

**Конфиденциально****ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ**

Местонахождение: г.Москва, 5-й Монетчиковский пер., д.3 стр.1  
Юр.адрес: 101000, г. Москва, Уланский пер., д. 11, стр. 5  
E-mail: 1083716@mail.ru; www.Okonsult.ru  
тел.: (495) 961-70-17; 8-926-140-70-10



Мы определяем стоимость.  
А Вы знаете сколько стоит Ваши активы?

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ****ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-04/2023**

по проекту:

**ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ОДНОЙ ОБЫКНОВЕННОЙ И ОДНОЙ ПРИВИЛЕГИРОВАННОЙ  
АКЦИИ ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»  
(ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535)  
В СОСТАВЕ 100% ПАКЕТА АКЦИЙ**

по состоянию на 31 марта 2023 года

**ООО «Комплекс-Консалтинг»**

Зарегистрировано «01» декабря 2004г.

Свидетельство о регистрации: серия 77 № 006503587 выдано «01» декабря 2004г.

ОГРН: 1047796922799

Членство Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», номер Свидетельства № 1097, дата выдачи: 07 ноября 2007г.

Гражданская ответственность застрахована ООО «Абсолют Страхование». Договор страхования профессиональной ответственности № 022-073-009114/22 от 20.12.2022г. Срок действия договора с 12.01.2023г. по 11.01.2024г Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.

**Реквизиты:**

Юр. Адрес: 101000, Россия, Москва, Уланский пер., д.11 стр. 5

ИНН/КПП: 7708545212/770801001

Р/с: 40702810000510000554 в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

Кор.сч.: 30101810145250000411

БИК: 044525411

**ДАТА ОЦЕНКИ: 31 марта 2023 года****ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 10 апреля 2023 года****ЗАКАЗЧИК: ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»****ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Комплекс-Консалтинг»****Москва  
2023г.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ**

Местонахождение: г.Москва, 5-й Монетчиковский пер., д.3 стр.1  
Юр.адрес:101000, г. Москва, Уланский пер., д. 11, стр. 5  
E-mail: 1083716@mail.ru; www.Okonsult.ru  
тел.: (495) 961-70-17; 8-926-140-70-10

Генеральному директору ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»  
г-ну Арестову В.В.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора № 01-04/2023 от 05.04.2023г. специалисты компании ООО «Комплекс-Консалтинг» по заказу ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», произвели оценку рыночной стоимости одной обыкновенной и одной привилегированной акции ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) в составе 100% пакета акций (далее – Объект или Объект оценки) для целей совершения сделки купли/продажи и подготовили настоящий Отчет об оценке № **01-04/2023**. Оценка рыночной стоимости проведена по состоянию на 31 марта 2023 года. Отчет составлен 10апреля 2023г.

Развернутый анализ рыночной стоимости оцениваемого объекта представлены в настоящем отчете об оценке. Отдельные части оценки, приведенные в отчете, не могут трактоваться отдельно, а только в совокупности, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

По итогам бизнес-анализа финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» Оценщик делает следующие выводы:

- Основная деятельность Предприятия является прибыльной на протяжении ряда лет. Однако по итогам 2021г. предприятие получило значительный убыток.
- Рентабельность по чистой прибыли за 2022г. – 27,1%; за 2021г. – (-127,5%); за 2020г. – 42,5%; за 2019 составила 16,1%; за 2018г. составила 19,3%; за 2017г. составила 7,8%, в 2016г. - 9,6%; за 2015г. - 0,71%, в 2014г. - 2,11%, в 2013г. - 1,43%, в 2012г. - 11,07%, в 2011г. – 17,6%
- Предприятие обладает ликвидными активами. Величина собственного оборотного капитала является положительным значением, ввиду значительных накоплений прибыли за предыдущие периоды Предприятие способно отвечать по своим обязательствам.
- Предприятие владеет объектами недвижимости, построенными по разным объектам более 40-50 лет назад. Большинство объектов недвижимости находятся в удовлетворительном и хорошем состоянии и эксплуатируются. Предприятие также обладает значительными основными средствами: машинами и оборудованием, транспортными средствами. Земельные площади предприятия используются под постройки, сооружения, дороги, площадки, стоянки и т.д.

Положение компании по результатам анализа 2010 – 2022гг. стабильное. По итогам 2021г. предприятие получило значительный убыток, обусловленный ухудшением макроэкономической ситуации в мире и в России в частности. Оценщик делает предположение, что финансово-хозяйственная деятельность оцениваемой компании - ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» устойчивое и предприятие привлекательно для инвесторов.

В соответствии с техническим заданием на оценку рыночной стоимости долей ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» был использован затратный подход методом чистых активов:

- На основе метода метод дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода Оценщик получил следующий результат: стоимость ПАО «ЮРП» составляет: **632 963 тыс. руб.**
- На основе метода накопления активов в рамках затратного подхода Оценщик получил следующий результат: стоимость ПАО «ЮРП» составляет: **2 112 252 тыс. руб.**

Для определения итоговой стоимости были сопоставлены преимущества и недостатки примененных методов. Итоговая величина стоимости акции ПАО «ЮРП» была определена 100% - затратным подходом. Доходный подход в расчетах не применялся и приведен справочно.

**Таким образом, исходя из сделанных расчетов, Оценщик делает следующее заключение:**

**- рыночная стоимость 100% акций (бизнеса) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по состоянию на 31.03.2023г. составляет: 2 112 252 000 (Два миллиарда сто двенадцать миллионов двести пятьдесят две тысячи) рублей.**

**- рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной акции ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в составе 100% пакета акций по состоянию на 31.03.2023г. составляет: 2 112 252 000 руб. / (4 824 800 шт. + 14 474 400 шт.) = 109,45 (Сто девять рублей 45 копеек).**

**- рыночная стоимость 1 (одной) привилегированной акции ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) составляет: 109,45 (Сто девять рублей 45 копеек).**

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, по итогам деловых встреч, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ (в действующей редакции); Федерального стандарта оценки ФСО I: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки ФСО N II «Виды стоимости», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки ФСО N III «Процесс оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки ФСО IV «Задание на оценку», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.; Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01.06.2015 г, с последующими изменениями и дополнениями, в действующей редакции документов, а так же в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценщиками произведена оценка рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки. Аудиторская и иная проверка предоставленной информации, использованной в настоящем отчете, не производилась. Оценщики полагаются на достоверность информации, полученной в ходе деловых встреч и бесед с представителями компании.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность, оказать услуги для Вашей компании.

**Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик:**

**Рыжков Е.В.**

**Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик:**

**Донсков О.Д.**

**Исполнительный директор  
ООО «Комплекс-Консалтинг»**



**Минасов О.Ю.**

**Генеральный директор  
ООО «Комплекс-Консалтинг»**

**Балыков Я.Д.**

**СОДЕРЖАНИЕ:**

<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>2</b>
<b>СОДЕРЖАНИЕ:</b> .....	<b>4</b>
<b>I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>6</b>
1.1. Задание на оценку .....	6
1.2. Применяемые стандарты оценки .....	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	7
1.4. Сведения о заказчике оценки, Исполнителе и об оценщике .....	7
1.5. Информация обо всех Оценщиках, привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке.....	9
1.6. Основные факты и выводы.....	9
1.7. Краткие сведения об оценщике.....	10
1.8. Сертификат качества оценки.....	10
1.9. Условия, допущения и ограничения .....	11
1.10. Основные термины, понятия и определения.....	12
1.11. Основные этапы процесса оценки .....	14
1.12. Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки .....	15
1.13. Процедура оценки .....	16
1.14. Работа с информацией .....	16
1.15. Отчет об оценке.....	17
1.16. Обзор основных подходов к оценке .....	17
<b>II. БИЗНЕС-АНАЛИЗ ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»</b> .....	<b>20</b>
2.1 Характеристика объекта оценки .....	20
2.2. Персонал и социальные вопросы.....	22
2.3 Деятельность предприятия .....	23
2.4 Анализ финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ЮРП».....	29
2.4.1. Анализ структуры и динамики активов и пассивов .....	29
2.4.2. Анализ прибыльности и рентабельности деятельности .....	30
2.4.3. Анализ чистых активов (реального собственного капитала) и собственных оборотных средств.....	31
2.5 Основные выводы .....	32
2.6. Анализ финансового положения и эффективности деятельности ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» за период с 01.01.2017 по 31.12.2022.....	32
<b>III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>43</b>
3.1. Макроэкономический обзор состояния России .....	43
3.2. Прогноз социально-экономического развития России до 2025 года .....	43
3.4. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы .....	63
<b>IV. ОЦЕНКА</b> .....	<b>81</b>
4.1 Оценка методом дисконтирования денежных потоков.....	81
4.1.1. Оценка перспектив развития Предприятия и его денежного потока .....	82
4.1.2. Определение ставки дисконтирования.....	87
4.1.3. Определение стоимости Предприятия.....	91
4. 2. Оценка методом накопления активов.....	93
4.2.1. Общие положения.....	93
4.2.2. Оценка рыночной стоимости активов и пассивов.....	94
4.2.3. Оценка внеоборотных активов .....	94
4.2.4. Оценка основных средств предприятия .....	95
4.2.5. Оценка финансовых вложений.....	99
4.2.6. Оценка оборотных средств.....	100
4.2.7. Оценка обязательств.....	103
4.2.8. Определение рыночной стоимости собственного капитала .....	103
<b>V. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	<b>104</b>
<b>VI. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРИВИЛЕГИРОВАННЫХ АКЦИЙ</b> .....	<b>105</b>
<b>VII. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ</b> .....	<b>107</b>
<b>VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	<b>108</b>
<b>IX. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>108</b>
<b>X. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ</b> .....	<b>109</b>
<b>XI. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ</b> .....	<b>110</b>



<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b> .....	<b>111</b>
ФИНАНСОВО-БУХГАЛТЕРСКИЕ ДОКУМЕНТЫ ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» И ОСНОВНЫЕ РАСШИФРОВКИ ЗНАЧИМЫХ СТАТЕЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2022Г.	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b> .....	<b>117</b>
ФИНАНСОВО-БУХГАЛТЕРСКИЕ ДОКУМЕНТЫ ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» И ОСНОВНЫЕ РАСШИФРОВКИ ЗНАЧИМЫХ СТАТЕЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2015-2017ГГ.	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3</b> .....	<b>135</b>
ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА АКЦИОНЕРОВ	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4</b> .....	<b>139</b>
СВИДЕТЕЛЬСТВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5</b> .....	<b>154</b>
ИЗОБРАЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6</b> .....	<b>161</b>
ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 7</b> .....	<b>199</b>
АНАЛОГИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 8</b> .....	<b>212</b>
ДОКУМЕНТЫ ООО «КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ» И СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ: СТРАХОВОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО. ЧЛЕНСТВО В СРО	

# I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Задание на оценку

<p><b>Объект оценки</b></p>	<p>1 (одна) обыкновенная и 1 (одна) привилегированная акция ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) в составе 100% пакета акций. Количество оцениваемых акций: 1 (одна) обыкновенная акция и 1(одна) привилегированная акция. Категория (тип) оцениваемых акций: - 1 (одна) обыкновенная бездокументарная акция; - 1 (одна) привилегированная бездокументарная акция; Код Эмитента: 01767-А</p>	
<p><b>Права на объект оценки</b></p>	<p>В работе проводилась оценка прав собственности на 1 (одну) обыкновенную и 1(одну) привилегированную акцию ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) в составе 100% пакета акций</p>	
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной акции и 1 (одной) привилегированной акции ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) в составе 100% пакета акций для целей принятия управленческих решений при совершении сделки купли/продажи.</p>	
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки</b></p>	<p>Предполагаемое использование результатов оценки – для целей принятия управленческих решений при совершении сделки купли/продажи, в связи с чем, Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке</p>	
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Согласно ст. III ФСО N II «Виды стоимости», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200, Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>○ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>○ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>○ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>○ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.</p>	
<p><b>Дата оценки</b></p>	<p>Дата оценки</p>	<p>31 марта 2023 года.</p>
	<p>Дата составления отчета</p>	<p>10 марта 2023 года.</p>
	<p>Срок выполнения оценки</p>	<p>с 05.04.2023г. по 10.04.2023г.</p>
<p><b>Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Бухгалтерская отчетность (формы № 1 и 2) за период 2012 - 2022гг. ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ».</li> <li>• Расшифровки основных статей бухгалтерского учета ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» на дату оценки.</li> <li>• Регистрационные и прочие документы компании: Карточка предприятия, Свидетельство о регистрации и присвоении ИНН компании, Выписка из реестра акционеров.</li> <li>• Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ».</li> <li>• Расшифровки бухгалтерской отчетности дочерних и зависимых предприятий ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ».</li> </ul>	
<p><b>Допущения</b></p>	<p>Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам. Все приведенные допущения, приведенные Оценщиками, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета. Заказчик предоставил документы, необходимые для проведения оценки материалов и информации на оценку, в день подписания технического задания на оценку. Привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) не производилось.</p>	

### 1.2. Применяемые стандарты оценки

<p><b>Применяемые стандарты оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.</li> <li>➤ Федеральный закон №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с учетом последующих изменений и дополнений);</li> <li>➤ Федерального стандарта оценки ФСО I: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;</li> <li>➤ Федерального стандарта оценки ФСО N II «Виды стоимости», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;</li> <li>➤ Федерального стандарта оценки ФСО N III «Процесс оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;</li> <li>➤ Федерального стандарта оценки ФСО IV «Задание на оценку», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;</li> <li>➤ Федерального стандарта оценки ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;</li> <li>➤ Федерального стандарта оценки ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;</li> <li>➤ Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости» (ФСО N7), утвержденный приказом Минэкономразвития России №611 от 25.09.2014 г.</li> <li>➤ Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01.06.2015 г.</li> <li>➤ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (НП СРО «СМАО»)</li> <li>➤ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой Организации Оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)</li> <li>➤ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, (поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н).</li> </ul>
--	---

### 1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

<p><b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b></p>	<p>Далее в отчёте Оценщики приводят допущения и ограничения, которые являются неотъемлемой частью настоящего Отчета. Осмотр объекта оценки (предметом оценки выступает 1 (одна) обыкновенная бездокументарная акция, поэтому осмотр объекта оценки не производился). Заказчик предоставляет документы, необходимые для проведения оценки, материалы и информацию на оценку в день подписания договора на оценку. Привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) не производилось.</p>
<p><b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b></p>	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей принятия управленческих решений при совершении сделки купли/продажи с акциями ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»</p>

### 1.4. Сведения о заказчике оценки, Исполнителе и об оценщике

<p><b>Заказчик</b></p>	<p><b>ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»</b></p>
<p><b>Реквизиты Заказчика</b></p>	<p>ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»          Местонахождение: 115088, г.Москва, 2-й Южнопортовый проезд д.10          ИНН/КПП 7723302535/772301001          Р/с: 40702810500010001375          В ПАО "МИнБанк" г.Москва          Кор.сч.: 3010181030000000600          БИК: 044525600          Генеральный директор: Арестов В.В.</p>
<p><b>Исполнитель:</b></p>	<p>ООО «Комплекс-Консалтинг»          Юр. Адрес: 101000, Россия, Москва, Уланский пер., д.11 стр. 5          ИНН/КПП: 7708545212/770801001          Р/с: 40702810000510000554 в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)          Кор.сч.: 30101810145250000411          БИК: 044525411          ОГРН: 1047796922799, дата присвоения – 01.12.2009г. за номером: 7097748701131          Генеральный директор: Бальков Ян Делипович</p>
<p><b>Членство в СРО</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Рыжков Е.В. член Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД») за номером 751 от 13.01.2016 г. Адрес СРО: 620100, г. Екатеринбург, ул.Ткачей, д.23, офис 13, тел: 8 (800) 333-87-38</li> <li>➤ Донсков О.Д. член Саморегулируемой организации Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков от 13 октября 2011г. за регистрационным № 888. Адрес СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков»: 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6 офис 606</li> <li>➤ ООО «Комплекс-Консалтинг» член НП «СМАО», включена в реестр оценщиков 27 декабря</li> </ul>

	2007 г., за регистрационным № 1097 от 07.11.2007г. Адрес НП «СМАО»: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж)
<b>Обязательства Исполнителя по дополнительному обеспечению обязанности оценщиков по возмещению убытков</b>	Возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественного вреда, причиненного третьим лицам оценщиками Исполнителя, дополнительно обеспечивается Исполнителем в пределах страхования ответственности. Гражданская ответственность застрахована ООО «Абсолют Страхование». Договор страхования профессиональной ответственности № 022-073-009114/22 от 20.12.2022г. Срок действия договора с 12.01.2023г. по 11.01.2024г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
<b>Оценщик:</b>	<b>Рыжков Евгений Владимирович</b>
<b>Сведения об оценщике</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Диплом о профессиональной переподготовке № 772402307128 от 30 сентября 2015г., регистрационный номер 050688, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»»</li> <li>➤ Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» (№ 030452-3 от 08.10.2021г. Сроком действия до 08.10.2024г.)</li> <li>➤ Свидетельство Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД») за номером 751 от 13.01.2016 г. Адрес СРО: 620100, г. Екатеринбург, ул.Ткачей, д.23, офис 13, тел: 8 (800) 333-87-38</li> <li>➤ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2015 года.</li> <li>➤ Трудовой договор, заключенный с ООО «Комплекс-Консалтинг», № 8 от 16.07.2020г.</li> <li>➤ Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», полис № №433-525-134651/22 от 14.12.2022г. сроком действия с 11.01.2023г. по 10.01.2024г., страховая сумма - 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.</li> <li>➤ Контактные данные Рыжков Е.В.: тел.: 8-926-140-70-10, E-mail: 1083716@mail.ru</li> <li>➤ Оценщик независим от работодателя, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> </ul>
<b>Оценщик:</b>	<b>Донсков Олег Дмитриевич</b>
<b>Сведения об оценщике</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Диплом профессионального оценщика, выданный Государственным университетом по землеустройству. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № ПП 499132 от 17.10.2003г.</li> <li>➤ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 029811-2 от 17.09.2021г., выданный на три года по 17 сентября 2024 года.</li> <li>➤ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022457-1 от 25.06.2021г., выданный на три года по 25 июня 2024 года.</li> <li>➤ Свидетельство СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 13 октября 2011г., за регистрационным № 888.</li> <li>➤ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2003 года.</li> <li>➤ Трудовой договор, заключенный с ООО «Комплекс-Консалтинг», № 5 от 01.02.2020г.</li> <li>➤ Гражданская ответственность оценщика застрахована АО «Группа Ренессанс Страхование» полис №001PIL-583346/2022 от 15.05.2022г. Срок действия договора с 15.05.2022г. по 14.05.2023г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей</li> <li>➤ Контактные данные Донского О.Д.: тел.: 8-926-140-70-10, E-mail: 1083716@mail.ru</li> <li>➤ Оценщик независим от работодателя, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> </ul>
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	<p>Согласно ст.16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» настоящим подтверждаем независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика оценки, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> <li>➤ Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора по отношению к объекту оценки;</li> <li>➤ Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а равно не является кредитором или страховщиком оценочной организации.</li> <li>➤ Отсутствует какое-либо вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в том числе в круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</li> <li>➤ Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</li> <li>➤ Юридическое лицо - оценочная компания не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li> <li>➤ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</li> </ul>

### 1.5. Информация обо всех Оценщиках, привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке

В оценке принимали участие:		
Ф. И. О., должность	Данные о квалификации	Степень участия в проведении оценки
<b>Балыков Ян Делипович</b> Генеральный директор	Участие в проектах по оценке бизнеса, оценке имущества в более чем 1000 проектах. Опыт оценочной деятельности более 10 лет.	Заключение задания на оценку.
<b>Минасов О.Ю.</b> , руководитель проекта	Участие в проектах по оценке бизнеса, оценке интеллектуальной собственности, оценке имущества в более чем 3000 проектов. Опыт оценочной деятельности более 15 лет.	Руководитель проекта, проверка и утверждение отчета
<b>Рыжков Евгений Владимирович</b> Оценщик бизнеса	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Диплом о профессиональной переподготовке № 772402307128 от 30 сентября 2015г., регистрационный номер 050688, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»»</li> <li>➢ Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» (№ 030452-3 от 08.10.2021г. Сроком действия до 08.10.2024г.</li> <li>➢ Свидетельство Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД») за номером 751 от 13.01.2016 г. Адрес СРО: 620100, г. Екатеринбург, ул.Ткачей, д.23, офис 13, тел: 8 (800) 333-87-38</li> <li>➢ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2015 года.</li> <li>➢ Трудовой договор, заключенный с ООО «Комплекс-Консалтинг», № 8 от 16.07.2020г.</li> <li>➢ Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», полис № №433-525-134651/22 от 14.12.2022г. сроком действия с 11.01.2023г. по 10.01.2024г., страховая сумма - 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.</li> </ul>	Проведение расчетов по оценке бизнеса, подготовка Отчета
<b>Донсков Олег Дмитриевич</b> Оценщик недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Диплом профессионального оценщика, выданный Государственным университетом по землеустройству. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № ПП 499132 от 17.10.2003г.</li> <li>➢ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 029811-2 от 17.09.2021г., выданный на три года по 17 сентября 2024 года.</li> <li>➢ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022457-1 от 25.06.2021г., выданный на три года по 25 июня 2024 года.</li> <li>➢ Свидетельство СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 13 октября 2011г., за регистрационным № 888.</li> <li>➢ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2003 года.</li> <li>➢ Трудовой договор, заключенный с ООО «Комплекс-Консалтинг», № 5 от 01.02.2020г.</li> <li>➢ Гражданская ответственность оценщика застрахована АО «Группа Ренессанс Страхование» полис №001PIL-583346/2022 от 15.05.2022г. Срок действия договора с 15.05.2022г. по 14.05.2023г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей</li> </ul>	Сбор информации об объекте оценки, проведение расчетов в рамках оценки объектов недвижимости, подготовка соответствующих разделов Отчета

### 1.6. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № 01-04/2023 от 05.04.2023г на оказание услуг по оценке между ООО «Комплекс-Консалтинг» по заказу ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1 (одна) обыкновенная и 1 (одна) привилегированная акция ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) в составе 100% пакета акций	
<b>Результаты оценки:</b>		
	<b>Значение оценки</b>	<b>Весовые коэффициенты</b>
По сравнительному подходу	Не применялся	0%
По доходному подходу	632 963 000	0% (приведен справочно)
По затратном подходу	2 112 252 000	100%
<b>Итоговая рыночная стоимость 100% владения ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», руб.</b>	<b>2 112 252 000</b> <b>(Два миллиарда сто двенадцать миллионов двести пятьдесят две тысячи) рублей</b>	
<b>Рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной акции ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в составе 100% пакета акций, руб.</b>	<b>109,45</b> <b>(Сто девять рублей 45 копеек).</b>	
<b>Рыночная стоимость 1 (одной) привилегированной акции ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», руб.</b>	<b>109,45</b> <b>(Сто девять рублей 45 копеек).</b>	
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой суммы</b>	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей принятия управленческих решений при совершении сделки купли/продажи с акциями ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», если с даты составления отчета об оценке, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.	

### 1.7. Краткие сведения об оценщике

Оценочно-консалтинговая компания ООО «Комплекс-Консалтинг» зарегистрирована Управлением МНС России по г. Москве.

Свидетельство Межрайонной инспекции МНС России № 46 по г.Москве серия 77 № 006503587 о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц от 01.12.2004г. за основным государственным регистрационным номером 1047796922799.

ООО «Комплекс-Консалтинг» является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков», номер Свидетельства № 1097, дата выдачи: 07 ноября 2007г.

Гражданская ответственность застрахована ООО «Абсолют Страхование». Договор страхования профессиональной ответственности № 022-073-009114/22 от 20.12.2022г. Срок действия договора с 12.01.2023г. по 11.01.2024г Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.

ООО «Комплекс-Консалтинг» аккредитовано в банках и коммерческих организациях:

- АКБ «Связь-Банк» (ПАО)
- КБ «МИА» (АО)
- ОАО «Московское речное пароходство»
- Военно-страховая компания,
- УК «Гранат»
- УК «Альфа-Капитал»

#### Банковские реквизиты:

**ИНН/КПП:** 7708545212/770801001

**Р/с:** 40702810000510000554 в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)

**Кор.сч.:** 30101810145250000411

**БИК:** 044525411

**ОКПО:** 75342675

**ОКВЭД:** 65.2, 65.23.2, 67.1, 70.31, 74.1, 74.11, 74.12, 74.12.2, 74.14.

**Почтовый адрес:** 101000, Россия, Москва, Уланский пер., д.11 стр. 5

**Телефоны:** (495) 961-70-17; 8-926-140-70-10

**E-mail:** 1083716@mail.ru

**Web:** www.Okonsult.ru

**Генеральный директор** – Балыков Ян Делипович

**Исполнительный директор** – Минов Олег Юрьевич

### 1.8. Сертификат качества оценки

Подписавшие данный отчет оценщики (далее: Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствие с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков 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.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии со стандартами:
  - Федерального стандарта оценки ФСО I: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
  - Федерального стандарта оценки ФСО N II «Виды стоимости», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
  - Федерального стандарта оценки ФСО N III «Процесс оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;

- Федерального стандарта оценки ФСО IV «Задание на оценку», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
  - Федерального стандарта оценки ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
  - Федерального стандарта оценки ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
  - Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости» (ФСО N7), утвержденный приказом Минэкономразвития России N611 от 25.09.2014 г.
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01.06.2015 г.
  - Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (НП СРО «СМАО»). Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой Организации Оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»). Данные стандарты выбраны нами как обязательные к применению – наиболее полно отражающие нормы и принципы оценки.
  - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, (поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)
6. Оценщики лично произвели анализ финансово-бухгалтерских документов оцениваемой компании.
7. В процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщикам, подписавшим настоящий отчет.
8. На основании стандартов оценки, проведение оценки включает в себя следующие этапы:
- а) осмотр объекта (предметом оценки выступает 1 (одна) обыкновенная и 1 (одна) привилегированная бездокументарная акция, поэтому осмотр объекта оценки не производился.
  - г) сбор и анализ необходимой информации (цены продаж и предложений объектов аналогов).
  - д) определение рыночной стоимости.
  - е) вывод итоговой величины стоимости оцениваемого объекта;
  - ж) написание отчета об оценке.

### **1.9. Условия, допущения и ограничения**

Излагаемые ниже условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета об оценке:

- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и только для указанных в Отчете целей. Задачей Оценщика было определение рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной и 1(одной) привилегированной акции ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) в составе 100% пакета акций, в связи с чем, Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке.
- Проведенный Оценщиком анализ не содержит предвзятого мнения полностью или частично.
- Оценщик ответственно утверждает, что данный Отчет соответствует законодательству РФ (в т.ч. Федеральному закону РФ «Об оценочной деятельности в РФ»), стандартам оценки, принятым в организациях практикующих оценщиков РФ и выполнено квалифицированными специалистами, обладающими достаточной компетенцией в данной области.
- Информация, предоставленная Заказчиком, должностными лицами ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» или сторонними организациями и специалистами, представляется Оценщику надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник получения информации. Все использованные Оценщиком в Отчете исходные данные не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик в своих действиях выступает как независимый эксперт, размер вознаграждения которого никоим образом не связан с его выводами о стоимости объекта оценки.
- Оценщик исходит из того, что вся представленная ему информация об объекте является достоверной и не требует дальнейшей проверки. Инвентаризация счетов нами не проводилась. Мы не проводили измерительные работы на местности и не принимаем на себя ответственность за таковые. Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза прав собственности на активы оцениваемого предприятия. Если не указано иначе, мы исходим из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушений положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающихся рассматриваемого объекта. Мы не несем ответственности за характеристики состояния объектов, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как через обычный визуальный осмотр или путем изучения планов и спецификаций.
- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий функционирования предприятия и никаких обязательств по исправлению данного отчета, с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.
- Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного или республиканского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на предприятии, для которых производились расчеты.



- От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества или имущественных прав, связанных с объектами оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.

### **1.10. Основные термины, понятия и определения**

В настоящем разделе сформулирована система определений, связанных с оценкой, которая позволяет конкретизировать понятия, использованные в отчете.

Согласно статьи 3 Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Ниже приводятся толкования наиболее важных использованных в настоящем Отчете терминов, которые могут по тем или иным причинам быть понятиями неоднозначно.

**Дата оценки** – дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта. Как правило, эта дата совпадает с последним днем личного осмотра оценщиком объекта оценки.

**Заказчик (Клиент)** – лицо, по заказу которого производится работа по оценке.

**Отчет** – документ, передаваемый заказчику и содержащий результаты процесса оценки.

**Право собственности** – право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)

**Процесс оценки** – определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

**Рыночная (справедливая) стоимость** – это оцениваемая сумма, за которую имущество следует обменивать на дату оценки между готовым купить покупателем и готовым продать продавцом в коммерческой сделке после должного маркетинга, во время которой каждая сторона действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Каждый элемент определения рыночной (справедливой) стоимости имеет собственное концептуальное содержание, которое раскрывается в нижеприведенном детальном комментарии.

« ..оцениваемая сумма .. » относится к цене в денежном выражении (обычно в местной валюте), которую нужно заплатить за имущество в коммерческой рыночной сделке. Рыночная (справедливая) стоимость определяется как наиболее вероятная и обоснованно достижимая цена на рынке на дату оценки. Определение исключает увеличение или уменьшение рассчитываемой цены в силу специальных условий или обстоятельств, таких как нетипичное финансирование, обременение договорами о продаже с обратной арендой, особых соображений или уступок сделанных кем-либо, имеющим отношение к продаже, или любыми элементами специальной стоимости.

« .. имущество следует обменивать .. » имеется в виду тот факт, что стоимость имущества является оцениваемой суммой, а не предварительно определенной или фактической ценой продажи. Это цена, на основе которой, согласно ожиданиям рынка, следует заключать на дату оценки сделку, удовлетворяющую всем другим элементам определения рыночной (справедливой) стоимости.

« .. на дату оценки .. » означает, что оцениваемая рыночная (справедливая) стоимость относится к конкретному моменту времени. Так как рынки и рыночные условия могут изменяться, то оцениваемая стоимость может быть некорректной или несоответствующей на другой момент времени. Результат оценки будет отражать фактическое состояние рынка и обстоятельства на действительную дату оценки, а не прошлую или будущую дату. Дата оценки и дата отчета об оценке могут быть разными, но дата отчета не может предшествовать дате оценки. Определение также предполагает одновременный расчет по контракту на продажу без какого-либо изменения цены, которое могло бы иметь место в сделке по рыночной (справедливой) стоимости.

« .. между готовым купить покупателем .. » относится к тому, у кого есть мотивы купить, но которого не принуждают к этому. Этот покупатель не горит желанием и не преисполнен решимости покупать по любой цене. Этот покупатель покупает с учетом существующих рыночных реалий и в соответствии с текущими рыночными прогнозами, а не исходя из

воображаемого или гипотетического рынка, который невозможно продемонстрировать и существование которого нельзя ожидать. Предполагаемый покупатель не заплатит более высокую цену, чем та, которую требует рынок. Текущий владелец имущества включен в число тех, кто составляет «рынок». Оценщик не должен делать нереалистичные предположения относительно рыночных условий или предполагать уровень рыночной (справедливой) стоимости выше того, который является обоснованно достижимым.

« .. *готовый продать продавец* .. » не является ни продавцом, который готов продать в силу своего слишком большого желания или принуждения по любой цене, ни продавцом, настроенным на получение цены, которая не может считаться обоснованной на текущем рынке. Готовый продать продавец имеет мотивацию продать имущество на рыночных условиях за лучшую цену, достижимую на открытом рынке после должного маркетинга, какова бы ни была эта цена. Фактические обстоятельства реального владельца не рассматриваются, так как «готовый продать продавец» является гипотетическим владельцем.

« .. *в коммерческой сделке* .. » подразумевает сделку между сторонами, не имеющими специальных или особых отношений друг с другом, которые могут сделать уровень цены нехарактерным для рынка или повышенным из-за элемента специальной стоимости. Предполагается, что сделка по рыночной (справедливой) стоимости имеет место между не связанными сторонами, каждая из которых действует независимо.

« .. *после должного маркетинга* .. » означает, что имущество будет выставлено на рынок в наиболее подходящей форме для того, чтобы осуществить ее продажу по наилучшей разумной цене, обоснованной в соответствии с определением рыночной (справедливой) стоимости. Продолжительность периода экспозиции может изменяться в соответствии с рыночными условиями, но она должна быть достаточной для привлечения к имуществу внимания адекватного числа потенциальных покупателей. Определение рыночной (справедливой) стоимости предполагает, что период экспозиции имеет место до даты оценки.

« .. *в которой стороны действовали компетентно и расчетливо* .. » предполагает, что и готовый купить покупатель, и готовый продать продавец достаточно информированы о сущности и характеристиках имущества, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Предполагается, что каждый действует в собственных интересах, компетентно и расчетливо, чтобы получить лучшую цену соответственно их положениям в сделке. Расчетливость определяется отношением к состоянию рынка на дату оценки, а не отношением к выгодам в какое-то более позднее время. Не является нерасчетливой продажа имущества на рынке с падающими ценами по цене, меньшей, чем прежние уровни цен на рынке. В таких случаях, как и в других ситуациях купли-продажи на рынке с меняющимися ценами, расчетливый покупатель или продавец будут действовать в соответствии с наиболее точной информацией о рынке, доступной на момент сделки.

« .. *и без принуждения* .. » означает, что каждая сторона заинтересована в том, чтобы совершить сделку, но ни одну из них не заставляют или не принуждают против желания заключить ее.

**Собственник** – физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности.

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации** по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Пользователями результата оценки**, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

**Капитализация** - преобразование ожидаемых в будущем доходов в единовременно получаемую в настоящий момент стоимость.

**Отчет** - документ, передаваемый заказчику и содержащий результаты процесса оценки.

**Инвестиции (инвестиционные ресурсы)** - денежные средства, ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права, иные права, имеющие денежную оценку, вкладываемые в объекты предпринимательской и (или) иной деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного полезного эффекта, которые в соответствии с правилами бухгалтерского учета могут быть отнесены к капитальным вложениям.

**Инвестиционная деятельность** – вложение инвестиций и осуществление практической деятельности в целях получения прибыли и (или) достижения иного положительного эффекта.

**Положительный баланс денежных средств** – превышение притока денежных средств над оттоками на протяжении жизненного цикла проекта (учитываются собственные средства и заёмные).

**Срок окупаемости** - продолжительность наименьшего периода, по истечении которого накопленный чистый доход становится, и в дальнейшем остается, неотрицательным. При расчете дисконтированного срока окупаемости учитывается дисконтированный накопленный денежный поток.

**Индекс доходности (далее "ИД")**, другое название - **индекс прибыльности (Profitability Index (PI))**, - является отношением приведенных доходов к приведенным капитальным вложениям, показывает относительную прибыльность проекта в расчете на единицу вложений.

**Отношение доходы/затраты (Benefits to Costs Ratio)** показывает частное от деления дисконтированного потока доходов на дисконтированный поток затрат и используется для иллюстрации того, насколько возможно увеличение затрат без превращения проекта в экономически непривлекательное предприятие и оценки рисков проекта.

**Чистый дисконтированный доход (ЧДД), другое название - Net Present Value (NPV)** - чистая приведенная к текущему моменту времени стоимость, - равен разности между текущей стоимостью потока будущих доходов и текущей стоимостью будущих затрат на осуществление, эксплуатацию и техническое обслуживание проекта на протяжении всего жизненного цикла проекта.

**Внутренняя норма доходности проекта (ВНД), другое название - Internal Rate of Return (IRR)** - внутренняя норма прибыли, - равна ставке дисконта, при которой суммарные доходы равны расходам. Другими словами, внутренняя норма доходности соответствует ставке дисконта, при которой чистая приведенная к текущему моменту времени стоимость равна нулю.

**Существенность** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

В процессе оценки уровень существенности может быть определен, в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Понятия "должен", "следует", "может"** в настоящих федеральных стандартах оценки применяются для обозначения степени обязательности выполнения требований и рекомендаций, при этом:

- **понятие "должен"** указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;
- **понятие "следует"** указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;
- **понятие "может"** указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность.

В настоящем отчете термины «организация», «предприятие», «юридическое лицо» и «общество» будут использоваться как синонимы.

В настоящем отчете термины «организация», «предприятие», «юридическое лицо» и «общество» будут использоваться как синонимы.

### 1.11. Основные этапы процесса оценки

Согласно Федерального стандарта оценки ФСО N III «Процесс оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200, процесс оценки включает следующие действия:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым 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. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

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.

Оценка объекта оценки может проводиться Оценщиком только при соблюдении требования к независимости Оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. В случае если он не отвечает указанному требованию, Оценщик обязан сообщить об этом Заказчику и отказаться от заключения договора об оценке.

При заключении договора об оценке Оценщик обязан предоставлять Заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации фиксируется в договоре об оценке.

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки, с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщик определяет и анализирует рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывает их выбор.

Оценщик осуществляет необходимые расчеты того или иного вида стоимости объекта оценки, с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Оценщик, на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов, определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой 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».

## ***1.12. Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки***

В процессе оценки были использованы копии следующих документов, предоставленных Заказчиком:

- Бухгалтерская отчетность (формы № 1 и 2) за период 2012 - 2022гг. ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ».
- Расшифровки основных статей бухгалтерского учета ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» на дату оценки.
- Регистрационные и прочие документы компании: Карточка предприятия, Свидетельство о регистрации и присвоении ИНН компании, Выписка из реестра акционеров.
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ».
- Расшифровки бухгалтерской отчетности дочерних и зависимых предприятий ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ».

Вышеуказанные документы приведены в Приложении к настоящему отчету.

### **1.13. Процедура оценки**

Процедура оценки включала в себя следующие шаги:

1. Изучение документов, предоставленных администрацией ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», на которые Оценщик полагался как на достоверные и точно отражающие хозяйственное и финансовое положение компаний. Эти документы включали инвентарные списки имущества, отчетные данные о деятельности, а также краткосрочные прогнозы администрации об ожидаемых коммерческо-хозяйственных результатах:
  - финансовые отчеты Предприятия (баланс (форма № 1), отчет о прибылях и убытках (форма № 2)) за период 2012 - 2022гг.;
  - сведения о затратах Предприятия (форма 5-3) за 2021 г.;
  - расшифровки основных статей баланса Предприятия на дату оценки;
2. Посещение ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» и обсуждение с администрацией состояния и ретроспективы деятельности, а также характер нынешних и планируемых хозяйственных операций. Проведение выборочной инспекции документов на имущество предприятия.
3. Проведение анализа экономического состояния отрасли и конъюнктуры рынка аренды недвижимого имущества с использованием данных информационно-издательского центра «Статистика России» (г.Москва), а также открытых материалов, опубликованных в периодической печати и интернете.
4. Проведение анализа финансового состояния ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» на основе предоставленной финансовой документации, внутренних отчетов администрации об итогах хозяйственной деятельности, а также на результатах обсуждений с администрацией и персоналом трактовок этих документов.
5. Анализ прогнозирования будущих денежных потоков, которое основывалось на прогнозах доходов, расходов и инвестиций, рассчитанных на базе сложившихся тенденций деятельности предприятия за период предыстории, а также ожиданий ее администрации относительно перспектив развития в будущем. Прогнозные оценки обсуждались с менеджментом оцениваемого предприятия, и они согласились с результатами прогнозов. В качестве прогнозов были предоставлены данные по прогнозу выручки и чистой прибыли компании на перспективный горизонт планирования до 4х лет.
6. Выбор и обоснование использованных в отчете методов оценки.
7. Построение денежных потоков и определение рыночной стоимости 100% акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» на основе метода дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода.
8. Проведение обзора и оценки активов и пассивов ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» для определения рыночной стоимости 100% акций на основе метода чистых активов в рамках затратного подхода.
9. Проведение оценки рыночной стоимости 100% акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» на основе интегральной оценки затратного и доходного подходов.
10. Определение рыночной стоимости 1 (одной) привилегированной акции ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»
11. Определение рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной акции ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

Информация и сведения о характеристиках оборудования и его фактическом износе получена у генерального директора. Информация о производственно-хозяйственной деятельности, использованная при составлении данного отчета и финансово-бухгалтерские документы были получены у главного бухгалтера Предприятия.

Оценщик оценил капитал ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» как действующего предприятия. Данное условие предполагает, что администрация компании будет следовать лишь таким финансовым и управленческим стратегиям, которые максимизируют стоимость капитала.

### **1.14. Работа с информацией**

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников.

При этом оценщик учитывает:

- допущения оценки;
- компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Способы получения информации могут включать составление запросов к информированным источникам, получение исходных документов и материалов, осмотр объекта оценки, интервью, поиск рыночной информации из различных источников. Для выполнения оценки оценщик может привлекать организации и квалифицированных отраслевых специалистов, обладающих знаниями и навыками, не относящимися к компетенции оценщика.

В процессе оценки оценщик использует информацию, доступную участникам рынка на дату оценки. Информация, которая стала доступна после даты оценки, может быть использована только в следующих случаях:

- если такая информация отражает состояние рынка и объекта оценки на дату оценки, соответствует ожиданиям участников рынка на дату оценки (например, статистическая информация, финансовые результаты деятельности компании и другая информация, относящаяся к состоянию объекта оценки и (или) рынка в период до даты оценки или на дату оценки);
- если использование такой информации допускается в особом порядке в рамках соответствующих специальных стандартов оценки при определении стоимости отдельных видов объектов оценки.

Заказчик оценки, правообладатель объекта оценки или иное уполномоченное ими лицо должны подтвердить, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Объем данных, требующих такого подтверждения, и форма подтверждения определяются оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности, если особые требования не указаны в задании на оценку. Информация должна быть подтверждена одним из следующих способов:

- путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

### **1.15. Отчет об оценке**

Согласно Федерального стандарта оценки ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200, при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;
- отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.
- Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме – как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа (характерно, например, для приложений). В таком случае оценщик должен обеспечить идентификацию отчета об оценке как совокупности всех частей, оформленных в соответствии с требованиями, установленными в пунктах 4 и 5 настоящего федерального стандарта оценки.

### **1.16. Обзор основных подходов к оценке**

В оценке бизнеса можно использовать три подхода: доходный, сравнительный и затратный.

**Доходный подход** - общий способ определения стоимости компании и/или ее собственного капитала, в рамках которого используется один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов.

При применении доходного подхода соблюдается принцип наиболее эффективного использования объекта, согласно которому стоимость технологического оборудования определяется для такого варианта эксплуатации, когда обеспечена наибольшая его отдача и наиболее полно раскрываются его функциональные возможности. Для данного варианта использования можно ожидать и наибольшую цену.

В рамках данного подхода возможно использование как метода капитализации доходов, так и метода дисконтирования будущих доходов. В рамках настоящей оценки был применен метода дисконтирования будущих доходов предприятия.

*Метод дисконтирования будущих доходов* основан на оценке ожидаемых доходов для каждого из нескольких временных промежутков. Данный метод учитывает:

- величину поступлений, которую владелец активов рассчитывает получить в будущем;
- сроки получения этих доходов;
- риски, принимаемые на себя владельцем активов.

При использовании данного метода требуется проведение анализа доходов, расходов, капитальных вложений, структуры капитала и остаточной стоимости активов.

Ожидаемые доходы, как они понимаются в рамках доходного подхода, имеют денежное выражение и в зависимости от различных факторов могут быть достаточно точно выражены через такие показатели, как чистый денежный поток, дивиденды, различные формы прибыли. Эти доходы пересчитываются в стоимость компании с помощью процедур, которые позволяют учесть ожидаемые темпы роста, время и периодичность получения доходов, степень риска потока доходов, а также стоимость денег во времени.

Анализ расходов затрагивает постоянные и переменные издержки, ретроспективу динамики уровня переменных издержек как процента от объема продаж, влияние инфляции на затраты, издержки по кредитам и будущие ставки налогов.

Анализ капиталовложений требует рассмотрения потребности в собственных оборотных средствах, бюджета затрат и инвестиционной политики компании.

Анализ стоимости продажи компании в последний год ее эксплуатации новым собственником требует определения стоимости компании по окончании периода прогноза. Остаточная стоимость может быть определена на основе нескольких методов, в том числе с помощью мультипликаторов типа «цена компании к выручке», «цена компании к денежному потоку», расчетов ежегодных доходов или модели роста Гордона, по которой стоимость продажи компании в последний год ее эксплуатации равна денежному потоку за последний год, разделенному на размер ставки дисконта за вычетом показателя темпа прироста денежного потока.

Прогноз будущих поступлений составляется для дискретных временных периодов. Денежный поток представлен как бездолговой денежный поток. Денежный поток был рассчитан с учетом фактора налогообложения, а также на основании реального, то есть очищенного от влияния инфляции, базиса.

Используемая при вычислениях ставка дисконта рассчитана на той же основе, что и денежный поток, к которому эта ставка применяется. После выбора ставки дисконта будущие доходы и стоимость продажи компании в последний прогнозный год дисконтируются для установления их текущей стоимости. Сумма текущих стоимостей представляет собой стоимость вложенного капитала в бездолговой модели (сумма обязательств вычтена для определения стоимости капитала компании).

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект большую цену, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты, а продавец не захочет получить за объект стоимость меньшую, чем получают другие продавцы.

В соответствии с данным подходом величиной стоимости оцениваемого предприятия является средняя цена продаж аналогичных компаний, зафиксированных рынком, с учетом корректировок, учитывающих различия между оцениваемой компанией и компаниями-аналогами. Для обоснованного применения сравнительного подхода необходимо обладать информацией как минимум о 3-х аналогах оцениваемой компании.

**Затратный подход или подход на основе активов** - общий способ определения стоимости компании и/или ее собственного капитала, в рамках которого используется один или более методов, основанных непосредственно на исчислении стоимости активов компании за вычетом обязательств.

К преимуществам подхода на основе активов относится тот факт, что он основывается на существующих активах, поэтому менее умозрителен. Кроме того, данный подход особенно пригоден при оценке для таких компаний, как компании-производители.

*Метод накопления активов* – один из методов подхода на основе активов - является косвенным способом определения рыночной стоимости объекта оценки по стоимости замещения активов. При использовании данного метода реальная рыночная стоимость компании определяется на основании оценки следующих активов:

1. Текущие активы: денежные средства, производственные запасы, ценные бумаги, счета дебиторов, векселя к получению, расходы будущих периодов, нематериальные активы;
2. Реальные (материальные) активы: земля, здания и сооружения, машины и оборудование и т.д.;



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

Для определения реальной рыночной стоимости собственного капитала компании окончательная стоимость пассивов вычитается из общей оценки активов. Полученная в результате вычислений оценка рыночной стоимости чистых активов равна рыночной стоимости собственного капитала компании.

Подход или методы, используемые при проведении оценки, зависят от мнения оценщика и его опыта, а также от количества и качества имеющейся в наличии финансовой, производственной и иной информации. Расчетные оценки стоимости компании, полученные в результате использования различных подходов к оценке, согласуются в ходе интегральной оценки исходя из относительных весов, придаваемых каждому подходу. При этом в качестве окончательного заключения об оценке стоимости 100% акций может выступать как единая величина, так и диапазон стоимостей.

Указанные выше факторы с учетом особенностей организационно-правовой и финансово-хозяйственной деятельности оцениваемой группы компаний были использованы Оценщиком при оценке капитала Предприятия.

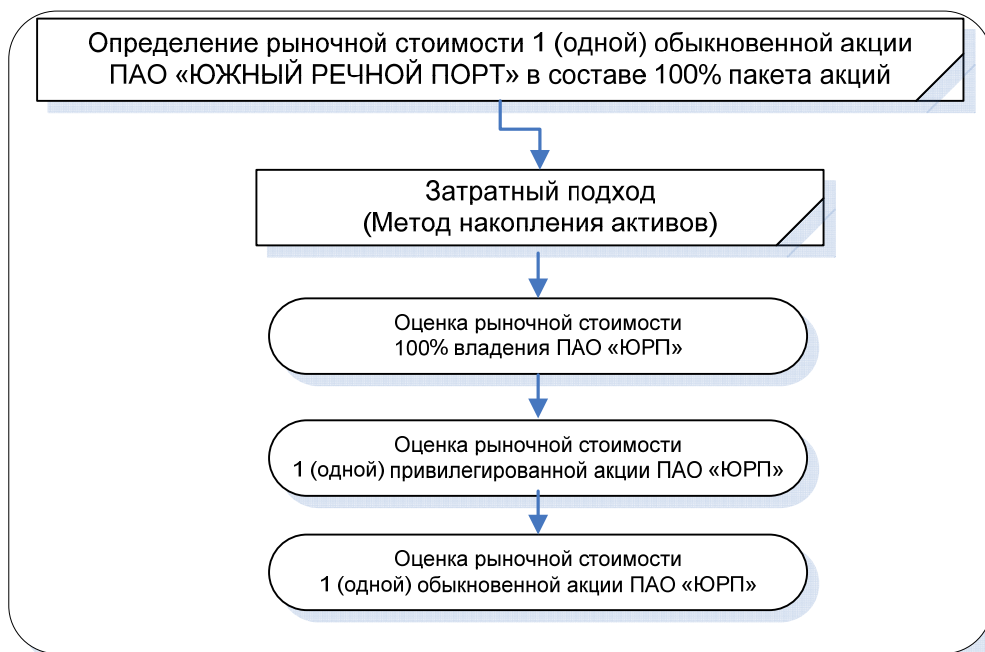
**Экспертами-оценщиками было принято решение об оценке рыночной стоимости 100% акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» затратным подходом, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объекта оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.**

**От сравнительного подхода принято решение отказаться, так как на открытом рынке специфическая информация по аналогичным компаниям практически отсутствует.**

**Оценщик также выполнил оценку в рамках доходного подхода, но из-за незначительности полученных результатов принято решение не принимать оценке полученные значения доходного подхода.**

Выбор конкретного подхода обусловлен характером доступной информации, особенностями рынка и спецификой самих оцениваемых объектов. Результат всех упомянутых процедур должен быть один - рыночная стоимость. В данном случае имеется в виду рыночная стоимость с учетом только типичных направлений в использовании рассматриваемых объектов.

Алгоритм проводимой оценки рыночной стоимости представлен ниже на схеме:



## II. БИЗНЕС-АНАЛИЗ ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

### 2.1 Характеристика объекта оценки

Полное официальное наименование – Открытое акционерное общество «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ».  
Сокращенное наименование: ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ».

Юридический адрес: Российская Федерация, 115432, г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, дом 10

Почтовый адрес: Российская Федерация, 115432, г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, дом 10

Телефон: +7 (495) 771-73-09 / +7 (499) 652-93-54;

Факс: +7 (495) 771-73-09; (499) 652 93 67

Адрес страницы в сети Интернет: [www.urport.ru](http://www.urport.ru)

Адрес электронной почты: [info@urport.ru](mailto:info@urport.ru)

Свидетельство о внесении в ЕГРЮЛ: № 1027700412970 от 11/11/2002 г.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН/КПП): 7723302535 / 772301001

Код Эмитента: 01767-А

Местонахождение контрагента	Юридический адрес (по уставу): 115432, г.Москва, 2-й Южнопортовый проезд д.10
	Фактический адрес (почтовый): 115432, г.Москва, 2-й Южнопортовый проезд д.10
Государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027700412970
ИНН	7723302535
КПП	772301001
Расчетный счет и наименование банка	40702810500010001375 в ПАО "МИНБанк" г.Москва
Корреспондентский счет контрагента	30101810300000000600
БИК	044525600
ОКВЭД	62.20.2, 63.40, 70.20
ОКПО	03145124
Сведения о лицензиях контрагента /на вид деятельности по договору/	нет

Генеральный Директор: Арестов Валерий Владимирович

#### Аудитор: ООО "ОСТИН-ФИНАНС"

Место нахождения: 119146, г. Москва, ул. 1-я Фрунзенская, д. 3А, стр. 4

ИНН: 770401001

ОГРН: 1077764487228

Почтовый адрес: 119146, г. Москва, ул. 1-я Фрунзенская, д. 3А, стр. 4

Тел.: 775-87-24 Факс: 775-87-24.

Адрес электронной почты: [ostinfinans@rambler.ru](mailto:ostinfinans@rambler.ru)

Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов:

Московская аудиторская палата с 23.12.2009

ОРНЗ (основной регистрационный номер записи в реестре СРО): 10803005684

Полное наименование: "Московская аудиторская палата",

Место нахождения: 107031 Россия, г. Москва, Петровский пер. 8 стр. 2

#### Регистратор: Закрытое акционерное общество "Новый регистратор"

Место нахождения: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30

Почтовый адрес: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30

Тел.: 964-22-52 Факс: 964-22-56

Адрес электронной почты: [newreg@newreg.ru](mailto:newreg@newreg.ru)

Лицензия: номер лицензии: 10-000-1-00339

Дата выдачи: 30.03.2006

Срок действия: бессрочная

Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам

Дата, с которой ведение реестра именных ценных бумаг Общества

осуществляется указанным регистратором: 04/04/2003

**История развития предприятия:**

В 1937 году по окончании строительства канала Москва-Волга, Москва получила новый глубоководный речной путь к Волге. К тому времени была определена программа коренной реконструкции Московского транспортного узла, превращения столицы в крупнейший речной порт, стоящий на стыке водных путей. В Москву стал прибывать крупнотоннажный флот, потребовались большие погрузо-разгрузочные мощности и, наряду со строящимися Северным и Западным портами, развернулось строительство Южного порта — крупного грузового порта с мощными перегрузочными комплексами по перевалке грузов прямого железнодорожно-водного сообщения с развитой сетью подъездных железнодорожных путей.

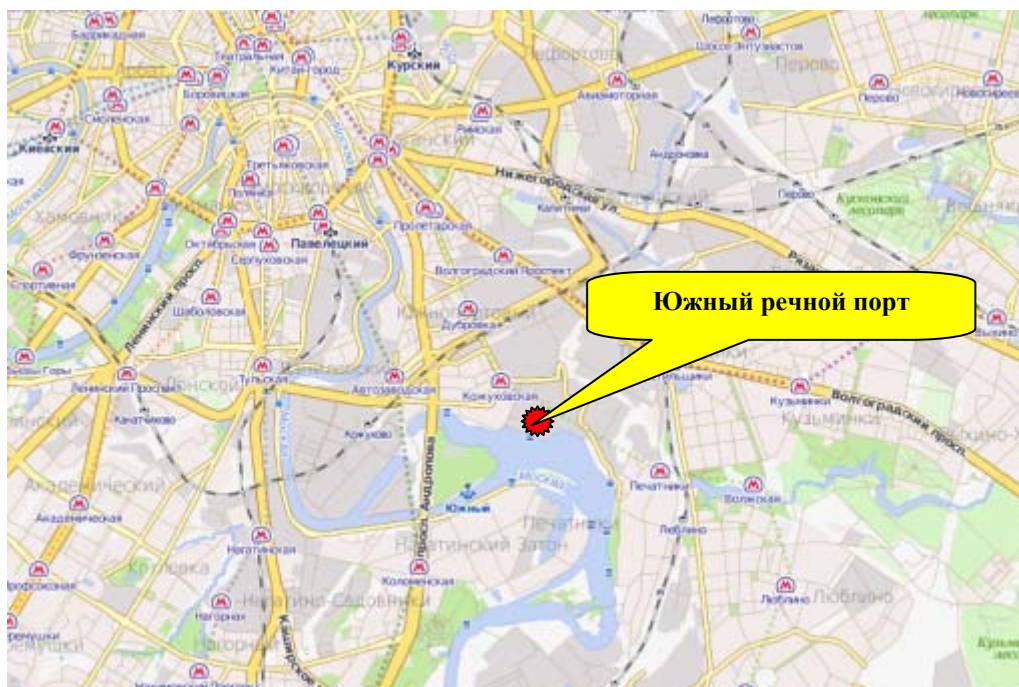
15 сентября 1939 года Государственная комиссия приняла первый объект Южного порта — эта дата стала днем рождения Московского Южного речного порта.

ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ расположен в низинной юго-восточной части города вдоль р. Москвы на ее левом берегу.

Площадь земельного участка, занимаемого предприятием, составляет около 300 тыс. кв.м. в составе которых территория Предприятия и причал «Печатники». Причальная стенка, протяженностью 2178 метров разбита на 17 специализированных причалов, оснащенных более 30-ти порталными кранами грузоподъемностью от 5 до 40 тонн.

На сегодняшний день Порт обладает уникальными возможностями для перевозки, перегрузки и хранения различных видов грузов. Для грузов, прибывающих в прямом и смешанном железнодорожно-водном сообщении, в ведении порта находятся подъездные железнодорожные и автотранспортные пути, что обеспечивает возможность прямой перевалки грузов. ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ использует несколько типов складских помещений: двухэтажные капитальные склады, оборудованные грузовыми лифтами и современным погрузо-разгрузочным оборудованием, необходимым для обработки грузов в любой упаковке; ангары, представляющие собой сборно-разборные металлоконструкции; открытые, оборудованные площадки для хранения грузов, не боящихся атмосферных осадков. Общая площадь складских помещений — около 87000 квадратных метров.

Контейнерный терминал, протяженностью причальной стенки 110 метров, оснащен тремя порталными кранами грузоподъемностью от 27 до 40 тонн, имеет железнодорожный путь, позволяющий производить перегрузку большегрузных контейнеров как с речного транспорта на железнодорожный и автомобильный, так и наоборот. Комплекс порта по обработке контейнеров, поступающих речным транспортом, является крупнейшим в Москве.





Месторасположение Южного Речного Порты на карте Москвы.

## 2.2. Персонал и социальные вопросы

Среднесписочная численность персонала ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по состоянию на дату оценки составляет около 138 человек.

Организационная структура управления имеет линейно-дивизиональную схему подчинения. Наглядное представление организационной структуры управления ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» представлено на схеме 2.

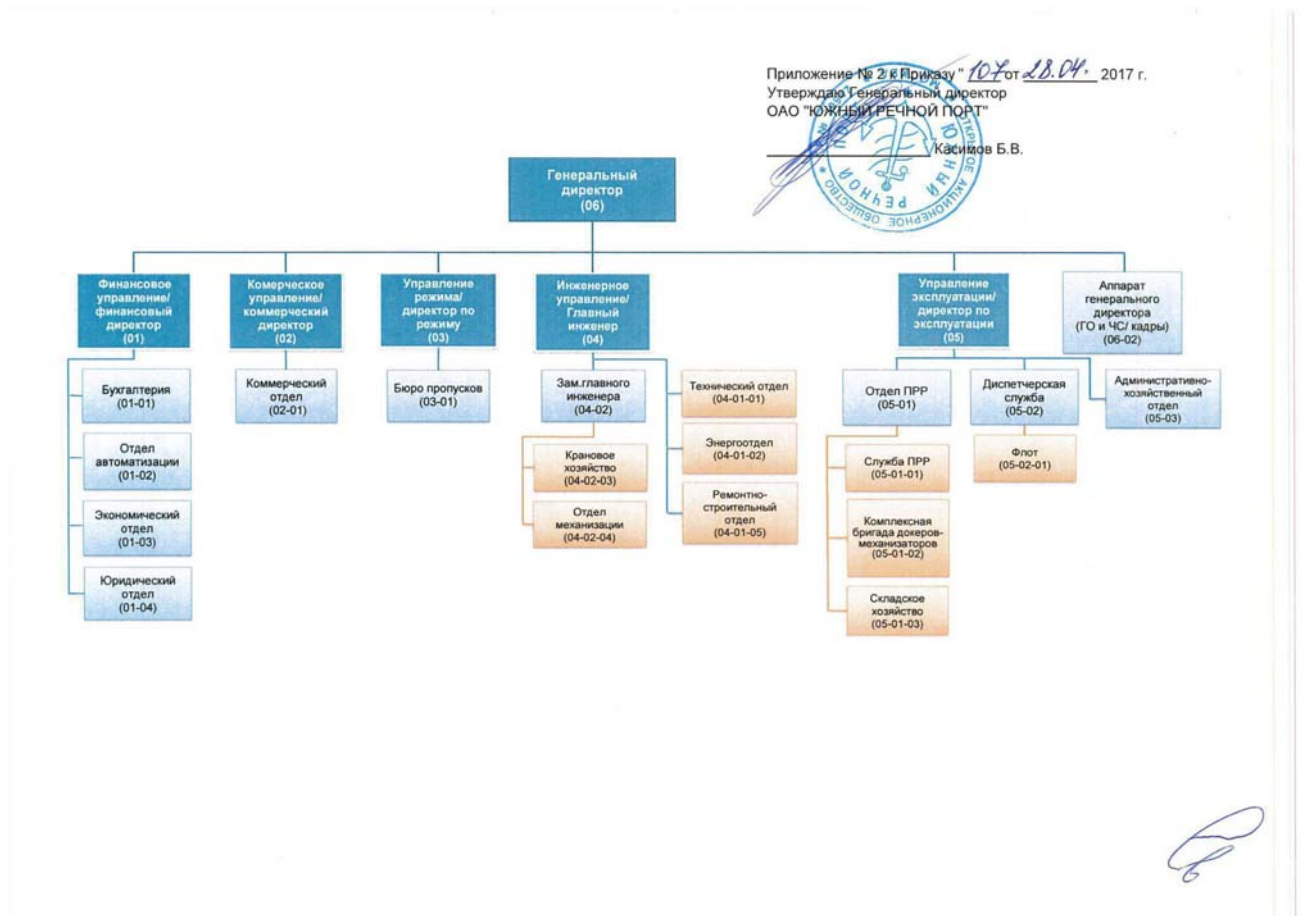


Схема 2

### 2.3 Деятельность предприятия

ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» осуществляет следующие виды деятельности:

- Речные грузовые перевозки различных грузов;
- Продажа нерудных материалов (песок, щебень);
- Комплексное обслуживание флота (КОФ)
  - Прием подсланевых вод;
  - Прием хозяйственно-фекальных стоков;
  - Прием сухого мусора;
  - Бункеровка топливом;
  - Снабжение питьевой водой;
- Перевалка любых видов грузов:
  - Песок, щебень, гравий;
  - Уголь;
  - Соль;
  - Зерно насыпью;
  - Прочие насыпные и навалочные грузы;
  - Лесные грузы;
  - Металлопрокат листовой, трубы;
  - Металлолом черный и цветной;
  - Оборудование;
  - Кабель, катушки, бухты;
  - Бумага в рулонах;
  - Грузы в пакетах и на паллетах;
  - Тарно-штучные грузы:
    - Механизированный способ;
    - С применением ручного труда;
  - Тяжеловесные грузы от 16 до 40тн и свыше 40тн.;
  - Длинномерные грузы от 6 до 12м. и свыше 12м.
- Складские услуги;
- Предоставление помещений в аренду;

В настоящее время ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» осуществляет профильную деятельность. Основной деятельностью предприятия является оказание услуг по сдаче свободных площадей в аренду; перевалка и хранение контейнеров.

По состоянию на дату оценки уставный капитал Общества составляет 482 480 руб., разделенный на:

- 4 824 800 шт. привилегированных акций, номинальной стоимостью 0,025 руб., составляющих 25% от УК
- 14 474 400 шт. обыкновенных голосующих акций, номинальной стоимостью 0,025 руб. составляющих 75% от УК

Лицензии:

АВ №280929 дата выдачи: 13.03.2012 г., срок действия: бессрочно, орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, виды деятельности: Эксплуатация взрывопожарных производственных объектов.

№ ВХ-01-008237 Дата выдачи: 14.12.2016 г., срок действия: бессрочно, орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по экологическому, технологическому и атомному надзору, виды деятельности: Эксплуатация взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности.

Акционерами ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» являются юридические и физические лица. Выписка из реестра акционеров представлена в приложении к настоящему отчету.

Лица, ответственные за составление отчетности, ведение деятельности ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»:  
Руководитель предприятия - г-н Арестов В.В.

ОАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» представляет собой единственный в Москве, круглогодично действующий, мультимодальный транспортно-логистический центр (ТЛЦ) с речной составляющей. Основные конкурентные преимущества порта:

- Возможность круглогодичной навигации в центре Москвы
- Площадь земельного участка 30,7 Га.
- 17 причалов общей длиной причальной стенки 2178 м. В том числе единственный в московском регионе причал для приема крупногабаритных и тяжеловесных грузов.
- 14 порталных кранов, грузоподъемностью от 5 до 40 тн.
- 7 железнодорожных путей общей длиной более 4 км, возможность принимать железнодорожные составы длиной до 71 условного вагона.
- 58 тыс.кв.м. складов и 7 тыс.кв.м. офисных помещений, 82 тыс.кв.м. открытых площадей.

#### Данные по численности персонала:

Средняя численность персонала ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» на дату оценки составляет 123 чел.

По состоянию на дату оценки ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» владело следующими основными зданиями (в таблице ниже).

Таблица: Перечень и характеристики зданий, строений, являющихся собственностью ПАО «ЮРП»:

	Наименование зданий ОАО "ЮРП"	Адрес	Площадь	Офис класса "В"	Офис класса "С"	Холодный склад	Теплый склад	Год ввода в эксплуатацию	Материал стен	Свид-во о Гос. Рег-ции права
1	Товарная контора	2-й Южнопортовый пр-д, стр.1	615,4		615,4			1939	кирпич	77-АБ-428690 от 14.11.2003г.
2	Гараж автомобилей	2-й Южнопортовый пр-д, стр.2	1 938,0			1 938,0		1967	кирпич	77-НН-040297 от 25.09.2000г.
3	Блок бытовых помещений №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.3	1 491,5			1 491,5		1971	кирпич	77-АБ-428662 от 14.11.2003г.
4	Склад №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.4	6 281,2			6 281,2		1939	кирпич	77-АБ-428697 от 14.11.2003г.
5	Склад №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.5	6 189,7			6 189,7		1939	кирпич	77-АБ-428689 от 14.11.2003г.
6	Склад №3	2-й Южнопортовый пр-д, стр.6	3 940,1		1000	2 940,1		1962	кирпич	77-АГ-660153 от 10.06.2006г.
7	Склад №4	2-й Южнопортовый пр-д, стр.7	6 236,9			6 236,9		1939	кирпич	77-АГ-660152 от 10.06.2006г.
8	Склад №5	2-й Южнопортовый пр-д, стр.8	1 980,4			1 980,4		1962	кирпич	77-АГ-660151 от 10.06.2006г.
9	Склад №6	2-й Южнопортовый пр-д, стр.9	1 018,0				1 018,0	1962	кирпич	77-АО 651630 от 06.03.2013г.
10	Цех технического обслуживания погрузчиков	2-й Южнопортовый пр-д, стр.11	2 274,5			2 274,5		1967	кирпич	77-АГ-660150 от 10.06.2006г.
11	Здание управления порта	2-й Южнопортовый пр-д, стр.12	1 616,2	1616,2				1939	кирпич	77-АГ-660149 от 10.06.2006г.
12	Центральная котельная	2-й Южнопортовый пр-д, стр.13	258,9				258,9	1939	кирпич	77-А3-428680 от 14.11.2003г.
13	Столовая порта	2-й Южнопортовый пр-д, стр.14	1 014,1		1014,1			1972	кирпич	77-АГ-660148 от 10.06.2006г.
14	Цех ремонта грейферов	2-й Южнопортовый пр-д, стр.15	456,2			456,2		1956	кирпич	77-АБ-428682 от 14.11.2003г.
15	Материальный склад № 2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.17	342,3			342,3		1939	кирпич	77-АБ-428677 от 14.11.2003г.
16	Материальный склад № 1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.16	895,0			895,0		1939	кирпич	77-АГ-660154 от 10.06.2006г.
17	Проходная №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.18	54,1			54,1		1967	кирпич	77-АБ-428688 от 14.11.2003г.
18	Контора ЦГР	2-й Южнопортовый пр-д, стр.20	151,7				151,7	1931	кирпич	77-АБ-428686 от 14.11.2003г.
19	Здание энергоотдела	2-й Южнопортовый пр-д, стр.21	118,9			118,9		1939	шлакобетон	77-АБ-428637 от 14.11.2003г.
20	Такелажные мастерские	2-й Южнопортовый пр-д, стр.22	161,6			161,6		1939	кирпич	77-АБ-428638 от 14.11.2003г.
21	Механические мастерские	2-й Южнопортовый пр-д, стр.28	764,7				764,7	1939	кирпич	77-АБ-428663 от 14.11.2003г.
22	Железнодорожная весовая	2-й Южнопортовый пр-д, стр.29	166,5			166,5		1939	кирпич	77-АБ-428665 от 14.11.2003г.
23	Отдел кадров	2-й Южнопортовый пр-д, стр.30	88,0		88			1963	кирпич	77-АБ-428666 от 14.11.2003г.
24	Автovesовая	2-й Южнопортовый пр-д, стр.31	442,6				456,3	1976	кирпич	77-АБ-428673 от 14.11.2003г.
25	Лечебно-оздоровительный комплекс	2-й Южнопортовый пр-д, стр.32	199,4		199,4			1976	кирпич	77-АБ-428674 от 14.11.2003г.
26	Склад хранения газа	2-й Южнопортовый пр-д, стр.37	52,3			52,3		1982	кирпич	77-АБ-428672 от 14.11.2003г.
27	Деревообрабатывающий цех	2-й Южнопортовый пр-д, стр.43	981,2				981,2	1975	кирпич	77-НН-040299 от 25.09.2000г.
28	Уборная	2-й Южнопортовый пр-д, стр.45	39,9			39,9		1939	кирпич	77-АБ-428669 от 14.11.2003г.
29	Блок бытовых помещений №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.10	947,1				947,1	1971	кирпич	77-АБ-428684 от 14.11.2003г.
30	Проходная №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.19	32,5			32,5		1971	кирпич	77-АБ-428675 от 14.11.2003г.
31	Цех ремонта бульдозеров	2-й Южнопортовый пр-д, стр.40	723,8			723,8		1974	кирпич	77-АБ-428671 от 14.11.2003г.
	<b>Всего:</b>		<b>41 472,7</b>	<b>1 616,2</b>	<b>2 916,9</b>	<b>32 375,4</b>	<b>4 577,9</b>			

Часть площадей используется под собственные нужды ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», остальные площади сдаются в аренду под офисы и складские помещения.



Таблица: Перечень и характеристика некапитальных строений (ангаров), принадлежащих ПАО «ЮРП»:

Строение №	Назначение	Этажность	Высота потолков, м	Материал перекрытий	Материал строительства	Площадь по свид./БТИ	Номер и дата свидетельства	Год постройки	Наличие отопления	Наличие водоснабжения
<b>Ангары</b>										
74	ангар №1	1	8	Металл	Металл	497,3		1993	нет	нет
75	ангар №2	1	8	Металл	Металл	489,0		1991	нет	нет
33	ангар №3	1	8	Металл	Металл	495,0		1980	нет	нет
34	ангар №4	1	8	Металл	Металл	495,0		1980	нет	нет
35	ангар №5	1	8	Металл	Металл	495,0		1980	нет	нет
48	ангар №6	1	8	Металл	Металл	486,0		1992	нет	нет
49	ангар №7	1	8	Металл	Металл	485,0		1992	нет	нет
63	ангар №8	1	8	Металл	Металл	488,4		1993	нет	нет
64	ангар №9	1	8	Металл	Металл	488,4		1993	нет	нет
69	ангар №10	1	8	Металл	Металл	431,0		1993	нет	нет
71	ангар №11	1	8	Металл	Металл	374,0		1993	нет	нет
72	ангар №12	1	8	Металл	Металл	392,0		1993	нет	нет
73	ангар №13	1	8	Металл	Металл	483,5		1993	нет	нет
47	ангар №14	1	8	Металл	Металл	486,0		1993	нет	нет
66	ангар №15	1	8	Металл	Металл	553,3		1993	нет	нет
65	ангар №16	1	8	Металл	Металл	362,1		1993	нет	нет
67	ангар №17	1	8	Металл	Металл	541,1		1993	нет	нет
70	ангар №18	1	8	Металл	Металл	290,9		1993	нет	нет
68	ангар №19	1	8	Металл	Металл	370,9		1993	нет	нет
36	сварочный цех №36	1	8	Металл	Металл	235,5		1982	нет	нет
						<b>8 939,4</b>				



**Таблица: Объекты основных средств: здания, строения, сооружения располагаются на земельных участках:**

Тип объекта	Земельные участки
Площадь, кв. м	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Участок № 1 площадью 98 961,00 кв.м. по Договору аренды № М-04-044080 от 26.12.2013 сроком до 13.11.2062 г. Право аренды (49 лет)</li> <li>➤ Участок № 2 площадью 145 815 кв.м. по Договору аренды от 02.08.2012г.</li> <li>➤ Участок № 3 площадью 44 812 кв.м. по Договору аренды от 02.11.2011г.</li> <li>➤ Участок № 4 площадью 5700 кв.м. право собственности ПАО «ЮРП»</li> <li>➤ Участок № 5 площадью 3503 кв.м. по Договору аренды №М-04-051347 от 09.10.2017г. сроком до 06.09.2066 г. Право аренды (49 лет)</li> </ul> <p>Общая площадь земельных участков: 298 791 кв.м.</p>
Арендатор	Открытое акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН/КПП: 7723302535/772301001, ОГРН: 1027700412970, дата присвоения ОГРН 11.11.2002 г.
Адрес объекта	115432, г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10
Удаленность от метро	15 мин пешей доступности от ст. метро «Кожуховская»
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов водного фонда. Согласно условиям договора аренды предоставлен для целей эксплуатации зданий и сооружений речного порта
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Наличие улучшений на земельном участке	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Здание №1. Товарная контора. Площ. – 615,4 кв.м</li> <li>➤ Здание №2. Гараж автомобилей. Площ. – 1938 кв.м</li> <li>➤ Здание №3. Блок бытовых помещений №1. Площ. – 1491,5 кв.м</li> <li>➤ Здание №4. Склад №1. Площ. – 6281,2 кв.м</li> <li>➤ Здание №5. Склад №2. Площ. – 6189,7 кв.м.</li> <li>➤ Здание №6. Склад №3. Площ. – 3940,1 кв.м.</li> <li>➤ Здание №7. Склад №4. Площ. – 6236,9 кв.м.</li> <li>➤ Здание №8. Склад №5. Площ. – 1980,4 кв.м.</li> <li>➤ Здание №11. Цех технического обслуживания погрузчиков. Площ. -2274,5 кв.м</li> <li>➤ Здание №12. Здание управления порта. Площ. – 1616,2 кв.м</li> <li>➤ Здание №13. Центральная котельная. Площ. – 258,9 кв.м.</li> <li>➤ Здание №14. Столовая порта. Площ. – 1014,1 кв.м.</li> <li>➤ Здание №15. Цех ремонта грейферов. Площ. – 456,2 кв.м.</li> <li>➤ Здание №16. Материальный склад №2. Площ. – 895 кв.м.</li> <li>➤ Здание №17. Материальный склад №1. Площ. -342,3 кв.м.</li> <li>➤ Здание №18. Проходная №1. Площ. – 54,1 кв.м.</li> <li>➤ Здание №20. Контора ЦГР. Площ. – 151,7 кв.м.</li> <li>➤ Здание №21. Здание энергоотдела. Площ. – 118,9 кв.м.</li> <li>➤ Здание №22. Такелажные мастерские. Площ. – 161,6 кв.м.</li> <li>➤ Здание №28. Механические мастерские. Площ. – 764,7 кв.м</li> <li>➤ Здание №29. Железнодорожная весовая. Площ. – 166,5 кв.м</li> <li>➤ Здание №30. Отдел кадров. Площ. – 88 кв.м</li> <li>➤ Здание №31. Автовесовая. Площ. – 456,3 кв.м</li> <li>➤ Здание №32. Лечебно-оздоровительный комплекс. Площ. – 199,4 кв.м</li> <li>➤ Здание №37. Склад хранения газа. Площ. 52,3 кв.м</li> </ul>

п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Право собственности
1	Земельный участок	77:04:0003005:1010	44 812	Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл 10, стр 10,19,40	Право долгосрочной аренды
2	Земельный участок	77:04:0003005:1017	145 815	Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл 10	Право долгосрочной аренды
3	Земельный участок	77:04:0003005:6446	98 961	Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл 10	Право долгосрочной аренды
4	Земельный участок	77:04:0003005:46	5 700	Москва, 2-й Южнопортовый проезд, д. 10, стр 61	Право собственности
5	Земельный участок	77:04:0003005:82	3 503	Москва, 2-й Южнопортовый проезд, д. 10, стр 9	Право долгосрочной аренды
	<b>Всего:</b>		<b>298 791</b>		

Таким образом, ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» располагает:

- 298 791 кв.м. (98 961 + 145 815 + 44 812 + 5 700 +3503) кв.м. земли промышленного назначения на правах долгосрочной аренды и права собственности;
- Объектами недвижимости капитального типа общей площадью 41 472,7 кв.м.;
- Объекты недвижимости ангарного типа общей площадью 8 939,4 кв.м.
- Объектами инфраструктуры: коммуникации, дороги и т.д.
- Транспортными средствами (в том числе спецтехника);

Кроме того, по территории Предприятия проходят ж/д пути. Подъездные пути на территории порта, принадлежащие ОАО «РЖД»:

- Путь № 5 – тыловые пути второго района – от стрелочного перевода до цементного элеватора = 830 м (ближе к забору)
- Путь № 6 – тыловые пути второго района – от стрелочного перевода до цементного элеватора = 830 м (ближе к акватории)
- Путь № 12 – подъездные пути к складу № 6 – от стрелочного перевода до конца склада № 6 (не используется);
- Путь № 13 – фронтальные пути второго района – от стрелочного перевода до конца причала № 16 = 1.220 м;
- Путь № 14 - фронтальные пути второго района – от стрелочного перевода до конца причала № 12 = 500 м;
- Путь № 15 – подъездные пути ЦГР – от стрелочного перевода до конца склада № 3 = 520 м;
- Путь № 16 – подъездные пути ЦГР – от стрелочного перевода до конца причала № 0 = 700 м;
- Путь № 17 – фронтальные пути ЦГР – от стрелочного перевода до конца контейнерного причала = 550 м;
- Путь № 19 – пути ООО «КСК Лтд» - от стрелочного перевода до конца здания «Торгречтранс» = 260 м.

Итого длина подъездных путей в порту (ориентировочно) = 5.410 м. (с учетом подъездных путей, принадлежащих ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»). Колея – 1.520 мм, состояние удовлетворительное.

На балансе ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» находятся следующие ж/д пути:

- ЦГР: Введен в эксплуатацию и взят на баланс в 1971г. железнодорожный путь № 16, длиной 100 п/м из рельса Р-50 (колея – 1.520 мм) на причале № 0. Состояние удовлетворительное.
- Второй грузовой район: Введен в эксплуатацию и взят на баланс в 1994г. железнодорожный путь № 13, длиной 75 п/м из рельса Р-50 (колея – 1.520 мм) на причалах №№ 13 – 16.
  - В январе 1996г. путь № 13 продлен на 50 п/м из того же рельса.
  - В ноябре 2008г. путь № 13 продлен на 300 п/м из того же рельса.

Таблица: Общая структура основных средств ПАО «ЮРП», руб.

Группы основных средств	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Износ, %%	Доля, %%
Здания	137 179	125 945	11 234	91,8%	5,2%
Сооружения	22 852	14 120	8 732	61,8%	4,0%
Машины и оборудование (кроме офисного)	50 406	39 510	10 896	78,4%	5,0%
Офисное оборудование	2 273		2 352	-3,5%	1,1%
Транспортные средства	38 443	27 372	11 071	71,2%	5,1%
Производственный и хозяйственный инвентарь	588	507	81	86,2%	0,0%
Земельные участки	-		158 990		73,5%
Другие виды основных средств	23 960	12 040	11 920	50,2%	5,5%
<b>Итого:</b>	<b>275 702</b>	<b>60 426</b>	<b>215 276</b>	<b>21,9%</b>	<b>99,5%</b>
Объекты строительства	-		1 130		0,5%
<b>Всего:</b>	<b>275 702</b>	<b>60 426</b>	<b>216 406</b>	<b>21,9%</b>	<b>100,0%</b>

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

### Структура выручки предприятия:

В отчетности выручка отражена за минусом налога на добавленную стоимость и составляет:

Номенклатурные группы доходов	Выручка 2021г. (тыс. руб.)	Выручка 2020г. (тыс. руб.)
Аренда помещений и недвижимости	255 623	233 767
Продажа нерудно-строительных материалов	3 497	15 431
Портовые погрузо-разгрузочные работы, хранение, обработка грузов	120 346	99 219
Прочее	28 387	25 458
<b>Итого</b>	<b>407 853</b>	<b>373 875</b>

## 2.4 Анализ финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ЮРП»

### 2.4.1. Анализ структуры и динамики активов и пассивов

Анализ активов/пассивов производится по группам статей баланса Общества.

Таблица: Агрегированный бухгалтерский баланс ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

Оцениваемые активы и пассивы ПАО "ЮРП"									
	Код стр.	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	31.09.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Доля, %
<b>АКТИВ</b>									
<b>I. Внеоборотные активы</b>		746 947	809 174	941 272	950 969	794 316	685 578	2 086 864	73,4%
Нематериальные активы	1110								0,0%
Основные средства	1150	180 711	172 108	161 816	166 844	144 029	197 239	216 406	7,6%
Незавершенное строительство	1160								0,0%
Доходные вложения в материальные ценности							116 117	104 684	
Долгосрочные финансовые вложения	1170	562 013	634 154	776 175	780 854	647 223	368 608	1 759 726	61,9%
Отложенные налоговые активы	1180	3 608	2 297	2 163	2 271	2 843	3 614	6 048	0,2%
Прочие внеоборотные активы	1190	615	615	1 118	1 000	221			0,0%
<b>II. Оборотные активы</b>		325 571	223 060	395 169	394 386	397 237	256 259	757 275	26,6%
Запасы:	1210	6 758	6 046	15 599	7 613	7 405	98 949	373 685	13,1%
НДС по приобретенным ценностям	1220			142			2 303	13 217	0,5%
Дебиторская задолженность	1240	142 996	124 267	109 936	100 187	81 510	69 059	251 454	8,8%
Краткосрочные финансовые вложения	1250	156 834	74 738	261 848	270 138	215 399			0,0%
Денежные средства	1260	18 897	17 828	6 072	16 167	92 151	85 404	118 221	4,2%
Прочие оборотные активы	1270	86	181	1 572	281	772	544	698	0,0%
<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>1 072 518</b>	<b>1 032 234</b>	<b>1 336 441</b>	<b>1 345 355</b>	<b>1 191 553</b>	<b>941 837</b>	<b>2 844 139</b>	<b>100,0%</b>
<b>ПАССИВ</b>									
									0,0%
									0,0%
<b>III. Капитал и резервы</b>		439 293	517 972	573 916	602 279	747 577	487 294	612 660	21,5%
Уставный капитал	1310	482	482	482	482	482	482	482	0,0%
Переоценка внеоборотных активов		12 490	12 385	12 320	12 320	14 082	273 892	273 892	9,6%
Собственные акции, выкупленные у акционеров								-1 240	0,0%
Добавочный капитал	1320								0,0%
Резервный капитал	1330	69	69	69	69	69	69	69	0,0%
Нераспределенная прибыль (убыток)	1370	426 252	505 036	561 045	589 408	732 944	212 851	339 457	11,9%
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>		457 094	398 996	360 723	366 705	313 437	358 921	2 153 332	75,7%
Займы и кредиты	1410	455 669	397 702	359 735	365 724	311 768	357 311	2 138 134	75,2%
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 425	1 294	988	981	1 030	1 610	15 198	0,5%
Прочие обязательства	1450					639			0,0%
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>		176 131	115 266	401 802	376 371	130 539	95 622	78 147	2,7%
Займы и кредиты	1510	24 000	47 967	256 849	262 698	33 970	36 148		0,0%
Кредиторская задолженность	1520	144 956	60 650	139 032	107 293	87 355	54 697	73 824	2,6%
Оценочные обязательства	1550	7 175	6 649	5 921	6 380	9 214	4 777	4 323	0,2%
Прочие краткосрочные обязательства	1560								0,0%
<b>БАЛАНС</b>	1700	<b>1 072 518</b>	<b>1 032 234</b>	<b>1 336 441</b>	<b>1 345 355</b>	<b>1 191 553</b>	<b>941 837</b>	<b>2 844 139</b>	<b>100,0%</b>

Как видно из представленных данных, активы ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» состоят на 73,4% - из внеоборотных активов и на 26,6% - из оборотных активов. Совокупная величина активов на 31.12.2022г. составляет: 2 844 139 тыс. руб.

Оборотные активы на 8,8% - из дебиторской задолженности, на 13,1% - из запасов; на 4,2% - из денежных средств.

Структура пассивов показывает, что у предприятия накоплена прибыль на 31.12.2022г. в размере 339 457 тыс. руб., а также обязательства в размере: 2 231 479 тыс.руб. Обязательства в совокупности составляют 78,5% валюты баланса. Такая картина свидетельствует о том, что предприятие имеет умеренную задолженность по обязательствам.

Основные средства на предприятии существенная величина, составляющая 7,6% совокупных активов или 216 406 тыс. руб.

В течение 2022 года совокупные обязательства предприятия увеличились на 390,9% или на 1 776 936 тыс. руб.: с 454 543 до 2 231 479 тыс. руб.

#### 2.4.2 Анализ прибыльности и рентабельности деятельности

При анализе текущей производственно-хозяйственной деятельности важным моментом является оценка эффективности ведения бизнеса. Наиболее распространенным способом такой оценки считается анализ финансовых результатов организации. Для его проведения используется отчет о прибылях и убытках (форма №2) за отчетные периоды (в тыс. руб.).

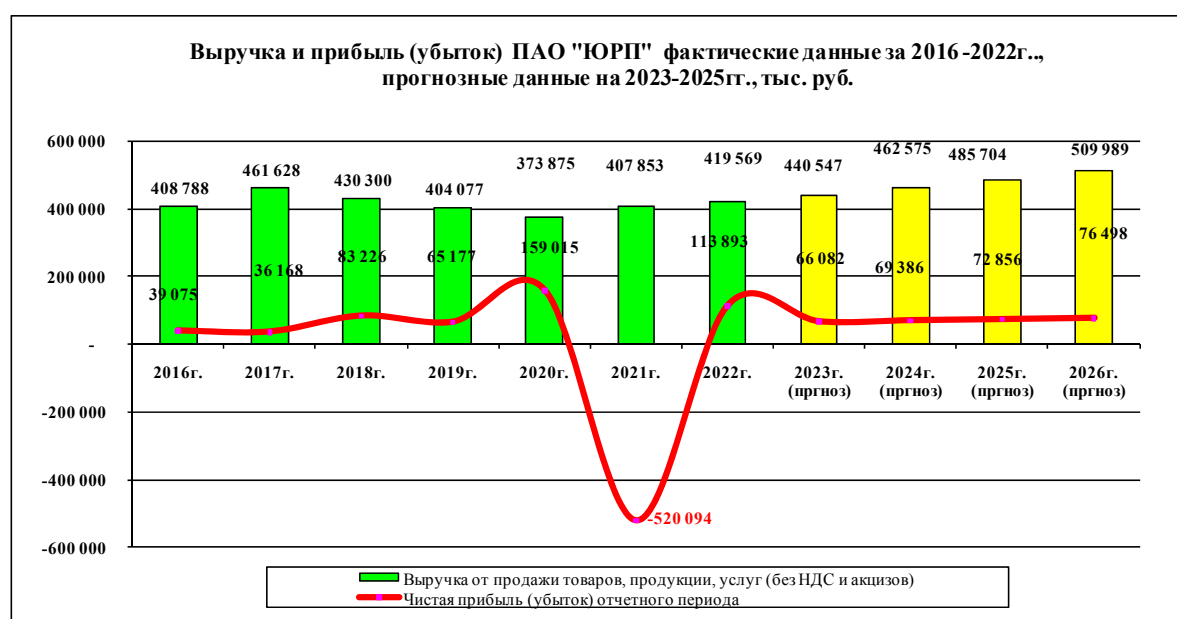
Для анализа прибыльности и рентабельности операционной деятельности ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» рассмотрите Отчет о финансовых результатах предприятия.

Таблица: Отчет о финансовых результатах ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

Отчет о финансовых результатах ПАО "ЮРП"							
Отчет о финансовых результатах							
Доходы и расходы по основной деятельности	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.
Выручка от продажи товаров, продукции, услуг (без НДС и акцизов)	408 788	461 628	430 300	404 077	373 875	407 853	419 569
Себестоимость проданных товаров, продукции, услуг	161 390	185 777	194 594	178 082	171 132	156 355	167 261
<b>Валовая прибыль</b>	<b>247 398</b>	<b>275 851</b>	<b>235 706</b>	<b>225 995</b>	<b>202 743</b>	<b>251 498</b>	<b>252 308</b>
Коммерческие расходы							
Управленческие расходы	99 848	109 096	113 049	111 948	103 372	99 155	81 365
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>147 550</b>	<b>166 755</b>	<b>122 657</b>	<b>114 047</b>	<b>99 371</b>	<b>152 343</b>	<b>170 943</b>
Рентабельность продаж, %	36,1%	36,1%	28,5%	28,2%	26,6%	37,4%	40,7%
Прочие доходы и расходы							
Проценты к получению	32 213	32 452	27 620	33 873	16 764	14 729	53 529
Проценты к уплате	128 552	112 876	59 538	69 784	59 543	31 248	18 366
Доходы от участия в других организациях	1 650	7	375	1 349	313 247	78	
Прочие доходы:	47 541	564 200	103 719	26 346	14 623	143 064	196 078
Прочие расходы	48 838	588 100	89 061	23 578	215 185	773 775	245 703
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>51 564</b>	<b>62 438</b>	<b>105 772</b>	<b>82 253</b>	<b>169 277</b>	<b>- 494 809</b>	<b>155 461</b>
Отложенные налоговые активы	- 164						
Отложенные налоговые обязательства	4						
Налог на прибыль	12 273	26 270	22 546	17 076	- 10 262	- 25 285	41 568
в том числе:							
Текущий налог на прибыль	12 273	26 270	22 546	17 076	- 10 900	- 25 476	33 919
Отложенный налог на прибыль					638	191	7 649
Прочие платежи в бюджет	56						
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>39 075</b>	<b>36 168</b>	<b>83 226</b>	<b>65 177</b>	<b>159 015</b>	<b>- 520 094</b>	<b>113 893</b>
Рентабельность по чистой прибыли, %	9,6%	7,8%	19,3%	16,1%	42,5%	-127,5%	27,1%

	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	2023г. (прогноз)	2024г. (прогноз)	2025г. (прогноз)	2026г. (прогноз)
Выручка от продажи товаров, продукции, услуг (без НДС и акцизов)	408 788	461 628	430 300	404 077	373 875	407 853	419 569	440 547	462 575	485 704	509 989
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	39 075	36 168	83 226	65 177	159 015	-520 094	113 893	66 082	69 386	72 856	76 498
Рентабельность по чистой прибыли, %	9,6%	7,8%	19,3%	16,1%	42,5%	-127,5%	27,1%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%



Из представленных данных следует, что основная деятельность предприятия на протяжении последних нескольких лет является прибыльной. Однако по итогам 2021г. предприятие получило значительный убыток. Рентабельность по чистой прибыли за 2022г. – 27,1%; за 2021г. – (-127,5%); за 2020г. – 42,5%; за 2019 составила 16,1%; за 2018г. составила 19,3%; за 2017г. составила 7,8%, в 2016г. - 9,6%; за 2015г. - 0,71%, в 2014г. - 2,11%, в 2013г. - 1,43%, в 2012г. - 11,07%, в 2011г. – 17,6%.

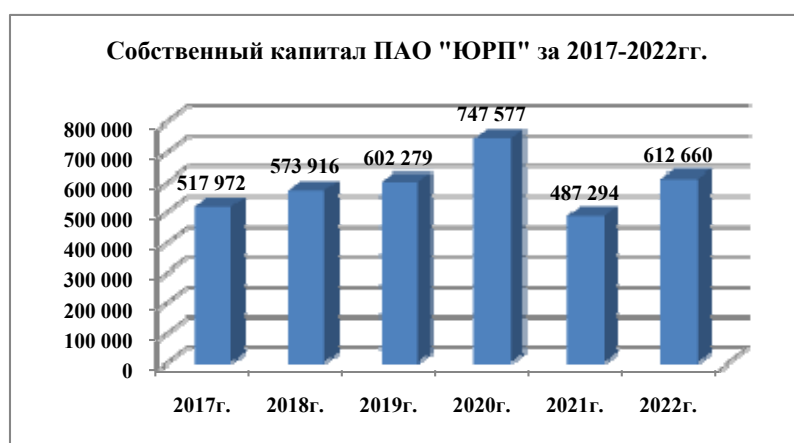
#### 2.4.3 Анализ чистых активов (реального собственного капитала) и собственных оборотных средств

Чистые активы как показатель можно использовать в достаточно широком диапазоне для аналитического обоснования управленческого решения. Практическое использование чистых активов изначально предполагает выяснение их экономической природы, принципов и правил оценки как специфической процедуры, предшествующей принятию какого-либо решения.

Стоимость чистых активов обществ определяется Приказом Минфина России от 28.08.2014 N 84н. "Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов". ОАО "ЮРП" является акционерным обществом и с точки зрения управленческого анализа мы рассчитаем чистые активы.

**Таблица: Расчет реального собственного капитала ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»**

Показатели	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.
1. Капитал и резервы (итог III раздела баланса)	517 972	573 916	602 279	747 577	487 294	612 660
2. Доходы будущих периодов (см. раздел V баланса)	-	-	-	-	-	-
3. Балансовая стоимость собственных акций, выкупленных у акционеров (см. раздел II баланса)	-	-	-	-	-	-
4. Задолженность участников (учредителей) по взносам в уставной капитал (см. раздел II баланса)	-	-	-	-	-	-
5. Целевые финансирования и поступления (см. раздел III баланса)	-	-	-	-	-	-
<b>6. Реальный собственный капитал (п.1 + п.2 - п.3 - п.4 - п.5)</b>	<b>517 972</b>	<b>573 916</b>	<b>602 279</b>	<b>747 577</b>	<b>487 294</b>	<b>612 660</b>



Стоимость чистых активов (величина реального собственного капитала) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» не только превышает величину уставного капитала (482 тыс. руб.), но и больше его. Величина реального собственного капитала признается достаточной, соответственно, условие финансовой устойчивости организации выполняется.

Таким образом, на основе рассмотренных данных финансово-экономического состояния ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» можно сделать следующие выводы:

- Текущая операционная деятельность предприятия по итогам 2010 – 2020, 2022гг. является прибыльной. Однако, по итогам 2021г предприятие получило значительный убыток.
- Активы предприятия используются эффективно.
- У предприятия есть в наличии задолженности по обязательствам на дату оценки она составляет умеренную величину – 78,5% совокупных активов баланса.
- Капитал предприятия на протяжении периода 2016-2022гг. увеличивался ввиду осуществления прибыльной деятельности, однако в 2021г. собственный капитал – уменьшился ввиду убыточности деятельности, обусловленной экономическим спадом в стране. Существует реальная возможность дальнейшего наращивания собственного капитала после улучшения макроэкономической ситуации в России.

Таким образом, можно сделать следующий вывод: предприятие финансово устойчиво, на протяжении ряда лет оно имело высокую рентабельность продаж и умеренную рентабельность по чистой прибыли.

Предприятие не имеет просроченной задолженности и своевременно рассчитывается по своим обязательствам. Инвестиции в предприятие имеют умеренный риск.

## 2.5 Основные выводы

По итогам бизнес-анализа финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» можно сделать следующие выводы:

- Основная деятельность Предприятия является прибыльной на протяжении ряда лет. Однако по итогам 2021г. предприятие получило значительный убыток.
- Рентабельность по чистой прибыли за 2022г. – 27,1%; за 2021г. – (-127,5%); за 2020г. – 42,5%; за 2019 составила 16,1%; за 2018г. составила 19,3%; за 2017г. составила 7,8%, в 2016г. - 9,6%; за 2015г. - 0,71%, в 2014г. - 2,11%, в 2013г. - 1,43%, в 2012г. - 11,07%, в 2011г. – 17,6%
- Предприятие обладает ликвидными активами. Величина собственного оборотного капитала является положительным значением, ввиду значительных накоплений прибыли за предыдущие периоды Предприятие способно отвечать по своим обязательствам.
- Предприятие владеет объектами недвижимости, построенными по разным объектам более 40-50 лет назад. Большинство объектов недвижимости находятся в удовлетворительном и хорошем состоянии и эксплуатируются. Предприятие также обладает значительными основными средствами: машинами и оборудованием, транспортными средствами. Земельные площади предприятия используются под постройки, сооружения, дороги, площадки, стоянки и т.д.

**Вывод:** Положение компании по результатам анализа 2010 – 2022гг. стабильное. По итогам 2021г. предприятие получило значительный убыток, обусловленный ухудшением макроэкономической ситуации в мире и в России в частности. Оценщик делает предположение, что финансово-хозяйственная деятельность оцениваемой компании - ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» устойчивое и предприятие привлекательно для инвесторов.



## 2.6. Анализ финансового положения и эффективности деятельности ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» за период с 01.01.2017 по 31.12.2022

### 1. Анализ финансового положения

Приведенный в данном отчете анализ финансового положения и эффективности деятельности ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" выполнен за период с 01.01.2017 по 31.12.2022 г. на основе данных бухгалтерской отчетности организации за 5 лет. Качественная оценка финансовых показателей ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" выполнена с учетом принадлежности к отрасли "Деятельность водного транспорта" (класс по ОКВЭД 2 – 50).

#### 1.1. Структура имущества и источники его формирования

Показатель	Значение показателя						Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.				в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.5-гр.2)	± % ((гр.5-гр.2) : гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Актив</b>								
1. Внеоборотные активы	941 272	794 316	685 578	2 086 864	70,4	73,4	+1 145 592	+121,7
в том числе: основные средства	161 816	144 029	197 239	216 406	12,1	7,6	+54 590	+33,7
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	395 169	397 237	256 259	757 275	29,6	26,6	+362 106	+91,6
в том числе: запасы	15 599	7 405	98 950	373 685	1,2	13,1	+358 086	+24 раза
дебиторская задолженность	109 936	81 510	69 059	251 454	8,2	8,8	+141 518	+128,7
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	267 921	307 550	85 404	118 221	20	4,2	-149 700	-55,9
<b>Пассив</b>								
1. Собственный капитал	573 916	747 577	487 294	612 660	42,9	21,5	+38 744	+6,8
2. Долгосрочные обязательства, всего	360 723	313 437	358 921	2 153 332	27	75,7	+1 792 609	+6 раз
в том числе: заемные средства	359 735	311 768	357 311	2 138 134	26,9	75,2	+1 778 399	+5,9 раза
3. Краткосрочные обязательства*, всего	401 802	130 539	95 622	78 147	30,1	2,7	-323 655	-80,6
в том числе: заемные средства	256 849	33 970	36 148	–	19,2	–	-256 849	-100
<b>Валюта баланса</b>	<b>1 336 441</b>	<b>1 191 553</b>	<b>941 837</b>	<b>2 844 139</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>+1 507 698</b>	<b>+112,8</b>

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

Из представленных в первой части таблицы данных видно, что на 31 декабря 2022 г. в активах организации доля текущих активов составляет 1/4, а внеоборотных средств, соответственно, 3/4. Активы организации в течение анализируемого периода существенно увеличились (на 112,8%). Учитывая значительное увеличение активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 6,8%. Отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:



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

- долгосрочные финансовые вложения – 983 551 тыс. руб. (55,5%)
- запасы – 358 086 тыс. руб. (20,2%)
- дебиторская задолженность – 141 518 тыс. руб. (8%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 112 148 тыс. руб. (6,3%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- долгосрочные заемные средства – 1 778 399 тыс. руб. (86%)
- добавочный капитал (без переоценки) – 273 892 тыс. руб. (13,2%)

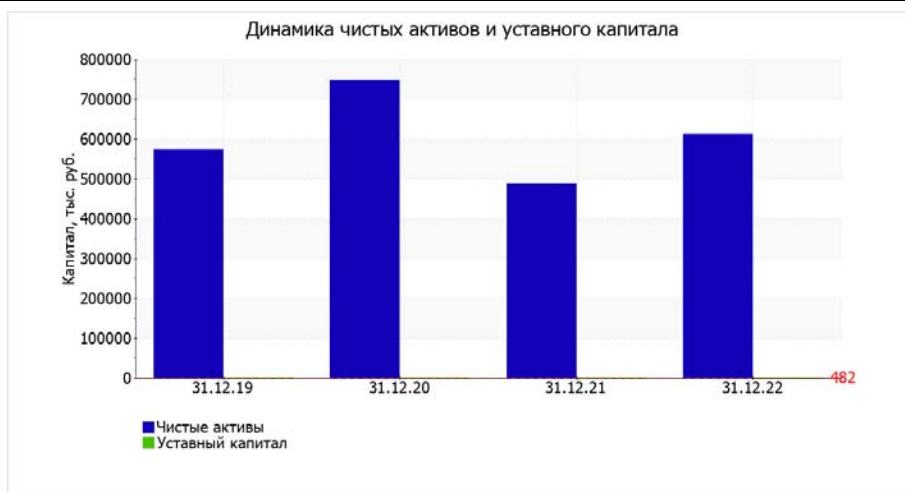
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)" в активе и "краткосрочные заемные средства" в пассиве (-261 848 тыс. руб. и -256 849 тыс. руб. соответственно).

По состоянию на 31.12.2022 значение собственного капитала составило 612 660,0 тыс. руб. За 3 года имело место явное повышение собственного капитала на 38 744,0 тыс. руб., или на 6,8%. При этом усредненный (линейный) тренд за период показывает обратную тенденцию – снижение.

### 1.2. Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя						Изменение	
	в тыс. руб.				в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.5- гр.2)	± % ((гр.5-гр.2) : гр.2)
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>1. Чистые активы</b>	573 916	747 577	487 294	612 660	42,9	21,5	+38 744	+6,8
2. Уставный капитал	482	482	482	482	<0,1	<0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	573 434	747 095	486 812	612 178	42,9	21,5	+38 744	+6,8

Чистые активы организации по состоянию на 31.12.2022 намного (в 1 271,1 раза) превышают уставный капитал. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на 6,8% за 3 последних года. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Ниже на графике представлено изменение чистых активов и уставного капитала.



Значение уставного капитала оставалось постоянным в течение всего анализируемого периода.

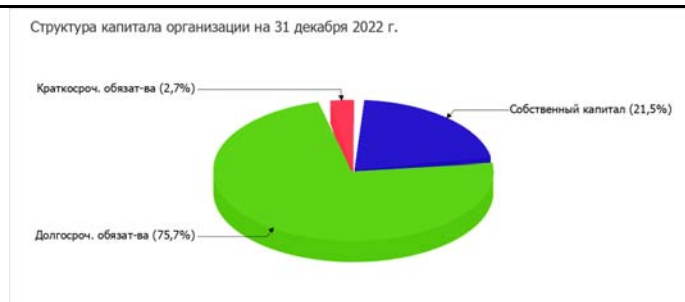
### 1.3. Анализ финансовой устойчивости организации

#### 1.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя				Изменение показателя (гр.5-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
1	2	3	4	5	6	7
1. Коэффициент автономии	0,43	0,63	0,52	0,22	-0,21	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
2. Коэффициент финансового левериджа	1,33	0,59	0,93	3,64	+2,31	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение: не более 1,22 (оптимальное 0,43-0,82).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,93	-0,12	-0,77	-1,95	-1,02	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: 0,1 и более.
4. Индекс постоянного актива	1,64	1,06	1,41	3,41	+1,77	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	0,7	0,89	0,9	0,97	+0,27	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,7.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	-0,64	-0,06	-0,41	-2,41	-1,77	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. Нормальное значение для данной отрасли: 0,2 и более.
7. Коэффициент мобильности имущества	0,3	0,33	0,27	0,27	-0,03	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	0,68	0,77	0,33	0,16	-0,52	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.
9. Коэффициент обеспеченности запасов	-23,55	-6,31	-2	-3,95	+19,6	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: 0,5 и более.
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	0,53	0,29	0,21	0,04	-0,49	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2022 г. составил **0,22**. Полученное значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (22%) в общем капитале организации. За рассматриваемый период (31.12.19–31.12.22) отмечено существенное снижение коэффициента автономии – на **0,21**.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации:



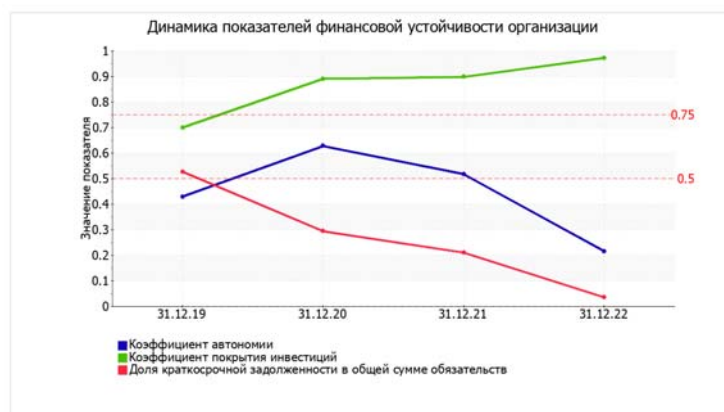
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2022 г. равнялся **-1,95**. В течение анализируемого периода (с 31 декабря 2019 г. по 31 декабря 2022 г.) коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами уменьшился на **1,02**. На 31 декабря 2022 г. значение коэффициента характеризуется как явно не соответствующее норме. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами в течение всего рассматриваемого периода не укладывался в установленный норматив.

За весь рассматриваемый период отмечен рост коэффициента покрытия инвестиций на **0,27** (до **0,97**). Значение коэффициента на 31.12.2022 полностью соответствует нормативному значению (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет **97%**). Рост коэффициента покрытия инвестиций наблюдался в течение всего рассматриваемого периода.

За весь рассматриваемый период имел место весьма значительный рост коэффициента обеспеченности материальных запасов – на **19,6** (до **-3,95**). Значения коэффициента в течение всего периода не укладывались в нормативные. На 31 декабря 2022 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (**96,5%** и **3,5%** соответственно). При этом в течение анализируемого периода доля краткосрочной задолженности уменьшилась на **49,2%**.

Ниже на графике представлено изменение основных показателей финансовой устойчивости ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" за 3 последних года:



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

Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значение показателя		Излишек (недостаток)*			
	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)	на 31.12.2019	на 31.12.2020	на 31.12.2021	на 31.12.2022
1	2	3	4	5	6	7
СОС <sub>1</sub> (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	-367 356	-1 474 204	-382 955	-54 144	-297 234	-1 847 889
СОС <sub>2</sub> (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	<b>-6 633</b>	<b>679 128</b>	<b>-22 232</b>	<b>+259 293</b>	<b>+61 687</b>	<b>+305 443</b>
СОС <sub>3</sub> (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	250 216	679 128	+234 617	+293 263	+97 835	+305 443

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

Поскольку на последний день анализируемого периода наблюдается недостаток только собственных оборотных средств, рассчитанных по 1-му варианту (СОС1), финансовое положение организации по данному признаку можно характеризовать как нормальное. При этом нужно обратить внимание, что два из трех показателей покрытия собственными оборотными средствами запасов за весь рассматриваемый период улучшили свои значения.

#### 1.4. Анализ ликвидности

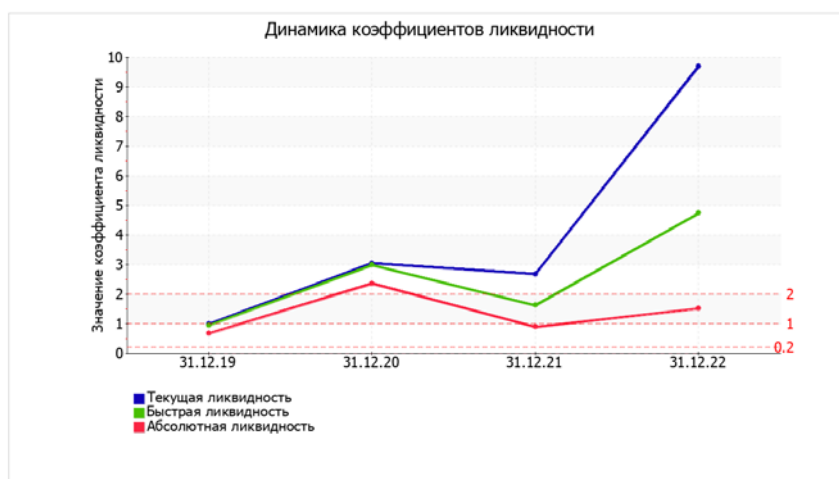
##### 1.4.1. Расчет коэффициентов ликвидности

Показатель ликвидности	Значение показателя				Изменение показателя (гр.5 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
1	2	3	4	5	6	7
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,98	3,04	2,68	9,69	+8,71	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: не менее 2.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,94	2,98	1,62	4,73	+3,79	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение для данной отрасли: 0,9 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,67	2,36	0,89	1,51	+0,84	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 0,2 и более.

На 31 декабря 2022 г. коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (9,69 при нормативном значении 2). За 3 последних года коэффициент текущей ликвидности вырос на 8,71.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 0,9. В данном случае его значение составило 4,73. Это означает, что у ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность. Значения коэффициента быстрой ликвидности в течение всего проанализированного периода укладывались в установленный норматив.

Третий из коэффициентов, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений, имеет значение, соответствующее допустимому (1,51). При этом за весь анализируемый период коэффициент вырос на 0,84.



##### 1.4.2. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Излишек/недостаток платежей средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
A1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва) +	118 221	-55,9	≥	П1. Наиболее срочные обязательства	73 824	-46,9	+44 397

Оценка рыночной стоимости одной обыкновенной и одной привилегированной акции ПАО «Южный речной порт» в составе 100% пакета акций

краткосрочные вложения) фин.				(привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)			
A2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	251 454	+128,7	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.)	4 323	-98,4	+247 131
A3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	387 600	+22,4 раза	≥	П3. Долгосрочные обязательства	2 153 332	+6 раз	-1 765 732
A4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	2 086 864	+121,7	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	612 660	+6,8	+1 474 204

Из четырех соотношений, характеризующих соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения, выполняется два. Организация способна погасить наиболее срочные обязательства за счет высоколиквидных активов (денежных средств и краткосрочных финансовых вложений), которых больше на 60,1%. В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (краткосрочной задолженности за минусом текущей кредиторской задолженности). В данном случае это соотношение выполняется – у организации достаточно краткосрочной дебиторской задолженности для погашения среднесрочных обязательств (больше в 58,2 раза).

## 2. Анализ эффективности деятельности организации

### 2.1. Обзор результатов деятельности организации

Ниже в таблице приведены основные финансовые результаты деятельности ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" за весь рассматриваемый период.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.			Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2020 г.	2021 г.	2022 г.	тыс. руб. (гр.4 - гр.2)	± % ((4-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Выручка	373 875	407 853	419 569	+45 694	+12,2	400 432
2. Расходы по обычным видам деятельности	274 504	255 510	248 626	-25 878	-9,4	259 547
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	99 371	152 343	170 943	+71 572	+72	140 886
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	129 449	-615 904	2 884	-126 565	-97,8	-161 190
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	228 820	-463 561	173 827	-54 993	-24	-20 305
6. Проценты к уплате	59 543	31 248	18 366	-41 177	-69,2	36 386
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-10 262	-25 284	-41 568	-31 306	↓	-25 705
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	159 015	-520 093	113 893	-45 122	-28,4	-82 395
<b>Справочно:</b> Совокупный финансовый результат периода	159 015	-520 093	113 893	-45 122	-28,4	-82 395
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	171 899	-520 093	126 606	x	x	x

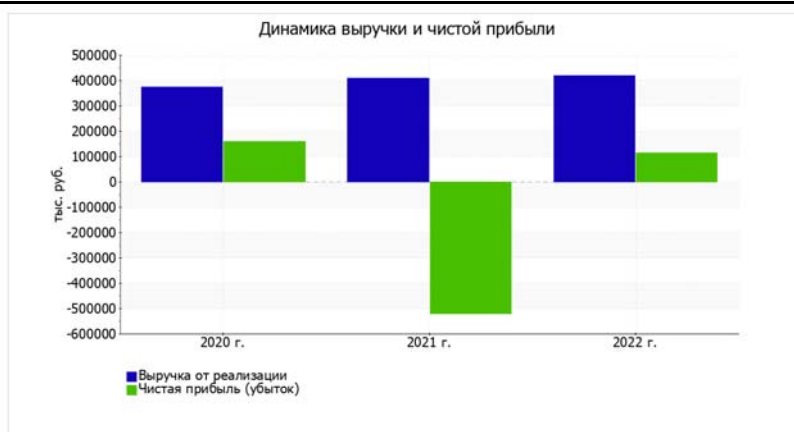
За последний год годовая выручка составила 419 569 тыс. руб. За анализируемый период (с 31.12.2019 по 31.12.2022) наблюдалось явное повышение выручки на 45 694 тыс. руб., или на 12,2%.

За 2022 год прибыль от продаж составила 170 943 тыс. руб. Изменение финансового результата от продаж за весь анализируемый период составило +71 572 тыс. руб.

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" в течение всего анализируемого периода.





## 2.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)			Изменение показателя	
	2020 г.	2021 г.	2022 г.	коп., (гр.4 - гр.2)	± % ((4-2) : 2)
1	2	3	4	5	6
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение: 4% и более.	26,6	37,4	40,7	+14,1	+53,3
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	61,2	-113,7	41,4	-19,8	-32,3
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение: 2% и более.	42,5	-127,5	27,1	-15,4	-36,2
<i>Справочно:</i> Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	36,2	59,6	68,8	+32,6	+89,9
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: 1,5 и более.	3,8	-14,8	9,5	+5,7	+146,3

Представленные в таблице показатели рентабельности за последний год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ".

Рентабельность продаж за последний год составила 40,7%. К тому же имеет место рост рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за период 01.01–31.12.2020 (+14,1%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, за 2022 год составил 41,4%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 41,4 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



В следующей таблице представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

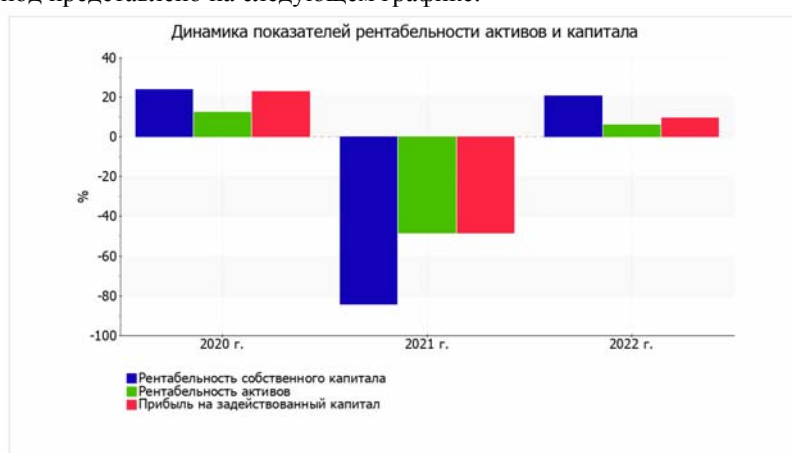
Показатель рентабельности	Значение показателя, %			Изменение показателя (гр.4 - гр.2)	Расчет показателя
	2020 г.	2021 г.	2022 г.		
1	2	3	4	5	6
Рентабельность собственного	24	-84,2	20,7	-3,3	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного

капитала (ROE)					капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 15% и более.
Рентабельность активов (ROA)	12,5	-48,8	6	-6,5	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение для данной отрасли: 5% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	22,9	-48,6	9,6	-13,3	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕБИТ) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.
Рентабельность производственных фондов	60,3	68,1	38,6	-21,7	Отношение прибыли от продаж к средней стоимости основных средств и материально-производственных запасов.
Справочно: Фондоотдача, коэфф.	2,4	2,4	2	-0,4	Отношение выручки к средней стоимости основных средств.

За 2022 год каждый рубль собственного капитала организации обеспечил 0,207 руб. чистой прибыли. За весь рассматриваемый период наблюдалось заметное снижение рентабельности собственного капитала на 3,3%. Рентабельность собственного капитала за последний год демонстрирует очень хорошее значение.

Рентабельность активов за последний год равнялась 6%. В течение анализируемого периода наблюдалось существенное снижение рентабельности активов – на 6,5%. В течение анализируемого периода рентабельность активов принимала как позитивные значения, так и значения, не соответствующие норме.

Наглядное изменение основных показателей рентабельности активов и капитала организации за весь рассматриваемый период представлено на следующем графике.



### 2.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Показатель оборачиваемости	Значение в днях			Коэфф. 2020 г.	Коэфф. 2022 г.	Изменение, дн. (гр.4 - гр.2)
	2020 г.	2021 г.	2022 г.			
1	2	3	4	5	6	7
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 116 и менее дн.)	388	292	441	0,9	0,8	+53
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 33 и менее дн.)	15	76	347	23,8	1,1	+332
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 36 и менее дн.)	94	67	139	3,9	2,6	+45
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	111	64	56	3,3	6,5	-55
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 142 дн.)	1 237	955	1 647	0,3	0,2	+410
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	647	553	478	0,6	0,8	-169

\* Приведен расчет показателя в днях. Значение коэффициента равно отношению 365 к значению показателя в днях.

Данные об оборачиваемости активов в среднем в течение анализируемого периода свидетельствуют о том, что Оценка рыночной стоимости одной обыкновенной и одной привилегированной акции ПАО «Южный речной порт» в составе 100% пакета акций



акционерное общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1017 календарных дней. О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: в среднем требуется 24 дня, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

### 3. Выводы по результатам анализа

#### 3.1. Оценка ключевых показателей

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" в течение анализируемого периода.

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

- чистые активы превышают уставный капитал, к тому же они увеличились за анализируемый период;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- полностью соответствует нормальному значению коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- положительная динамика рентабельности продаж (+14,1 процентных пункта от рентабельности 37,4% за период 01.01–31.12.2020);
- коэффициент покрытия инвестиций имеет хорошее значение (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет 97% от общего капитала организации);
- за последний год получена прибыль от продаж (170 943 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с предшествующим годом (+18 600 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за период 01.01–31.12.2022 составила 113 893 тыс. руб. (+633 986 тыс. руб. по сравнению с предшествующим годом).

Среди показателей, *положительно характеризующих* финансовое положение и результаты деятельности организации, можно выделить следующие:

- чистая прибыль составляет существенный процент от совокупной стоимости активов организации (6% за последний год);
- нормальная финансовая устойчивость по величине собственных оборотных средств.

Среди всех полученных в ходе анализа показателей имеется один, имеющий значение *на границе нормативного* – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

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

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (22%);
- отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- значительное падение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" (-19,8 коп. от аналогичного показателя рентабельности за период 01.01–31.12.2020).

В ходе анализа был получен лишь один показатель, имеющий *критическое* значение – по состоянию на 31.12.2022 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -1,95, является критическим.

#### 3.2. Рейтинговая оценка финансового состояния организации

Финансовые результаты за период 01.01.17–31.12.21	Финансовое положение на 31.12.2021									
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
Отличные (AAA)				*						
Очень хорошие (AA)				*						
Хорошие (A)				*						

Итоговый рейтинг финансового состояния ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" по итогам анализа за период с 01.01.2017 по 31.12.2022 (шаг анализа - год):

Положительные (BBB)	*	*		<b>V</b>	*	*	*	*	*	*
Нормальные (BB)				*						
Удовлетворительные (B)				*						
Неудовлетворительные (CCC)										
Плохие (CC)				*						
Очень плохие (C)				*						
Критические (D)				*						

<b>BBB</b> (положительное)
-------------------------------

По результатам проведенного выше анализа получены следующие качественные оценки: финансовое положение ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" – **+0,78**; результаты деятельности за анализируемый период (с 31 декабря 2019 г. по 31 декабря 2022 г.) – **+0,45**. Согласно рейтинговой шкале это BBB (положительное положение) и BBB (положительные результаты) соответственно. Данные оценки произведены с учетом как значений ключевых показателей на конец анализируемого периода, так и динамики показателей, включая их прогнозируемые значения на последующий год. На основе двух указанных оценок рассчитана итоговая рейтинговая оценка финансового состояния ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ". Финансовому состоянию присвоена оценка **BBB – положительное**.

Рейтинг "BBB" свидетельствует о положительном финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной (исходя из принципа осмотрительности) перспективе. Имеющие данный рейтинг организации относятся к категории заемщиков, для которых вероятность получения кредитов высока (хорошая кредитоспособность).

#### 4.4. Расчет рейтинговой оценки финансового состояния

Показатель	Вес показателя	Оценка			Средняя оценка (гр.3 x 0,25 + гр.4 x 0,6 + гр.5 x 0,15)	Оценка с учетом веса (гр.2 x гр.6)
		прошлое	настоящее	будущее		
1	2	3	4	5	6	7
<b>I. Показатели финансового положения организации</b>						
Коэффициент автономии	0,25	+1	-1	-1	-0,5	-0,125
Соотношение чистых активов и уставного капитала	0,1	+2	+2	+2	+2	+0,2
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,15	-2	-2	-2	-2	-0,3
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,15	+2	+2	+2	+2	+0,3
Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,2	+2	+2	+2	+2	+0,4
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,15	+2	+2	+2	+2	+0,3
Итого	1	<b>Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):</b>				<b>+0,775</b>
<b>II. Показатели эффективности (финансовые результаты) деятельности организации</b>						
Рентабельность собственного капитала	0,3	-2	+2	-2	+0,4	+0,12
Рентабельность активов	0,2	-2	+1	-2	-0,2	-0,04
Рентабельность продаж	0,2	+2	+2	+2	+2	+0,4
Динамика выручки	0,1	+1	+1	+1	+1	+0,1
Оборачиваемость оборотных средств	0,1	-2	-2	-2	-2	-0,2
Соотношение прибыли от прочих операций и выручки от основной деятельности	0,1	-1	+2	-2	+0,65	+0,065
Итого	1	<b>Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):</b>				<b>+0,445</b>

Итоговая рейтинговая оценка финансового состояния ПАО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ":  $(+0,775 \times 0,6) + (+0,445 \times 0,4) = +0,64$  (BBB - положительное)

#### Справочно: Градации качественной оценки финансового состояния

Балл		Условное обозначение (рейтинг)	Качественная характеристика финансового состояния
от	до (включ.)		
2	1,6	AAA	Отличное
1,6	1,2	AA	Очень хорошее
1,2	0,8	A	Хорошее
<b>0,8</b>	<b>0,4</b>	<b>BBB</b>	<b>Положительное</b>
0,4	0	BB	Нормальное
0	-0,4	B	Удовлетворительное
-0,4	-0,8	CCC	Неудовлетворительное
-0,8	-1,2	CC	Плохое
-1,2	-1,6	C	Очень плохое
-1,6	-2	D	Критическое

Отчет подготовлен с использованием программы "Ваш финансовый аналитик"

Оценка рыночной стоимости одной обыкновенной и одной привилегированной акции ПАО «Южный речной порт» в составе 100% пакета акций

### III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Макроэкономический обзор состояния России

##### О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике

Февраль – март 2023 года



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. В феврале 2023 г. **снижение ВВП замедлилось** в годовом выражении **до -3,1% г/г** после -3,2% г/г в январе (-4,2% г/г в декабре 2022 г.). По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП с исключением сезонного фактора сохранился на уровне января.

Поддержку экономике продолжает оказывать рост объемов работ в **строительстве**. Кроме того, положительный вклад вносит рост **промышленного производства** и **грузооборота транспорта** (за исключением трубопроводного).

2. **Рост промышленного производства** в феврале с устранением сезонного фактора сохранился на уровне января и составил **+0,2% м/м SA**. При этом в годовом выражении падение замедлилось до **-1,7% г/г** после -2,4% г/г в январе.

2.1. **Обрабатывающие производства** в феврале показали рост на **+0,2% м/м SA** к предыдущему месяцу (+0,8% м/м SA в январе). В годовом выражении падение замедлилось до **-1,2% г/г** после -2,3% г/г месяцем ранее.

Положительные годовые темпы четвертый месяц подряд сохраняются в **пищевой промышленности** (**+2,9% г/г** после +3,9% г/г в январе, +1,1% г/г в декабре и +0,9% г/г в ноябре), где основную поддержку выпуску оказывает производство **пищевых продуктов** (**+4,2% г/г** после +4,4% г/г месяцем ранее). Сдерживающий фактор в отрасли – снижение выпуска табачных изделий (-9,2% г/г после -16,6% г/г).

Рост **металлургического комплекса** составил **+10,3% г/г** после падения на -2,0% г/г в январе, в т.ч. благодаря росту спроса со стороны строительного комплекса.

**Машиностроительный комплекс** сохранил темпы на уровне прошлого месяца: **-2,6% г/г** (-0,7 м/м SA) – однако этому предшествовало кардинальное улучшение динамики в январе -2,6% г/г после -15,4% г/г в декабре 2022 г. (+8,1 м/м SA). Положительный вклад внесли производство **компьютерного и электронного оборудования** (+19,3% г/г после +5,5% г/г в январе) и **производство прочих транспортных средств** (+10,3% г/г после +27,4% г/г месяцем ранее).

Экспортно ориентированные отрасли пока сохраняют отставание от прошлого года. **Производство кокса и нефтепродуктов** в феврале в годовом выражении **-1,1% г/г** после нулевой динамики января, в **химическом комплексе** **-8,1% г/г** после -4,6% г/г в январе.



**2.2. В добывающей промышленности** в феврале с учётом фактора сезонности наблюдался рост **+0,4 м/м SA** к предыдущему месяцу. При этом в годовом выражении показатели сохранились практически на уровне января текущего года (**-3,2% г/г** после **-3,1% г/г**). Улучшение годовой динамики наблюдалось в **добыче нефти и природного газа** (**-1,8% г/г** после **-3,2% г/г**).

**3. Объём работ в строительстве** в феврале 2023 г. продолжил ускоряться: **+11,9% г/г** после **+9,9% г/г** в январе, даже не смотря на высокую базу прошлого года. В помесечном выражении в феврале ускорение – объём строительных работ вырос на **+1,9% м/м SA** после роста на **+0,3% м/м SA** в январе.

**4. В сельском хозяйстве** в феврале 2023 г. объёмы выпуска превышают уровень прошлого года на **+2,6% г/г** (**+2,7% г/г** в январе).

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство **мяса** в феврале выросло на **+1,6% г/г** (в январе – на **+5,3% г/г**), **молока** – на **+3,3% г/г** (в январе – на **+4,2% г/г**), **яиц** – на **+4,6% г/г** (в январе – на **+4,0%**).

**5. Грузооборота транспорта** (с исключением трубопроводного) вырос на **+5,3% г/г** после **+2,2% г/г** в январе<sup>1</sup>, прежде всего, за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта до **+5,6% г/г** (**+1,7% г/г** в январе).

**6. Оборот розничной торговли** в феврале в годовом выражении составил **-7,8% г/г** после **-6,6% г/г** месяцем ранее на фоне **ажитажного спроса** в феврале 2022 г.

Объём **платных услуг населению** вырос в годовом выражении на **+3,9% г/г** после **+2,9% г/г** в январе. **Оборот общественного питания** в феврале также продемонстрировал рост на **+8,6% г/г** после **+13,0% г/г** месяцем ранее.

**Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на **-4,4% г/г** ниже уровня прошлого года после **-3,6% г/г** в январе.

**7. В феврале 2023 г. инфляция** составила **11,0% г/г** (в январе **11,8%**). По состоянию на 27 марта 2023 г. инфляция в годовом выражении **замедлилась до 4,3% г/г**. Резкое снижение годовых темпов роста цен связано с повышенной инфляцией в марте 2022 г. (**7,6% м/м**).

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале снизился на **-3,9% г/г** после снижения на **-2,7% г/г** в январе.

---

<sup>1</sup> Грузооборот транспорта (за исключением трубопроводного) за январь 2023 г. был уточнён.

В целом по **промышленности** в феврале 2023 г. цены снизились на **-7,5%** (в январе снижение на -4,6% г/г).

**8.** Ситуация на **рынке труда** остаётся благоприятной. Уровень **безработицы** в феврале снизился и достиг нового исторического минимума – **3,5%** от рабочей силы (3,6% в январе 2023 г.).

В январе 2023 г. (по последним оперативным данным) **в номинальном выражении** заработная плата выросла на **+12,4% г/г**, **в реальном выражении** – рост на **+0,6% г/г** (+0,6% г/г в декабре 2022 г.).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2023	февраль 2023	январь 2023	2022	IV кв 2022	декабрь 2022	ноябрь 2022	октябрь 2022	III кв 2022	II кв 2022	I кв 2022	2021
<b>Экономическая активность</b>												
<b>ВВП</b>	-3,2	-3,1	-3,2	-2,1	-4,0	-4,2 <sup>1</sup>	-3,8 <sup>1</sup>	-4,0 <sup>1</sup>	-3,0	-3,7	3,8	5,6
Сельское хозяйство	2,7	2,6	2,7	10,2	9,4	6,1	8,2	10,9	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	10,9	11,9	9,9	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	3,6	3,9	7,0
Розничная торговля	-7,2	-7,8	-6,6	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-9,8	3,5	7,8
Оптовая торговля	-13,4	-14,6	-12,2	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-15,2	3,3	5,9
Платные услуги населению	3,4	3,9	2,9	3,6	2,4	2,5	2,6	1,7	1,6	0,2	7,9	17,2
Общественное питание	10,8	8,6	13,0	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	-2,1	7,7	26,7
Грузооборот транспорта	-1,3	-0,4	-2,1	-2,6	-5,6	-4,5	-5,6	-6,7	-5,4	-3,0	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	4,6	3,3	-	-	-	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	-2,0	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-3,1	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	-1,7	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
<b>Инфляция</b>												
Индекс потребительских цен	11,4	11,0 / 4,3 <sup>2</sup>	11,8	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	-8,1	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-22,7	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-3,3	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
<b>Рынок труда и доходы населения</b>												
<b>Реальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-2,2	-1,6	3,8
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-0,6	-1,6	3,2

4

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2023	февраль 2023	январь 2023	2022	IV кв 2022	декабрь 2022	ноябрь 2022	октябрь 2022	III кв 2022	II кв 2022	I кв 2022	2021
<b>Численность рабочей силы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,9	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,5	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,1	75,2	-
<b>Численность занятых</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,8	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,4	73,3	73,4	-	71,8	71,7	71,9	71,9	71,9	72,0	72,1	-
<b>Численность безработных</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,7	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b>												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,3	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b>												
в % к рабочей силе	3,6	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,5	3,5	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)<sup>2</sup> На 27 марта 2023 года

5



ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–фев.23	фев.23	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
<b>Промышленное производство</b>	<b>-2,0</b>	<b>-1,7</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,6</b>	<b>-3,0</b>	<b>-4,3</b>	<b>-1,8</b>	<b>-2,6</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,6</b>	<b>5,1</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-3,1</b>	<b>-3,2</b>	<b>-3,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-2,5</b>	<b>-2,6</b>	<b>-2,3</b>	<b>-2,6</b>	<b>0,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>7,4</b>	<b>4,2</b>
добыча угля	-4,1	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,6	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-4,6	-20,6	14,2	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,7	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	6,1	17,1	9,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>-1,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>-2,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-3,4</b>	<b>-5,7</b>	<b>-1,6</b>	<b>-2,4</b>	<b>-1,8</b>	<b>-3,9</b>	<b>4,9</b>	<b>7,4</b>
пищевая промышленность	3,4	2,9	3,9	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	4,3	4,2	4,4	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,6	-1,4	7,1	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-12,4	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	0,0	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	-6,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	1,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	7,1	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-12,1	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-19,8	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-9,1	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-1,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	-1,1	0,0	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-6,5	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	-5,8	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-15,1	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-2,2	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-3,6	7,4	10,5

6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–фев.23	фев.23	янв.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-7,6	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	1,8	11,0	9,3
металлургический комплекс	3,7	10,3	-2,0	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.												
металлургия	-1,3	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	19,3	38,8	3,6	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	-2,8	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	12,6	19,3	5,5	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	0,1	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	-17,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-51,9	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	17,7	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-4,1	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.												
мебель	-2,3	-4,6	0,5	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-10,3	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,5	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-2,2	0,4	1,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>1,6</b>	<b>2,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>2,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>7,1</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-8,5</b>	<b>-9,4</b>	<b>-7,5</b>	<b>-6,1</b>	<b>-8,9</b>	<b>-8,2</b>	<b>-10,7</b>	<b>-8,0</b>	<b>-10,1</b>	<b>-8,9</b>	<b>5,0</b>	<b>12,6</b>

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

7

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	фев.23	январ.23	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	IIкв22	Iкв22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	49,3	49,0	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	80,6	90,5	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	73,0	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>											
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,2	10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам		7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
<b>Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)</b>											
Кредит экономике	13,6	14,2	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,0	17,2	12,9
Кредиты организациям	16,6	17,1	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	10,5	14,3	9,6
Жилищные кредиты		16,9	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	20,8	27,1	25,7
Потребительские кредиты		2,3	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	9,3	18,4	14,3
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)		-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1



### 3.2. Прогноз социально-экономического развития России до 2025 года

Минэкономразвития России разработало основные параметры сценарных условий прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годы (далее – сценарные условия, прогноз). Сценарные условия сформированы в двух вариантах – базовом и консервативном.

С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2021 года внешние и внутренние условия развития российской экономики существенно изменились. В связи с этим траектория развития в кратко- и среднесрочной перспективе в настоящий момент характеризуется повышенной степенью неопределенности и может быть скорректирована на этапе подготовки среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в августе 2022 года.

#### Тенденции развития российской экономики в январе–апреле 2022 года

**1. В январе–феврале** в российской экономике сохранялись позитивные тенденции второй половины 2021 года. Рост ВВП в первые два месяца текущего года, по оценке Минэкономразвития России, сохранился на уровне 4 кв. 2021 г (5,0% г/г). Промышленное производство в январе–феврале увеличилось на 7,5% г/г за счет роста как добывающих, так и обрабатывающих отраслей. Сохранение уровня безработицы на исторических минимумах (в среднем 4,3% за 2 месяца, как и в 4 кв. 2021 г.) и устойчивый рост реальных заработных плат (1,9% в январе после 2,8% г/г в 4 кв. 2021 г.) оказывали поддержку потребительскому спросу (так, оборот розничной торговли увеличился в январе–феврале на 4,4% г/г после роста на 4,7% г/г в 4 кв. 2021 года).

**2. Вместе с тем с конца февраля 2022 г. внешние условия** функционирования российской экономики **кардинально изменились**. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Одновременно ажиотажный спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением рубля привели к ускорению инфляции (до 17,8% в апреле в годовом выражении).

3. На первом этапе после введения санкционных ограничений в отношении Российской Федерации Банком России и Правительством Российской Федерации был оперативно реализован **комплекс мер** по стабилизации ситуации на валютном и финансовом рынках, в том числе на внеочередном заседании Банка России 28 февраля 2022 г. повышена ключевая ставка до 20%, временно приостановлены торги в фондовой секции Московской биржи, а также введены ограничения на движение капитала и обязательная продажа 80% валютной выручки экспортерами на внутреннем валютном рынке.

4. Кроме того, Правительством Российской Федерации 15 марта 2022 г. принят **План первоочередных действий** по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления (далее – План), который на регулярной основе дополняется новыми мероприятиями в зависимости от выявляемых рисков и потребностей.

Основной задачей Плана является облегчение и ускорение **адаптации экономики к новым условиям**. Были приняты решения по либерализации внутренней хозяйственной деятельности (радикально сокращена контрольно-надзорная деятельность, перенесено введение обязательных требований, автоматически продлены лицензии и разрешения, упрощены процедуры подтверждения соответствия). Сняты многие барьеры на пути импорта (обнуление пошлин на более чем 1000 позиций, ввоз по копиям документов, снятие ветеринарного и фитосанитарного контроля и другие). Для поступления денег в экономику упрощены и ускорены бюджетные процедуры, в том числе упрощены правила госзакупок (в том числе увеличен размер авансов, облегчены изменения в условия контрактов). Реализуются программы поддержки отдельных отраслей – сельского хозяйства, промышленности, транспорта, ИТ и других. Активно идут выдачи в рамках программ льготного кредитования (системообразующих организаций, субъектов МСП, сельхозтоваропроизводителей). Предоставлены отсрочки по страховым взносам на 2 и 3 кварталы широкому кругу отраслей.

5. Благодаря указанным мерам удалось **сохранить устойчивость финансового и валютного рынков, стабилизировать ситуацию в экономике**. Так, по итогам апреля курс рубля укрепился 71 рублем за долл. США (на пике в начале марта – более 130 рублей



за доллар США), в начале мая курс рубля продолжил укрепление. Укрепление рубля и спад ажиотажного спроса также способствовали замедлению инфляции: до 0,2% еженедельно во второй половине апреля и до 0,12% на первой неделе мая (в начале марта 2022 г. цены повышались более чем на 2% в неделю). В годовом выражении инфляция стабилизировалась на уровне 17,7–17,8% г/г. В результате стабилизации по вышеперечисленным направлениям Банк России начал постепенно ослаблять введенные ранее ограничения на операции с иностранной валютой, а также 29 апреля 2022 г. понизил ключевую ставку до 14 процентов.

### Основные параметры базового варианта

Оценка развития ситуации в российской экономике в 2022 году

**6.** В ближайшие месяцы ситуация в реальном секторе экономики будет определяться, в первую очередь, **внешнеторговым балансом**.

В рамках базового варианта до конца года ожидается постепенное снижение **цены на нефть** Юралс до уровня 73–74 долл. США за баррель, что соответствует среднегодовой цене в 80,1 долл. США за баррель. Цены на другие сырьевые товары также сохраняются на повышенном уровне до конца года. Вместе с тем товары российского экспорта по-прежнему торгуются с дисконтом к мировым ценам.

В реальном выражении **экспорт товаров** снизится на 14,2% к 2021 году (в том числе нефтегазовый – на 8,4%, нефтегазовый – на 19,9%). При этом в результате роста экспортных цен снижение в номинале будет более умеренным (-2,3%).

**Импорт товаров** сократится на 26,5% в реальном выражении за счет сжатия внутреннего спроса и перебоев в логистике. Номинальное снижение импорта меньше (-17,1%) с учетом высокого дефлятора: импортируемые товары приобретаются с наценкой из-за мировой инфляции, дополнительных транзакционных издержек.

**Сальдо торгового баланса** вырастет до 230,4 млрд долл. США в 2022 г. с 189,8 млрд долл. США в 2021 году. При этом резко сократится дефицит баланса услуг и баланса инвестиционных доходов (за счет опережающего снижения импорта услуг и выплат дивидендов

за рубеж). В результате профицит **счета текущих операций** расширится до 190,8 млрд долл. США (2021 г.: 122,0 млрд долл. США, исторический максимум), по отношению к ВВП – до 10,4% с 6,9% соответственно.

7. До конца текущего года **курс рубля** ожидается на уровне в среднем 73,5 рублей за долл. США на фоне сохранения повышенных премий за риск и постепенной адаптации валютного рынка к новым условиям (среднегодовой курс – 76,7 рублей за долл. США).

8. **Инфляция** после ускорения в марте 2022 г. сохранится на повышенном уровне в условиях импортных ограничений и продолжающейся перестройки производственно-логистических цепочек и на конец года ожидается на уровне **17,5%**.

9. **ВВП** по итогам года в рамках базового сценария снизится на **7,8%**. Основной вклад в снижение ВВП внесет внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный. В условиях снижения реальных располагаемых доходов населения (на 6,8%) и увеличения безработицы (до 6,7% от рабочей силы в среднем за год) ожидается сокращение оборота розничной торговли на 8,7%, объема платных услуг населению – на 7,9%. Снижение инвестиций в основной капитал составит 19,4% с учетом действующих импортных и экспортных ограничений и высокой неопределенности относительно среднесрочных тенденций в экономике.

Среднесрочный прогноз на 2023–2025 гг.

10. В базовом варианте среднесрочная траектория развития российской экономики определяется следующими **факторами**:

- сокращение импорта вследствие санкционных ограничений и «добровольного отказа» иностранных партнеров от сотрудничества с Россией;
- потеря ряда экспортных рынков и ограниченные возможности переориентации поставок;
- лаги в структурной перестройке производственно-логистических цепочек в российской экономике.

11. **Цены на нефть «Юралс»** в базовом варианте последовательно снижаются до 61,2 долл. США к 2025 году. Причины



снижения цен на нефть – замедление роста мировой экономики и постепенная адаптация мирового энергетического рынка к новым условиям (замещение российских энергоносителей на рынках «недружественных» стран, с одной стороны, и перенаправление российского энергетического экспорта в «нейтральные» другие страны – с другой). Аналогичная динамика ожидается по газу и другим сырьевым товарам.

**12. Реальные объемы экспорта товаров** после падения на -14,2% в 2022 г. переходят к умеренному росту в 2023–2025 гг. (на 0,6%, 2,9% и 1,9% соответственно), однако к концу прогнозного периода полного восстановления не произойдет (2025 г. к 2021 г.: -9,5%).

Темпы роста экспорта товаров в целом сдерживаются динамикой нефтегазового экспорта, который после резкого падения в 2022 году (на -8,4% в реальном выражении) продолжает снижение средним темпом -0,7% в год и к концу прогнозного периода оказывается на 10,3% ниже уровня 2021 года.

Ненефтегазовый экспорт за 2023–2025 гг. отыгрывает примерно 60% падения 2022 г., но в конце прогнозного периода также не восстанавливается полностью (2025 г. к 2021 г.: -8,6%).

**Импорт товаров** к 2025 г. отыгрывает примерно треть падения 2022 г. (2025 г. к 2021 г.: -16,9% в реальном выражении). В результате доля импорта в ВВП находится в диапазоне 14–16% на всем прогнозном горизонте, что соответствует историческому диапазону (при этом необходимо учитывать, что в 2021 г. импорт находился на исторически максимальном уровне – более 17% ВВП). Это следствие структурной перестройки российской экономики – с одной стороны, ограничений на поставки товаров из недружественных стран, которые не будут полностью замещены вследствие отсутствия аналогов, с другой – процессов импортозамещения и роста доли в экономике менее импортотоемких отраслей.

**13. Расширение сальдо торгового баланса**, в сочетании с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг и «прочих» статей, дает структурное расширение **профицита текущего счета** – до 3–6% ВВП в 2023–2025 гг. после 10,4% в 2022 году (ранее равновесный уровень оценивался в 2–3% ВВП).

**14. Курс рубля** в рамках базового сценария ослабляется в номинальном выражении темпом ~2% в год, в реальном выражении – остается стабильным. В прогноз закладывается постепенное смягчение Банком России беспрецедентных ограничений на движение капитала, введенных в феврале–марте текущего года.

**15. Инфляция** после ускорения до 17,5% в текущем году сохраняется на повышенном уровне в 2023 г. (6,1% на конец года) в условиях завершения подстройки производственно-логистических цепочек. К концу 2024 г. инфляция выходит на целевой уровень Банка России 4%.

**16.** Начиная с 2023 г. **ВВП** в базовом варианте начинает медленно восстанавливаться, при этом по итогам 2023 г. ожидается падение (-0,7% в целом за год) с учетом высокой базы 1 квартала 2022 года. Основной восстановительный рост происходит в 2024 и 2025 гг. (3,2% и 2,6% соответственно), при этом к концу среднесрочного периода экономика не выходит на докризисный уровень.

**17.** В разбивке по **компонентам спроса** основной вклад в восстановление экономики вносит потребительский спрос (потребление товаров и услуг и реальные располагаемые доходы населения в 2025 г. на 1–2% выше уровней 2021 года). **Инвестиции** также демонстрируют восстановительный рост, но полностью не отыгрывают падение (2025 г. к 2021 г.: -7,3%), в том числе, из-за технологических ограничений и сворачивания крупных экспортно ориентированных проектов, что лишь отчасти компенсируется менее масштабными по объемам инвестициями в импортозамещающие производства. Вклад **чистого экспорта** в реальные темпы роста ВВП после резкого роста в 2022 г. становится умеренно отрицательным в 2023–2025 гг. на фоне опережающего восстановительного роста импорта.

**18.** В базовый вариант заложена **проактивная экономическая политика**. В частности, предполагается:

- эффективная реализация всего комплекса мер по поддержке экономики, включая программы льготного кредитования;
- активное снижение ключевой ставки Банком России вслед за инфляцией;



- достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень бюджетных расходов.

Эти меры позволят **не дополнить структурный кризис циклическим**. Экономика сможет адаптироваться к новым условиям и перейти к восстановительному росту.

Основные параметры консервативного варианта

**19.** Консервативный вариант отличается от базового двумя предпосылками. Во-первых, предполагается **более глубокий спад российской экономики в 2022 г.** (-8,8%) в условиях более жесткого применения санкционного режима и более медленной перестройки производственно-логистических цепочек. Во-вторых, в консервативном варианте более существенное снижение цен на товары российского экспорта.

**20.** В консервативном варианте мировые **цены на нефть «Юралс»** падают до уровней около 57 долл. США за баррель к 2025 году. В этих условиях **курс рубля** ослабляется до уровней около 86 рублей за долл. США к концу прогнозного горизонта (2025 г.: 85,3 руб. / долл. США в среднем за год). Ослабление валютного курса и более серьезные перебои с импортными поставками приведут к более глубокому спаду потребительского спроса, что скажется на более низкой (чем в базовом варианте) **инфляции** в 2022–2024 гг. (16,5%, 5,4%, 3,7% на конец года соответственно), выход инфляции на целевой уровень ожидается только к концу 2025 года.

**21.** **ВВП** в 2023 году падает сильнее, чем в базовом варианте (-2,9%), а восстановление в 2024–2025 гг. происходит меньшими темпами. В результате к концу прогнозного периода ВВП примерно на 7% ниже, чем в 2021 году. Основной фактор – структурное снижение доходов и потребительского спроса, а также более глубокое падение экспорта и инвестиций.



Министерство экономического развития  
Российской Федерации

Исходные условия для формирования вариантов развития экономики

	вариант	2021	2022	2023	2024	2025
		отчет	оценка	прогноз		
<b>1. Внешние и сопряженные с ними условия</b>						
Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.	Базовый	69,1	80,1	71,4	66,0	61,2
	Консервативный		78,6	65,8	61,6	57,3
Добыча нефти (включая газовый конденсат), млн. тонн	Базовый	524,0	475,3	472,8	476,1	480,5
	Консервативный		433,8	405,3	416,4	421,3
Добыча газа (включая газ попутный), млрд. куб.м	Базовый	763,5	720,9	720,0	730,0	735,0
	Консервативный		702,4	669,0	665,8	665,1
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл./тыс. куб. м	Базовый	274,3	453,0	374,1	334,4	295,0
	Консервативный		435,2	319,5	292,3	263,4
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл./тыс. куб. м	Базовый	304,6	523,3	431,1	381,0	336,7
	Консервативный		513,1	385,6	346,3	311,5
Экспорт нефти, млн. тонн	Базовый	231,0	228,3	224,8	228,1	229,5
	Консервативный		213,3	187,3	194,4	199,8
Экспорт природного газа (трубопроводный), млрд. куб. м	Базовый	205,6	185,0	175,0	165,0	155,3
	Консервативный		165,0	135,0	130,0	125,0
Экспорт СПГ, млн. тонн	Базовый	29,1	30,7	30,7	35,7	37,3
	Консервативный		30,7	30,7	30,7	30,7
Экспорт нефтепродуктов, млн. тонн	Базовый	144,1	115,3	121,9	122,9	122,9
	Консервативный		85,4	89,2	96,2	96,2
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,18	1,08	1,10	1,13	1,14
	Консервативный		1,08	1,11	1,13	1,15
<b>2. Внутренние условия</b>						
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	8,4	17,5	6,1	4,0	4,0
	Консервативный		16,5	5,4	3,7	4,0
в среднем за год	Базовый	6,7	16,5	9,0	4,6	4,0
	Консервативный		16,1	7,8	4,2	3,9
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	73,6	76,7	77,0	78,7	81,0
	Консервативный		78,0	81,2	83,3	85,3



		2021	2022	2023	2024	2025
		отчет	прогноз			
Цена на нефть, долл. за баррель		69,1	80,1	71,4	66,0	61,2
<b>Индекс потребительских цен</b>						
на конец года	% к декабрю	108,4	117,5	106,1	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	106,7	116,5	109,0	104,6	104,0
<b>Валовой внутренний продукт</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	131015	140719	147762	158150	167852
Темп роста	% г/г	104,7	92,2	99,3	103,2	102,6
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	116,5	116,6	105,8	103,8	103,4
<b>Объем отгруженной продукции (работ, услуг)</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	91641	103016	107299	111772	118398
индекс промышленного производства	% г/г	105,3	95,8	100,4	101,7	102,1
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	124,9	117,4	103,7	102,4	103,7
<b>Инвестиции в основной капитал</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	22945	20602	22069	25307	27928
Темп роста	% г/г	107,7	80,6	100,3	108,9	105,3
Индекс-дефлятор	% г/г	104,9	111,4	106,8	105,3	104,8
<b>Оборот розничной торговли</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	39257	42544	48035	52886	57167
Темп роста	% г/г	107,3	91,3	102,5	104,9	103,8
Индекс-дефлятор	% г/г	108,0	118,7	110,2	105,0	104,2
к ВВП	%	30,0	30,2	32,5	33,4	34,1
<b>Объем платных услуг населению</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	11062	11197	12275	13383	14165
Темп роста	% г/г	114,1	92,1	102,9	104,5	101,5
Индекс-дефлятор	% г/г	104,3	109,9	106,5	104,3	104,3
к ВВП	%	8,4	8,0	8,3	8,5	8,4
<b>Прибыль по всем видам деятельности</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	38698	32535	33340	37059	39855
Темп роста	% г/г	199,8	84,1	102,5	111,2	107,5
к ВВП	%	29,5	23,1	22,6	23,4	23,7
<b>Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	51342	51346	53813	59478	63850
Темп роста	% г/г	175,3	100,0	104,8	110,5	107,4
к ВВП	%	39,2	36,5	36,4	37,6	38,0
<b>Амортизация</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	8847	9608	10336	11160	12090
Темп роста	% г/г	109,5	108,6	107,6	108,0	108,3
к ВВП	%	6,8	6,8	7,0	7,1	7,2
<b>Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	151236	164232	176680	190767	206665
Темп роста	% г/г	109,5	108,6	107,6	108,0	108,3
к ВВП	%	115,4	116,7	119,6	120,6	123,1
<b>Фонд заработной платы работников организаций</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	29216	31702	35231	38245	41404
Темп роста	% г/г	109,1	108,5	111,1	108,6	108,3
к ВВП	%	22,3	22,5	23,8	24,2	24,7
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций</b>						
	руб./мес.	56545	63378	69637	74997	79836
	% г/г	109,8	112,1	109,9	107,7	106,5
<b>Реальная заработная плата работников организаций</b>						
	% г/г	102,9	96,2	100,8	102,9	102,3
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения</b>						
	% г/г	103,0	93,2	101,3	104,3	103,0
<b>Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)</b>						
	руб./мес.	11653	12654	13204	14412	16005
	% г/г	103,0	108,6	104,3	109,2	111,0
трудоспособного населения	руб./мес.	12702	13793	14392	15710	17445
пенсионеров	руб./мес.	10022	10882	11355	12395	13764
детей	руб./мес.	11303	12274	12809	13980	15525
<b>Экспорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	493,8	482,4	451,6	450,4	449,3
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	148,1	97,7	93,6	99,7	99,8
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	85,8	100,6	102,9	101,9
к ВВП	%	27,8	26,3	23,5	22,4	21,7
<b>Нефтегазовый экспорт</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	249,6	212,0	214,4	229,6	244,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	104,0	80,1	102,7	106,1	104,7
к ВВП	%	14,0	11,6	11,2	11,4	11,8
<b>Нефтегазовый импорт</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	244,2	270,4	237,2	220,8	204,7
Темп роста в реальном выражении	% г/г	98,9	91,6	98,9	99,9	99,0
к ВВП	%	13,7	14,7	12,4	11,0	9,9
<b>Экспорт услуг</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	56,0	29,5	31,9	35,1	37,9
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,0	50,5	105,9	108,3	107,0
к ВВП	%	3,1	1,6	1,7	1,7	1,8
<b>Импорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	304,0	251,9	275,0	299,5	320,8
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	126,9	82,9	109,2	108,9	107,1
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,9	73,5	104,4	104,7	103,5
к ВВП	%	17,1	13,7	14,3	14,9	15,5
<b>Торговый баланс</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	189,8	230,4	176,6	150,9	128,5
к ВВП	%	10,7	12,6	9,2	7,5	6,2
<b>Счет текущих операций</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	122,0	190,8	122,5	88,3	67,0
к ВВП	%	6,9	10,4	6,4	4,4	3,2
<b>Уровень безработицы</b>						
	% к рабочей силе	4,8	6,7	6,6	5,4	4,5
<b>Курс Доллара</b>						
	рублей за доллар	73,6	76,7	77,0	78,7	81,0

		2021	2022	2023	2024	2025	
		отчет		прогноз			
Цена на нефть, долл. за баррель		69,1	78,6	65,8	61,6	57,3	
<b>Индекс потребительских цен</b>							
на конец года	% к декабрю	108,4	116,5	105,4	103,7	104,0	
в среднем за год	% г/г	106,7	116,1	107,8	104,2	103,9	
<b>Валовой внутренний продукт</b>							
Номинальный объем	млрд. руб.	131015	138563	141635	151048	159600	
Темп роста	% г/г	104,7	91,2	97,1	102,6	102,1	
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	116,5	115,9	105,2	103,9	103,5	
<b>Объем отгруженной продукции (работ, услуг)</b>							
Номинальный объем	млрд. руб.	91641	99486	100354	104479	110001	
индекс промышленного производства	% г/г	105,3	92,5	97,3	101,7	101,5	
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	124,9	117,4	103,7	102,4	103,7	
<b>Инвестиции в основной капитал</b>							
Номинальный объем	млрд. руб.	22945	19103	20009	21974	24319	
Темп роста	% г/г	107,7	74,2	97,8	103,9	105,5	
Индекс-дефлятор	% г/г	104,9	112,2	107,1	105,7	104,9	
<b>Оборот розничной торговли</b>							
Номинальный объем	млрд. руб.	39257	41987	45784	50209	53222	
Темп роста	% г/г	107,3	90,4	100,3	104,9	101,9	
Индекс-дефлятор	% г/г	108,0	118,3	108,7	104,5	104,0	
к ВВП	%	30,0	30,3	32,3	33,2	33,3	
<b>Объем платных услуг населению</b>							
Номинальный объем	млрд. руб.	11062	11055	11814	12580	13248	
Темп роста	% г/г	114,1	91,2	100,7	102,3	101,0	
Индекс-дефлятор	% г/г	104,3	109,6	106,1	104,1	104,3	
к ВВП	%	8,4	8,0	8,3	8,3	8,3	
<b>Прибыль по всем видам деятельности</b>							
Номинальный объем	млрд. руб.	38698	32034	32077	34657	37275	
Темп роста	% г/г	199,8	82,8	100,1	108,0	107,6	
к ВВП	%	29,5	23,1	22,6	22,9	23,4	
<b>Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета</b>							
Номинальный объем	млрд. руб.	51342	50365	51204	55613	59980	
Темп роста	% г/г	175,3	98,1	101,7	108,6	107,9	
к ВВП	%	39,2	36,3	36,2	36,8	37,6	
<b>Амортизация</b>							
Номинальный объем	млрд. руб.	8847	9583	10250	10980	11788	
Темп роста	% г/г	109,5	108,3	107,0	107,1	107,4	
к ВВП	%	6,8	6,9	7,2	7,3	7,4	
<b>Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества</b>							
Номинальный объем	млрд. руб.	151236	163805	175218	187699	201500	
Темп роста	% г/г	109,5	108,3	107,0	107,1	107,4	
к ВВП	%	115,4	118,2	123,7	124,3	126,3	
<b>Фонд заработной платы работников организаций</b>							
Номинальный объем	млрд. руб.	29216	31537	33187	34949	37514	
Темп роста	% г/г	109,1	107,9	105,2	105,3	107,3	
к ВВП	%	22,3	22,8	23,4	23,1	23,5	
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций</b>		руб./мес.	56545	63259	65847	68881	72328
	% г/г	109,8	111,9	104,1	104,6	105,0	
<b>Реальная заработная плата работников организаций</b>		% г/г	102,9	96,3	96,5	100,3	101,1
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения</b>		% г/г	103,0	92,6	98,9	102,6	101,5
<b>Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)</b>		руб./мес.	11653	12654	13204	14250	15277
	% г/г	103,0	108,6	104,3	107,9	107,2	
трудоспособного населения	руб./мес.	12702	13793	14392	15533	16652	
пенсионеров	руб./мес.	10022	10882	11355	12255	13138	
детей	руб./мес.	11303	12274	12809	13823	14819	
<b>Экспорт товаров</b>		млрд. долл. США	493,8	434,2	372,5	377,3	379,6
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	148,1	87,9	85,8	101,3	100,6	
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	77,7	94,7	103,4	102,4	
к ВВП	%	27,8	24,5	21,3	20,8	20,3	
<b>Нефтегазовый экспорт</b>		млрд. долл. США	249,6	201,7	201,5	211,2	222,1
Темп роста в реальном выражении	% г/г	104,0	74,9	100,4	104,1	103,9	
к ВВП	%	14,0	11,4	11,5	11,6	11,9	
<b>Нефтегазовый импорт</b>		млрд. долл. США	244,2	232,5	171,0	166,1	157,5
Темп роста в реальном выражении	% г/г	98,9	80,5	89,7	102,6	100,5	
к ВВП	%	13,7	13,1	9,8	9,2	8,4	
<b>Экспорт услуг</b>		млрд. долл. США	56,0	27,0	27,8	29,0	30,5
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,0	46,1	101,0	103,0	104,0	
к ВВП	%	3,1	1,5	1,6	1,6	1,6	
<b>Импорт товаров</b>		млрд. долл. США	304,0	238,3	249,6	268,0	288,0
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	126,9	78,4	104,7	107,4	107,4	
Темп роста в реальном выражении	% г/г	116,9	67,6	100,2	103,5	104,0	
к ВВП	%	17,1	13,4	14,3	14,8	15,4	
<b>Торговый баланс</b>		млрд. долл. США	189,8	195,9	122,9	109,2	91,6
к ВВП	%	10,7	11,0	7,0	6,0	4,9	
<b>Счет текущих операций</b>		млрд. долл. США	122,0	158,6	75,3	56,9	37,8
к ВВП	%	6,9	8,9	4,3	3,1	2,0	
<b>Уровень безработицы</b>		% к рабочей силе	4,8	7,0	6,8	5,7	4,8
<b>Курс Доллара</b>		рублей за доллар	73,6	78,0	81,2	83,3	85,3

Министерство экономического развития Российской Федерации					
Сравнительная таблица по вариантам прогнозов					
	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Валовой внутренний продукт, млрд. рублей</b>					
Базовый	131 015	140 719	147 762	158 150	167 852
Консервативный		138 463	141 535	150 948	159 500
<b>темпа роста ВВП, %</b>					
Базовый	4,7	-7,8	-0,7	3,2	2,6
Консервативный		-8,8	-2,9	2,6	2,1
<b>дефлятор ВВП, %</b>					
Базовый	16,5	16,6	5,8	3,8	3,4
Консервативный		15,9	5,2	3,9	3,5
<b>Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.</b>					
Базовый	69,1	80,1	71,4	66,0	61,2
Консервативный		78,6	65,8	61,6	57,3
<b>Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США</b>					
Базовый	73,6	76,7	77,0	78,7	81,0
Консервативный		78,0	81,2	83,3	85,3
<b>Индекс потребительских цен, на конец года</b>					
Базовый	8,4	17,5	6,1	4,0	4,0
Консервативный		16,5	5,4	3,7	4,0
<b>Индекс потребительских цен, в среднем за год</b>					
Базовый	6,7	16,5	9,0	4,6	4,0
Консервативный		16,1	7,8	4,2	3,9
<b>Промышленность, %</b>					
Базовый	5,3	-4,2	0,4	1,7	2,1
Консервативный		-7,5	-2,7	1,7	1,5
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
Базовый	7,7	-19,4	0,3	8,9	5,3
Консервативный		-25,8	-2,2	3,9	5,5
<b>Объем платных услуг населению, %</b>					
Базовый	14,1	-7,9	2,9	4,5	1,5
Консервативный		-8,8	0,7	2,3	1,0
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
Базовый	7,3	-8,7	2,5	4,9	3,8
Консервативный		-9,6	0,3	4,9	1,9
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>					
Базовый	3,0	-6,8	1,3	4,3	3,0
Консервативный		-7,4	-1,1	2,6	1,5
<b>Реальная заработная плата, %</b>					
Базовый	2,9	-3,8	0,8	2,9	2,3
Консервативный		-3,7	-3,5	0,3	1,1
<b>Экспорт товаров, млрд. долл. США</b>					
Базовый	493,8	482,4	451,6	450,4	449,3
Консервативный		434,2	372,5	377,3	379,6
<b>темпа роста, %</b>					
Базовый	1,7	-14,2	0,6	2,9	1,9
Консервативный		-22,3	-5,3	3,4	2,4
<b>к % ВВП</b>					
Базовый	27,8	26,3	23,5	22,4	21,7
Консервативный		24,5	21,3	20,8	20,3
<b>Экспорт нефтегазовый, млрд. долл. США</b>					
Базовый	249,6	212,0	214,4	229,6	244,6
Консервативный		201,7	201,5	211,2	222,1
<b>темпа роста, %</b>					
Базовый	4,0	-19,9	2,7	6,1	4,7
Консервативный		-25,1	0,4	4,1	3,9
<b>к % ВВП</b>					
Базовый	14,0	11,6	11,2	11,4	11,8
Консервативный		11,4	11,5	11,6	11,9
<b>Экспорт нефтегазовый, млрд. долл. США</b>					
Базовый	244,2	270,4	237,2	220,8	204,7
Консервативный		232,5	171,0	166,1	157,5
<b>темпа роста, %</b>					
Базовый	-1,1	-8,4	-1,1	-0,1	-1,0
Консервативный		-19,5	-10,3	2,6	0,5
<b>к % ВВП</b>					
Базовый	13,7	14,7	12,4	11,0	9,9
Консервативный		13,1	9,8	9,2	8,4
<b>Импорт товаров, млрд. долл. США</b>					
Базовый	304,0	251,9	275,0	299,5	320,8
Консервативный		238,3	249,6	268,0	288,0
<b>темпа роста, %</b>					
Базовый	16,9	-26,5	4,4	4,7	3,5
Консервативный		-32,4	0,2	3,5	4,0
<b>к % ВВП</b>					
Базовый	17,1	13,7	14,3	14,9	15,5
Консервативный		13,4	14,3	14,8	15,4
<b>Уровень безработицы, % раб. силе</b>					
Базовый	4,8	6,7	6,6	5,4	4,5
Консервативный		7,0	6,8	5,7	4,8
<b>Фонд заработной платы работников организаций, млрд. руб.</b>					
Базовый	29 216,2	31 701,7	35 231,4	38 245,4	41 404,5
Консервативный		31 536,5	33 187,4	34 949,1	37 513,9
<b>Фонд заработной платы работников организаций, % r/r</b>					
Базовый	9,1	8,5	11,1	8,6	8,3
Консервативный		7,9	5,2	5,3	7,3

Оценка рыночной стоимости одной обыкновенной и одной привилегированной акции  
ПАО «Южный речной порт» в составе 100% пакета акций

**Выводы:**

- **Обострение геополитической обстановки и усиление экономических санкций в отношении России с 2014 года привели к росту неопределенности и резкому ухудшению бизнес-уверенности. Ограничение доступа российских компаний к международным финансовым ресурсам и ужесточение денежной политики привели к росту стоимости заимствования, что в еще большей степени негативно отразилось на инвестиционном спросе и потребительских настроениях, вызвав усиление оттока капитала и всплеск инфляции. Падение цен на нефть и обострение внешнеэкономической ситуации привели к дальнейшему ухудшению условий для экономического роста.**
- **Стимулирующая политика, направленная на повышение внутреннего спроса, позволяет частично компенсировать негативный эффект, связанный со снижением доступа к внешнему финансированию и общей уверенности бизнеса. Для средне- и долгосрочного развития ключевыми должны стать рост финансирования инфраструктуры, развитие человеческого капитала, общая доступность ресурсов для инвестиций, что позволит повысить конкурентоспособность экономики.**

*Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye\\_usloviya\\_2023.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/c56d9cd0365715292055fe5930854d59/scenarnye_usloviya_2023.pdf)*

**Особые условия и допущения:**

В связи со сложившейся в России в 2022 г. ситуацией, связанной с введением санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки.

П.9 ФСО 1 «Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки».

Также рекомендации касаются специальных допущений,- это допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки.

В отчете об оценке в явном виде раскрывается информация о присутствии факторов существенной неопределенности оценки, которые могут быть отнесены к трем группам:

- связанные с особенностями объекта оценки, а также специфика рынка;
- связанные с доступностью информации, в том числе ограничения в доступе к информации;
- связанные с изменениями, происходящими на рынке и геополитической ситуацией.

### 3.3. Классификация объектов недвижимости

Таблица: Классификация объектов недвижимости

#### Офисные здания

Класс	Тип помещения	Основные характеристики (услуги)	Дополнительные характеристики (услуги)
A+	Отдельно-стоящее здание или комплекс (офис-центр) Индивидуальный архитектурный проект, новое строительство по международным стандартам качества	4-х канальная современная система отопления-вентиляции (HVAC), поднятые полы и подвесные потолки (не менее 2,7 метров "чистой" высоты от пола до потолка), эффективная компоновка несущих конструкций и оконных проемов. Все современные системы коммуникаций и сетей с запасом емкости, источник бесперебойного питания, резервная автономная система отопления.	Профессиональная опытная служба эксплуатации и управления. Профессиональная охрана и 24 часа в сутки система охранной сигнализации и видеонаблюдения, ресепшн. Подземный гараж и наземная парковка.
A	Административное здание или комплекс -полностью после реконструкции или новое строительство по международным стандартам качества	Коммуникации: 2-канальная централизованная система отопления и вентиляция, высокая мощность силовых коммуникаций, скоростные лифты, оптоволоконные каналы связи высокой емкости, неограниченное число телефонных линий, современная система пожарной сигнализации.	Профессиональная опытная служба эксплуатации и управления. Профессиональная охрана и 24 часа в сутки система охранной сигнализации и видеонаблюдения, ресепшн. Подземный гараж и наземная парковка.
B+	Административное здание Капитальный ремонт уровень отделки высокий	Кондиционирование (сплит-система, индивидуальное), подвесные потолки	Опытная служба управления зданием. Круглосуточная специализированная охрана. Достаточный набор дополнительных услуг, охраняемая наземная парковка.
B	Административное или жилое здание. Косметический ремонт с использованием импортных материалов	Возможность установки подвесных потолков. Удобное расположение по отношению к метро.	Круглосуточная охрана, гибкая пропускная система, имеется служба управления офисным центром, недостаточный уровень услуг и удобств, как правило коридорная система.
C	Здания бывших НИИ. Косметический ремонт офиса и/или коридоров	Аренда без регистрации	Вахтер-пропускная система. Наземная парковка.
D	Старинные здания, требующие капремонта или реконструкции		

#### Склады

Класс	Тип помещения	Основные характеристики	Дополнительные характеристики
A	Одноэтажное здание, построенное по современным технологиям с использованием высококачественных материалов.	Высокие потолки от 12 м. Многоуровневое стеллажное оборудование, отвечающее современным требованиям. Ровный пол с антипылевым покрытием. Система пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. Регулируемый температурный режим. Наличие всех коммуникаций. Тепловые завесы на воротах.	Наличие офисной площади при складе. Оптико-волоконные телефонные линии. Достаточная территория для отстоя и маневрирования большегрузных автопоездов. Система охранной сигнализации и видеонаблюдение. Оборудование, отвечающее современным стандартам.
B	Капитальное здание одно- или многоэтажное	Высота потолков от 4,5 до 8 метров. Пол асфальт или бетон без покрытия. Пожарная сигнализация и гидрантная система пожаротушения. Пандус для разгрузки автотранспорта.	Офисные помещения. Телефонные линии МГТС. Охрана по периметру территории. Предоставляемый спектр услуг частично соответствует помещениям класса А.
C	Реконструируемое производственное помещение с необходимыми коммуникациями и оборудованием.	Высота потолков от 3,5 до 18 м. Пол асфальт или бетонная плитка. Ворота на нулевой метке, автомашина заходит в внутрь помещения.	Возможность предоставления офисных помещений для арендаторов.
D	Подвальные помещения или объекты ГО. Не отапливаемые производственные помещения или ангары		

## Торговые помещения

Класс	Тип помещения	Основные характеристики (услуги)	Дополнительные характеристики (услуги)
A+	Отдельно-стоящее здание или комплекс зданий (торговый центр), новое строительство, индивидуальный архитектурный проект	Современные инженерно-технические системы (климат-контроля, пожаротушения, безопасности, электроснабжения, телекоммуникации и т.д.), открытая планировка. Высота потолка не менее 4м. Схема расположения товарных категорий по западному образцу. Вертикальная транспортировка с помощью грузовых и пассажирских лифтов, эскалаторов. Несколько отдельных входов, в т.ч. служебные. Большие	Круглосуточные системы видеонаблюдения и охранной сигнализации. Подземная стоянка, наземная охраняемая парковка. Профессиональная служба эксплуатации и управление. Удобные подъездные пути и расположение по отношению к метро и основным транспортным магистралям. Большая пропускная способность,
		витрины, витражи. Возможность одновременной разгрузки-погрузки с нескольких машин. Наличие офисных, складских и подсобных помещений.	несколько кассовых аппаратов. Развитая инфраструктура (камера хранения, ресторан, бар, игровая комната и т.д.)
A	Отдельно-стоящее здание или комплекс зданий (торговый центр) после реконструкции с высоким уровнем отделки по международным стандартам	Торговые площади без внутренних перегородок. Чаще всего готовятся к окончательной отделке и планировке, согласно требованиям будущих арендаторов. Открытая планировка. Грузовые и пассажирские лифты. Большие витрины. Наличие инженерного оборудования, которое обеспечивает комфортные условия эксплуатации здания и обслуживается опытными специалистами. Наличие офисных, складских и подсобных помещений.	Круглосуточная охрана. Профессиональная служба эксплуатации здания. Достаточное количество машиномест на наземной охраняемой парковке. Удобное месторасположение и подъездные пути по отношению к метро и основным транспортным магистралям.
B+	Отдельно-стоящее здание после капитального ремонта с высоким уровнем отделки по международным стандартам	Принудительная вентиляция. Пожарная сигнализация. Система видеонаблюдения. Открытая планировка этажей.	Круглосуточная охрана. Удобный доступ автотранспорта к основным транспортным магистралям. Опытная служба управления зданием. Наземная охраняемая парковка.
B	Отдельно-стоящее здание, часть административного здания, первый этаж жилого дома, встроенно-пристроенное помещение после косметического ремонта с использованием импортных материалов.	Пожарная сигнализация. Отсутствие открытой планировки торгового зала. Не соответствует современным требованиям обслуживания. Принудительная вентиляция.	Недостаточный уровень услуг и удобств. Удобное расположение по отношению к метро. Эксплуатация здания и услуги на минимальном уровне.
C	Типичное торговое помещение, часть здания, встроенно-пристроенное помещение на 1-ом этаже административного и ли жилого здания советских времен в состоянии "без ремонта". Низкий уровень отделки, не отвечающий современным требованиям.	Отсутствие современного оборудования для разгрузки-погрузки автотранспорта. Ограниченный ассортимент. Не функциональная планировка, большие подвальные помещения	Низкая квалификация обслуживающего персонала. Недостаточный уровень услуг.
D	Неэксплуатируемое отдельно-стоящее здание (часть здания часть здания, встроенно-пристроенное помещение, первые этажи административных и жилых зданий), требующее реконструкции.		

**Таким образом, можно сделать следующий вывод: объекты недвижимости ПАО «ЮРП» относятся к административно-офисным площадям класса В и С, а также производственно-складским площадям класса В и С. Объекты пригодны к эксплуатации.**

### 3.4. Обзор рынка офисной недвижимости г. Москвы

#### ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКВЫ ЗА 1 КВАРТАЛ 2022 ГОДА

##### Обзор рынка складской недвижимости по итогам I квартала

Консалтинговая компания Bright Rich | CORFAC International подвела предварительные итоги I квартала 2022 года на рынке складской и промышленной недвижимости Москвы и Московской области.

За первый квартал 2022 года объем рынка складских площадей Московского региона вырос на 179 370 кв. м. В эксплуатацию были введены распределительный центр Wildberries (Электросталь) площадью 108 388 кв. м, складской комплекс DPD на территории промышленного парка «Южные врата» площадью 28 092 кв. м, СК «Десятое королевство» на территории «PNK Парк Пушкино» площадью 11 200 кв. м, в также склад «Новые технологии» (9 350 кв. м).

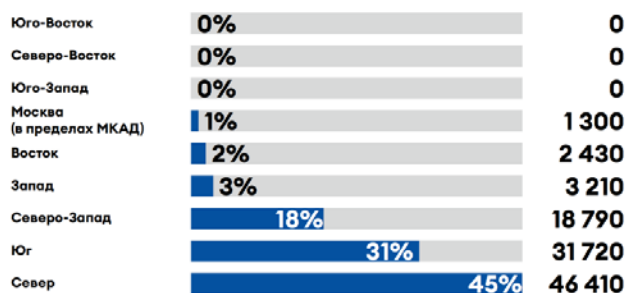
До конца года среди наиболее крупных объектов, заявленных к вводу: складской комплекс для OZON в промышленном парке «PNK парк Пушкино 2» (269 698 кв. м), «PNK парк МКАД-М4» площадью 128 311 кв. м, складской комплекс для «СберЛогистики» в «PNK парк Пушкино 2» площадью 107 818 кв. м. Плановый показатель ввода по итогам 2022 года составлял 1 985 000 кв. м, однако, как отмечают аналитики Bright Rich | CORFAC Int., фактический показатель, вероятно, окажется меньше на 40% и более. Перенос ввода может быть связан в том числе с нарушением логистических цепочек и трудностей с поставками стройматериалов.

Объем вакансии, по данным на 15 марта 2022 года, составляет 103 860 кв. м. При этом в классе А доля незанятых площадей составляет 0,5%, в классе В – 0,6%.



Внутри МКАД готовых к въезду площадей практически нет: объем свободного предложения составляет всего 1 300 кв. м. 45% свободных площадей расположено в северном направлении за пределами МКАД (46 410 кв. м).

##### Географическое распределение вакантных площадей



на 15.03.2022 г.

В случае действительного ухода с рынка иностранных компаний уровень вакансии, естественно, вырастет. Тем не менее пока многие игроки заняли выжидательную позицию. Часть компаний может продолжить работу в России в качестве независимых от головного бренда организаций.

В Bright Rich | CORFAC Int. фиксируют зарождающуюся тенденцию выхода на рынок азиатских компаний, которые ранее не имели собственных складов в России и продавали товар через маркетплейсы. Кроме того, в компании прогнозируют спрос со стороны российских производителей, которые заинтересованы в том, чтобы заменить товары из «санкционного списка» российскими аналогами, и которым потребуются для этого дополнительные производственные мощности.

Ставка аренды за неполный первый квартал 2022 года выросла в классе А на 7,4%, в классе В – на 3,9%. Текущая средневзвешенная ставка аренды triple net в А-классе составляет 6 390 руб./кв. м/год, в классе В – 5 630 руб./кв. м/год. Ставка аренды растет по целому ряду причин. Это и дефицит площадей, и рост стоимости строительства, и высокая стоимость земли, и рост операционных расходов и др. Среднее значение OPEX без учета НДС к концу 2022 года, по оценке Bright Rich | CORFAC Int., составит 1 400 руб./кв. м/год в классе А и 1 150 руб./кв. м/год в классе В. При этом в ближайшее время резкого падения ставок аренды или резкого роста на фоне текущей ситуации аналитики не ожидают, однако к концу года, в случае дальнейшего роста инфляции/ИПЦ, ставка в классе А может вырасти до 7 000 руб./кв. м/год.

Евгений Титаренко, партнер Bright Rich | CORFAC Int., отмечает, что потенциальные арендаторы сейчас заинтересованы в заключении более коротких контрактов: например, на три года вместо семи лет, однако здесь необходимо понимать, что в случае более короткого договора собственник, страхуя свои риски, применяет более высокую ставку аренды.

Источник информации: <https://logistics.ru/skladirovanie/itogi-pervogo-kvartala-2022-goda-na-skladskom-rynke-moskvy>

## Обзор рынка офисной недвижимости

### Основные тренды

В начале 2022 года (январь-февраль) наблюдалась высокая активность на рынке офисной недвижимости. Все жили в парадигме конца 2021 года – уровень вакансии постепенно снижается, оказывая давление на ставки аренды в сторону роста. Однако последний месяц первого квартала скорректировал планы – санкции, макроэкономическая и геополитическая ситуации, высокая волатильность доллара и неопределенность заставила многих игроков рынка встать на паузу или вообще отказаться от намеченных планов.

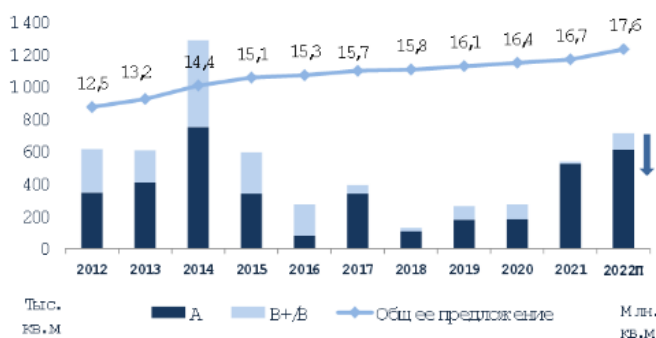
Рынок офисной недвижимости не так быстро реагирует на развитие макроэкономической ситуации, поэтому изменение индикаторов в офисном сегменте мы увидим не ранее чем через полгода. Однако уже сейчас понятно, что деловая активность сократится, количество новых сделок значительно снизится, а работы по пересогласованию договоров аренды и оптимизации офисных пространств будет много.

За последние 10 лет иностранные компании арендовали в Москве около 2,8-3 млн кв. м, преимущественно в офисах класса А, что в целом составляет не менее 16% от общего объема рынка качественных офисных площадей на конец I квартала 2022 г., и более 50% общего объема класса А. Какая-то часть иностранных арендаторов, а также их партнерских бизнесов, безусловно, сократит свои площади или вовсе уйдет, что добавит на офисный рынок вакантных площадей в классе А, по нашим предварительным оценкам, около 600–800 тыс. кв. м.

### Предложение

Объем нового строительства класса А и В+ по итогам 2022 года может составить около 714 тыс. кв. м. Отметим, что уже сейчас, порядка 35% офисных площадей (250 тыс. кв. м) из данного объема арендованы или проданы. Тем не менее цифры по вводу скорее всего скорректируются в меньшую сторону, до 500–550 тыс. кв. м, учитывая выросшую стоимость финансирования, строительных материалов и оборудования, а также задержки в поставках. Прогнозы же по вводу на 2023-2024 гг. скорее всего существенно снизятся. Таким образом, в течение 2022 года в новых объектах на рынке появится около 300-400 тыс. кв. м свободных площадей, с учетом как задержек по вводу новых объектов, так и ожидаемого выхода из уже заключенных предварительных договоров некоторых компаний.

Динамика прироста нового предложения на офисном рынке Москвы с прогнозом на 2022 г.





## Объекты, планируемые к вводу в 2022 г.

Объект	Адрес	Офисная площадь, кв. м	Предполагаемый квартал ввода
AFI Square	улица Грузинский Вал, 11	78 992	2 квартал 2022
ComCity (фаза Bravo)	Киевское шоссе, 22-й км, бс1	61 600	2 квартал 2022
DM Tower	Варшавское шоссе, 9с7	31 800	2 квартал 2022
Парк Легенд	Автозаводская улица, 23	90 677	3 квартал 2022
Lucky	2-я Звенигородская улица, 12 (строение 1,2,6,18)	24 001	3 квартал 2022
STONE Towers (Tower A)	Бумажный проезд, 19с5	10 170	3 квартал 2022
Алкон III	Ленинградский проспект, 34	11 253	4 квартал 2022

**Вакантность**

По предварительным данным уровень вакантности по итогам I квартала 2022 года сократился во всех классах, что является следствием высокой деловой активности первых двух месяцев 2022 года.

Уровень вакансии в качественных объектах класса А сократился на 0,6 п. п по сравнению с концом 2021 года и составил 10,8%.

По результатам первых трех месяцев 2022 года доля вакантных площадей в объектах класса В+ также изменилась на -0,6 п. п. по сравнению с концом 2021 годом и составила 8,4%.

Средний уровень вакансии на офисном рынке (в совокупности по классам А, В+ и В) сократился на 0,5 п. п. и составил 9%.

По нашим прогнозам, две ключевые тенденции будут оказывать влияние на уровень вакансии в 2022 году: с одной стороны – перенос ввода части новых объектов на 2023 год, а с другой – очень ограниченное количество новых сделок, сжатие или уход с рынка некоторых иностранных и российских компаний, бизнес которых пострадал из-за санкций и изменений в геополитической ситуации. Таким образом, мы оцениваем, что вакансия в классе А с 10,8%, даже с учетом относительно небольшого ввода свободных площадей, увеличится до уровня в 25-30% в классе А, и до 16-18% на рынке в целом.

Вакансия в классе А будет увеличиваться, но ее рост будет неоднородным. Наибольший удар придется на крупные блоки в диапазоне 1 000 - 3 000 кв. м, которые высвободятся из-за съезда иностранных компаний или сжатия бизнеса. В свою очередь небольшие офисные блоки до 150 кв. м в бизнес-центрах класса А будут востребованы со стороны мелкого и среднего бизнеса, собственники которого воспользуются рыночной конъюнктурой для улучшения местоположения и качества своего офиса.

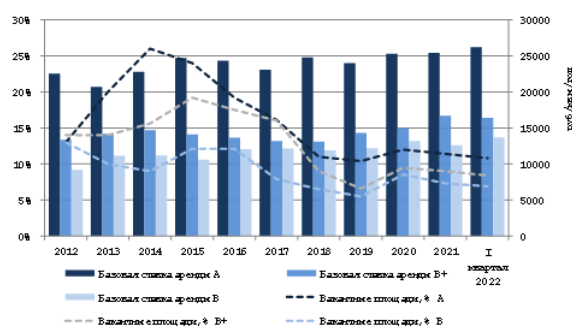
**Ставки аренды**

Средневзвешенная ставка аренды по итогам I квартала 2022 года в классе А увеличилась по сравнению с концом 2021 года на 3,1% и составила 26 200 руб./кв. м/год. Данный показатель не отражает поведения рынка в целом, а обусловлен техническим увеличением ставок в объектах, экспонируемых в долларах, на конец I квартала 2022 года.

Показатель средневзвешенной ставки аренды в бизнес-центрах класса В+ по итогам I квартала 2022 года практически не изменился по сравнению с концом 2021 года и составил 16 400 руб./кв. м/год.

Таким образом, ставки аренды в I квартале 2022 года, в основном, находились на уровне конца 2021 года, при этом вымывание бюджетных площадей в первые 2 месяца нового года и волатильность курса доллара в марте вызвали техническое увеличение средневзвешенной ставки в классе А. Однако, учитывая тенденцию ужесточения валютного регулирования в Российской Федерации в целом, те единичные объекты в Москве, где ставки аренды котируются в долларах, возможно будут вынуждены вскоре перейти к рублевому ценообразованию. Несмотря на то, что некоторые владельцы премиальных объектов уже индексировали запрашиваемые ставки в виду ожидаемой высокой рублевой инфляции, мы полагаем, что постепенный рост вакансии в совокупности с инфляцией, но ограниченным появлением новых площадей, должны будут способствовать сохранению запрашиваемых ставок аренды, как минимум, в офисах класса А, на текущих уровнях в течение 2022 года.

Динамика средневзвешенной ставки аренды и уровня вакансии



Источник информации: <https://www.esm-invest.com/ru/Analysis-of-the-Moscow-office-real-estate-market-in-the-first-quarter-of-2022>

Оценка рыночной стоимости одной обыкновенной и одной привилегированной акции  
ПАО «Южный речной порт» в составе 100% пакета акций

## **ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ПО ИТОГАМ II ПОЛУГОДИЯ 2022г.**

### **Ключевые сделки в сегменте производственно-складской недвижимости по итогам 2022 года**

Несмотря на общую экономическую ситуацию в стране, санкции и разрыв поставок, рынок индустриально-складской недвижимости показал свою стабильность. По итогам 2022 года можно отметить ряд крупных сделок в Москве, Санкт-Петербурге, а также в других регионах России:

Объект	Регион	Класс	Арендатор / Покупатель	Тип сделки	Площадь
конфиденциально	СПБ	A	Сберлогистик	Аренда	102 545
PNK Парк Жуковский	Москва	A	OZON	Аренда	80 000
СамараТрансАвто	Самара	A	XS Group	BTS аренда	71 608
Горьковское ш.	Москва	A	конфиденциально	BTS аренда	61 020
МЛП Чехов	Москва	A	Wildberries	Аренда	59 520
Тиера	Москва	A	Просвещение	Субаренда	43 900
ЛП Быков	Москва	A	Сима-ленд	Аренда	42 230
СамараТрансАвто	Самара	A	Fix Prise	Аренда	40 000
Логопарк Тверь	Тверь	A	конфиденциально	Прожада	27 167
Тродекс Логистик	СПБ	A	СТА Карго	Аренда	23 060
СК Слобода	Москва	A	Армтек	Аренда	20 600
ЕГСК Горнистов	ЕКВ	A	XS Group	Аренда	18 619
АКМ Логистик	СПБ	A	конфиденциально	Аренда	17 000
Пактум Холдинг	СПБ	B	конфиденциально	Аренда	16 000
Шушары	СПБ	A	конфиденциально	Аренда	12 600
Армада Парк Север	СПБ	A	конфиденциально	Аренда	12 000
Октавиан	СПБ	A	Интерлогистика	Аренда	10 200

<https://ipg-estate.ru/blog/investitsionnyi-klimat-rynka-skladskoi-vedvizhimosti-itogi-2022-goda-i-perspektivy-2023>



### 3.4 ПОМЕЩЕНИЯ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 20

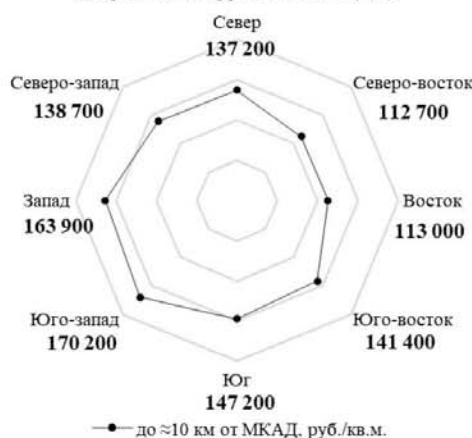
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	45 700	260 500	137 200	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	40 700	225 000	112 700	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный
Восток	30 100	289 400	113 000	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	34 700	255 900	141 400	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	59 600	271 500	147 200	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	50 000	299 700	170 200	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	46 200	312 100	163 900	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	51 300	250 000	138 700	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
<b>Среднее значение</b>	<b>44 800</b>	<b>270 500</b>	<b>140 500</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 11

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Минимальное значение стоимости ПСН по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **северо-восточном** направлении **112 700 руб./кв.м.** с НДС. Максимальное значение в **юго-западном** направлении **170 200 руб./кв.м.** Среднее значение цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **140 500 руб./кв.м.**



Таблица 21

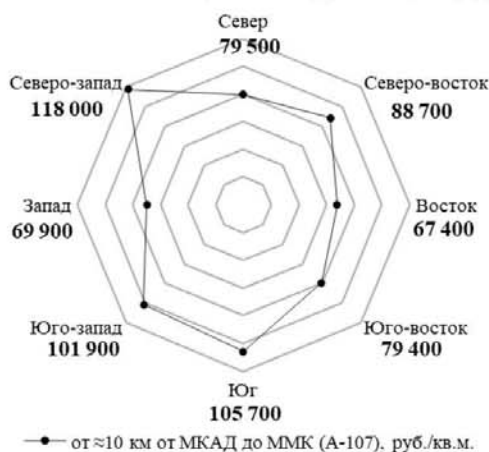
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	51 100	147 900	79 500	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречкое; д. Агафониха; д. Глазово
Северо-восток	38 800	171 200	88 700	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	21 600	142 900	67 400	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	30 000	155 200	79 400	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	31 000	201 900	105 700	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	26 700	220 200	101 900	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно
Запад	29 600	176 500	69 900	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино, г.Дедовск
Северо-запад	40 000	203 200	118 000	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
<b>Среднее значение</b>	<b>33 600</b>	<b>177 400</b>	<b>88 800</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 12

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **восточном** направлении 67 400 руб./кв.м. с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении 118 000 руб./кв.м. **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет 78 800 руб./кв.м.





Таблица 22

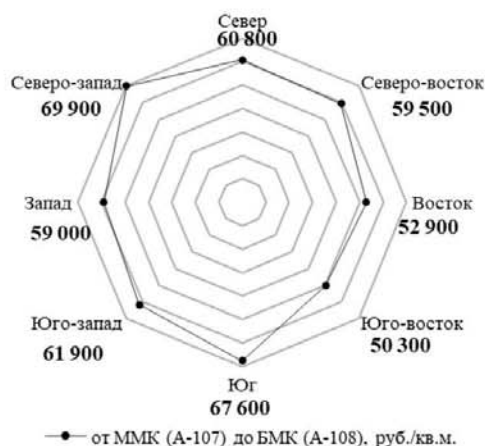
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	23 000	128 000	60 800	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	15 200	116 400	59 500	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	17 100	100 500	52 900	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	19 000	130 000	50 300	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	21 600	135 600	67 600	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	24 000	133 000	61 900	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	21 400	124 600	59 000	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	21 500	125 000	69 900	г.Солнечногорск; г.Клин
<b>Среднее значение</b>	<b>20 400</b>	<b>124 100</b>	<b>60 200</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 13

Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости ПСН по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении **50 300 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северо-западном** направлении **69 900 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **60 200 руб./кв.м.**



Таблица 23

## Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)»

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	22 000	115 000	56 100	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	16 300	88 900	43 000	г.Шатура; г.Роспаль
Юго-восток	17 700	110 500	54 300	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	17 000	146 400	56 300	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	20 000	100 000	40 000	г.Можайск; г.Веря
Запад	20 000	115 700	36 200	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
<b>Среднее значение</b>	<b>18 800</b>	<b>112 800</b>	<b>47 700</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 14

## Средняя стоимость ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости ПСН по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **западном** направлении **36 200 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **южном** направлении **56 300 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **47 700 руб./кв.м.**

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.



Таблица 24

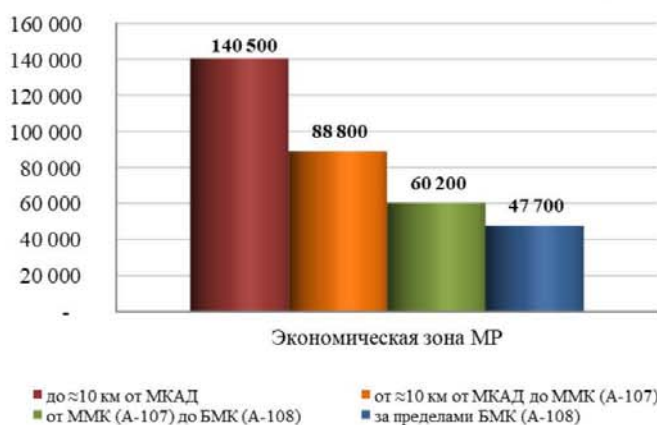
## Сводные данные по продаже ПСН МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Север	137 200	79 500	60 800	56 100
Северо-восток	112 700	88 700	59 500	-
Восток	113 000	67 400	52 900	43 000
Юго-восток	141 400	79 400	50 300	54 300
Юг	147 200	105 700	67 600	56 300
Юго-запад	170 200	101 900	61 900	40 000
Запад	163 900	69 900	59 000	36 200
Северо-запад	138 700	118 000	69 900	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>140 500</b>	<b>88 800</b>	<b>60 200</b>	<b>47 700</b>

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 15

## Средняя стоимость ПСН в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 25

## Изменение стоимости ПСН в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	за пределами МКАД (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	140 500	88 800	60 200	47 700
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-36,80%	-32,21%	-20,76%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-36,80%	-57,15%	-66,05%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения ПСН в среднем снижается на **66,05%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».



### 3.5 НЕДВИЖИМОСТЬ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Таблица 26

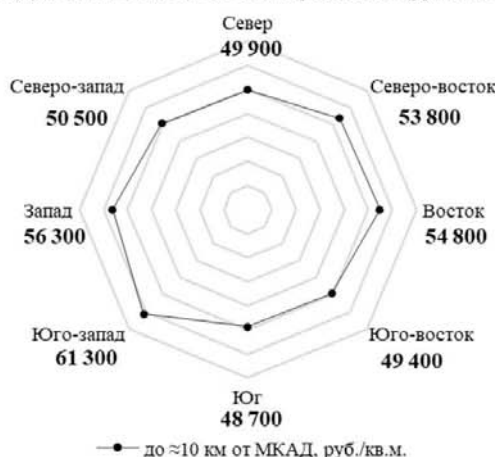
Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	25 000	90 200	49 900	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
Северо-восток	16 700	86 500	53 800	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
Восток	22 200	99 300	54 800	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
Юго-восток	17 900	75 000	49 400	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
Юг	18 500	96 200	48 700	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
Юго-запад	19 700	120 000	61 300	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
Запад	35 000	100 000	56 300	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	32 000	77 900	50 500	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки
<b>Среднее значение</b>	<b>23 400</b>	<b>93 100</b>	<b>53 100</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 16

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» представлено в **южном** направлении **48 700 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **61 300 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **53 100 руб./кв.м.**





Таблица 27

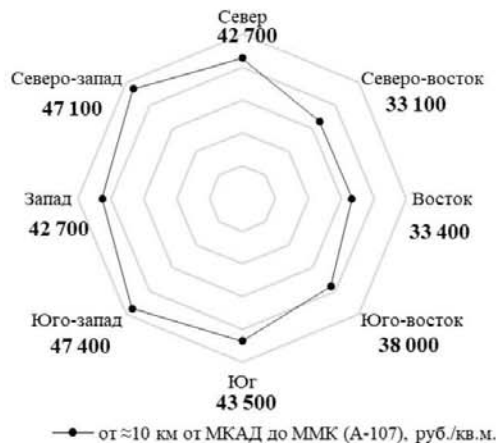
Сводные данные по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	21 800	94 900	42 700	г.Лобня, пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцево; д. Агафониха; д. Глазово
Северо-восток	16 000	77 500	33 100	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино
Восток	8 000	65 000	33 400	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино
Юго-восток	11 100	68 700	38 000	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино
Юг	13 300	85 000	43 500	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск
Юго-запад	19 000	101 200	47 400	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино
Запад	15 000	76 000	42 700	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск
Северо-запад	20 000	74 400	47 100	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград
<b>Среднее значение</b>	<b>15 500</b>	<b>80 300</b>	<b>41 000</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 17

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от 10 км от МКАД до ММК (А-107)» представлено в **северо-восточном** направлении **33 100 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **юго-западном** направлении **47 400 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **41 000 руб./кв.м.**



Таблица 28

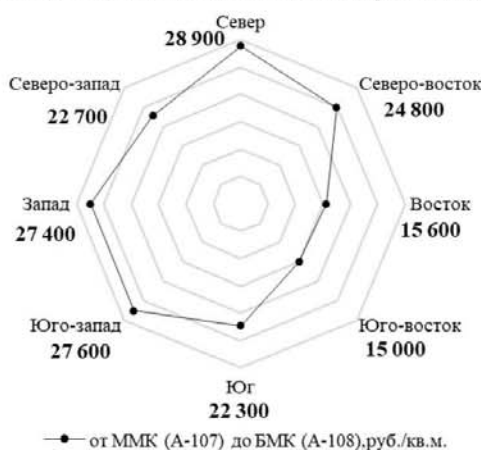
Сводные данные по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	7 500	60 000	28 900	г. Дмитров; г. Яхрома
Северо-восток	7 000	65 000	24 800	г.Сергиев Посад; г. Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск
Восток	3 300	40 000	15 600	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево
Юго-восток	3 400	50 300	15 000	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск
Юг	5 900	56 300	22 300	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино
Юго-запад	8 000	72 000	27 600	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково
Запад	8 000	55 000	27 400	г.Истра; г.Руза
Северо-запад	5 000	70 000	22 700	г.Солнечногорск; г.Клин
<b>Среднее значение</b>	<b>6 000</b>	<b>58 600</b>	<b>23 000</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 18

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



— от ММК (А-107) до МБК (А-108), руб./кв.м.

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «от ММК (А-107) до МБК (А-108)» представлено в **юго-восточном** направлении **15 000 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении **28 900 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **23 000 руб./кв.м.**



Таблица 29

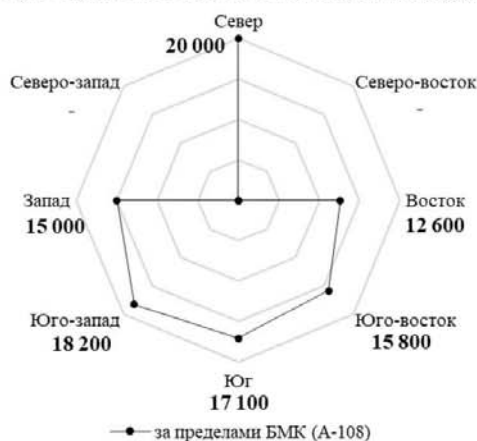
Сводные данные по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м.	Максимум по выборке, руб./кв.м.	Среднее по выборке, руб./кв.м.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	5 100	50 000	20 000	г.Дубна; г.Талдом
Северо-восток	-	-	-	-
Восток	3 000	34 300	12 600	г.Шатура; г.Рошаль
Юго-восток	1 600	56 600	15 800	г.Коломна; г.Луховицы
Юг	2 300	65 000	17 100	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск
Юго-запад	4 000	50 000	18 200	г.Можайск; г.Верея
Запад	1 600	45 000	15 000	г.Волоколамск; пгт.Шаховская
Северо-запад	-	-	-	-
<b>Среднее значение</b>	<b>2 900</b>	<b>50 200</b>	<b>16 500</b>	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 19

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)», в зависимости от направления (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

**Минимальное** значение стоимости производственно-складской недвижимости по экономической зоне: «за пределами МБК (А-108)» представлено в **восточном** направлении **12 600 руб./кв.м.** с НДС. **Максимальное** значение в **северном** направлении **20 000 руб./кв.м.** **Среднее значение** цены предложения по рассматриваемой экономической зоне составляет **16 500 руб./кв.м.**

По следующим направлениям отсутствовала необходимая информация для определения стоимости анализируемого типа недвижимости:

- Северо-восток;
- Северо-запад.



Таблица 30

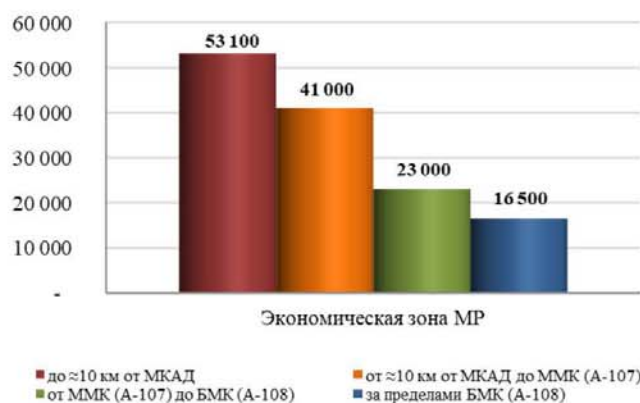
Сводные данные по продаже производственно-складской недвижимости МР за пределами МКАД

Направление	Средняя цена предложения, руб./кв.м. (с НДС)			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Север	49 900	42 700	28 900	20 000
Северо-восток	53 800	33 100	24 800	-
Восток	54 800	33 400	15 600	12 600
Юго-восток	49 400	38 000	15 000	15 800
Юг	48 700	43 500	22 300	17 100
Юго-запад	61 300	47 400	27 600	18 200
Запад	56 300	42 700	27 400	15 000
Северо-запад	50 500	47 100	22 700	-
<b>Среднее значение по ЭЗ</b>	<b>53 100</b>	<b>41 000</b>	<b>23 000</b>	<b>16 500</b>

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Диаграмма 20

Средняя стоимость производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с НДС)



Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Таблица 31

Изменение стоимости производственно-складской недвижимости в зависимости от экономической зоны (ЭЗ)

Наименование показателя	Значение			
	до ≈10 км от МКАД	от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от ММК (А-107) до МБК (А-108)	за пределами МБК (А-108)
Среднее значение по ЭЗ, руб./кв.м.	53 100	41 000	23 000	16 500
Изменение относительно предыдущей ЭЗ	-	-22,79%	-43,90%	-28,26%
Изменение относительно 1-ой ЭЗ	-	-22,79%	-56,69%	-68,93%

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

При максимальном удалении от МКАД, в пределах московского региона (МР) цена предложения производственно-складской недвижимости в среднем снижается на **68,93%** относительно объектов, расположенных в экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД».





### 3.6 ДИНАМИКА ИЗМЕНЕНИЯ ЦЕНЫ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА РЫНКЕ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

Таблица 32

Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС)

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	3кв2015	4кв2015	1кв2016	3кв2016	4кв2016	1кв2017	2кв2017	3кв2017	4кв2017	1кв18	2кв18	3кв18	4кв18	1кв19
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 300	83 200	83 500	84 500	84 300	84 000	84 000	87 800	85 900	81 900	84 400	84 300	83 400	80 900
		Торгового назначения	132 300	128 700	125 600	120 300	121 600	123 700	122 900	122 400	124 500	122 100	124 700	119 500	117 300	118 100
		ПСН	110 000	112 300	107 700	102 200	103 700	104 300	103 500	102 100	100 300	100 200	103 600	98 600	96 200	95 900
		Производственно-складского назначения	45 300	46 700	46 400	47 800	47 100	47 500	46 900	47 300	47 200	45 000	45 200	45 900	45 200	44 500
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	68 700	63 000	62 300	63 500	62 200	61 600	60 800	59 500	61 300	61 800	62 900	63 500	61 600	59 300
		Торгового назначения	95 700	76 500	79 900	79 000	81 300	82 500	83 600	81 700	78 600	80 000	83 000	78 700	81 800	81 600
		ПСН	84 000	76 300	77 500	76 100	73 500	73 300	70 900	70 200	67 400	68 900	71 100	67 900	68 100	67 300
		Производственно-складского назначения	34 100	36 700	35 900	35 600	35 800	34 800	33 800	31 900	32 000	30 200	31 300	32 100	32 700	31 600
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	47 200	45 200	44 300	45 000	44 200	43 600	43 300	42 900	41 800	40 900	41 900	40 800	41 500	42 200
		Торгового назначения	80 600	75 200	75 100	72 300	70 800	69 700	69 300	65 800	61 600	60 800	60 500	60 200	59 700	59 700
		ПСН	69 500	59 300	62 000	59 100	58 200	57 700	56 600	54 900	53 100	52 400	50 600	48 900	49 000	49 600
		Производственно-складского назначения	22 400	23 500	23 100	21 500	21 100	20 800	20 000	20 200	20 000	19 600	20 600	19 900	19 700	19 300
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	41 700	30 900	31 800	32 400	31 800	31 400	31 300	31 500	31 000	31 900	32 800	33 300	35 200	34 900
		Торгового назначения	64 700	52 500	48 300	49 700	50 700	51 400	50 800	50 200	50 500	51 000	50 200	50 700	49 700	51 200
		ПСН	50 000	49 000	49 100	49 700	45 800	43 100	44 300	44 000	44 000	43 900	43 400	44 600	44 900	46 500
		Производственно-складского назначения	16 300	15 200	14 900	14 100	13 900	12 800	12 000	12 300	12 400	12 200	12 200	12 100	11 800	11 700



Таблица 33

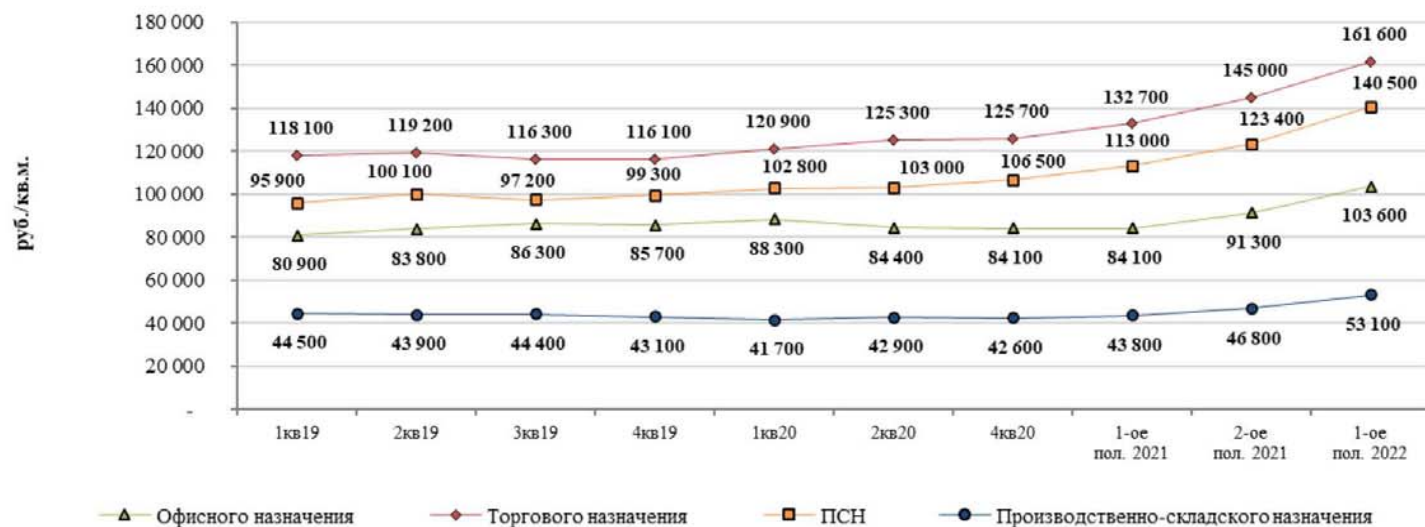
*Сводные данные средних значений цены предложения коммерческой недвижимости МР за пределами МКАД, руб./кв.м. (с НДС), продолжение таблицы*

Экономическая зона МР	Удаленность от МКАД, км.	Тип недвижимости	2кв19	3кв19	4кв19	1кв20	2кв20	4кв20	1-ое пол. 2021	2-ое пол. 2021	1-ое пол. 2022
до ≈10 км от МКАД	до 10 км.	Офисного назначения	83 800	86 300	85 700	88 300	84 400	84 100	84 100	91 300	103 600
		Торгового назначения	119 200	116 300	116 100	120 900	125 300	125 700	132 700	145 000	161 600
		ПСН	100 100	97 200	99 300	102 800	103 000	106 500	113 000	123 400	140 500
		Производственно-складского назначения	43 900	44 400	43 100	41 700	42 900	42 600	43 800	46 800	53 100
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	от 10 до 31,5 км.	Офисного назначения	57 700	58 900	59 400	56 900	55 600	58 300	57 800	58 200	64 600
		Торгового назначения	80 100	79 000	78 000	82 700	86 800	85 700	86 700	91 100	101 700
		ПСН	69 200	69 900	68 400	68 400	71 800	72 400	74 600	78 800	88 800
		Производственно-складского назначения	31 400	30 900	31 200	30 700	32 100	34 100	33 600	36 200	41 000
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	от 31,5 до 64,25 км.	Офисного назначения	42 600	43 100	42 700	41 900	40 100	40 500	41 200	40 800	43 900
		Торгового назначения	58 800	60 900	62 600	61 800	59 400	61 300	59 600	62 900	71 600
		ПСН	50 200	51 500	51 600	53 700	52 200	52 900	53 800	56 300	60 200
		Производственно-складского назначения	19 300	19 400	18 600	18 400	18 700	19 000	19 800	20 900	23 000
за пределами МБК (А-108)	от 64,25 км.	Офисного назначения	33 900	34 900	34 600	32 700	32 500	31 700	32 700	33 500	36 000
		Торгового назначения	51 600	50 700	51 500	50 600	48 400	48 700	50 200	52 400	55 400
		ПСН	44 500	45 900	43 700	43 600	42 700	43 100	43 100	45 400	47 700
		Производственно-складского назначения	12 000	12 100	12 300	12 300	13 000	13 900	14 600	15 500	16 500



Диаграмма 21

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)



до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;
	Юг	до ≈10 км	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово
	Запад	до ≈10 км	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;
Северо-запад	до ≈15 км	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	





Диаграмма 22

Динамика средней цены предложения коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД (до ≈10 км от МКАД)



## IV. ОЦЕНКА

### 4.1 Оценка методом дисконтирования денежных потоков

Оценщиком рассмотрена возможность использования *метода дисконтирования денежных потоков* в оценке бизнеса ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ». В их основе лежит прогнозирование будущих денежных потоков компании и приведение их с помощью ставки дисконтирования к текущему моменту времени.

Способность приносить доход в определенном объеме считается самым важным показателем в оценке стоимости права владения компанией или ее частью. Под способностью приносить доход в определенном объеме понимается чистый денежный поток, то есть денежный поток, который поступает в распоряжение владельцев компании после отчисления определенной его части для реинвестирования в целях обеспечения дальнейшего функционирования и роста предприятия. С помощью этого метода определяется сумма, которую инвестор будет готов заплатить с учетом предполагаемых доходов от бизнеса, а также с учетом рисков инвестирования в этот бизнес.

Таким образом, чистый денежный поток представляет собой стоимость, которая может быть распределена между владельцами без ущерба для дальнейшего функционирования и роста предприятия.

*Метод дисконтированных денежных потоков* может быть использован только для оценки действующего предприятия. Являясь одним из основных при оценке действующего предприятия, он объективно дает наиболее точный результат рыночной стоимости предприятия в тех случаях, когда:

- можно обоснованно оценить будущие денежные потоки компании;
- прогнозируемые денежные потоки компании являются положительными величинами для большинства прогнозных лет;
- ожидается, что чистый денежный поток компании в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

Метод имеет существенную особенность, которая заключается в том, что его применение наиболее обосновано лишь в тех случаях, когда Оценщик располагает достоверными данными о функционировании бизнеса в прошлых периодах (ретроспектива). Применение данного метода наиболее обосновано для оценки предприятий, имеющих историю прибыльной хозяйственной деятельности и находящихся на стадии роста. Данный метод неприменим к оценке предприятий, терпящих систематические убытки.

Для оценки бизнеса Предприятия методом дисконтирования денежных потоков необходимо сформировать поток будущих доходов и расходов, начиная с 01.01.2023 года (начало прогнозного периода).

#### 4.1.1. Оценка перспектив развития Предприятия и его денежного потока

Оценщик проанализировал финансово-хозяйственную деятельность ОАО «Южный речной порт» за 2010 – 2022гг. и сделал вывод о том, что бизнес является прибыльным и имеет положительный денежный поток. Однако, по итогам 2021г. предприятие получило значительный убыток обусловленный выбытием основных средств. Оценщик при построении прогнозных денежных потоков не принимал в расчеты данные 2021г., как нетипичные для оцениваемого предприятия.

В процессе формирования и построения прогнозной финансовой модели функционирования ОАО «Южный речной порт» Оценщиком были приняты следующие условия, ограничения и допущения:

- При построении прогноза выручки компании ОАО «Южный речной порт» оценщик опирался на данные прогнозов, предоставленных менеджментом ОАО «Южный речной порт». Прогноз выручки ОАО «Южный речной порт» представлен ниже на графике. Прогноз выручки на перспективу с 01.01.2023-2026гг. был представлен оценщику только в стоимостном выражении.
- Денежный поток спрогнозирован на 4,0 года: с 01.01.23г. по 31.12.26г.
- Рентабельность финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Южный речной порт» закладывалась: по 15,0% годовых по чистой прибыли на прогнозный период: 2023-2026гг. 15,0% рентабельность была рассчитана пессимистичный вариант для среднего значения аналогичных показателей за 3 календарных года (2019, 2020, 2022):  $(16,1\%+42,5\%+27,1\%)/3=28,6\%$  или 15,0% с учетом округления (пессимистичный вариант).
- Величина денежного потока на пост прогнозный период установлена на уровне величины денежного потока, формируемого в 2026г.
- Предполагается, что темпы роста в прогнозный период будут на уровне +5% в год.
- Предполагается, что в пост прогнозном периоде финансово-хозяйственная деятельность останется на уровне 2026г., а темпы прироста составят 0% в год.
- Предполагается, что в прогнозном и пост прогнозном периоде налоговое бремя не изменится.
- Предприятие не будет иметь каких-либо иных доходов, кроме как от деятельности, осуществляемой по состоянию на дату оценки.
- Предполагается, что долгосрочные обязательства не будут увеличиваться.
- Величина амортизационных отчислений в прогнозном и пост прогнозном периоде принимается как постоянная величина, равная значению амортизационных отчислений за 2022г. в размере 22701 тыс. руб. в годовом выражении.

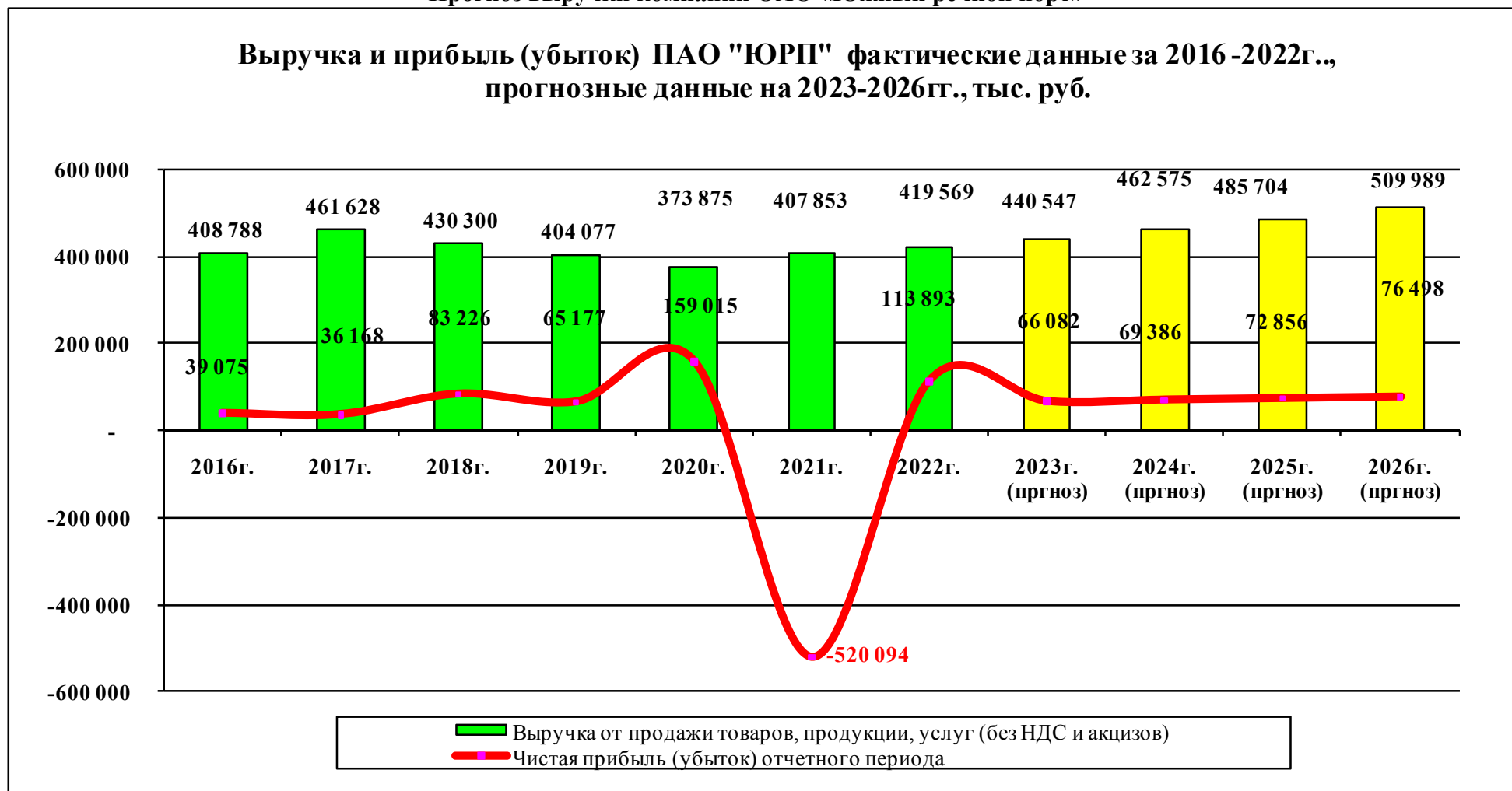
Исходя из описанных предположений, ограничений и допущений Оценщик получил прогнозный отчет о финансовых результатах, отраженный в таблице ниже.

Для целей настоящего исследования Оценщик использовал чистый денежный поток, порожденный собственным капиталом компании после выплаты налогов (after tax equity cash flow), рассчитанный в рублях Российской Федерации. Чистый денежный поток на собственный капитал определяется следующим образом:

<b>Чистая прибыль</b>
<i>Плюс</i>
<b>Не денежные статьи (износ, амортизация)</b>
<b>Увеличение долгосрочной задолженности</b>
<i>Минус</i>
<b>Приращение собственного оборотного капитала</b>
<b>Капитальные вложения</b>
<b>Уменьшение долгосрочной задолженности</b>
<i>Равно</i>
<b>Чистый денежный поток на собственный капитал</b>

Изменение величины собственного оборотного капитала ОАО «Южный речной порт» прогнозируется исходя из соотношения собственного оборотного капитала к выручке по данным за 2022 года. Расчет представлен в таблице ниже.

## Прогноз выручки компании ОАО «Южный речной порт»\*



\*) Данные предоставлены ОАО «Южный речной порт»

## Значение доли оборотного капитала ОАО «Южный речной порт» в структуре выручки

Оцениваемые активы и пассивы ПАО "ЮРП"									
	Код стр.	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	31.09.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Доля, %
<b>АКТИВ</b>									
<b>I. Внеоборотные активы</b>		746 947	809 174	941 272	950 969	794 316	685 578	2 086 864	73,4%
Нематериальные активы	1110								0,0%
Основные средства	1150	180 711	172 108	161 816	166 844	144 029	197 239	216 406	7,6%
Незавершенное строительство	1160								0,0%
Доходные вложения в материальные ценности							116 117	104 684	
Долгосрочные финансовые вложения	1170	562 013	634 154	776 175	780 854	647 223	368 608	1 759 726	61,9%
Отложенные налоговые активы	1180	3 608	2 297	2 163	2 271	2 843	3 614	6 048	0,2%
Прочие внеоборотные активы	1190	615	615	1 118	1 000	221			0,0%
<b>II. Оборотные активы</b>		325 571	223 060	395 169	394 386	397 237	256 259	757 275	26,6%
Запасы:	1210	6 758	6 046	15 599	7 613	7 405	98 949	373 685	13,1%
НДС по приобретенным ценностям	1220			142			2 303	13 217	0,5%
Дебиторская задолженность	1240	142 996	124 267	109 936	100 187	81 510	69 059	251 454	8,8%
Краткосрочные финансовые вложения	1250	156 834	74 738	261 848	270 138	215 399			0,0%
Денежные средства	1260	18 897	17 828	6 072	16 167	92 151	85 404	118 221	4,2%
Прочие оборотные активы	1270	86	181	1 572	281	772	544	698	0,0%
<b>БАЛАНС</b>	1600	1 072 518	1 032 234	1 336 441	1 345 355	1 191 553	941 837	2 844 139	100,0%
<b>ПАССИВ</b>									
									0,0%
									0,0%
<b>III. Капитал и резервы</b>		439 293	517 972	573 916	602 279	747 577	487 294	612 660	21,5%
Уставный капитал	1310	482	482	482	482	482	482	482	0,0%
Переоценка внеоборотных активов		12 490	12 385	12 320	12 320	14 082	273 892	273 892	9,6%
Собственные акции, выкупленные у акционеров								-1 240	0,0%
Добавочный капитал	1320								0,0%
Резервный капитал	1330	69	69	69	69	69	69	69	0,0%
Нераспределенная прибыль (убыток)	1370	426 252	505 036	561 045	589 408	732 944	212 851	339 457	11,9%
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>		457 094	398 996	360 723	366 705	313 437	358 921	2 153 332	75,7%
Займы и кредиты	1410	455 669	397 702	359 735	365 724	311 768	357 311	2 138 134	75,2%
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 425	1 294	988	981	1 030	1 610	15 198	0,5%
Прочие обязательства	1450					639			0,0%
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>		176 131	115 266	401 802	376 371	130 539	95 622	78 147	2,7%
Займы и кредиты	1510	24 000	47 967	256 849	262 698	33 970	36 148		0,0%
Кредиторская задолженность	1520	144 956	60 650	139 032	107 293	87 355	54 697	73 824	2,6%
Оценочные обязательства	1550	7 175	6 649	5 921	6 380	9 214	4 777	4 323	0,2%
Прочие краткосрочные обязательства	1560								0,0%
<b>БАЛАНС</b>	1700	1 072 518	1 032 234	1 336 441	1 345 355	1 191 553	941 837	2 844 139	100,0%

Оборотные активы	757 275
Обязательства	78 147
Собственный оборотный капитал (ОК)	679 128
Доля собственного ОК в выручке 2022г.	161,9%

Таким образом, доля оборотного капитала в структуре выручки ОАО «Южный речной порт» отрицательная величина. Значение доли собственного оборотного капитала в структуре выручке составляет:  $161,9\% = ((757\ 275 \text{ тыс. руб.} - 78\ 147 \text{ тыс. руб.}) = 679\ 128 \text{ тыс. руб.}) (\text{оборотный капитал}) / (419\ 569 \text{ тыс. руб.}) (\text{выручка за 2022г.})$

### Отчет о финансовых результатах ОАО «Южный речной порт» в прогнозном периоде

Прогноз выручки и чистой прибыли ПАО "ЮРП"									
	Ед. изм.	Фактические данные				Прогнозные данные			
		2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.	2025г.	2026г.
Инфляция по выручке	%					5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Амортизация	тыс. руб.				22 701	22 701	22 701	22 701	22 701
Рентабельность предприятия по чистой прибыли	%	16,1%	42,5%	-127,5%	27,1%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
<b>Чистая прибыль</b>	тыс. руб.								
Чистая прибыль	тыс. руб.	65 177	159 015	- 520 094	113 893	66 082	69 386	72 856	76 498
<b>Итого чистая прибыль:</b>	тыс. руб.	<b>65 177</b>	<b>159 015</b>	<b>- 520 094</b>	<b>113 893</b>	<b>66 082</b>	<b>69 386</b>	<b>72 856</b>	<b>76 498</b>
<b>Выручка без НДС</b>	тыс. руб.								
Выручка от финансово-хозяйственной деятельности	тыс. руб.	404 077	373 875	407 853	419 569	440 547	462 575	485 704	509 989
<b>Итого выручка:</b>	тыс. руб.	<b>404 077</b>	<b>373 875</b>	<b>407 853</b>	<b>419 569</b>	<b>440 547</b>	<b>462 575</b>	<b>485 704</b>	<b>509 989</b>

### Прогноз прироста собственного оборотного капитала ОАО «Южный речной порт»

Прогноз прироста собственного оборотного капитала ПАО "ЮРП"									
	Ед. изм.	Фактические данные				Прогнозные данные			
		2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.	2025г.	2026г.
Выручка без НДС	тыс. руб.	404 077	373 875	407 853	419 569	440 547	462 575	485 704	509 989
Требуемый собственный оборотный капитал (доля собственного оборотного капитала в выручке 2022г.) (161,9%)	тыс. руб.					679 128	748 739	786 176	825 484
Действительный собственный оборотный капитал	тыс. руб.				679 128				
Доля собственного оборотного капитала в выручке	%					161,9%	161,9%	161,9%	161,9%
<b>Прирост (уменьшение) собственного оборотного капитала</b>	тыс. руб.					-	<b>69 611</b>	<b>37 437</b>	<b>39 309</b>

**Денежный поток ОАО «Южный речной порт» в прогнозном и пост прогнозного периоде, тыс. руб.**

Денежный поток ПАО "ЮРП" в прогнозном и пост прогнозного периоде, тыс. руб.											
		Ед. изм.	Фактические данные				Прогнозные данные				Постпрогнозн ый период
			2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.	2025г.	2026г.	
	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	тыс. руб.	65 177	159 015	- 520 094	113 893	66 082	69 386	72 856	76 498	
Плюс											
	Неденежные статьи (амортизация)	тыс. руб.	-	-	-	22 701	22 701	22 701	22 701	22 701	
	Увеличение долгосрочной задолженности	тыс. руб.									
Минус											
	Приращение собственного оборотного капитала	тыс. руб.					-	69 611	37 437	39 309	
	Капитальные вложения	тыс. руб.									
Равно											
	Чистый денежный поток на собственный капитал	тыс. руб.					88 783	22 477	58 120	59 891	358 436
	Ставка дисконтирования	%					16,71%	16,71%	16,71%	16,71%	16,71%
	Период дисконтирования	годы					1,00	2,00	3,00	4,00	4,00
	Фактор дисконтирования						0,857	0,734	0,629	0,539	0,539
	Приведенная текущая стоимость денежного потока	тыс. руб.					76 072	16 501	36 560	32 281	193 195
	<b>Стоимость денежного потока</b>	<b>тыс. руб.</b>					<b>354 610</b>				



#### 4.1.2. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право присвоения будущих денежных потоков. Вследствие риска, связанного с получением будущих доходов, ставка дисконтирования должна превышать ставку безрисковых вложений капитала (безрисковая ставка) и обеспечивать дополнительный доход (премию) за все виды рисков, сопряженных с инвестированием в оцениваемое предприятие.

Ставка дисконтирования - это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска.

Ставка дисконтирования рассчитывается на той же основе, что и денежный поток, к которому она применяется. Для денежного потока собственного капитала применяется доходность, равная требуемой собственником ставке отдачи на вложенный капитал; для денежного потока всего инвестированного капитала применяется доходность, равная сумме взвешенных ставок к отдаче на собственный капитал и заемные средства (ставка отдачи на заемные средства является процентной ставкой банка по кредитам), где в качестве весов выступают доли заемных и собственных средств в структуре капитала.

Существуют различные методики определения ставки дисконтирования, наиболее распространенными из которых являются:

1. для денежного потока собственного капитала:
  - модель оценки капитальных активов;
  - кумулятивный подход;
2. для денежного потока для всего инвестированного капитала:
  - модель средневзвешенной стоимости капитала.

В настоящей работе ставка дисконтирования рассчитывалась на основе модели средневзвешенной стоимости капитала (WACC - Weighted Average Cost of Capital).

##### **Расчет ставки дисконтирования для собственного капитала**

Ставка дисконтирования, используется для приведения неравномерных потоков дохода к текущей стоимости. Ставка дисконтирования – это ожидаемая ставка доходности инвестиций в течение предполагаемого срока инвестиций. Для целей экономического анализа предполагаемым сроком инвестиций обычно считается ожидаемый последующий срок полезного использования оцениваемого нематериального актива. Выбор метода расчета ставки дисконтирования определяется в зависимости от конкретных условий:

- Модель кумулятивного построения подходит для расчета ставки дисконтирования тогда, когда цель оценки предполагает более значимую роль внутренних факторов, чем внешних.
- Модель CAPM предполагает сильное влияние рыночных факторов, поэтому ее эффективно использовать при высокой рыночной активности компании, а также при выходе компании на рынок.
- Определяющим фактором выбора модели WACC является оценка инвестиционной и страховой стоимости компании или проекта.
- Метод рыночных мультипликаторов применяется при открытости компании рынку, т.к. мультипликаторы отражают в полной мере отраслевые риски. Его выгодно применять, когда есть достаточная информация об аналогах. Он заключается в расчете различного вида прибыли на 1 акцию, доход на долю участника.
- Метод среднеотраслевой рентабельности активов и капитала (ROA, ROE) выгодно применять, когда акции не котируются на бирже, т.е. являются наименее рыночными. Рассчитанные для конкретной компании показатели сравнивают со среднеотраслевыми показателями.
- Метод % ставок эффективно применять при оценке всего инвестированного капитала, когда деятельность компании типична для отрасли. Достоинством этого метода является то, что доходность на вложенный капитал определяет сам рынок. Т.к. целей оценки может быть несколько, то дальнейший выбор расчета может быть определен в зависимости от характеристики компании и доступности информации.

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

В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на собственный капитал в сопоставимые по уровню риска объекта инвестирования,

другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Используемая ставка дисконта должна в обязательном порядке соответствовать выбранному виду денежного потока. В нашем случае выбрана ставка дисконта, рассчитанная кумулятивным способом. Модель кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов. При построении ставки дисконта по данному подходу, за основу расчета берется безрисковая норма доходности, а затем к ней добавляется норма доходности за риск инвестирования в конкретный объект. Метод кумулятивного построения основан на предпосылке, что ставка дисконтирования является функцией риска и рассчитывается как сумма всех рисков, присущих каждому конкретному объекту недвижимости.

#### Определение безрисковой ставки

Безрисковая ставка доходности – ставка дохода от вложений в высоко ликвидные активы, то есть эта ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого-то бы ни было риска не возврата». На самом деле, несмотря на название, безрисковая ставка предполагает не отсутствие риска вообще, а минимальный уровень риска, характерный для данного рынка. В настоящем отчете в качестве безрисковой ставки было выбрано значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций по состоянию на дату оценки. Она составляет 7,11%

Данные о величине данной ставки получены с сайта Министерства финансов Российской Федерации.

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
01.03.2023	7,12	7,32	7,5	7,68	8,28	8,8	9,65	10,25	10,82	11,31	11,57	11,84
28.02.2023	7,28	7,43	7,58	7,73	8,31	8,82	9,67	10,29	10,87	11,33	11,55	11,79
27.02.2023	7,29	7,44	7,59	7,74	8,32	8,83	9,68	10,30	10,88	11,34	11,56	11,80
24.02.2023	7,01	7,22	7,43	7,62	8,29	8,81	9,67	10,27	10,8	11,25	11,48	11,73
22.02.2023	7,29	7,47	7,65	7,81	8,41	8,91	9,72	10,3	10,83	11,3	11,55	11,81
21.02.2023	7,39	7,54	7,7	7,85	8,42	8,91	9,74	10,34	10,87	11,32	11,56	11,82
20.02.2023	7,32	7,5	7,68	7,85	8,47	8,95	9,76	10,34	10,87	11,32	11,55	11,81
17.02.2023	7,29	7,47	7,65	7,83	8,42	8,97	9,66	10,26	10,81	11,32	11,58	11,86
16.02.2023	7,4	7,58	7,75	7,91	8,48	8,91	9,67	10,26	10,82	11,32	11,59	11,89
15.02.2023	7,36	7,53	7,69	7,85	8,42	8,89	9,72	10,31	10,82	11,25	11,48	11,73
14.02.2023	7,32	7,54	7,69	7,84	8,33	8,77	9,57	10,19	10,73	11,27	11,53	11,81
13.02.2023	7,38	7,54	7,69	7,84	8,36	8,8	9,63	10,25	10,78	11,21	11,44	11,68
10.02.2023	7,21	7,32	7,45	7,58	8,1	8,58	9,49	10,16	10,78	11,3	11,57	11,86
09.02.2023	7,23	7,31	7,42	7,54	8,05	8,56	9,48	10,15	10,73	11,21	11,46	11,72
08.02.2023	7,2	7,3	7,41	7,53	8,02	8,49	9,4	10,09	10,72	11,25	11,53	11,82
07.02.2023	7,06	7,18	7,31	7,45	7,98	8,46	9,37	10,06	10,68	11,22	11,5	11,8
06.02.2023	6,91	7,06	7,22	7,37	7,92	8,44	9,34	10,01	10,63	11,17	11,46	11,75
03.02.2023	6,94	7,09	7,24	7,39	7,94	8,46	9,37	10,04	10,67	11,22	11,51	11,82
02.02.2023	6,94	7,09	7,24	7,39	7,94	8,46	9,37	10,04	10,67	11,22	11,51	11,82
01.02.2023	6,94	7,09	7,18	7,31	7,86	8,41	9,37	10,05	10,65	11,14	11,38	11,64
31.01.2023	6,88	7,01	7,15	7,3	7,88	8,43	9,37	10,03	10,59	11,05	11,28	11,53
30.01.2023	6,82	6,96	7,11	7,27	7,91	8,49	9,44	10,06	10,56	10,94	11,13	11,34
27.01.2023	6,91	7,04	7,18	7,32	7,93	8,48	9,38	9,98	10,51	10,94	11,16	11,4
26.01.2023	6,88	7,01	7,15	7,29	7,88	8,43	9,39	10,04	10,56	10,97	11,18	11,42
25.01.2023	7,06	7,17	7,3	7,43	7,97	8,48	9,37	9,99	10,53	10,98	11,21	11,46
24.01.2023	7,08	7,19	7,31	7,44	7,98	8,51	9,39	10	10,53	10,97	11,19	11,43
23.01.2023	7,11	7,22	7,34	7,47	8,01	8,54	9,36	9,97	10,5	10,94	11,17	11,4
20.01.2023	7,1	7,21	7,33	7,46	8,1	8,49	9,35	9,96	10,5	10,93	11,15	11,39
19.01.2023	7,07	7,18	7,3	7,44	7,98	8,49	9,36	9,95	10,45	10,85	11,06	11,29
18.01.2023	7,03	7,15	7,28	7,41	7,94	8,46	9,34	9,95	10,45	10,86	11,07	11,3
17.01.2023	7	7,13	7,26	7,4	7,95	8,47	9,34	9,92	10,44	10,86	11,07	11,3
16.01.2023	7	7,14	7,29	7,43	8	8,53	9,37	9,93	10,39	10,75	10,93	11,13
13.01.2023	7,02	7,14	7,27	7,42	8,01	8,54	9,39	9,95	10,38	10,71	10,88	11,07
12.01.2023	7,04	7,14	7,26	7,39	7,97	8,53	9,41	9,96	10,39	10,71	10,88	11,07
11.01.2023	7,01	7,11	7,22	7,36	7,95	8,52	9,43	10	10,43	10,76	10,93	11,11
10.01.2023	7,04	7,16	7,29	7,43	8,01	8,53	9,38	9,93	10,37	10,7	10,87	11,06
09.01.2023	7,09	7,14	7,23	7,35	7,94	8,51	9,39	9,93	10,35	10,68	10,84	11,02
06.01.2023	6,91	6,88	6,93	7,03	7,65	8,32	9,33	9,9	10,28	10,56	10,71	10,89
05.01.2023	6,98	6,95	6,99	7,06	7,6	8,21	9,21	9,82	10,26	10,59	10,77	10,96
04.01.2023	6,8	6,83	6,91	7,03	7,63	8,25	9,25	9,84	10,28	10,6	10,76	10,96
03.01.2023	6,6	6,71	6,85	7,01	7,69	8,32	9,28	9,86	10,27	10,58	10,74	10,94
30.12.2022	6,68	6,87	7,06	7,25	7,95	8,52	9,37	9,89	10,31	10,63	10,82	11,04
29.12.2022	6,94	7,1	7,26	7,42	8,03	8,54	9,39	9,95	10,39	10,73	10,9	11,1
28.12.2022	7,2	7,29	7,4	7,52	8,04	8,54	9,38	9,93	10,37	10,7	10,88	11,07
27.12.2022	7,23	7,32	7,43	7,55	8,09	8,59	9,44	10	10,43	10,74	10,89	11,08
26.12.2022	7,23	7,26	7,33	7,42	7,91	8,43	9,32	9,91	10,37	10,72	10,9	11,1
23.12.2022	7,28	7,29	7,33	7,41	7,88	8,39	9,34	9,98	10,46	10,82	11,01	11,22
22.12.2022	7,14	7,17	7,24	7,35	7,88	8,42	9,36	9,97	10,45	10,81	11	11,22
21.12.2022	7,35	7,28	7,28	7,33	7,8	8,37	9,37	10,01	10,47	10,82	11	11,2
20.12.2022	7,2	7,21	7,26	7,35	7,87	8,43	9,39	10	10,47	10,82	11	11,2
19.12.2022	7,11	7,15	7,23	7,34	7,88	8,41	9,34	9,95	10,44	10,82	11,01	11,23
16.12.2022	6,61	6,71	6,84	6,99	7,65	8,28	9,31	9,93	10,36	10,67	10,84	11,03
15.12.2022	6,46	6,64	6,81	6,99	7,69	8,31	9,3	9,91	10,37	10,72	10,9	11,11
14.12.2022	6,31	6,56	6,8	7,01	7,73	8,33	9,27	9,87	10,3	10,63	10,81	11,03
13.12.2022	6,25	6,54	6,8	7,02	7,73	8,31	9,24	9,84	10,28	10,6	10,77	10,98
12.12.2022	6,66	6,79	6,95	7,11	7,74	8,31	9,26	9,85	10,27	10,58	10,74	10,93
09.12.2022	6,81	6,95	7,11	7,26	7,87	8,38	9,26	9,84	10,28	10,62	10,8	11
08.12.2022	6,98	7,09	7,21	7,35	7,97	8,37	9,24	9,82	10,26	10,6	10,77	10,97
07.12.2022	7,16	7,25	7,3	7,41	7,92	8,43	9,32	9,89	10,29	10,69	10,75	10,94
06.12.2022	7,08	7,14	7,23	7,34	7,89	8,45	9,35	9,91	10,3	10,58	10,73	10,92
05.12.2022	7,15	7,23	7,33	7,45	7,97	8,49	9,35	9,9	10,31	10,61	10,76	10,93
02.12.2022	7,05	7,18	7,31	7,45	7,99	8,47	9,3	9,85	10,28	10,62	10,79	10,99
01.12.2022	6,93	7,09	7,25	7,4	7,96	8,43	9,26	9,82	10,24	10,55	10,71	10,9
30.11.2022	7,11	7,22	7,33	7,46	7,95	8,41	9,24	9,79	10,2	10,5	10,66	10,85
29.11.2022	7,08	7,18	7,3	7,42	7,92	8,4	9,26	9,84	10,26	10,57	10,73	10,94
28.11.2022	7,24	7,29	7,36	7,45	7,9	8,38	9,23	9,81	10,25	10,59	10,76	10,96
25.11.2022	7,29	7,35	7,41	7,49	7,9	8,35	9,19	9,77	10,23	10,59	10,78	10,99
24.11.2022	7,29	7,32	7,38	7,46	7,87	8,33	9,21	9,81	10,25	10,58	10,75	10,95
23.11.2022	7,33	7,35	7,4	7,48	7,9	8,37	9,25	9,86	10,32	10,66	10,84	11,05
22.11.2022	7,3	7,34	7,4	7,48	7,9	8,37	9,24	9,84	10,32	10,7	10,89	11,1
21.11.2022	7,4	7,41	7,46	7,52	7,91	8,37	9,26	9,88	10,34	10,68	10,86	11,07
18.11.2022	7,31	7,32	7,37	7,44	7,87	8,35	9,23	9,8	10,23	10,54	10,71	10,9
17.11.2022	7,2	7,27	7,38	7,49	7,97	8,44	9,26	9,81	10,23	10,53	10,69	10,87
16.11.2022	7,34	7,37	7,44	7,53	7,99	8,46	9,29	9,83	10,19	10,44	10,58	10,76
15.11.2022	7,32	7,33	7,39	7,46	7,9	8,34	9,22	9,80	10,23	10,59	10,75	10,94
14.11.2022	7,32	7,34	7,41	7,51	8,06	8,63	9,52	10,03	10,37	10,66	10,83	11,02
11.11.2022	7,49	7,46	7,49	7,55	8	8,53	9,42	9,98	10,39	10,72	10,89	11,08
10.11.2022	7,51	7,5	7,55	7,62	8,08	8,58	9,44	10	10,42	10,74	10,9	11,09
09.11.2022	7,51	7,53	7,59	7,68	8,17	8,69	9,54	10,08	10,48	10,8	10,98	11,17
08.11.2022	7,42	7,43	7,49	7,6	8,18	8,77	9,67	10,18	10,53	10,82	10,97	11,14
07.11.2022	7,31	7,33	7,39	7,5	8,07	8,64	9,52	10,02	10,35	10,63	10,78	10,94
03.11.2022	7,37	7,39	7,46	7,55	8,06	8,6	9,46	9,98	10,35	10,64	10,8	10,98
02.11.2022	7,49	7,52	7,59	7,69	8,17	8,67	9,49	10,01	10,37	10,65	10,8	10,97
01.11.2022	7,53	7,56	7,62	7,7	8,13	8,68	9,38	9,89	10,23	10,46	10,59	10,75
<b>Среднее</b>	<b>7,11</b>											

Источник: [https://cbr.ru/hd\\_base/zcyz\\_params?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.11.2022&UniDbQuery.To=01.03.2023](https://cbr.ru/hd_base/zcyz_params?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.11.2022&UniDbQuery.To=01.03.2023)

Премия за низкую ликвидность обусловлена тем, что денежные средства, вложенные в имущество нельзя вернуть незамедлительно. От момента принятия решения о продаже имущества до реализации проекта проходит некоторое время – среднее время рыночной экспозиции. Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = Rб * L / Q,$$

где: П – премия за низкую ликвидность;

Rб - безрисковая ставка;

Pr – премия за риск;

L- период экспозиции (срок продажи объекта - 3 мес.);

Q- общее количество месяцев в году (12 месяцев).

Таким образом, премия за низкую ликвидность составит  $1,78\% = 7,11 * 3 / 12$

Премия за риск неполучения гарантированного дохода (вложения в недвижимость).

Риск вложения в объект подразделяется на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму – статичные и динамичные. Величина премии за систематический и несистематический риски рассчитывается как средняя взвешенная величина рангов факторов:

$$R = \frac{\sum F_i \times d_i}{\sum d_i},$$

где  $F_i$  – ранг i-го фактора,  $d_i$  – вес i-го фактора.

Ранг фактора варьируется в диапазоне от 1 до 10, что соответствует диапазону от 1% до 10% премии по каждому из факторов. Ранг каждому фактору присваивается оценщиком субъективно, на основе приведенных аргументов. При ухудшающейся тенденции фактора ему присваивается более высокий ранг. При улучшении ситуации в той составляющей систематического риска, к которой относится данный фактор, последнему присваивается более низкий ранг.

**Таблица: Расчет премии за систематический и несистематический риски инвестирования объект недвижимости**

Факторы систематического риска	Ранг									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Общеэкономические тенденции				*						
Внешнеэкономическая деятельность			*							
Инфляция				*						
Тенденции развития экономики в регионе				*						
Количество наблюдений	0	0	1	3	0	0	0	0	0	0
Количество наблюдений * ранг фактора	0	0	3	12	0	0	0	0	0	0
Сумма произведений	15									
Количество факторов	4									
Взвешенное значение	3,75									
Факторы несистематического риска	Ранг									
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации				*						
Ускоренный износ здания			*							
Неполучение арендных платежей		*								
Неэффективный менеджмент	*									
Криминогенные факторы			*							
Финансовые проверки			*							
Неправильное оформление договоров аренды	*									
Количество наблюдений	2	1	3	1	0	0	0	0	0	0
Количество наблюдений x ранг фактора	2	2	9	4	0	0	0	0	0	0
Сумма произведений	17									
Количество факторов	7									
Взвешенное значение	2,43									

Источник: расчеты Оценщика

Премия за инвестиционный менеджмент – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Анализ рыночной ситуации показал, что в настоящее время на рынке достаточно активно функционирует большое количество компаний, оказывающих услуги в области

управления активами. Управление средствами, инвестируемыми в недвижимость, как правило, осуществляется в форме организации паевых инвестиционных фондов (ПИФ), а именно закрытых ПИФ. В результате исследований была произведена выборка управляющих компаний с наиболее высоким рейтингом надежности А+, А++. Премия за инвестиционный менеджмент принята в размере среднего значения рыночного диапазона (1,64%).

**Таблица: Расчет ставки дисконтирования**

<b>Компонент ставки</b>	<b>Величина ставки</b>
Уровень безрисковой доходности	7,11
Уровень систематического риска	3,75
Уровень несистематического риска	2,43
Премия за низкую ликвидность	1,78
Премия за инвестиционный менеджмент	1,64
Суммарная процентная ставка, %	16,71
<b>Ставка дохода на инвестиции</b>	<b>16,71%</b>

*Источник: расчеты Оценщика*

**Таким образом, оценщик принимает значение ставки дисконтирования в расчетах, в размере: 16,71%**

### 4.1.3. Определение стоимости Предприятия

#### 4.1.3.1 Стоимость в прогнозный период ее эксплуатации

Исходя из описанных предположений и исходных данных Оценщиком был рассчитан чистый денежный поток от финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Южный речной порт».

В соответствии с используемой методикой для определения чистой приведенной стоимости (NPV) полученные результаты были приведены к текущей стоимости на основе выбранной ставки дисконтирования по формуле:

$$NPV = \sum D_i / (1+K)^i,$$

где: NPV - чистая приведенная стоимость;

D<sub>i</sub> - объем чистого денежного потока, получаемый в i-тый период дискретного прогнозного периода;

K - ставка дисконта;

i - период.

**Вывод: текущая остаточная стоимость ОАО «Южный речной порт» прогнозного периода составит: 229 270 тыс. руб.; приведенная стоимость равна 161 415 тыс. руб.**

#### 4.1.3.2 Стоимость в постпрогнозный период ее эксплуатации

Остаточная стоимость представляет собой текущую стоимость чистого денежного потока, получаемого после дискретного прогнозного периода. Для вычисления этой стоимости была использована модель Гордона:

$$V = D1 / (K-G),$$

где: V - остаточная стоимость в шестом году;

D1 - объем чистого денежного потока, получаемый в первый год после окончания дискретного прогнозного периода;

K - ставка дисконта;

G - ожидаемый темп прироста денежного потока.

Данная формула дает оценку текущей стоимости будущего денежного потока на момент окончания дискретного прогнозного периода, основываясь на ставке дисконта и неизменном темпе роста.

Объем чистого денежного потока, получаемый в первый год после окончания дискретного прогнозного периода по результатам расчетов был принят равным: 59 891 тыс. рублей.

Для расчета был принят 0% рост выручки от реализации в постпрогнозный период.

**Таким образом, текущая остаточная стоимость составит: 587 706 тыс. руб.; приведенная остаточная стоимость составит 354 610 тыс. руб.**

#### 4.1.3.3. Результаты применения доходного подхода

Результаты применения метода ДДП для определения стоимости акций представлены в таблице ниже. Стоимость 100% пакета акций рассчитывается как «Стоимость бизнеса» минус «Чистый долг» и плюс «текущие активы». В качестве текущих активов в общем случае имеется ввиду сумма остатков денежных средств на счетах и стоимость прочих активов ОАО «Южный речной порт».

**Таблица Расчет стоимости текущих активов ОАО «Южный речной порт»**

Текущие активы	Ед. изм.	Значение показателя
краткосрочные финансовые вложения	тыс. руб.	0
денежные средства	тыс. руб.	118 221
прочие активы	тыс. руб.	631 885
долгосрочные финансовые вложения	тыс. руб.	1 759 726
<b>ИТОГО:</b>	тыс. руб.	<b>2 509 832</b>

Источник информации: расчеты Оценщиков

Таблица Расчет стоимости 100% акций ОАО «Южный речной порт»

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
Текущая стоимость FCF	тыс. руб.	587 706
Терминальная стоимость	тыс. руб.	354 610
Рыночная стоимость бизнеса	тыс. руб.	354 610
Рыночная стоимость текущих активов	тыс. руб.	2 509 832
Заемный капитал*	тыс. руб.	2 231 479
<b>Рыночная стоимость акционерного капитала</b>	тыс. руб.	<b>632 963</b>

Источник информации: расчеты Оценщиков

\*) заемный капитал в целях настоящего расчета принимается равным денежному долгу.

Таким образом, стоимость 100% акций ОАО «Южный речной порт», рассчитанная методом дисконтированного денежного потока определяется как чистый приведенный денежный поток прогнозного периода + приведенная остаточная стоимость пост прогнозного периода + рыночная стоимость текущих активов – заемный капитал на дату оценки принимается равной: **632 963 тыс. руб.**



## 4. 2. Оценка методом накопления активов

### 4.2.1. Общие положения

Оценка обоснованной рыночной стоимости ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» методом накопления активов заключалась в расчете стоимости собственного капитала на дату оценки или его чистых активов, представляющих собой стоимость активов компании за вычетом ее обязательств. В соответствии с принятым методом оценки, в ходе выполнения работ рассматривались следующие группы активов: основные средства, объекты незавершенного строительства, финансовые вложения, запасы, дебиторская задолженность и прочие активы, которые переоценивались по состоянию на дату оценки специальными методами.

Под специальными методами оценки Оценщик подразумевает общепринятые в практике оценки методы - затратный, доходный и метод рыночных сравнений, применяемые в соответствии со специфической природой конкретных видов активов – недвижимости, незавершенного строительства, дебиторской задолженности, материальных запасов, расходов будущих периодов. Указанные методы широко используются при оценке бизнеса предприятий и соответствуют российским стандартам оценки.

Оценщиком была проведена оценка материальных активов Предприятия на основе предоставленных данных. К ним относятся: производственные запасы, отраженные на балансе предприятия, участвующие в расчете стоимости чистых активов компании.

Настоящая оценка основывалась на документах, предоставленных администрацией компании. Однако необходимо отметить, что Оценщик не проводил аудиторской проверки и/или инвентаризации имущества ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» и, соответственно, не может нести ответственности за правильность и полноту предоставленных данных.

#### 4.2.2. Оценка рыночной стоимости активов и пассивов

Оценка стоимости методом чистых активов осуществлялась в соответствии с Приказом от 28 августа 2014 г. N 84н Министерства Финансов РФ «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов».

Для оценки активов ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» был проанализирован баланс предприятия. Полученные данные представлены ниже:

Оцениваемые активы и пассивы ПАО "ЮРП"									
	Код стр.	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	31.09.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	Доля, %
<b>АКТИВ</b>									
<b>I. Внеоборотные активы</b>		746 947	809 174	941 272	950 969	794 316	685 578	2 086 864	73,4%
Нематериальные активы	1110								0,0%
Основные средства	1150	180 711	172 108	161 816	166 844	144 029	197 239	216 406	7,6%
Незавершенное строительство	1160								0,0%
Доходные вложения в материальные ценности							116 117	104 684	
Долгосрочные финансовые вложения	1170	562 013	634 154	776 175	780 854	647 223	368 608	1 759 726	61,9%
Отложенные налоговые активы	1180	3 608	2 297	2 163	2 271	2 843	3 614	6 048	0,2%
Прочие внеоборотные активы	1190	615	615	1 118	1 000	221			0,0%
<b>II. Оборотные активы</b>		325 571	223 060	395 169	394 386	397 237	256 259	757 275	26,6%
Запасы:	1210	6 758	6 046	15 599	7 613	7 405	98 949	373 685	13,1%
НДС по приобретенным ценностям	1220			142			2 303	13 217	0,5%
Дебиторская задолженность	1240	142 996	124 267	109 936	100 187	81 510	69 059	251 454	8,8%
Краткосрочные финансовые вложения	1250	156 834	74 738	261 848	270 138	215 399			0,0%
Денежные средства	1260	18 897	17 828	6 072	16 167	92 151	85 404	118 221	4,2%
Прочие оборотные активы	1270	86	181	1 572	281	772	544	698	0,0%
<b>БАЛАНС</b>	1600	1 072 518	1 032 234	1 336 441	1 345 355	1 191 553	941 837	2 844 139	100,0%
<b>ПАССИВ</b>									
									0,0%
									0,0%
<b>III. Капитал и резервы</b>		439 293	517 972	573 916	602 279	747 577	487 294	612 660	21,5%
Уставный капитал	1310	482	482	482	482	482	482	482	0,0%
Переоценка внеоборотных активов		12 490	12 385	12 320	12 320	14 082	273 892	273 892	9,6%
Собственные акции, выкупленные у акционеров								-1 240	0,0%
Добавочный капитал	1320								0,0%
Резервный капитал	1330	69	69	69	69	69	69	69	0,0%
Нераспределенная прибыль (убыток)	1370	426 252	505 036	561 045	589 408	732 944	212 851	339 457	11,9%
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>		457 094	398 996	360 723	366 705	313 437	358 921	2 153 332	75,7%
Займы и кредиты	1410	455 669	397 702	359 735	365 724	311 768	357 311	2 138 134	75,2%
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 425	1 294	988	981	1 030	1 610	15 198	0,5%
Прочие обязательства	1450						639		0,0%
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>		176 131	115 266	401 802	376 371	130 539	95 622	78 147	2,7%
Займы и кредиты	1510	24 000	47 967	256 849	262 698	33 970	36 148		0,0%
Кредиторская задолженность	1520	144 956	60 650	139 032	107 293	87 355	54 697	73 824	2,6%
Оценочные обязательства	1550	7 175	6 649	5 921	6 380	9 214	4 777	4 323	0,2%
Прочие краткосрочные обязательства	1560								0,0%
<b>БАЛАНС</b>	1700	1 072 518	1 032 234	1 336 441	1 345 355	1 191 553	941 837	2 844 139	100,0%

#### 4.2.3. Оценка внеоборотных активов

Внеоборотные активы ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» на дату оценки представлены: Основными средствами в размере 216 406 тыс. руб., долгосрочными финансовыми вложениями в размере 1 759 726 тыс. руб., доходными вложениями в материальные ценности в размере 104 684 тыс. руб., а также отложенными налоговыми активами в размере 6048 тыс. руб. Подробные расшифровки указанных активов а также оценка рыночной стоимости основных средств представлены в Приложении к настоящему Отчету.

#### **4.2.4. Оценка основных средств предприятия**

Основные средства ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» представлены следующими группами: здания, сооружения, земельные участки, машины и оборудование (кроме офисного), транспортные средства, капитальные вложения в объекты строительства основных средств. Общая остаточная стоимость основных средств составляет: 216 406 тыс. руб.

Оценка объектов основных средств в настоящей работе не является целью оценки, она представляет собой промежуточный этап анализа и подчинена решению конкретной задачи – оценке чистых активов Предприятия, а не определению рыночных цен на отдельные объекты основных средств. Поэтому результаты оценки не могут быть использованы для целей, отличных, нежели в настоящем отчете. Обобщенные результаты оценки стоимости приведены ниже в таблице.

Таблица: оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (капитальные строения) ПАО «ЮРП»

	Наименование зданий, помещений ОАО "ЮРП"	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.		80 300	60 225	30 203	52 300	Год ввода в эксплуатацию	Рыночная стоимость, руб.
		Адрес	Площадь	Офис класса "В"	Офис класса "С"	Холодный склад	Теплый склад		
1	Товарная контора	2-й Южнопортовый пр-д, стр.1	615,4		615,4			1939	37 062 465
2	Гараж автомобилей	2-й Южнопортовый пр-д, стр.2	1 938,0			1 938,0		1967	58 533 899
3	Блок бытовых помещений №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.3	1 491,5			1 491,5		1971	45 048 147
4	Склад №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.4	6 281,2			6 281,2		1939	189 712 654
5	Склад №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.5	6 189,7			6 189,7		1939	186 949 057
6	Склад №3	2-й Южнопортовый пр-д, стр.6	3 940,1		1000	2 940,1		1962	149 025 575
7	Склад №4	2-й Южнопортовый пр-д, стр.7	6 236,9			6 236,9		1939	188 374 650
8	Склад №5	2-й Южнопортовый пр-д, стр.8	1 980,4			1 980,4		1962	59 814 516
9	Склад №6	2-й Южнопортовый пр-д, стр.9	1 018,0				1 018,0	1962	53 241 400
10	Цех технического обслуживания погрузчиков	2-й Южнопортовый пр-д, стр.11	2 274,5			2 274,5		1967	68 697 292
11	Здание управления порта	2-й Южнопортовый пр-д, стр.12	1 616,2	1616,2				1939	129 780 860
12	Центральная котельная	2-й Южнопортовый пр-д, стр.13	258,9				258,9	1939	13 540 470
13	Столовая порта	2-й Южнопортовый пр-д, стр.14	1 014,1		1014,1			1972	61 074 173
14	Цех ремонта грейферов	2-й Южнопортовый пр-д, стр.15	456,2			456,2		1956	13 778 723
15	Материальный склад № 2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.17	342,3			342,3		1939	10 338 572
16	Материальный склад № 1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.16	895,0			895,0		1939	27 031 909
17	Проходная №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.18	51,6			51,6		1967	1 633 996
18	Контора ЦГР	2-й Южнопортовый пр-д, стр.20	151,7				151,7	1931	7 933 910
19	Здание энергоотдела	2-й Южнопортовый пр-д, стр.21	118,9			118,9		1939	3 591 166
20	Такелажные мастерские	2-й Южнопортовый пр-д, стр.22	161,6			161,6		1939	4 880 845
21	Механические мастерские	2-й Южнопортовый пр-д, стр.28	764,7				764,7	1939	39 993 810
22	Железнодорожная весовая	2-й Южнопортовый пр-д, стр.29	166,5			166,5		1939	5 028 841
23	Отдел кадров	2-й Южнопортовый пр-д, стр.30	88,0		88			1963	5 299 800
24	Автосвесовая	2-й Южнопортовый пр-д, стр.31	442,6				456,3	1976	23 864 490
25	Лечебно-оздоровительный комплекс	2-й Южнопортовый пр-д, стр.32	199,4		199,4			1976	12 008 865
26	Склад хранения газа	2-й Южнопортовый пр-д, стр.37	52,3			52,3		1982	1 579 630
27	Деревообрабатывающий цех	2-й Южнопортовый пр-д, стр.43	981,2				981,2	1975	51 316 760
28	Уборная	2-й Южнопортовый пр-д, стр.45	39,9			39,9		1939	1 205 110
29	Блок бытовых помещений №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.10	947,1				947,1	1971	49 533 330
30	Проходная №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.19	32,5			32,5		1971	981 606
31	Цех ремонта бульдозеров	2-й Южнопортовый пр-д, стр.40	723,8			723,8		1974	21 861 112
	<b>Всего:</b>		<b>41 472,7</b>	<b>1 616,2</b>	<b>2 916,9</b>	<b>32 375,4</b>	<b>4 577,9</b>		<b>1 522 717 633</b>

\*) Подробные расчеты представлены в Приложении к настоящему Отчету.

**Таким образом, стоимость объектов недвижимости ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет: 1 522 717 633 руб.**

Таблица: расчет рыночной стоимости объектов недвижимости некапитального типа (ангары) ПАО «ЮРП»

Строение №	Назначение	Этажность	Высота потолков, м	Материал перекрытий	Материал строительства	Площадь по свид./БТИ	Год постройки	Наличие отопления	Наличие водоснабжения	Срок службы, лет.	Износ, %	Рыночная стоимость, руб.
74	ангар №1	1	8	Металл	Металл	497,3	1993	нет	нет	28	90%	1 243 250
75	ангар №2	1	8	Металл	Металл	489	1991	нет	нет	30	0%	-
33	ангар №3	1	8	Металл	Металл	495	1980	нет	нет	41	0%	-
34	ангар №4	1	8	Металл	Металл	495	1980	нет	нет	41	0%	-
35	ангар №5	1	8	Металл	Металл	495	1980	нет	нет	41	0%	-
48	ангар №6	1	8	Металл	Металл	486	1992	нет	нет	29	93%	850 500
49	ангар №7	1	8	Металл	Металл	485	1992	нет	нет	29	93%	848 750
63	ангар №8	1	8	Металл	Металл	488,4	1993	нет	нет	28	90%	1 221 000
64	ангар №9	1	8	Металл	Металл	488,4	1993	нет	нет	28	90%	1 221 000
69	ангар №10	1	8	Металл	Металл	431	1993	нет	нет	28	90%	1 077 500
71	ангар №11	1	8	Металл	Металл	374	1993	нет	нет	28	90%	935 000
72	ангар №12	1	8	Металл	Металл	392	1993	нет	нет	28	90%	980 000
73	ангар №13	1	8	Металл	Металл	483,5	1993	нет	нет	28	90%	1 208 750
47	ангар №14	1	8	Металл	Металл	486	1993	нет	нет	28	90%	1 215 000
66	ангар №15	1	8	Металл	Металл	553,3	1993	нет	нет	28	90%	1 383 250
65	ангар №16	1	8	Металл	Металл	362,1	1993	нет	нет	28	90%	905 250
67	ангар №17	1	8	Металл	Металл	541,1	1993	нет	нет	28	90%	1 352 750
70	ангар №18	1	8	Металл	Металл	290,9	1993	нет	нет	28	90%	727 250
68	ангар №19	1	8	Металл	Металл	370,9	1993	нет	нет	28	90%	927 250
36	сварочный цех №36	1	8	Металл	Металл	235,5	1982	нет	нет	39	0%	-
	<b>Всего:</b>					<b>8939,4</b>						<b>16 096 500</b>

Таким образом, стоимость некапитальных зданий (ангаров) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет: 16 096 500 руб.

**Оценка земельных участков:**

ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» располагается на четырех земельных участках:

**Таблица: оценка стоимости земельных участков ОПАО «Южный речной порт»**

№ п/п	Земельный участок	Адрес участка	Площадь, кв.м.	Вид документа	Дата Договора	срок действия, лет	Срок действия договора, лет	Рыночная стоимость права аренды за 1 кв.м., руб.*	Рыночная стоимость права аренды всего, руб.*	Коэффициент свободных площадей, %%	Рыночная стоимость, руб.
1	Участок № 1 площадью 98 961,00 кв.м. по Договору аренды № М-04-044080 от 26.12.2013 сроком до 13.11.2062 г. Право аренды (49 лет)	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	98 961	дог.аренды	2013	49	8	7 229,00	719 127 000	7%	50 338 890
2	Участок № 2 площадью 145 815 кв.м. по Договору аренды от 02.08.2012г.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	145 815	дог.аренды	2012	49	9	7 229,00	1 059 605 000	7%	74 172 350
3	Участок № 3 площадью 44 812 кв.м. по Договору аренды от 02.11.2011г.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	44 812	дог.аренды	2011	49	10	7 229,00	325 639 000	7%	22 794 730
4	Участок № 4 площадью 11 051 кв.м. по Договору аренды 15.06.2016г.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	5 700	Право собственности	2013			7 229,00	41 420 550	7%	2 899 439
5	Участок № 5 площадью 3503 кв.м. по Договору аренды №М-04-051347 от 09.10.2017г.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 11	3 503	дог.аренды	2017	49	4	7 229,00	25 456 000	7%	1 781 920
	<b>Всего:</b>		<b>298 791</b>						<b>2 171 247 550</b>		<b>151 987 329</b>

\*) Подробные расчеты стоимости 1 кв.м земельного участка приведены в Приложении к настоящему Отчету.

В процессе визуального осмотра Оценщиком было определено, что 70% земельного участка находится под застройкой оцененных зданий, поэтому в расчет было принята свободная от застройки площадь земельного участка: 298 791 кв.м.  $*(1-93%)* 7 267,00$  руб. за 1 сотку \* коэффициент срока действия Договора = 151 987 329 руб.

**Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельных участков ПАО «ЮРП» площадью 298 791 кв.м. составляет: 151 987 329 руб.**

Также следует отметить, что на территории ПАО «ЮРП» проходят ж/д пути, принадлежащие Предприятию протяженностью 525 п.м. Подробные расчеты стоимости ж/д путей представлены в Приложении к настоящему Отчету. Рыночная стоимость указанного сооружения, с учетом округления составляет: 9 836 000 руб.

**Таким образом, рыночная стоимость группы «объекты недвижимости» составляет: 1 522 717 633 руб. + 16 096 500 руб. + 9 836 000 руб. = 1 548 650 133 руб.**



## Оценка прочих основных средств:

Оценка объектов оборудования, мебели, инвентаря, оргтехники и автотранспорта в настоящей работе не является целью оценки, она представляет собой промежуточный этап анализа и подчинена решению конкретной задачи – оценке чистых активов Предприятия, а не определению рыночных цен на отдельные объекты машин и оборудования. Поэтому результаты оценки не могут быть использованы для целей, отличных, нежели в настоящем отчете. Обобщенные результаты приведены ниже в таблице.

**Таблица: оценка стоимости всех основных средств ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»**

Группа учета ОС \ Основное средство	Остаточная стоимость на 31.12.2022г., руб.	Износ, %%	Доля, %%	Коэффициент пересчета	Комментарии оценщика	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Здания	11 234	91,8%	5,2%	137,9	Подробные расчеты стоимости объектов недвижимости представлены в Приложении к настоящему Отчету. А сводные данные представлены в таблице ниже.	1 548 650
Сооружения	8 732	61,8%	4,0%	1,0	Данная группа принята в оценке по балансовой стоимости.	8 732
Машины и оборудование (кроме офисного)	10 896	78,4%	5,0%	1,0	Машины и оборудование (кроме офисного) составляют 5,0% от общей величины основных средств, величина износа указанной группы составляет 78,4%. Данная группа принята в оценке по балансовой стоимости.	10 896
Офисное оборудование	2 352		1,1%	1,0	Офисное оборудование составляют 1,1% от общей величины основных средств. Данная группа принята в оценке по балансовой стоимости.	2 352
Транспортные средства	11 071	71,2%	5,1%	1,0	Данная группа принята в оценке по балансовой стоимости.	11 071
Производственный и хозяйственный инвентарь	81	86,2%	0,0%	1,0		81
Земля	158 990		73,5%	1,0	Подробные расчеты стоимости земельных участков представлены в Приложении к настоящему Отчету. А сводные данные представлены в таблице выше.	151 987
Другие виды основных средств	11 920	50,2%	5,5%	1,0	Данная группа принята в оценке по балансовой стоимости.	11 920
<b>Всего:</b>	<b>215 276</b>	<b>21,9%</b>	<b>99,5%</b>			<b>1 745 689</b>
Капитальное строительство	1 130		0,5%	1,0	Данная группа принята в оценке по балансовой стоимости.	1 130
<b>ИТОГО:</b>	<b>216 406</b>	<b>21,9%</b>	<b>100,0%</b>	<b>8,072</b>		<b>1 746 819</b>

Результаты проведенных расчетов не могут быть использованы для переоценки основных фондов и определения рыночной стоимости машин и оборудования как отдельных объектов оценки.

**Вывод: скорректированная стоимость всех основных средств ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» на дату оценки составляет: 1 746 819 тыс. руб.**

### 4.2.5. Оценка финансовых вложений

Финансовые вложения ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» на дату оценки составляют: 1 759 726 тыс. рублей и представлены выданными займами.

Оценщик принял финансовые вложения в балансовой оценке.

**Таким образом, стоимость финансовых вложений ПАО «ЮРП» была принята в расчеты по балансовой стоимости и составила: 1 759 726 000 руб.**

#### 4.2.6. Оценка оборотных средств

Объектами оценки оборотных средств являются:

- запасы;
- дебиторская задолженность;
- денежные средства;
- краткосрочные финансовые вложения;
- прочие оборотные активы;

Информация по оборотным средствам была представлена администрацией Предприятия в форме расшифровок, отраженным в Приложении к настоящему Отчету.

Определение рыночной стоимости оборотных средств производилось по балансовой стоимости в чистую реализуемую стоимость. Обобщенные результаты приведены ниже в таблице.

**Таблица: оценка стоимости оборотных средств ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»**

Оборотные активы	Остаточная стоимость на 31.12.2022г.	Коэффициент пересчета	Комментарии оценщика	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Запасы*	373 685	0,93	Оценка по рыночной стоимости	345 893
НДС по приобретенным ценностям	13 217	1,0	Принято по балансовой оценке	13 217
Дебиторская задолженность*	251 454	0,99	Оценка по рыночной стоимости	248 425
Финансовые вложения		1,0	Принято по балансовой оценке	0
Денежные средства	118 221	1,0	Принято по балансовой оценке	118 221
Прочие оборотные активы	698	1,0	Принято по балансовой оценке	698
<b>Всего:</b>	<b>757 275</b>	<b>0,959</b>		<b>726 453</b>

#### **ЗАПАСЫ**

Статья баланса «Запасы» (строка 1210) составляет **373 685 тысяч рублей**. По данным Заказчика неликвидные запасы на предприятии отсутствуют.

Расчет рыночной стоимости запасов произведен по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}$$

где

PV – рыночная стоимость запасов;

FV – стоимость запасов в соответствии с балансом;

i – ставка дисконта, соответствующая требуемой годовой доходности;

n – ожидаемый срок оборота с даты оценки до даты погашения, лет.

В качестве требуемой годовой ставки дохода (ставки дисконтирования) для запасов в рублях были приняты средневзвешенные процентные ставки по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях. Данные о процентных ставках приняты на основании Бюллетеня банковской статистики №2 (357) за 2023 г., публикуемого на сайте Центрального Банка РФ.

Период оборачиваемости с учетом ликвидности принимается Оценщиком равным 1 году.

Таблица. Средневзвешенные процентные ставки по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях на март 2023 г.

Таблица 4.2.3  
Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях (% годовых)

	Физических лиц, со сроком привлечения										Нефинансовых организаций, со сроком привлечение									
	до 1 года, включая "до востребования"	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме "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	
<b>2022 год</b>																				
январь	5,45	5,95	6,82	5,03	5,96	4,98	5,11	5,08	7,67	7,65	7,67	7,26	8,19	9,00	9,20	7,32	8,09	7,30	8,09	
февраль	5,47	6,08	6,76	7,05	6,27	6,20	6,31	6,37	8,12	8,35	8,13	8,33	9,34	9,87	9,51	8,38	8,63	8,07	8,63	
март	10,21	12,65	16,92	19,69	19,76	16,00	18,67	18,79	9,74	8,50	9,63	17,60	19,31	18,95	11,80	17,65	16,14	16,08	16,14	
апрель	7,55	14,38	16,37	14,30	15,84	9,93	13,87	14,03	9,41	8,46	9,31	14,84	15,99	16,02	13,21	14,88	12,71	13,58	12,84	
май	4,23	7,59	8,29	8,38	9,81	6,05	7,99	8,06	8,19	8,45	8,20	11,08	12,06	12,03	10,96	11,12	10,16	14,41	10,36	
июнь	2,08	6,33	7,64	7,82	6,76	7,30	6,92	6,97	8,53	8,44	8,52	7,88	8,60	8,87	8,58	7,91	8,56	7,82	8,54	
июль	2,04	4,61	5,35	6,45	6,24	6,21	6,11	6,21	7,40	7,71	7,44	7,37	7,68	8,45	8,10	7,39	8,21	8,02	8,21	
август	2,42	3,47	4,20	4,77	4,78	5,92	5,00	5,06	6,76	6,74	6,75	6,52	7,25	7,58	7,84	6,56	7,76	7,38	7,76	
сентябрь	1,90	3,45	4,50	5,09	5,29	6,12	5,49	5,55	7,07	6,35	7,05	6,30	7,03	7,50	7,80	6,34	7,99	5,67	7,99	
октябрь	3,18	3,09	3,02	4,60	4,98	5,89	5,12	5,17	7,29	6,08	7,25	6,42	7,30	7,53	8,20	6,48	8,34	4,87	8,29	
ноябрь	3,38	3,69	4,06	4,78	5,05	6,17	5,25	5,35	7,31	6,08	7,27	6,35	7,42	7,63	8,27	6,4	7,79	5,96	7,78	
декабрь	3,46	3,37	3,22	5,40	5,33	5,93	5,38	5,48	7,31	6,91	7,28	6,26	7,23	8,07	7,87	6,33	8,47	5,91	8,45	

Источник: <https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43822/Bbs2302r.pdf>

Далее по порядку представлена расчетная таблица.

Таблица. Расчет рыночной стоимости статьи «Запасы»

№ пп	Наименование	Сумма запасов на 31.12.2022, тыс. руб.	Период оборачиваемости, лет	Ставка	Фактор приведения стоимости	Рыночная стоимость на 31.12.2022, тыс. руб.
1	Запасы	373 685	1,00	8,04%	0,9256	345 893

Источник: расчет ООО «Комплекс-Консалтинг»

Учитывая стоимость денег во времени, текущая стоимость запасов определяется с помощью операции дисконтирования по формуле:

$$PV_{ДЗ} = \frac{FV_{ДЗ}}{(1 + d)^n},$$

где:  $PV_3$  –  
 $FV_3$  –  
 $d$  –  
 $n$  –

текущая стоимость запасов;  
сумма запасов по балансу;  
ставка дисконтирования;  
число периодов.

Таким образом, рыночная стоимость запасов составляет:

$$PV_3 = 373\,685 / (1 + 8,04\%)^{365/365} = 345\,893 \text{ тыс.руб.}$$

Рыночная стоимость запасов составила: **345 893 тысяч рублей.**

### ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Стоимость активов, отражаемых в балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность», составляет **251 454 тыс. руб.**

Заказчиком предоставлена информация о предполагаемых сроках погашения задолженности – в течение 1 квартала (90 дней). В связи с этим Оценщики приняли решение корректировать балансовые данные, по максимальному значению – 90 дней. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности произведен по формуле:

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^n}$$

где

PV – рыночная стоимость дебиторской задолженности;

FV – стоимость реальной к возврату задолженности в соответствии с балансом;

i – ставка дисконта, соответствующая требуемой годовой доходности;

n – ожидаемый срок оборота с даты оценки до даты погашения, лет.

В качестве требуемой годовой ставки дохода (ставки дисконтирования) для дебиторской задолженности в рублях были приняты средневзвешенные процентные ставки по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях. Данные о процентных ставках приняты на основании Бюллетеня банковской статистики №2 (357) за 2023 г., публикуемого на сайте Центрального Банка РФ.

Период оборачиваемости с учетом ликвидности принимается Оценщиком равным 0,25 года.

Таблица. Средневзвешенные процентные ставки по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях на март 2023 г.

	Физических лиц, со сроком привлечения										Нефинансовых организаций, со сроком привлечения									
	до 1 года, включая "до востребования"	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме "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	
2022 год																				
январь	5,45	5,95	6,82	5,03	5,16	4,98	5,11	5,08	7,67	7,65	7,67	7,26	8,19	9,00	9,20	7,32	8,09	7,30	8,09	
февраль	5,47	6,08	6,76	7,05	6,27	6,20	6,31	6,37	8,12	8,35	8,13	8,33	9,34	9,87	9,51	8,38	8,63	8,07	8,63	
март	10,21	12,55	16,92	19,69	19,76	16,00	18,67	18,79	9,74	8,50	9,63	17,60	19,31	18,95	11,80	17,65	16,14	16,08	16,14	
апрель	7,55	14,38	16,37	14,30	15,84	9,93	13,87	14,03	9,41	8,46	9,31	14,84	15,99	16,02	13,21	14,88	12,71	13,58	12,84	
май	4,23	7,59	8,29	8,38	9,81	6,05	7,99	8,06	8,19	8,45	8,20	11,08	12,06	12,03	10,96	11,12	10,16	14,41	10,36	
июнь	2,08	6,33	7,64	7,82	6,76	7,30	6,92	6,97	8,53	8,44	8,52	7,88	8,60	8,87	8,58	7,91	8,56	7,82	8,54	
июль	2,04	4,61	5,35	6,45	6,24	6,21	6,11	6,21	7,40	7,71	7,44	7,37	7,68	8,45	8,10	7,39	8,21	8,02	8,21	
август	2,42	3,47	4,20	4,77	4,78	5,92	5,00	5,06	6,76	6,74	6,75	6,52	7,25	7,58	7,84	6,56	7,76	7,38	7,76	
сентябрь	1,90	3,45	4,50	5,09	5,29	6,12	5,49	5,55	7,07	6,35	7,05	6,30	7,03	7,50	7,80	6,34	7,99	5,67	7,99	
октябрь	3,18	3,09	3,02	4,60	4,98	5,89	5,12	5,17	7,29	6,08	7,25	6,42	7,30	7,53	8,20	6,48	8,34	4,87	8,29	
ноябрь	3,38	3,69	4,06	4,78	5,05	6,17	5,25	5,35	7,31	6,08	7,27	6,35	7,42	7,63	8,27	6,4	7,79	5,96	7,78	
декабрь	3,46	3,37	3,22	4,40	5,33	5,93	5,38	5,48	7,31	6,91	7,28	6,26	7,23	8,07	7,87	6,33	8,47	5,91	8,45	

Источник: <https://cbr.ru/Collection/Collection/File/43822/Bbs2302r.pdf>

Далее представлен расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности.

Таблица. Расчёт рыночной стоимости статьи «Дебиторская задолженность»

№ п/п	Наименование показателя	Балансовая стоимость дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату, тыс. руб.	Период оборачиваемости, лет	Ставка	Фактор приведения стоимости	Рыночная стоимость, тыс. руб.
1	Дебиторская задолженность	251 454	0,25	4,97%	0,9880	248 425

Источник: расчёт ООО «Комплекс-Консалтинг»

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности составляет:

$$PV_3 = 251\,454 / (1 + 4,97\%)^{90/365} = 248\,425 \text{ тыс.руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности на дату оценки составляет **248 425 тыс. рублей.**

**4.2.7. Оценка обязательств**

Структура обязательств ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» на дату оценки представлена в таблице ниже.

Обязательства	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Коэффициент корректировки	Рыночная стоимость, тыс. руб.
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>	<b>2 153 332</b>	<b>1</b>	<b>2 153 332</b>
Займы и кредиты	2 138 134	1	2 138 134
Отложенные налоговые обязательства	15 198	1	15 198
<b>Прочие обязательства</b>			
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>	<b>78 147</b>	<b>1</b>	<b>78 147</b>
Займы		1	
Кредиторская задолженность	73 824	1	73 824
Оценочные обязательства	4 323	1	4 323
Прочие краткосрочные обязательства			
<b>Итого:</b>	<b>2 231 479</b>	<b>1,0</b>	<b>2 231 479</b>

**Вывод:** скорректированная стоимость обязательств ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» на дату оценки составляет: 2 231 479 тыс. руб. и принята по балансовой стоимости.

**4.2.8. Определение рыночной стоимости собственного капитала**

Расчет стоимости скорректированных чистых активов ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по состоянию на дату оценки приведен в таблице ниже.

Наименование статей	Остаточная стоимость, тыс. руб.	Коэффициент корректировки	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Нематериальные активы (1)	0		0
Основные средства (2)	216 406	8,07	1 746 819
Незавершенное строительство (3)	0		0
Доходные вложения в материальные ценности (4)	104 684	1,00	104 684
Долгосрочные финансовые вложения (5)	1 759 726	1,00	1 759 726
Отложенные налоговые активы (6)	6 048	1,00	6 048
Прочие внеоборотные активы (7)	0		0
Оборотные средства (8)	757 275	0,96	726 453
Обязательства (9)	2 231 479	1,00	2 231 479
<b>Итого скорректированные чистые активы: (1+2+3+4+5+6+7+8-9)</b>	<b>612 660</b>	<b>3,45</b>	<b>2 112 252</b>

**ВЫВОД:** стоимость 100% акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», рассчитанная в рамках затратного подхода (методом накопления активов) на дату оценки составляет: 2 112 252 тыс. руб.

## V. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Применяя к оценке рыночной стоимости объекта **метод накопления активов** в рамках затратного подхода Оценщик получил следующий результат: рыночная стоимость 100% акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» составляет: **2 112 252 000 руб.**

Применяя к оценке рыночной стоимости объекта **метод дисконтирования денежных потоков** в рамках доходного подхода Оценщик получил следующий результат: рыночная стоимость 100% акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» составляет: **632 963 000 руб.**

Ввиду того, что при оценке стоимости капитала ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» осуществлялся исключительно в рамках затратного подхода, Оценщик принял решение присвоить затратному подходу – 100%.

Полученный результат отражен в таблице ниже:

Примененные подходы оценки	Примененные методы оценки	Стоимость, тыс. руб.	Присвоенный вес	Стоимость с учетом веса, тыс. руб.
Сравнительный подход	Метод сравнения	Не применялся	0%	-
Доходный подход	Метод дисконтирования денежных потоков	632 963	0%	-
Затратный подход	Метод накопления активов	2 112 252	100%	2 112 252
<b>Итоговое значение стоимости 100% акций, тыс.руб.</b>				<b>2 112 252</b>

**Вывод: рыночная стоимость 100% акций (бизнеса) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по состоянию на дату оценки составляет: 2 112 252 000 (Два миллиарда сто двенадцать миллионов двести пятьдесят две тысячи) рублей.**



## VI. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРИВИЛЕГИРОВАННЫХ АКЦИЙ

Целями настоящей оценки является определение рыночной стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции компании. В тоже время уставной капитал ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» состоит из обыкновенных и привилегированных акций.

Вид акции	Количество, шт.	Номинал	Уставный капитал
обыкновенные	14 474 400	0,025	361 860
привилегированные	4 824 800	0,025	120 620
<b>Всего</b>	<b>19 299 200</b>		<b>482 480</b>

Источник информации: ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

Для расчета стоимости одной обыкновенной акции надо сократить стоимость собственного капитала на стоимость привилегированных акций. Оценка привилегированных акций проводилась в несколько этапов:

- Проведен анализ дивидендной политики предприятия по привилегированным и обыкновенным акциям на интервале 2009-2022гг.
- Определен % выплат на привилегированные акции от чистой прибыли.
- Рассчитано медианное значение % выплат по дивидендам по привилегированным акциям.
- Определено медианное значение выплат по дивидендам по привилегированным акциям в стоимостном выражении.
- Проведена капитализация полученного значения по средневзвешенной ставке и с учетом темпов роста, рассчитанных в доходном подходе.
- Рыночная стоимость привилегированных акций определена как результат деления капитализированного денежного потока от выплаты дивидендов по этим акциям на их количество.

Таблица Расчет рыночной стоимости привилегированных акций ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

Расчеты	2 009		2 010		2 011		2 012		2 013		2 014		2 015		2 016		2 017		2 018		2 019	
	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.	Выплаты по дивидендам, руб.
Обыкновенные акции	0,48	6 947 712	0,115	1 667 451	0,242	3 502 805	0,15	2 171 160	0,02	289 488	0,028	405 283	0,02	347 390	0,08	1 157 952	0,073	1 056 631	0,073	1 056 631	0	0
Привилегированные акции	1,44	6 947 712	0,7	3 377 360	1,48	7 140 704	0,91	4 390 568	0,13	627 224	0,173	834 690	0,17	834 690	0,82	3 956 336	0,751	3 623 425	1,725	8 322 780	0	0
Всего:		13 895 424		5 044 811		10 643 509		6 561 728		916 712		1 239 973		1 182 080		5 114 288		4 680 056		9 379 411		0
% прибыль на дивиденды по привилегированным акциями		10,01%		10,04%		10,06%		10,03%		10,63%		10,12%		35,85%		10,12%		7,51%		10,00%		0,00%
Чистая прибыль		69 413 000		33 632 000		70 980 000		43 759 000		5 902 000		8 246 000		2 328 000		39 075 000		48 224 000		83 226 000		65 177 000
Медиана дивидендов на ПА	10,04%																					
Прогноз чистой прибыли на 2020 год, руб.	64 386																					
Прогноз дивидендов на 2020 год, руб.	6 466																					
Ставка дисконтирования	12,80%																					
Темп роста денежного потока	0,00%																					
Капитализированная стоимость привилегированных акций, руб.	50 508																					
Рыночная стоимость одной привилегированной акции, руб.	0																					

Источник информации: расчеты Оценщика по данным, предоставленным ПАО «ЮРП»

Оценщик отмечает, что по итогам 2020-2022гг. на Предприятии было принято решение не осуществлять выплаты дивидендов по привилегированным акциям. В соответствии с действующими нормативными документами, привилегированные акции, по которым не выплачиваются дивиденды, приравниваются к обыкновенным акциям.

## VII. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ

После определения рыночной стоимости одной привилегированной акции ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» можно определить стоимость, приходящуюся на пакет обыкновенных акций и распределить ее пропорционально количеству акций.

Таблица Определение рыночной стоимости одной обыкновенной акции ПАО «ЮРП»

Наименование показателя	Ед.	Значение
Рыночная стоимость акционерного капитала, рассчитанная взвешенным подходом (на основе доходного и затратного)	руб.	2 112 252 000
Стоимость привилегированных Акции	руб.	0
Стоимость обыкновенных Акции	руб.	2 112 252 000
Количество обыкновенных акций	штук	14 474 400
Количество привилегированных акций	Штук	4 824 800
<b>Всего</b>	Штук	19 299 200
<b>Рыночная стоимость 1 обыкновенной и 1 привилегированной акции в составе 100% пакета акций</b>	<b>руб.</b>	<b>109,45</b>

Источник информации: расчеты Оценщиков

**Таким образом, Оценщик делает заключение, что рыночная стоимость одной обыкновенной и одной привилегированной акции ПАО «ЮРП» в составе 100% пакета акций составляет: 109,45 (Сто девять рублей 45 копеек)**

## VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, исходя из сделанных расчетов, Оценщик делает следующее заключение:

- рыночная стоимость 100% акций (бизнеса) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» по состоянию на 31.03.2023г. составляет: 2 112 252 000 (Два миллиарда сто двенадцать миллионов двести пятьдесят две тысячи) рублей.
- рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной акции ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» в составе 100% пакета акций по состоянию на 31.03.2023г. составляет: 2 112 252 000 руб. / (4 824 800 шт. + 14 474 400 шт.) = 109,45 (Сто девять рублей 45 копеек).
- рыночная стоимость 1 (одной) привилегированной акции ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) составляет: 109,45 (Сто девять рублей 45 копеек).

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в РФ" №135-ФЗ (в действующей редакции); Федерального стандарта оценки ФСО I: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки ФСО N II «Виды стоимости», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки ФСО N III «Процесс оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки ФСО IV «Задание на оценку», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России N611 от 25.09.2014 г.; Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01.06.2015 г, с последующими изменениями и дополнениями, в действующей редакции документов, а так же в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Итоговая величина рыночной стоимости данного объекта оценки, установленная в результате оценочных исследований является достоверной на дату проведения оценки и рекомендуемой для целей совершения сделки (сделок) с ним, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность, оказать услуги для Вашей компании.

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик:

Рыжков Е.В.

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик:

Донсков О.Д.

Исполнительный директор  
ООО «Комплекс-Консалтинг»



Минасов О.Ю.

Генеральный директор  
ООО «Комплекс-Консалтинг»

Балыков Я.Д.

## IX. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

- Прогнозы развития Компании могут измениться под влиянием таких факторов, как изменения макроэкономической ситуации, изменения в законодательстве, существенно ухудшающие условия деятельности Предприятия.
- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
- Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

## X. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
- Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщиков 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 произведена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ (в действующей редакции); Федерального стандарта оценки ФСО I: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки ФСО N II «Виды стоимости», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки ФСО N III «Процесс оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки ФСО IV «Задание на оценку», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200; Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО N7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России N611 от 25.09.2014 г.; Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01.06.2015 г, с последующими изменениями и дополнениями, в действующей редакции документов, а так же в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

## XI. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

### Нормативные акты:

- Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
- Федеральный закон №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с учетом последующих изменений и дополнений);
- Федерального стандарта оценки ФСО I: «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федерального стандарта оценки ФСО N II «Виды стоимости», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федерального стандарта оценки ФСО N III «Процесс оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федерального стандарта оценки ФСО IV «Задание на оценку», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федерального стандарта оценки ФСО V «Подходы и методы оценки», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федерального стандарта оценки ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости" (ФСО N7), утвержденный приказом Минэкономразвития России N611 от 25.09.2014 г.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8), утвержденный приказом Минэкономразвития России № 326 от 01.06.2015 г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» (НП СРО «СМАО»)
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации Саморегулируемой Организации Оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»)
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», утвержденного Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н, (поправки, утв. Приказом Минфина России от 17.12.2014 N 151н)

### Книги и периодические издания:

- Валдайцев, Оценка бизнеса и инноваций., М, 1997г.
- Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
- Григорьев, Оценка и переоценка основных фондов, М, 1997г.
- Григорьев, Федотова, Оценка предприятия, Москва, ИНФРА-М, 1997г.
- Григорьев В.Б., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. М., 1977.
- Идрисов, Каргышев, Постников, Стратегическое планирование и анализ эффективности инвестиций, М, 1997г.
- Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. Учебно-методическое пособие. М., 1997г.
- Оценка бизнеса. Под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. М., 1998г.
- Оценка материальной и интеллектуальной собственности / Баранников Л.И., Чернявский А.Г., 2017г.
- Оценка бизнеса: Учебное пособие / Васильева Л.С., 2016г.
- Оценка стоимости ценных бумаг и бизнеса / И.В. Косорукова, С.А. Секачев, М.А. Шуклина; под ред. И.В. Косоруковой, 2016г.
- Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов / Дамодаран А., 2017г.
- Оценка стоимости предметов залога в нестабильной экономике: проблемы и пути их решения: монография / под ред. М.А. Федотовой, Т.В. Тазихиной, 2017г.
- Коммерческая оценка инвестиций: Учебное пособие, Есипов В.Е., 2016г.
- Оценка стоимости предприятия (бизнеса), Масленкова О.Ф., 2017г.

### Материалы электронных изданий:

- Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY" выпускаемый совместно с Москомземом при участии Комитета по собственности, приватизации и хозяйственной деятельности Государственной Думы РФ;
- Журнал "Недвижимость и цены";
- Internet-ресурсы (www.izrukvruki.ru, www.avito.ru, www.geodevelopment.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.appriser.ru, www.rway.ru и др.).



## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**Финансово-бухгалтерские документы ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»  
и основные расшифровки значимых статей отчетности за 2022г.  
Расшифровка основных статей ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» на 31.12.2022г.**

**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2022 г.**

		<b>Коды</b>		
		0710001		
Форма по ОКУД		31	12	2022
Дата (число, месяц, год)		03145124		
Организация <u>Публичное акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"</u>		ИНН <b>7723302636</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО <b>50.40</b>		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность внутреннего водного грузового транспорта</u>		по ОКВЭД 2 <b>12247</b>   <b>16</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Публичные акционерные общества / Частная собственность</u>		по ОКФС / ОКФС <b>384</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ <b>384</b>		
Местонахождение (адрес) <u>115088, Москва г, 2-й Южнопортовый проезд, д. № 10</u>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <b>ООО "АУДИТ-СЕРВИС"</b>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	<b>6455015316</b>	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	<b>1026403668720</b>	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
<i>п. 3.2.1</i>	Основные средства	1150	216 406	213 075	144 029
	в том числе:				
	Транспортные средства	11501	11 071	14 191	76 203
	Машины и оборудование (кроме офисного)	11502	10 898	14 172	6 398
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11503	81	175	42
	Соружения	11504	8 732	9 702	9 205
	Офисное оборудование	11505	2 352	842	277
	Другие виды основных средств	11506	11 920	6 754	2 222
	Здания	11507	11 234	714	36 393
	Незавершенные капитальные вложения	11508	1 130	7 535	14 290
	Земельные участки	11509	158 990	158 990	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	104 684	116 395	-
<i>п. 3.2.2</i>	Финансовые вложения	1170	1 759 726	368 608	647 223
	в том числе:				
	Акции, вклады в уставной капитал	11701	-	182 698	847 223
	Предоставленные займы	11702	1 759 726	185 910	-
	Отложенные налоговые активы	1180	6 048	4 183	2 843
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	221
	Итого по разделу I	1100	2 086 864	701 262	794 316
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				

<i>п. 3.2.3</i>	Запасы	1210	373 685	98 949	7 405
	в том числе:				
	Материалы	12101	1 605	1 225	1 758
	Товары	12102	-	-	5 649
	Капитальное строительство, предназначенное для продажи	12103	372 080	97 724	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	13 218	2 303	-
<i>п. 3.2.4</i>	Дебиторская задолженность	1230	251 454	89 059	81 510
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	17 184	35 581	34 177
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	51 775	26 984	19 949
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	181 838	6 494	27 384
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	215 399
	в том числе:				
	Предоставленные займы		-	-	215 399
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	118 221	85 404	92 151
	в том числе:				
	Денежные средства, размещенные в депозит сроком до 3 мес	12501	83 000	81 500	90 000
	Денежные средства, в залоге под обеспечение уплаты процентов банка (звлог до 3 мес)	12502	31 081	-	-
<i>п. 3.2.5</i>	Прочие оборотные активы	1260	698	543	772
	Итого по разделу II	1200	757 275	256 259	397 237
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 844 139</b>	<b>957 521</b>	<b>1 191 553</b>

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
<i>п. 3.2.7</i>	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	482	482	482
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	(1 240)	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	273 892	273 892	14 082
	Резервный капитал	1360	69	69	69
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	339 457	224 956	732 944
	Итого по разделу III	1300	612 661	499 400	747 578
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	2 138 134	357 311	311 768
	Отложенные налоговые обязательства	1420	15 198	5 189	1 030
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	639
	Итого по разделу IV	1400	2 153 332	362 500	313 437
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	36 148	33 970
<i>п. 3.2.6</i>	Кредиторская задолженность	1520	73 824	54 697	87 355
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	16 661	7 468	11 267
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	21 860	21 659	28 722
	Расчеты по налогам и сборам	15203	9 595	18 854	15 347
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1 288	1 500	1 437
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	4 143	3 708	3 451
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	20 256	1 508	27 131
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
<i>п. 3.2.8</i>	Оценочные обязательства	1540	4 322	4 776	9 214
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	78 147	95 622	130 539
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 844 139	957 621	1 191 553

Руководитель  Артюков Валерий  
Владимирович  
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2022 г.**

Организация <u>Публичное акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"</u>	Форма по ОКУД	Коды			
Идентификационный номер налогоплательщика	Дата (число, месяц, год)	0710002	31	12	2022
Вид экономической деятельности <u>Деятельность внутреннего водного грузового транспорта</u>	по ОКПО	03145124			
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Публичные акционерные общества / Частная собственность</u>	ИНН	7723302535			
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКВЭД 2	50.40			
	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16		
	по ОКЕИ	384			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<i>п. 3.3.1</i>	Выручка	2110	419 569	407 853
<i>п. 3.3.2</i>	Себестоимость продаж	2120	(187 281)	(156 355)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	252 308	251 498
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(81 365)	(99 155)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	170 943	152 343
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	78
	Проценты к получению	2320	53 529	14 729
	Проценты к уплате	2330	(18 368)	(31 248)
<i>п. 3.3.1</i>	Прочие доходы	2340	195 078	143 064
	в том числе:			
	Доходы связанные с реализацией ОС и иных активов	23401	188 323	111 029
	Восстановление резерва при передаче акций	23402	-	28 446
	Восстановление резерва по сомнительным долгам (при погашении ДЗ)	23403	3 035	-
<i>п. 3.3.2</i>	Прочие расходы	2350	(245 703)	(773 775)
	в том числе:			
	Расходы по передаче акций	23501	-	(439 242)
	Прощение долга зависимым организациям	23502	(50 000)	(204 366)
	Расходы, связанные с выбытием ОС и иных активов	23503	(182 698)	(117 219)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	155 481	(494 809)
<i>п. 3.3.3</i>	Налог на прибыль	2410	(41 588)	(25 284)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(33 939)	(25 476)
	отложенный налог на прибыль	2412	(7 649)	101
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	113 893	(520 093)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	113 893	(520 093)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель  Арстов Валерий  
 (подпись) Владимирович  
 (цифровая подпись)

27 марта 2023



Полное наименование	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»
Сокращенное наименование	ПАО «ЮРП»
Юридический адрес	115088, г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, д.10
Почтовый адрес	115088, г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, д.10
Телефон	+7 (499) 652-93-54
ИНН/КПП	7723302535 / 772301001
ОГРН	1027700412970
Расчетный счет	40702810500010001375
Корреспондентский счет	30101810300000000600
Банк	АО "МИНБанк" г. Москва
БИК	044525600
ОКВЭД	62.20.2, 63.40, 70.20
ОКПО	03145124
Генеральный директор	Арестов Валерий Владимирович, действует на основании устава
Главный бухгалтер	Казарян Роза Максимовна
E-mail	info@urport.ru

Генеральный директор



В.В. Арестов



## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**Финансово-бухгалтерские документы ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»  
и основные расшифровки значимых статей отчетности за 2015-2020 гг.**

**Бухгалтерский баланс  
на 31 декабря 2021 г.**

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2021
Организация	Публичное акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"	по ОКПО 03145124		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7723302535		
Вид экономической деятельности	Деятельность внутреннего водного грузового транспорта	по ОКВЭД 2 50.40		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Публичные акционерные общества / Частная собственность	12247	16	
		по ОКФС / ОКФС		
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)		115088, Москва г, 2-й Южнопортовый проезд, д. № 10		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту		<input checked="" type="checkbox"/>	ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора		ООО "АУДИТ-СЕРВИС"		
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	6455015315	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1026403668720	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<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	197 239	144 029	161 818
	в том числе:				
	Транспортные средства	11501	10 429	76 203	69 915
	Машины и оборудование (кроме офисного)	11502	4 394	6 398	9 100
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11503	-	42	67
	Сооружения	11504	9 612	9 205	12 294
	Офисное оборудование	11505	247	277	665
	Другие виды основных средств	11506	1 626	2 222	3 698
	Здания	11507	4 492	35 393	37 974
	Назаввершенные капитальные вложения	11508	7 538	14 290	24 262
	Земельные участки	11509	158 990	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	116 117	-	-
	Финансовые вложения	1170	368 608	647 223	776 175
	в том числе:				
	Акции, вклады в уставной капитал	11701	182 698	647 223	776 175
	Предоставленные займы	11702	185 910	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	3 614	2 843	2 163
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	221	1 118
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>685 579</b>	<b>794 316</b>	<b>941 272</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	98 949	7 405	15 599
	в том числе:				
	Материалы	12101	1 225	1 756	2 287
	Товары	12102	-	5 649	13 312
	Капитальное строительство, предназначенное для продажи	12103	97 723	-	-

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 303	-	142
Дебиторская задолженность	1230	69 059	81 510	109 936
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	35 581	34 177	57 323
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	26 984	19 949	11 022
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	6 494	27 384	41 589
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	215 399	261 848
в том числе:				
Предоставленные займы	12401	-	215 399	261 848
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	85 404	92 151	6 073
Прочие оборотные активы	1260	543	772	1 571
Итого по разделу II	1200	256 259	397 237	395 169
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>941 837</b>	<b>1 191 553</b>	<b>1 338 441</b>

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	482	482	482
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	12 320
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	273 892	14 082	-
	Резервный капитал	1360	69	69	69
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	212 851	732 944	561 045
	Итого по разделу III	1300	487 295	747 578	573 917
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	357 311	311 768	359 735
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 610	1 030	988
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	639	-
	Итого по разделу IV	1400	358 921	313 437	360 723
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	36 148	33 970	256 849
	Кредиторская задолженность	1520	54 697	87 355	139 032
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	7 468	11 267	30 268
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	21 659	28 722	34 197
	Расчеты по налогам и сборам	15203	18 854	15 347	21 376
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1 500	1 437	1 985
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	3 708	3 451	3 678
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	1 508	27 131	47 528
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	4 776	9 214	5 921
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	95 622	130 539	401 802
	<b>БАЛАНС</b>	1700	941 837	1 191 553	1 336 441

  
 Руководитель **Арестов Валерий Владимирович**  
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.



**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2021 г.**

	Форма по ОКУД	Коды		
		0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2021
Организация <u>Публичное акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"</u>	по ОКПО	03145124		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7723302535		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность внутреннего водного грузового транспорта</u>	по ОКВЭД 2	50.40		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Публичные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Выручка	2110	407 853	373 875
	Себестоимость продаж	2120	(156 355)	(171 132)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	251 498	202 743
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(99 155)	(103 372)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	152 343	99 371
	Доходы от участия в других организациях	2310	78	313 247
	Проценты к получению	2320	14 729	16 764
	Проценты к уплате	2330	(31 248)	(59 543)
	Прочие доходы	2340	143 064	14 623
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией ОС и иных активов	2341	111 029	-
	Восстановление резерва при передаче акций	2342	28 446	6 443
	Прочие расходы	2350	(773 775)	(215 185)
	в том числе:			
	Расходы по передаче акций	2351	(439 242)	(140 074)
	Прощение долга зависимым организациям	2352	(204 366)	(33 095)
	Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном году	2353	-	(21 544)
	Расходы, связанные с выбытием ОС и иных активов	2354	(117 219)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(494 809)	169 277
	Налог на прибыль	2410	(25 284)	(10 264)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(25 476)	(10 900)
	отложенный налог на прибыль	2412	191	638
	Прочее	2460	-	2
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(520 093)	159 015

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2021 г.	За Январь - Декабрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(520 093)	159 015
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Арестов Валерий  
Владимирович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.



**Бухгалтерский баланс**  
на 30 сентября 2017 г.

		<b>Коды</b>		
		0710001		
Форма по ОКУД		30	09	2017
Дата (число, месяц, год)				
Организация <b>Открытое Акционерное Общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"</b>		03145124		
Идентификационный номер налогоплательщика		7723302535		
Вид экономической деятельности <b>Деятельность внутреннего водного грузового транспорта</b>		50.40		
Организационно-правовая форма / форма собственности <b>Открытое Акционерное Общество / Смешанная</b>		47	41	
Единица измерения: в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес) <b>115432, Москва г, Южнопортовый 2-й проезд, дом № 10</b>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<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	184 598	204 982	175 004
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	666 069	693 863	768 936
	Отложенные налоговые активы	1180	1 217	1 452	1 617
	Прочие внеоборотные активы	1190	3 986	3 559	6 359
	Итого по разделу I	1100	855 870	903 856	951 916
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	5 087	9 177	16 224
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	2 714
	Дебиторская задолженность	1230	221 211	129 120	76 713
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	199 326	216 168	233 402
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	26 406	18 463	9 638
	Прочие оборотные активы	1260	114	81	76
	Итого по разделу II	1200	452 145	373 009	338 767
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 308 015	1 276 866	1 290 683



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	482	482	482
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	17 418	17 430	18 318
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	69	69	69
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	423 585	390 128	350 486
	Итого по разделу III	1300	441 555	408 109	369 355
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	700 000	700 000	250 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 497	1 496	1 500
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	701 497	701 496	251 500
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	90 689	97 189	347 189
	Кредиторская задолженность	1520	69 090	63 640	315 881
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	5 184	6 432	6 758
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	164 963	167 260	669 828
	<b>БАЛАНС</b>	1700	1 308 015	1 276 866	1 290 683

Руководитель

(подпись)

27 октября 2017 г.

Касимов Бахтиёр  
Валерьевич

(расшифровка подписи)



**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Сентябрь 2017 г.**

		<b>Коды</b>		
		0710002		
		30	09	2017
		03145124		
		7723302535		
		50.40		
		47	41	
		384		

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

Открытое Акционерное Общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"

Организация \_\_\_\_\_ по ОКПО

Идентификационный номер налогоплательщика \_\_\_\_\_ ИНН

Вид экономической деятельности Деятельность внутреннего водного грузового транспорта по ОКВЭД

Организационно-правовая форма / форма собственности \_\_\_\_\_ по ОКОПФ / ОКФС

Открытое Акционерное Общество / Смешанная

Единица измерения: в тыс. рублей по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2017 г.	За Январь - Сентябрь 2016 г.
	Выручка	2110	349 259	299 503
	Себестоимость продаж	2120	(135 319)	(114 653)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	213 940	184 850
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(83 183)	(75 274)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	130 757	109 576
	Доходы от участия в других организациях	2310	7	1 650
	Проценты к получению	2320	24 614	24 465
	Проценты к уплате	2330	(86 251)	(96 853)
	Прочие доходы	2340	94 213	25 303
	Прочие расходы	2350	(108 844)	(21 405)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	54 496	42 736
	Текущий налог на прибыль	2410	(15 662)	(8 825)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(5 000)	(652)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1)	35
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(236)	(410)
	Прочее	2460	(8)	(101)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	38 589	33 435

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2017 г.	За Январь - Сентябрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	38 589	33 435
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

27 октября 2017 г.

Касимов Бахтиёр

Валерьевич

(расшифровка подписи)



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2016 г.

		<b>Коды</b>		
		<b>0710002</b>		
		31	12	2016
Дата (число, месяц, год)	Открытое Акционерное Общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"	<b>03145124</b>		
Форма по ОКУД	по ОКПО	<b>7723302535</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	<b>61.20.2</b>		
Вид экономической деятельности	Деятельность внутреннего водного грузового транспорта	<b>47</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Открытое Акционерное Общество / Смешанная	<b>41</b>		
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	408 788	327 472
	Себестоимость продаж	2120	(161 390)	(157 880)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	247 398	169 592
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(99 848)	(93 327)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	147 550	76 265
	Доходы от участия в других организациях	2310	1 650	-
	Проценты к получению	2320	32 213	32 339
	Проценты к уплате	2330	(128 552)	(106 170)
	Прочие доходы	2340	47 541	208 435
	Прочие расходы	2350	(48 838)	(208 037)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	51 564	2 832
	Текущий налог на прибыль	2410	(12 273)	(828)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(2 123)	62
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	4	(156)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(164)	480
	Прочее	2460	(56)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	39 075	2 328



Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	39 075	2 328
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

22 февраля 2017 г.



## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2015 г.

		Коды		
		0710002		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2015
Организация <u>Открытое Акционерное Общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"</u>		по ОКПО 03145124		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7723302535		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность внутреннего водного грузового транспорта</u>		по ОКВЭД 61.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Открытое Акционерное Общество</u>		47	41	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
2.2.4.1	Выручка	2110	327 472	391 145
1.5.2.2.4.2	Себестоимость продаж	2120	(157 880)	(208 601)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	169 592	182 544
	Коммерческие расходы	2210	-	-
1.5	Управленческие расходы	2220	(93 327)	(98 072)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	76 265	86 472
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	2 552
	Проценты к получению	2320	32 339	22 435
	Проценты к уплате	2330	(106 170)	(82 961)
2.2.4.1	Прочие доходы	2340	208 435	48 302
2.2.4.2	Прочие расходы	2350	(208 037)	(62 127)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 832	14 873
	Текущий налог на прибыль	2410	(828)	(6 827)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	62	(3 380)
2.2.4.3	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(156)	(174)
2.2.4.3	Изменение отложенных налоговых активов	2450	480	686
	Прочее	2460	-	(112)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 328	8 246



Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	2 328	8 246
2.2.4.4	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Касимов Бахтиёр  
Валерьевич

(расшифровка подписи)

24 февраля 2016 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2014 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2014
		03145124		
		7723302535		
		61.20.2		
		47	41	
		384		
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Открытое Акционерное Общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	Деятельность внутреннего водного грузового транспорта	по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Открытое Акционерное Общество	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
2.2.4.1	Выручка	2110	391 145	411 623
1.5, 2.2.4.2	Себестоимость продаж	2120	(208 601)	(234 725)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	182 544	176 898
	Коммерческие расходы	2210	-	-
1.5	Управленческие расходы	2220	(96 072)	(76 873)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	86 472	100 025
	Доходы от участия в других организациях	2310	2 552	-
	Проценты к получению	2320	22 435	7 992
	Проценты к уплате	2330	(82 961)	(86 179)
2.2.4.1	Прочие доходы	2340	48 302	692 900
2.2.4.2	Прочие расходы	2350	(62 127)	(700 382)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	14 673	14 356
	Текущий налог на прибыль	2410	(6 827)	(8 274)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(3 380)	(5 584)
2.2.4.3	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(174)	(545)
2.2.4.3	Изменение отложенных налоговых активов	2450	686	364
	Прочее	2460	(112)	(872)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	8 246	5 029

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	8 246	5 029
2.2.4.4	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Касимов Бахтиёр  
Валерьевич

(подпись)

(расшифровка подписи)

25 февраля 2015 г.

Бухгалтерский баланс					
на 31 декабря 2012 г.					
		Форма по ОКУД		Коды	
		Дата (число, месяц, год)		31	12
		по ОКПО		2012	
Организация: <u>Открытое Акционерное Общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"</u>				03146124	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		7723302635	
Вид экономической деятельности: <u>Деятельность внутреннего водного грузового транспорта</u>		по ОКВЭД		61.20.2	
Организационно-правовая форма / форма собственности: <u>Открытое Акционерное Общество / Смешанная</u>		по ОКФС / ОКФС		47	41
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ		384	
Местонахождение (адрес): <u>116432, Москва г. Южнопортовый 2-й проезд, дом № 10</u>					
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.
	<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	286 508	172 371	171 532
	в том числе:				
	Основные средства в организации	11501	154 111	150 639	150 654
	<b>Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы</b>	11502	109 730	-	-
	Строительство объектов основных средств	11503	21 701	21 701	20 865
	Приобретение объектов основных средств	11504	969	31	13
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	630 313	610 313	387 603
	Отложенные налоговые активы	1180	762	435	395
	Прочие внеоборотные активы	1190	7 018	-	-
	Итого по разделу I	1100	924 599	783 119	559 590
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	36 730	31 217	23 152
	в том числе:				
	Материалы	12101	11 155	10 719	7 386
	Товары	12102	25 213	20 498	15 768
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	23 627	3 606	3 730
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС	12201	23 627	3 606	3 730
	Дебиторская задолженность	1230	64 700	71 382	65 068
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	4 821	17 629	8 290
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	51 922	37 854	49 948
	Расчеты по налогам и сборам	12303	2 013	3 210	1 511
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	12304	248	17	152
	Расчеты с персоналом по оплате труда	12305	-	-	-
	Расчеты с подотчетными лицами	12306	32	6	82
	Расчеты с персоналом по прочим операциям	12307	119	2	195
	Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал	12308	-	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12309	13 455	12 664	4 910
	Расходы будущих периодов	12310	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	145 832	2 804	11 904
	в том числе:				
	Акции	12401	-	-	-
	Долговые ценные бумаги	12402	117 840	-	5 100
	Предоставленные займы	12403	8 810	-	-
	Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг	12404	832	2 804	2 804
	Депозитные счета	12405	18 549	-	4 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 263	15 119	9 989
	в том числе:				
	Касса организации	12501	109	68	130
	Расчетные счета	12502	2 114	14 995	9 869
	Валютные счета	12503	30	58	-
	Прочие оборотные активы	1260	2 514	4 527	3 952
	в том числе:				
	НДС по авансам и предоплатам	12601	2 514	4 214	3 505
	Расходы будущих периодов	12602	-	313	447
	Итого по разделу II	1200	275 656	128 655	117 827
	<b>БАЛАНС</b>	1600	1 200 254	911 774	677 417

Форма 0710001 с.2				
Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2012 г.	На 31 декабря 2011 г.	На 31 декабря 2010 г.
<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	482	482	482
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	34 953	34 953	35 125
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
Резервный капитал	1360	69	69	69
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	324 429	290 612	224 512
Итого по разделу III	1300	359 934	326 116	260 188
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1410	538 125	408 237	241 999
в том числе:				
Долгосрочные кредиты	14101	160 000	160 000	-
Долгосрочные кредиты (в валюте)	14102	378 125	248 237	241 999
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 111	-	1 298
Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Прочие обязательства	1450	-	-	-
Итого по разделу IV	1400	539 236	408 237	243 297
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1510	241 490	107 889	102 128
в том числе:				
Краткосрочные кредиты	15101	120 000	-	-
Краткосрочные кредиты (в валюте)	15102	121 490	107 889	-
Кредиторская задолженность	1520	52 908	69 532	71 804
в том числе:				
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	17 321	14 353	12 436
Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	16 569	27 720	22 561
Расчеты по налогам и сборам	15203	10 637	7 781	10 045
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	1 471	1 343	980
Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	3 909	3 955	3 644
Расчеты с подотчетными лицами	15206	-	-	4
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	15207	-	-	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15208	3 001	14 380	22 138
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	5 420	-	-
Прочие обязательства	1550	1 266	-	-
Итого по разделу V	1500	301 084	177 421	173 932
<b>БАЛАНС</b>	1700	1 200 254	911 774	677 417

Отчет о прибылях и убытках за Январь - Декабрь 2012г.				
			Коды	
			0710002	
			31	12
			2012	
			03145124	
			7723302535	
			61.20.2	
			47	41
			384	
Организация	<u>Открытое Акционерное Общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"</u>	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщи		ИНН		
Вид экономической	<u>Деятельность внутреннего водного грузового транспорта</u>	по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<u>Открытое Акционерное Общество</u>	по ОКОПФ / ОКФС		
	<u>/ Смешанная</u>	по ОКЕИ		
Единица измерения: в тыс. рублей				
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2012г.	За Январь - Декабрь 2011г.
	Выручка	2110	395 440	403 941
	Себестоимость продаж	2120	(212 791)	(229 350)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	182 649	174 591
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(70 434)	(74 097)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	112 215	100 494
	Доходы от участия в других организациях	2310	82	95
	в том числе:			
	Долевое участие в иностранных организациях	23101	-	-
	Долевое участие в российских организациях	23102	82	95
	Проценты к получению	2320	10 944	16 350
	в том числе:			
	Проценты к получению	23201	10 944	16 350
	Проценты к уплате	2330	(66 049)	(56 758)
	в том числе:			
	Проценты к уплате	23301	(66 049)	(56 758)
	Прочие доходы	2340	274 256	354 660
	в том числе:			
	Доходы, связанные с реализацией основных средств	23401	23 816	40 254
	Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	23402	758	8 456
	Курсовые разницы	23403	56 835	46 111
	Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	23404	11	1 298
	Прочие внереализационные доходы	23405	34 278	24 078
	Материальные ценности (излишки)	23406	2 874	12 176
	Доходы, связанные с продажей валюты	23407	189 477	-
	Прочие расходы	2350	(289 743)	(320 084)
	в том числе:			
	Расходы, связанные с реализацией основных средств	23501	7 995	819
	Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	23502	758	8 496
	Расходы в виде образованных оценочных резервов	23503	1 575	6 695
	Расходы на услуги банков	23504	318	303
	Курсовые разницы	23505	50 989	60 856
	Налоги и сборы	23506	4 818	6 132
	Расходы в виде списанной дебиторской задолженности	23507	88	5 371
	Прочие внереализационные расходы	23508	13 258	8 771
	Расходы, связанные с покупкой валюты	23509	189 943	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	61 705	94 757
	Текущий налог на прибыль	2410	(18 460)	(23 285)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(5 605)	(4 256)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	187	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	327	78
	Прочее	2460	-	(570)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	43 759	70 980



## ПРИЛОЖЕНИЕ 3

## Выписка из реестра акционеров ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»



НОВЫЙ РЕГИСТРАТОР

21

Наименование регистратора: Акционерное общество "Новый регистратор"  
 Место нахождения: 107996, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 1, эт/пом/ком 2/VI/32  
 Почтовый адрес: 107996, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 1  
 Контактные реквизиты: тел.: +7 (495) 980-11-00 факс: +7 (495) 980-11-00 e-mail: newreg@newreg.ru  
 Лицензия: Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра № 045-13951-000001, дата выдачи 30.03.2006, бессрочная  
 Орган, выдавший лицензию: ФСФР России

Иск. 77:23/02026 от 31.01.2023г.  
 На вх. 77:23/002593 от 25.01.2023г.  
 На иск. от 00.00.0000г.

## Отчет

из реестра владельцев ценных бумаг  
 Публичное акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
 по состоянию на 01.01.2023 [24:00]

ОГРН 1027700412970 выдан 11.11.2002г. Управление МНС России по г.Москве  
 Свидетельство о государственной регистрации № 039.947 от 12.02.1996г. Московская регистрационная палата  
 115088, г. Москва, проезд Южнопортовый 2-й, д. 10  
 тел.: 499-652-93-54 факс: 499-652-93-67

## 1. Краткая информация о ценных бумагах, выпущенных эмитентом:

Описание ценной бумаги	Номер государственной регистрации	Выпуск	Номинал	Всего ценных бумаг
			руб	шт
1	2	3	4	5
Акция привилегированная именная типа А	2-01-01767-A	1	0.025	4 824 800
Акция обыкновенная именная	1-01-01767-A	1	0.025	14 474 400
ИТОГО по обыкновенным				14 474 400
ИТОГО по привилегированным				4 824 800
ИТОГО				19 299 200

\*) – Помеченные выпуски ЦБ не участвуют при составлении списка лиц.

2. Размер уставного капитала: 482 480 руб.

3. Информация о владельцах ценных бумаг - Процент по номинальной стоимости: от общей номинальной стоимости всех акций, включенных в УК от 0.010000 до 100.000000:

№ п/п	Фамилия, Имя, Отчество или наименование организации	Номер лицевого счета	Вид счета Тип лица	Акции привилег.		Акции обыкновен.		Общее количество акций	% в уставном капитале
				Кол-во акций	% от их общего числа	Кол-во акций	% от их общего числа		
				шт	%	шт	%		
1.	Общество с ограниченной ответственностью "ЮП-2"	1237	ВЛ ЮЛ	733 004	15.19	3 984 183	27.53	4 717 187	24.4424
2.	Общество с ограниченной ответственностью Инфраструктурная Корпорация "Аеон"	1183 30_107775747 62	ВЛ ЮЛ		0	1 993 631	13.77	1 993 631	15.9584
	Общество с ограниченной ответственностью Инфраструктурная Корпорация "Аеон"	1136 В00000109_50 353	ВЛ ЮЛ	193 236	4.01	383 473	2.65	576 709	
	Общество с ограниченной ответственностью Инфраструктурная Корпорация "Аеон"	1234	ВЛ ЮЛ	359 882	7.46	149 619	1.03	509 501	
3.	Общество с ограниченной ответственностью "Кадена"	1183 30_107775747 33	ВЛ ЮЛ	7 400	0.15	1 571 133	10.85	1 578 533	12.7127
	Общество с ограниченной ответственностью "Кадена"	1136 В00000108_50 352	ВЛ ЮЛ	322 600	6.69	552 313	3.82	874 913	
4.	Общество с ограниченной ответственностью "Формула МРП"	1159	ВЛ ЮЛ	883 117	18.3	965 752	6.67	1 848 869	9.58
5.	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет"	1183 01_107775746 65	ВЛ ЮЛ	1 105 960	22.92	250 440	1.73	1 356 400	8.1210
	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет"	1183 01_107775747 87	ВЛ ЮЛ	210 495	4.36	400	0.003	210 895	
6.	Общество с ограниченной ответственностью "БЛЮ СКАЙ"	1183 01_107775747 81	ВЛ ЮЛ		0	1 060 778	7.33	1 060 778	5.4965
7.	Общество с ограниченной ответственностью "КСК Лгд"	1183 01_107775747 81	ВЛ ЮЛ	91 961	1.91	931 079	6.43	1 023 040	5.3009
8.	Общество с ограниченной ответственностью "Точка сборки"	1183 01_107775747 81	ВЛ ЮЛ		0	1 020 000	7.05	1 020 000	5.2852

Исп.: Хрипкова Н.А.

Уполномоченное лицо регистратора



подпись

/Хрипкова Н.А./



## ПАО "ЮРП"

Страница

2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
9.	Общество с ограниченной ответственностью "Полярный экспресс"	1218	ВЛ ЮЛ		0	1 010 000	6.98	1 010 000	5.2334
10.	Общество с ограниченной ответственностью "АэроСИТИ-Девелопмент"	1231	ВЛ ЮЛ		0	250 683	1.73	250 683	1.2989
11.	Общество с ограниченной ответственностью "Флемстэд"	1230	ВЛ ЮЛ		0	197 000	1.36	197 000	1.0208
12.	Общество с ограниченной ответственностью "Эускади"	1228	ВЛ ЮЛ		0	145 956	1.01	145 956	0.7563
13.	Козловский Леонид Юрьевич	1191	ВЛ ФЛ	17 440	0.36		0	17 440	0.0904
14.	Мамедова Елена Сергеевна	382	ВЛ ФЛ	13 760	0.29		0	13 760	0.0713
15.	МИРОНОВ АЛЕКСЕЙ МАЛОФЕЕВИЧ	134	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
16.	Кислова Татьяна Васильевна	1247	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
17.	МИРОНОВ НИКОЛАЙ ВАСИЛЬЕВИЧ	692	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
18.	ЛОСЕВ НИКОЛАЙ ИВАНОВИЧ	274	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
19.	ГАНЮШКИНА ЕВДОКИЯ ФЕДОРОВНА	1089	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
20.	Симагина Надежда Михайловна	1132	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
21.	Зайцев Михаил Васильевич	1269	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
22.	Дудко Юрий Петрович	1190	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
23.	Ланская Светлана Вячеславовна	1276	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
24.	Счет общей долевой собственности	1172	ВЛ ОС	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
25.	ЖУЛИНА НАДЕЖДА ВАСИЛЬЕВНА	463	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
26.	Ситнова Галина Владимировна	1169	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
27.	ХОЗЕВИТОВА ЛЮБОВЬ ВАСИЛЬЕВНА	108	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
28.	КУРКИН ВИКТОР ВАСИЛЬЕВИЧ	534	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
29.	Панюшкина Нина Ивановна	1139	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
30.	КОЛОБУШКИН ВИКТОР ВАСИЛЬЕВИЧ	232	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
31.	Алешин Василий Иванович	76	ВЛ ФЛ	10 640	0.22		0	10 640	0.0551
32.	Казначейский счет эмитента	2	КС ЮЛ	10 400	0.22		0	10 400	0.0539
33.	БРАЖНИКОВ ВЯЧЕСЛАВ МИХАЙЛОВИЧ	970	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
34.	Данилова Александра Харлампиевна	673	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
35.	Кусков Николай Егорович	680	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
36.	Счет общей долевой собственности	1251	ВЛ ОС	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
37.	САДОВСКАЯ ВАЛЕНТИНА ВЯЧЕСЛАВОВНА	287	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
38.	СИДОРИН ИВАН ВАСИЛЬЕВИЧ	694	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
39.	АТАМАНОВ ВЛАДИМИР МАТВЕЕВИЧ	698	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
40.	Коробка Анатолий Афанасьевич	707	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
41.	ЯШИН ВЛАДИМИР СЕМЕНОВИЧ	965	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
42.	Овчинникова Алла Николаевна	1294	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
43.	ВАКШИНА НИНА ИВАНОВНА	862	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
44.	ЕФИМОВ ВЛАДИМИР СЕРГЕЕВИЧ	843	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
45.	Бондарь Владимир Андреевич	477	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
46.	Хохлова Наталья Ивановна	48	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
47.	ФАРАФОНОВ ВИТАЛИЙ СЕРГЕЕВИЧ	54	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
48.	Сазонова Ольга Владимировна	1208	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
49.	ЛОБАЧЕВА ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА	798	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
50.	Ивлиева Людмила Николаевна	1207	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
51.	СОФИЕНКО ВЛАДИМИР ЕФИМОВИЧ	171	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
52.	ЕФИМОВА ИРИНА ВАСИЛЬЕВНА	916	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
53.	Малов Анатолий Фёдорович	898	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
54.	ПАРФЕНОВ ОЛЕГ ДМИТРИЕВИЧ	564	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
55.	Бехелева Вера Феодосьевна	624	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
56.	ЛОБАЧЕВ ВЯЧЕСЛАВ НИКОДИМОВИЧ	797	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
57.	СИНЕЛЬЩИКОВА ФАИНА ИВАНОВНА	1021	ВЛ ФЛ	7 360	0.15		0	7 360	0.0381



## ПАО "ЮРП"

Страница 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
58.	ЗАХАРОВ ЕГОР ТИХОНОВИЧ	88	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
59.	Данилов Вячеслав Евгеньевич	1239	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
60.	Соломадин Александр Иванович	643	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
61.	МАУЛЬ АЛЕКСАНДР ПЕТРОВИЧ	114	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
62.	ВАКШИНА ЕЛЕНА ГЕННАДЬЕВНА	1062	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
63.	Счет общей долевой собственности	1226	ВЛ ОС	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
64.	ВОЛКОВА ТАТЬЯНА ГРИГОРЬЕВНА	952	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
65.	ПЫЛЕНКО ВАЛЕНТИНА ВАСИЛЬЕВНА	1093	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
66.	БУСАРОВ АЛЕКСЕЙ ПЕТРОВИЧ	118	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
67.	АЛПАТОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ	123	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
68.	Соколова Галина Борисовна	892	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
69.	ЗЛЫДАРЕВ АЛЕКСАНДР АНАТОЛЬЕВИЧ	909	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
70.	КОНДАШОВ ЮРИЙ ВИКТОРОВИЧ	915	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
71.	ТЕЛЕБУХИН ВЛАДИМИР ИВАНОВИЧ	508	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
72.	УСТИНОВ АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ	180	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
73.	РЫБАКОВА НИНА ВАСИЛЬЕВНА	936	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
74.	ЕГОРОВА ВАЛЕНТИНА ИЛЬИНИЧНА	426	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
75.	Счет общей долевой собственности - Ботина и другие	1180	ВЛ ОС	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
76.	ЛЕПНЕЙ СЕРГЕЙ ВИКТОРОВИЧ	230	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
77.	ЗИНЧЕНКО ЮРИЙ СЕМЕНОВИЧ	352	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	0.0286	
78.	Бондарев Сергей Вадимович	1101	ВЛ ФЛ			0	5 200	0.04	5 200	0.0269
79.	Сорокин Николай Петрович	595	ВЛ ФЛ	4 520	0.09		0	4 520	0.0234	
80.	Порфенков Андрей Владимирович	1286	ВЛ ФЛ	4 440	0.09		0	4 440	0.023	
81.	ШУТОВ ВЛАДИМИР АНАТОЛЬЕВИЧ	45	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	0.0189	
82.	КОЗЫРЕВ НИКОЛАЙ ЕФИМОВИЧ	50	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	0.0189	
83.	ЧУЙКОВ АНАТОЛИЙ МИХАЙЛОВИЧ	981	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	0.0189	
84.	КОЛОБУШКИН СЕРГЕЙ ВИКТОРОВИЧ	557	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	0.0189	
85.	Лукьянова Раида Васильевна	1165	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	0.0189	
86.	ШПАКОВА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА	110	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	0.0189	
87.	Сильянов Александр Васильевич	888	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	0.0189	
88.	КУЗЬМИН ВИКТОР ФЕДОРОВИЧ	55	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	0.0189	
89.	БЕЛОВ СЕРГЕЙ ВИКТОРОВИЧ	837	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	0.0189	
90.	МАКАРОВ АЛЕКСЕЙ ЮРЬЕВИЧ	998	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	0.0189	
91.	КУЧЕНКОВ ВАСИЛИЙ ИВАНОВИЧ	58	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	0.0187	
92.	СМИРНОВА НАДЕЖДА ФЕДОРОВНА	1033	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	0.0187	
93.	ШВЕЦОВА РАИСА ЕВГЕНЬЕВНА	1076	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	0.0187	
94.	ЗОТОВ ВАДИМ ВЛАДИСЛАВОВИЧ	590	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	0.0187	
95.	НЕКИФОРОВ ВАЛЕРИЙ ВАСИЛЬЕВИЧ	949	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	0.0187	
96.	МАРДАЛЕЕВ ВЛАДИМИР АРСЛАНОВИЧ	886	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	0.0187	
97.	Поспелов Юрий Дмитриевич	126	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	0.0187	
98.	Макарова Наталия Сергеевна	20	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	0.0187	
99.	ПАНИЧКИН МИХАИЛ ГЕОРГИЕВИЧ	384	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	0.0187	
100.	ОВЧИННИКОВ ВИТАЛИЙ МИХАЙЛОВИЧ	340	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	0.0187	
	ИТОГО по списку:			4 754 630	98.55	14 472 040	99.98	19 226 670	99.6242	

## Примечания:

ЭС - Эмиссионный счет  
 КС - Казначейский лицевой счет эмитента  
 ВЛ - Лицевой счет владельца ценных бумаг  
 НД - Лицевой счет номинального держателя  
 ДУ - Лицевой счет доверительного управляющего  
 ДС - Депозитный лицевой счет

## 1. Виды счетов

НЛ - Счет неустановленных лиц  
 ЦД - Лицевой счет номинального держателя центрального депозитария  
 ИИД - Счет иностранного номинального держателя  
 ИИД - Иностранной уполномоченный держатель  
 СДП - Счет депозитарных программ

## 2. Типы лиц

ЮЛ - юридическое лицо  
 ФЛ - физическое лицо  
 ОС - счет общей собственности

Уполномоченное лицо регистратора



Handwritten signature in blue ink.

/Хрипкина Н.А./





## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

СВИДЕТЕЛЬСТВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ  
ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: 16.05.2021 г.

Документ-основание: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р

Субъект права: Открытое акционерное общество «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»  
ИНН: 7723301533  
Юридический адрес: 115422, с.МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Св-во № 039.947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права: собственность

Объект права: все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10, стр.1  
Площадь: 615,4 кв.м  
Кадастровый (или инвентарный) номер: 33299

Оригинал для государственной регистрации: АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-01/00-000/1998-17-20  
сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-17-20

№ 1. 102 2021 года внесены изменения в запись № 77-01/00-000/2003-777

Регистратор: Клементьев Ю. Б.

17 05 133630

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Московский городской комитет  
по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: 25.05.2000 г.

Субъект права: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»  
Юридический адрес: 109432, г.МОСКВА,  
пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996, МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, св-во № 039.947

Вид права: собственность

Объект права: все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10, стр.2  
Площадь: 1938 кв.м  
Кадастровый номер: 77-04-03005-000-2701429  
Условный номер: 35301

Оригинал для государственной регистрации: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 75-264/мскбр-2000 года  
сделана запись регистрации № 77-01/00-163-2000-79525

Регистратор: Ахмедова Н.П.

17 05 040297





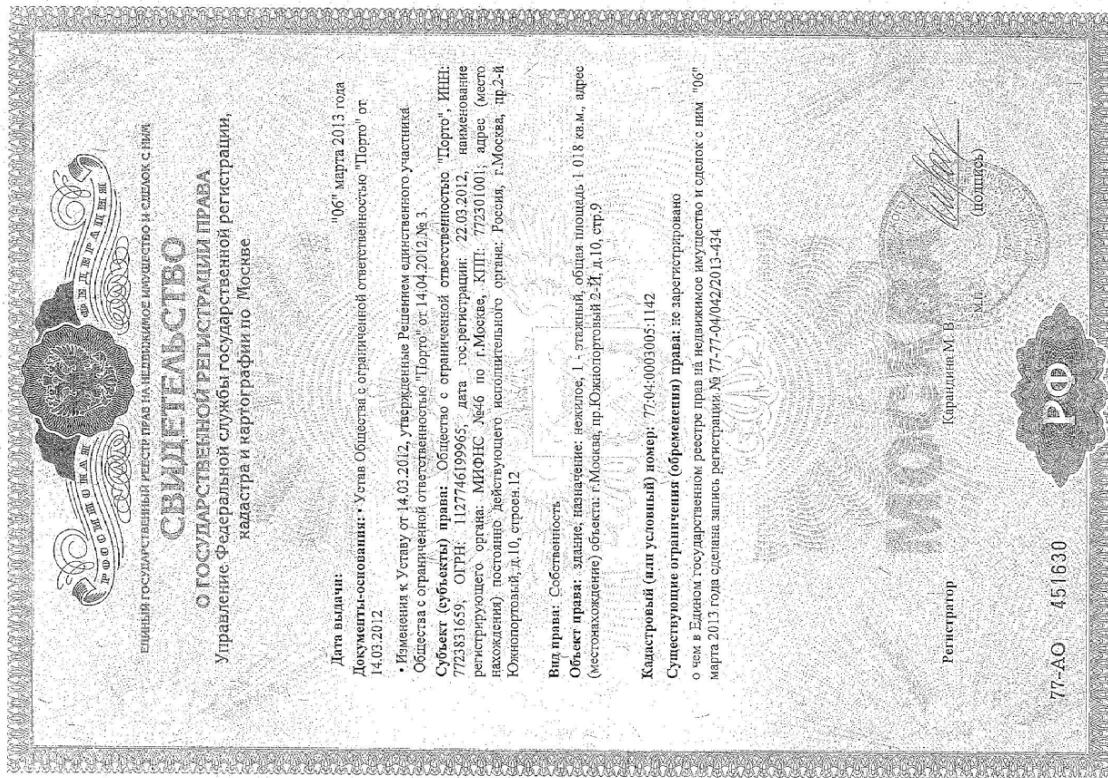


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
СВИДЕТЕЛЬСТВО	
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА	
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Дата выдачи:	15.08.2016 г.
Документ-основание:	ПЛАН ПРИБАВЛЕНИЯ УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ г. МОСКВЫ от 23.01.1996 № 283-р
Субъект (субъекты) права:	Открытое акционерное общество «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» ИНН/КПП: 7723/02535/7723/01001 Место нахождения: 115432, г. МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10 Зарегистрировано: 12.02.1996, МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, ОГРН: 1027700412970
Вид права:	собственность
Объект права:	Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10, стр.7 Наименование: все здание Наименование: нежилое Площадь: 6236,9 кв.м
Кадастровый (или кадастровый) номер:	354/19
Существующие ограничения (обременения) права:	Архивная запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 25.11.2000 года № 77-01/00-000/1998-171-21
Регистратор:	77 АМ № 103144

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	
СВИДЕТЕЛЬСТВО	
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА	
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве	
Дата выдачи:	15.08.2016 г.
Документ-основание:	ПЛАН ПРИБАВЛЕНИЯ УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ г. МОСКВЫ от 23.01.1996 № 283-р
Субъект (субъекты) права:	Открытое акционерное общество «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» ИНН/КПП: 7723/02535/7723/01001 Место нахождения: 115432, г. МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10 Зарегистрировано: 12.02.1996, МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, ОГРН: 1027700412970
Вид права:	собственность
Объект права:	Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10, стр.8 Наименование: все здание Наименование: нежилое Площадь: 1980,4 кв.м
Кадастровый (или кадастровый) номер:	354/20
Существующие ограничения (обременения) права:	Архивная запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 16.10.1998 года № 77-01/00-000/1998-171-21
Регистратор:	77 АМ № 103144











Оценка рыночной стоимости одной обыкновенной и одной привилегированной акции ПАО «Южный речной порт» в составе 100% пакета акций



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: 14 ноября 2023 г.

Документы-основания:  
ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ  
РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р

Субъект права:  
Открытое акционерное общество  
"ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
ИНН: 7723307535  
Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр.  
ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Св-во № 039/947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права:  собственность

Объект права:  все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.17  
Площадь: 342,3 кв.м  
Кадастровый (или условный) номер: 35/460

Ограничения (обременения) права:  НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 76-000/2003-171-29  
сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171

Регистратор: КОЖЕНКО Ю. Б.

77 13 138677

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: 14 ноября 2023 г.

Документы-основания:  
ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ  
РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р

Субъект права:  
Открытое акционерное общество  
"ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
ИНН: 7723307535  
Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр.  
ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Св-во № 039/947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права:  собственность

Объект права:  все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.18  
Площадь: 54,1 кв.м  
Кадастровый (или условный) номер: 35/461

Ограничения (обременения) права:  НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 76-000/2003-171-29  
сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171

Регистратор: КОЖЕНКО Ю. Б.

77 13 138699



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЬИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: " 14 " 14 01 2023 г.

Документы-основания:  
ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ  
РАСПОЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р

Субъект права:  
Открытое акционерное общество  
"ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
ИНН: 7723302333  
Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр.  
ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Св-во № 039.947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права:  
собственность

Объект права:  
все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10, стр.19  
Площадь: 32,3 кв.м.  
Кадастровый (или условный) номер: 35462

Ограничения  
(обременения) права:  
НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним "ЕГРНИИ" от 14.01.2023 года  
сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-1

Регистратор  
Коллежский Ю. Б.

77 10 123675

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЬИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: " 14 " 14 01 2023 г.

Документы-основания:  
ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ  
РАСПОЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р

Субъект права:  
Открытое акционерное общество  
"ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
ИНН: 7723302333  
Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр.  
ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Св-во № 039.947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права:  
собственность

Объект права:  
все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10, стр.20  
Площадь: 151,7 кв.м.  
Кадастровый (или условный) номер: 35467

Ограничения  
(обременения) права:  
НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним "ЕГРНИИ" от 14.01.2023 года  
сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-2

Регистратор  
Коллежский Ю. Б.

77 10 123696





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: 14 НОЯ 2003 г.

Документы-основание:  
ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р

Субъект права:  
Открытое акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
ИНН: 7723302535  
Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Св-во № 039 947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права: собственность

Объект права: все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.29  
Площадь: 166,5 кв.м  
Кадастровый (или условный) номер: 35472

Срочная (обремененная) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 76-003/2003-1998-171-6  
сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-6

Регистратор: Ю. Б.

77 16 428663

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: 14 НОЯ 2003 г.

Документы-основание:  
ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р

Субъект права:  
Открытое акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
ИНН: 7723302535  
Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Св-во № 039 947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права: собственность

Объект права: все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.28  
Площадь: 764,7 кв.м  
Кадастровый (или условный) номер: 35470

Срочная (обремененная) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 76-003/2003-1998-171-3  
сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-3

Регистратор: Ю. Б.

77 16 428663

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЬИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: \* \* \* 14 НОЯ 2003 г.

Документы-основания:  
ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ  
РАСПОЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р

Субъект права:  
Открытое акционерное общество  
"ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
ИНН: 7723302535  
Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр.  
ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Св-во № 039.947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права:  
собственность

Объект права:  
все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.31  
Площадь: 456,3 кв.м  
Кадастровый (или условный) номер: 35174

Ограничения  
(обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним "16-ИЮЛЯ 1998" года  
сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-8

Регистратор  
Кожвнчс: 5, 5

77 А5 128673

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЬИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: \* \* \* 14 НОЯ 2003 г.

Документы-основания:  
ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ  
РАСПОЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р

Субъект права:  
Открытое акционерное общество  
"ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
ИНН: 7723302535  
Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр.  
ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Св-во № 039.947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права:  
собственность

Объект права:  
все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.30  
Площадь: 88 кв.м  
Кадастровый (или условный) номер: 35473

Ограничения  
(обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним "16-ИЮЛЯ 1998" года  
сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-7

Регистратор  
Кожвнчс: 5, 5

77 А5 128658

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: " 14 " нояб 2003 г.

Документы-основания:  
ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ  
РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р

Субъект права:  
Открытое акционерное общество  
"ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
ИНН: 7723302535  
Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр.  
ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Св-во № 039.947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права: собственность

Объем права:  
все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10, стр.37  
Площадь: 52,3 кв.м  
Кадастровый (или условный) номер: 35478

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16-нояб.2003" 1998 года  
сделано запись регистрации № 77-01/000/1998-171-10

Регистратор  
Колесникова Ю. Б.

77 03 129872

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: " 14 " нояб 2001 г.

Документы-основания:  
ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ  
РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р

Субъект права:  
Открытое акционерное общество  
"ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
ИНН: 7723302535  
Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр.  
ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Св-во № 039.947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права: собственность

Объем права:  
все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10, стр.32  
Площадь: 198,4 кв.м  
Кадастровый (или условный) номер: 35477

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16-нояб.2001" 1998 года  
сделано запись регистрации № 77-01/000/1998-171-9

Регистратор  
Колесникова Ю. Б.

77 05 129874



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московский городской комитет  
по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: 15<sup>го</sup> сентября 2000 г.

Субъект права:  
ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
"ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
Юридический адрес: 199412, г. МОСКВА,  
пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996, МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, сп-во № 039.947

Вид права:  
собственность

Объект права:  
все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.43  
Площадь: 981,2 кв.м  
Кадастровый номер: 77-04-03005-000-2701424  
Условный номер: 3-5482

Основания для государственной регистрации:  
ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ  
РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 15 сентября 2000 года  
сделана запись регистрации № 77-01/00-163/2000-79536

Регистратор  
Агафонова Н.В.

77 НН 040299

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: 14 мая 2003 г.

Документы-основания:  
ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ  
РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ Г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р

Субъект права:  
Открытое акционерное общество  
"ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
ИНН: 7723/02535  
Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр.  
ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
сп-во № 039.947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права:  
собственность

Объект права:  
все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.40  
Площадь: 723,8 кв.м  
Кадастровый (или кадастровый) номер: 35-479

Ограничения (обременения) права:  
НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 июля 1999 года  
сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-11

Регистратор  
Колесникова Ю.Б.

77 АБ 438671

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА  
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы

Дата выдачи: " 14 " ноября 2003 г.

Документы-основания:  
ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ  
РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ  
ИМУЩЕСТВОМ г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р

Субъект права:  
Открытое акционерное общество  
"ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
ИНН: 7723302525  
Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр.  
ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Св-во № 039/947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права:  
собственность

Объект права:  
все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.45  
Площадь: 39,9 кв.м  
Квартальный (или условный) номер: 35483

Судимости  
(обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним "16" ноября 1998 года  
создана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-13

Регистратор  
КОЖЕВНИКОВА Ю. Б.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 5

## Изображение объектов недвижимости ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»



Портоуправление



Портоуправление



Автовесовая



Автовесовая



БКБП



1 БКБП



Газохранилище



Газохранилище





Столовая



ДОЦ и бетонник



Ж/Д перевалка



Гараж



Здание цеха погрузки и конторы ЦГР



Здание цеха погрузки и конторы ЦГР



Здание цеха погрузки и конторы ЦГР



Здание цеха погрузки и конторы ЦГР





Контора ЦГР



ЛОК



Котельная



Котельная



Материальный склад 1



Материальный склад 2



Мех.мастерские



Пост милиции





Проходная № 1



Сварочный цех



Склад № 2



Склад № 2



Склад № 2



Склад № 2 (внутри)



Склад № 2 с торца



Склад № 2 с торца



Склад № 3



Склад № 3



Склад № 3



Склад № 3



Склад № 4



Склад № 4



Склад № 5



Склад № 5





Склад № 6



Склад № 6



Склад № 6



Склад № 6



Товарная



Теплый склад ГСМ



Товарная контора



Туалет у ДОЦ



**Цех Бульдозеров**



**Энергоотдел**



**Краны портовые**



**Ангарный склад**

## ПРИЛОЖЕНИЕ 6

## Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (здания и земельные участки) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

Результаты оценки стоимости объектов недвижимости ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», представлены ниже в таблице:

Таблица: оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (капитальные строения) ПАО «ЮРП»

	Наименование зданий, помещений ОАО "ЮРП"	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.		80 300	60 225	30 203	52 300	Год ввода в эксплуатацию	Рыночная стоимость, руб.
		Адрес	Площадь	Офис класса "В"	Офис класса "С"	Холодный склад	Теплый склад		
1	Товарная контора	2-й Южнопортовый пр-д, стр.1	615,4		615,4			1939	37 062 465
2	Гараж автомобилей	2-й Южнопортовый пр-д, стр.2	1 938,0			1 938,0		1967	58 533 899
3	Блок бытовых помещений №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.3	1 491,5			1 491,5		1971	45 048 147
4	Склад №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.4	6 281,2			6 281,2		1939	189 712 654
5	Склад №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.5	6 189,7			6 189,7		1939	186 949 057
6	Склад №3	2-й Южнопортовый пр-д, стр.6	3 940,1		1000	2 940,1		1962	149 025 575
7	Склад №4	2-й Южнопортовый пр-д, стр.7	6 236,9			6 236,9		1939	188 374 650
8	Склад №5	2-й Южнопортовый пр-д, стр.8	1 980,4			1 980,4		1962	59 814 516
9	Склад №6	2-й Южнопортовый пр-д, стр.9	1 018,0				1 018,0	1962	53 241 400
10	Цех технического обслуживания погрузчиков	2-й Южнопортовый пр-д, стр.11	2 274,5			2 274,5		1967	68 697 292
11	Здание управления порта	2-й Южнопортовый пр-д, стр.12	1 616,2	1616,2				1939	129 780 860
12	Центральная котельная	2-й Южнопортовый пр-д, стр.13	258,9				258,9	1939	13 540 470
13	Столовая порта	2-й Южнопортовый пр-д, стр.14	1 014,1		1014,1			1972	61 074 173
14	Цех ремонта грейферов	2-й Южнопортовый пр-д, стр.15	456,2			456,2		1956	13 778 723
15	Материальный склад № 2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.17	342,3			342,3		1939	10 338 572
16	Материальный склад № 1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.16	895,0			895,0		1939	27 031 909
17	Проходная №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.18	51,6			51,6		1967	1 633 996
18	Контора ЦГР	2-й Южнопортовый пр-д, стр.20	151,7				151,7	1931	7 933 910
19	Здание энергоотдела	2-й Южнопортовый пр-д, стр.21	118,9			118,9		1939	3 591 166
20	Такелажные мастерские	2-й Южнопортовый пр-д, стр.22	161,6			161,6		1939	4 880 845
21	Механические мастерские	2-й Южнопортовый пр-д, стр.28	764,7				764,7	1939	39 993 810
22	Железнодорожная весовая	2-й Южнопортовый пр-д, стр.29	166,5			166,5		1939	5 028 841
23	Отдел кадров	2-й Южнопортовый пр-д, стр.30	88,0		88			1963	5 299 800
24	Автосвесовая	2-й Южнопортовый пр-д, стр.31	442,6				456,3	1976	23 864 490
25	Лечебно-оздоровительный комплекс	2-й Южнопортовый пр-д, стр.32	199,4		199,4			1976	12 008 865
26	Склад хранения газа	2-й Южнопортовый пр-д, стр.37	52,3			52,3		1982	1 579 630
27	Деревообрабатывающий цех	2-й Южнопортовый пр-д, стр.43	981,2				981,2	1975	51 316 760
28	Уборная	2-й Южнопортовый пр-д, стр.45	39,9			39,9		1939	1 205 110
29	Блок бытовых помещений №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.10	947,1				947,1	1971	49 533 330
30	Проходная №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.19	32,5			32,5		1971	981 606
31	Цех ремонта бульдозеров	2-й Южнопортовый пр-д, стр.40	723,8			723,8		1974	21 861 112
	<b>Всего:</b>		<b>41 472,7</b>	<b>1 616,2</b>	<b>2 916,9</b>	<b>32 375,4</b>	<b>4 577,9</b>		<b>1 522 717 633</b>

\*) Подробные расчеты представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таким образом, стоимость объектов недвижимости ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет: 1 522 717 633 руб.



Таблица: расчет рыночной стоимости объектов недвижимости некапитального типа (ангары) ПАО «ЮРП»

Строение №	Назначение	Этажность	Высота потолков, м	Материал перекрытий	Материал строительства	Площадь по свид./БТИ	Год постройки	Наличие отопления	Наличие водоснабжения	Срок службы, лет.	Износ, %	Рыночная стоимость, руб.
74	ангар №1	1	8	Металл	Металл	497,3	1993	нет	нет	28	90%	1 243 250
75	ангар №2	1	8	Металл	Металл	489	1991	нет	нет	30	0%	-
33	ангар №3	1	8	Металл	Металл	495	1980	нет	нет	41	0%	-
34	ангар №4	1	8	Металл	Металл	495	1980	нет	нет	41	0%	-
35	ангар №5	1	8	Металл	Металл	495	1980	нет	нет	41	0%	-
48	ангар №6	1	8	Металл	Металл	486	1992	нет	нет	29	93%	850 500
49	ангар №7	1	8	Металл	Металл	485	1992	нет	нет	29	93%	848 750
63	ангар №8	1	8	Металл	Металл	488,4	1993	нет	нет	28	90%	1 221 000
64	ангар №9	1	8	Металл	Металл	488,4	1993	нет	нет	28	90%	1 221 000
69	ангар №10	1	8	Металл	Металл	431	1993	нет	нет	28	90%	1 077 500
71	ангар №11	1	8	Металл	Металл	374	1993	нет	нет	28	90%	935 000
72	ангар №12	1	8	Металл	Металл	392	1993	нет	нет	28	90%	980 000
73	ангар №13	1	8	Металл	Металл	483,5	1993	нет	нет	28	90%	1 208 750
47	ангар №14	1	8	Металл	Металл	486	1993	нет	нет	28	90%	1 215 000
66	ангар №15	1	8	Металл	Металл	553,3	1993	нет	нет	28	90%	1 383 250
65	ангар №16	1	8	Металл	Металл	362,1	1993	нет	нет	28	90%	905 250
67	ангар №17	1	8	Металл	Металл	541,1	1993	нет	нет	28	90%	1 352 750
70	ангар №18	1	8	Металл	Металл	290,9	1993	нет	нет	28	90%	727 250
68	ангар №19	1	8	Металл	Металл	370,9	1993	нет	нет	28	90%	927 250
36	сварочный цех №36	1	8	Металл	Металл	235,5	1982	нет	нет	39	0%	-
<b>Всего:</b>						<b>8939,4</b>						<b>16 096 500</b>

Таким образом, стоимость некапитальных зданий (ангаров) ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет: 16 096 500 руб.

**Оценка земельных участков:**

ПАО «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» располагается на четырех земельных участках:

**Таблица: оценка стоимости земельных участков ОПАО «Южный речной порт»**

№ п/п	Земельный участок	Адрес участка	Площадь, кв.м.	Вид документа	Дата Договора	срок действия, лет	Срок действия договора, лет	Рыночная стоимость права аренды за 1 кв.м., руб.*	Рыночная стоимость права аренды всего, руб.*	Коэффициент свободных площадей, %%	Рыночная стоимость, руб.
1	Участок № 1 площадью 98 961,00 кв.м. по Договору аренды № М-04-044080 от 26.12.2013 сроком до 13.11.2062 г. Право аренды (49 лет)	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	98 961	дог.аренды	2013	49	8	7 229,00	719 127 000	30%	215 738 100
2	Участок № 2 площадью 145 815 кв.м. по Договору аренды от 02.08.2012г.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	145 815	дог.аренды	2012	49	9	7 229,00	1 059 605 000	30%	317 881 500
3	Участок № 3 площадью 44 812 кв.м. по Договору аренды от 02.11.2011г.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	44 812	дог.аренды	2011	49	10	7 229,00	325 639 000	30%	97 691 700
4	Участок № 4 площадью 11 051 кв.м. по Договору аренды 15.06.2016гг.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	5 700	Право собственности	2013			7 229,00	41 420 550	30%	12 426 165
5	Участок № 5 площадью 3503 кв.м. по Договору аренды №М-04-051347 от 09.10.2017г.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 11	3 503	дог.аренды	2017	49	4	7 229,00	25 456 000	30%	7 636 800
	<b>Всего:</b>		<b>298 791</b>						<b>2 171 247 550</b>		<b>151 987 329</b>

\*) Подробные расчеты стоимости 1 кв.м земельного участка приведены в Приложении к настоящему Отчету.

В процессе визуального осмотра Оценщиком было определено, что 70% земельного участка находится под застройкой оцененных зданий, поэтому в расчет было принята свободная от застройки площадь земельного участка:  $(298\,791 \text{ кв.м.} \cdot (1-70\%)) \cdot 7\,267,00 \text{ руб. за 1 сотку} \cdot \text{коэффициент срока действия Договора} = 151\,987\,329 \text{ руб.}$

**Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельных участков ПАО «ЮРП» площадью 298 791 кв.м. составляет: 151 987 329 руб.**

Также следует отметить, что на территории ПАО «ЮРП» проходят ж/д пути, принадлежащие Предприятию протяженностью 525 п.м. Подробные расчеты стоимости ж/д путей представлены в Приложении к настоящему Отчету. Рыночная стоимость указанного сооружения, с учетом округления составляет: **9 836 000 руб.**

**Таким образом, рыночная стоимость группы «объекты недвижимости» составляет: 1 522 717 633 руб. + 16 096 500 руб. + 9 836 000 руб. = 1 548 650 133 руб.**

Результаты проведенных расчетов не могут быть использованы для переоценки основных фондов и определения рыночной стоимости машин и оборудования как отдельных объектов оценки.

## ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ: ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### Краткое изложение методологии

Сравнительный подход – это метод оценки стоимости объекта исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов. Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется стоимость другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не сдаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Основные этапы оценки данным методом:

- ✓ Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- ✓ Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых зданий является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
- ✓ Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
- ✓ Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта сравнения (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с недвижимостью.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц;
- физические характеристики;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

### Подбор объектов-аналогов

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях по продаже помещений, аналогичных и/или близких к оцениваемым. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения объекта.

## **Определение рыночной стоимости типового 1 кв.м. площадей офисного назначения по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1,6,12,14,30,32**

Таблица. Общая характеристика оцениваемых объектов

Назначение	Офисное	Офисное	Производственно-складское	Производственно-складское
Класс объекта	В	С	В	С
Адрес	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.12	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1,6,14,30,32	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43,	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.2,3,4,5,6,7,8,11,15,16,17,18,19,21,22,29,37,40,45,
Местоположение (округ)	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Местоположение относительно кольцевой структуры города	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД
Ближайшая станция метро	Кожуховская	Кожуховская	Кожуховская	Кожуховская
Удаленность от ближайшей станции метро	22 мин. пешком	22 мин. пешком	22 мин. пешком	22 мин. пешком
Местоположение объекта внутри квартала	На территории предприятия	На территории предприятия	На территории предприятия	На территории предприятия
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Основные инженерные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Холодный склад (без отопления)
Техническое состояние здания	В среднем (рабочем) состоянии	В среднем (рабочем) состоянии	В среднем (рабочем) состоянии	В среднем (рабочем) состоянии
Состояние внутренней отделки помещений	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние
Парковка м/м	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв.м	1 616,2	2 916,9	4 577,9	32 375,4

Источник: составлено Оценщиком

Таблица: Характеристики аналогов для объекта: типового 1 кв.м. площади офисного назначения класса В по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.12

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Дата определения стоимости, дата оценки	март 2023г.	март 2023г.	март 2023г.	март 2023г.	март 2023г.
Местоположение	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.12	Москва, Огородный пр., 5с3	Москва, Ленинградский пр-т, 47с3	Москва, Колодезный пер., 3с25	Москва, ш. Энтузиастов, 21
Ближайшая станция метро	рядом с м.Кожуховская	м. Бутырская (6 мин пешком)	м.Аэропорт15м.п.	м.Эпребраженская площадь 6м.п.	м.Авиамоторная 6м.п.
Удаленность от метро	22 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид использования	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Общая площадь	1 616,20	20000	19147	5032,7	10661
Тип здания/помещения	ОСЗ	помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Класс здания	В	В	В+	В	В
Этаж	4 этажа	5 этажей	5 этажей	1 этаж	5 этажей
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Состояние	Отделка в стиле офисных помещений	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Цена объекта, руб.	-	<b>2 600 000 000</b>	<b>2 380 000 000</b>	<b>449 999 999</b>	<b>642 986 000</b>
Удельная стоимость, руб./кв.м		<b>130 000</b>	<b>124 301</b>	<b>89 415</b>	<b>60 312</b>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20000_m_etazh_55_199_6946907">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20000_m_etazh_55_199_6946907</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avion_klassa_b_v_2_m_ot_metro_19147_m_2387926976">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avion_klassa_b_v_2_m_ot_metro_19147_m_2387926976</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_2346620757">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_2346620757</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_10661_m_2168344133">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_10661_m_2168344133</a>

Источник: расчеты Оценщика, анализ рынка, проведенный Оценщиком



Таблица: Расчет рыночной стоимости: типового 1 кв.м. площади офисного назначения класса В по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.12

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена объекта, руб.	-	2 600 000 000	2 380 000 000	449 999 999	642 986 000
Удельная стоимость, руб./кв.м		130 000	124 301	89 415	60 312
Вид стоимости	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 800</b>	<b>106 899</b>	<b>76 897</b>	<b>51 868</b>
Вид использования	офисное помещение по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.12	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 800</b>	<b>106 899</b>	<b>76 897</b>	<b>51 868</b>
Удаленность от метро	22 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка		0,81	0,81	0,81	0,81
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>90 558</b>	<b>86 588</b>	<b>62 287</b>	<b>42 013</b>
Площадь	1616,2	20000	19147	5032,7	10661
Корректировка		0,23	0,23	0,00	0,23
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>106 504</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
тип здания	ОСЗ	помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>106 504</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
класс здания	В	В	В+	В	В
Корректировка		1	-10%	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Этаж расположения	4 этажа	5 этажей	5 этажей	1 этаж	5 этажей
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Состояние	Отделка в стиле офисных помещений	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Общая валовая коррекция	-	18,6%	-1,9%	0,0%	18,6%
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб.	<b>80 301</b>				
<b>Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления</b>	<b>80 300</b>				
<b>Стоимость нежилого помещения общей площадью 1616,2 кв.м.</b>	<b>129 780 860</b>				

Источник: расчеты Оценщика, анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таблица: Характеристики аналогов для объекта: типового 1 кв.м. площади офисного назначения класса С по адресу: 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1,6,14,30,32

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена объекта, руб.	-	2 600 000 000	2 380 000 000	449 999 999	642 986 000
Удельная стоимость, руб./кв.м		130 000	124 301	89 415	60 312
Вид стоимости	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 800</b>	<b>106 899</b>	<b>76 897</b>	<b>51 868</b>
Вид использования	офисное помещение г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1,6,14,30,32	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 800</b>	<b>106 899</b>	<b>76 897</b>	<b>51 868</b>
Удаленность от метро	22 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка		0,81	0,81	0,81	0,81
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>90 558</b>	<b>86 588</b>	<b>62 287</b>	<b>42 013</b>
Площадь	2916,9	20000	19147	5032,7	10661
Корректировка		0,23	0,23	0,00	0,23
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>106 504</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
тип здания	ОСЗ	помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>106 504</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
класс здания	С	В	В+	В	В
Корректировка		1	-10%	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Этаж расположения	4 этажа	5 этажей	5 этажей	1 этаж	5 этажей
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Состояние	Отделка в стиле офисных помещений	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Общая валовая коррекция	-	18,6%	-1,9%	0,0%	18,6%
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб.	<b>80 301</b>				
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления	<b>80 300</b>				
Корректировка на класс здания (переход от класса «В» к классу «С»)	<b>0,75</b>				
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления	<b>60 225</b>				
<b>Стоимость нежилого помещения общей площадью 2916,9 кв.м.</b>	<b>175 670 303</b>				

## Корректировки для офисных помещений:

### Ценность территориально-экономической зоны

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в ЮВАО г. Москвы, расположение относительно кольцевой структуры города ТТК-МКАД, таким образом, объекты находятся в одной территориально-экономической зоне. Корректировка по данному фактору не требуется.

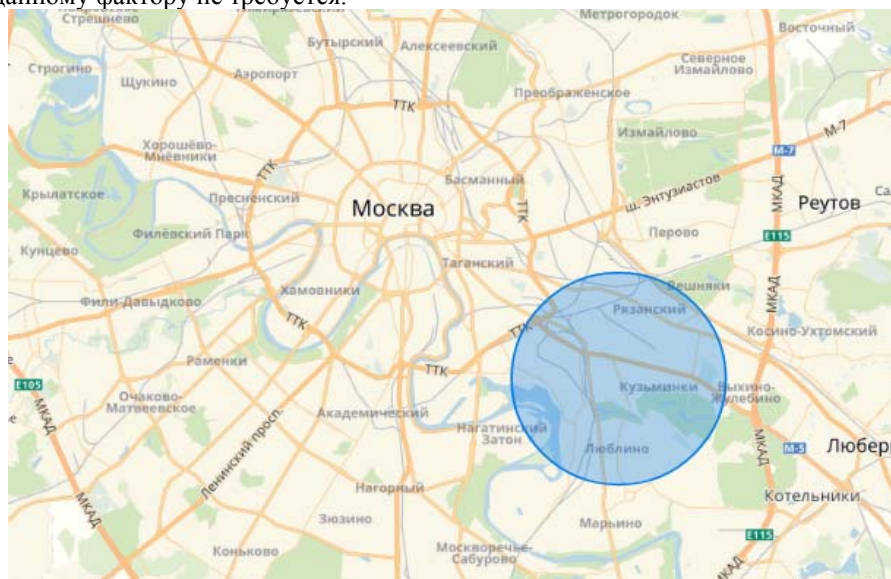


Рис. Область расположения объектов-аналогов и объекта оценки на карте г. Москвы (источник: <https://yandex.ru/maps>)

### Расчет весовых коэффициентов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{удi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \quad (4)$$

где:  $C_{1i}$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога до корректировок;  
 $C_{2i}$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

### Обоснование вносимых корректировок

#### Для офисных помещений

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал (<http://www.statrielt.ru/>)

## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhivosti/)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statireit (<http://www.statireit.ru/>), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,78	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

Примечание:

**Вид права:** в зависимости от вида права собственности на объекты недвижимости, последние можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды», «право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большой стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды».

**Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

**Условия продажи (чистота сделки).** Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

**Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

### Удаленность от метро

Очевидно, что удаленность от станций метро оказывает значительное влияние на стоимость коммерческой недвижимости в г. Москве. Удаленность объектов от ближайших станций метро определена согласно ресурсу <https://yandex.ru/maps/213/moscow>. (информация приведена в приложении). Корректировка по данному фактору определена согласно исследованию, опубликованному в источнике: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>. Данный метод определения корректировки Оценщик счел возможным ввиду отсутствия иной информации. Величина корректировок представлена в таблице ниже.

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

### Поправка на тип объекта – класс качества

Корректировка на класс качества между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» под ред. Лейфера Л.А., 2021 г. стр.398.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

### Матрицы коэффициентов

Таблица 324. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, усредненные данные по России

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1.00	1.19	1.33
	Класс В	0.84	1.00	1.12
	Класс С	0.75	0.90	1.00

**Поправка на площадь.** Площадь оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения нежилые здания/помещения с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем здания/помещения большей площади.

Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2022. Корректирующие коэффициенты для Офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г. таб 18.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов.

#### 9.1.1. Объекты офисной недвижимости

#### Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

##### Высококласные офисы (Офисы классов А, В)

Таблица 18 Матрица коэффициентов удельных цен продаж недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Объект аналог				
		от 0 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000 до 3000
	от 0 до 100	1,00	1,25	1,41	1,85	2,56
от 100 до 200	0,80	1,00	1,13	1,48	2,05	
от 200 до 400	0,71	0,89	1,00	1,31	1,82	
от 400 до 1000	0,54	0,68	0,76	1,00	1,38	
от 1000 до 3000	0,39	0,49	0,55	0,72	1,00	

Расчет произведен на исходных данных площадью от 50кв.м. и более.

**Поправка на отдельный вход.** Наличие отдельного входа в помещении облегчает доступ персонала и посетителей в данное помещение, положительным образом сказывается на имидже компании и дает возможность собственникам и арендаторам помещений устанавливать более гибкий режим работы объекта, наиболее соответствующий потребностям бизнеса, проводить автономную от администрации и собственников здания политику эксплуатации



помещений.

Корректировка на наличие отдельного входа между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2022. Корректирующие коэффициенты для Офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

#### Матрица коэффициентов

#### Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 299. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.07
	отдельного входа нет	0.93	1.00

**Поправка на этаж расположения.** Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость офисно-торговых площадей. Наиболее привлекательным для устройства данных площадей считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами (при отсутствии современных лифтов), возможность реализации отдельного входа и прочие преимущества (большее удобство для клиентов). Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность по сравнению с вышерасположенными помещениями.

Корректировка на этаж расположения между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2022. Корректирующие коэффициенты для Офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

Таблица 271. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, г. Москва, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.19	1.36
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.14	1.30
	цоколь	0.84	0.88	1.00	1.14
	подвал	0.74	0.77	0.88	1.00

**Поправка на состояние отделки помещений.** В текущих рыночных условиях различают ремонт «без отделки», «требуется косметического ремонта», «среднее состояние», «отделка Люкс».

Корректировка на состояние отделки помещений между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2022. Корректирующие коэффициенты для Офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г.

Справочник оценщика недвижимости 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

#### Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требуется косметического ремонта	требуется капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требуется косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требуется капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

**Поправка на наличие подведенных коммуникаций** Поправка рассчитывается в процентном выражении от стоимости и ориентировочно учитывает рыночную стоимость дополнительного инженерного оборудования с учетом его установки. Поправки на наличие коммуникаций рассчитываются методом статистической обработки данных, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний.

**Вывод:**

- **рыночная стоимость типового 1 кв.м. площади офисного назначения класса В по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.12 составляет: 83 300 руб./кв.м.**
  
- **рыночная стоимость типового 1 кв.м. площади офисного назначения класса С по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1,6,14,30,32 составляет: 60 225 руб./кв.м.**

## Определение рыночной стоимости типового 1 кв.м. площадей производственно-складского назначения по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43,2,3,4,5,6,7,8,11,15,16,17,18,19,21,22,29,37,40,45

**Таблица. Общая характеристика оцениваемых объектов**

Назначение	Офисное	Офисное	Производственно-складское	Производственно-складское
Класс объекта	В	С	В	С
Адрес	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.12	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1,6,14,30,32	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43,	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.2,3,4,5,6,7,8,11,15,16,17,18,19,21,22,29,37,40,45,
Местоположение (округ)	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Местоположение относительно кольцевой структуры города	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД
Ближайшая станция метро	Кожуховская	Кожуховская	Кожуховская	Кожуховская
Удаленность от ближайшей станции метро	22 мин. пешком	22 мин. пешком	22 мин. пешком	22 мин. пешком
Местоположение объекта внутри квартала	На территории предприятия	На территории предприятия	На территории предприятия	На территории предприятия
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Основные инженерные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Холодный склад (без отопления)
Техническое состояние здания	В среднем (рабочем) состоянии	В среднем (рабочем) состоянии	В среднем (рабочем) состоянии	В среднем (рабочем) состоянии
Состояние внутренней отделки помещений	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние
Парковка м/м	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв.м	1 616,2	2 916,9	4 577,9	32 375,4

Источник: составлено Оценщиком

Таблица: Характеристики аналогов для объекта: типового 1 кв.м. площади производственно-складского назначения класса В по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43,

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271068715/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271068715/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/">https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/">https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/">https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263378064/">https://www.cian.ru/sale/commercial/263378064/</a>
Передаваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемое право на земельный участок/типичное право для Москвы	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Оформление сделки	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Дата	март 2023г.	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Адрес	г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43,	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С31	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Перовское ш., 11С1	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к60	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С26	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к37
Станция метро	рядом с м.Кожуховская	Нижегородская	Нижегородская	Андроновка	Нижегородская	Андроновка
Удаленность от метро	22 минут пешком	20 минут пешком	10 минут пешком	16 минут пешком	20 минут пешком	12 минут пешком
Класс здания	В	В	В	В	В	В
Площадь, кв.м	4 577,90	824,80	2 478,00	346,00	1 200,00	779,00
Этаж						
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Все коммуникации кроме отопления	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Назначение объекта	Производственно-Складское	Производственно-Складское	Производственно-Складское	Производственно-Складское	Производственно-Складское	Производственно-Складское
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Стоимость объекта, руб.		50 312 800,00	140 000 000,00	19 900 000,00	85 000 000,00	65 000 000,00
Стоимость за кв.м, руб.		61 000,00	56 497,18	57 514,45	70 833,33	83 440,31

Источник: расчеты Оценщика, анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таблица: Расчет рыночной стоимости: типового 1 кв.м. площади производственно-складского назначения класса В по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43,

Корректировки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	56 497р.	57 514р.	70 833р.	83 440р.
Корректировка на передаваемые права %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	56 497р.	57 514р.	70 833р.	83 440р.
Корректировка на передаваемые права на земельный участок %		0%	-15%	0%	0%	-15%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на условия рынка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на дату сделки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на уторговывание, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		54 290р.	42 740р.	51 188р.	63 042р.	63 123р.
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		54 290р.	42 740р.	51 188р.	63 042р.	63 123р.
Корректировка на удаленность от метро, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		54 290р.	42 740р.	51 188р.	63 042р.	63 123р.
Корректировка на площадь, %		-24%	0%	-33%	0%	-24%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	34 296р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на этаж, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	34 296р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на класс здания, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	34 296р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на наличие отопления, %		0%	0%	29%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на назначение объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на тип объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на физическое состояние здания, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на состояние/уровень отделки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Суммарные корректировки (без торга), %		-24%	0%	-4%	0%	-24%
Отклонение от скорректированной цены за кв.м после торга (типа данных), %		-24,0%	0,0%	-13,6%	0,0%	-24,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		4,17	100,00	7,37	100,00	4,17
<b>Коэффициент весомости</b>		0,01932	0,46360	0,03416	0,46360	0,01932
Коэффициент вариации, %	18%					
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.</b>	<b>52 276р.</b>					
<b>Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления</b>	<b>52 300р.</b>					
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки площадью 4577,9 кв.м, руб.</b>	<b>239 424 170</b>					

Источник: расчеты Оценщика, анализ рынка, проведенный Оценщиком



Таблица: Характеристики аналогов для объекта: типового 1 кв.м. площади производственно-складского назначения класса С по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.2,3,4,5,6,7,8,11,15,16,17,18,19,21,22,29,37,40,45,

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271068715/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271068715/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/">https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/">https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/">https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263378064/">https://www.cian.ru/sale/commercial/263378064/</a>
Передаваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемое право на земельный участок/типичное право для Москвы	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Оформление сделки	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Дата	март 2023г.	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Адрес	г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, стр.2,3,4,5,6,7,8,11,15,16,17,18,19,21,22,29,37,40,45,	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С31	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Перовское ш., 11С1	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к60	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С26	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к37
Станция метро	рядом с м.Кожуховская	Нижегородская	Нижегородская	Андроновка	Нижегородская	Андроновка
Удаленность от метро	22 минут пешком	20 минут пешком	10 минут пешком	16 минут пешком	20 минут пешком	12 минут пешком
Класс здания	С	В	В	В	В	В
Площадь, кв.м	32375,4	<b>824,80</b>	<b>2 478,00</b>	<b>346,00</b>	<b>1 200,00</b>	<b>779,00</b>
Этаж						
Наличие коммуникаций	Без коммуникаций (без отопления)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Все коммуникации кроме отопления	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Назначение объекта	Производственно-Складское 1-2 этажа	Производственно-Складское	Производственно-Складское	Производственно-Складское	Производственно-Складское	Производственно-Складское
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Стоимость объекта, руб.		<b>50 312 800,00</b>	<b>140 000 000,00</b>	<b>19 900 000,00</b>	<b>85 000 000,00</b>	<b>65 000 000,00</b>
Стоимость за кв.м, руб.		<b>61 000,00</b>	<b>56 497,18</b>	<b>57 514,45</b>	<b>70 833,33</b>	<b>83 440,31</b>

Корректировки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	56 497р.	57 514р.	70 833р.	83 440р.
Корректировка на передаваемые права %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	56 497р.	57 514р.	70 833р.	83 440р.
Корректировка на передаваемые права на земельный участок %		0%	-15%	0%	0%	-15%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на условия рынка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на дату сделки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на уторговывание, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		54 290р.	42 740р.	51 188р.	63 042р.	63 123р.
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		54 290р.	42 740р.	51 188р.	63 042р.	63 123р.
Корректировка на удаленность от метро, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		54 290р.	42 740р.	51 188р.	63 042р.	63 123р.
Корректировка на площадь, %		-24%	0%	-33%	0%	-24%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	34 296р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на этаж, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	34 296р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на класс здания, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	34 296р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на наличие отопления, %		0%	0%	29%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на назначение объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на тип объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на физическое состояние здания, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на состояние/уровень отделки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Суммарные корректировки (без торга), %		-24%	0%	-4%	0%	-24%
Отклонение от скорректированной цены за кв.м после торга (типа данных), %		-24,0%	0,0%	-13,6%	0,0%	-24,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		4,17	100,00	7,37	100,00	4,17
<b>Коэффициент весомости</b>		0,01932	0,46360	0,03416	0,46360	0,01932
Коэффициент вариации, %	18%					
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.</b>	<b>52 276р.</b>					
<b>Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления</b>	<b>52 300р.</b>					
<b>Корректировка на класс здания (переход от класса «В» к классу «С» )</b>	<b>0,75</b>					
<b>Корректировка на класс здания (переход от помещения с отоплением к помещению без отопления)</b>	<b>0,77</b>					
<b>Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления</b>	<b>30 203</b>					
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки площадью 32375,4 кв.м, руб.</b>	<b>977 842 300</b>					

Источник: расчеты Оценщика, анализ рынка, проведенный Оценщиком

## Корректировки для производственно-складских помещений:

### Расчет весовых коэффициентов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{yoi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \quad (4)$$

где:  $C_{1i}$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога до корректировок;  
 $C_{2i}$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

### Ценность территориально-экономической зоны

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в ЮВАО г. Москвы, расположение относительно кольцевой структуры города ТТК-МКАД, таким образом, объекты находятся в одной территориально-экономической зоне. Корректировка по данному фактору не требуется.

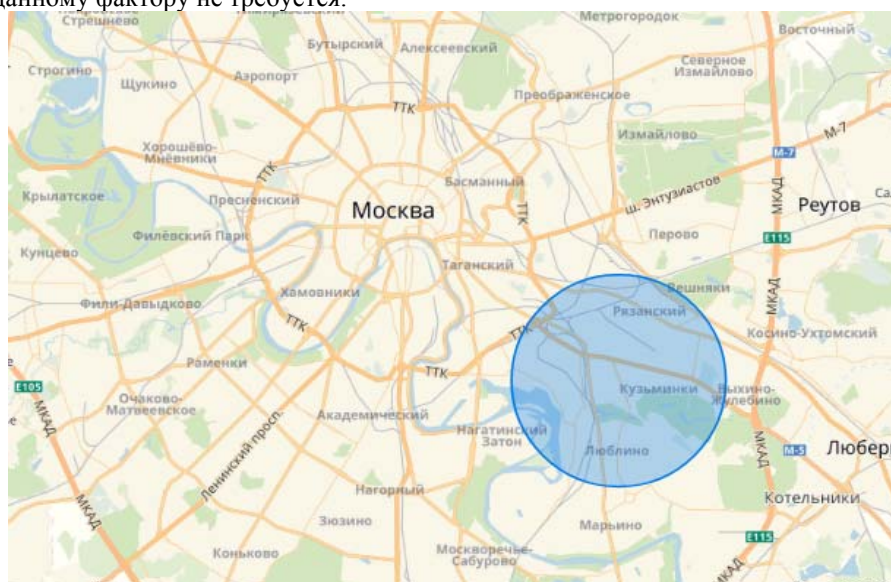


Рис. Область расположения объектов-аналогов и объекта оценки на карте г. Москвы (источник: <https://yandex.ru/maps>)

### Обоснование вносимых корректировок

#### Для производственно-складских помещений

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал (<http://www.statrielt.ru/>)

21.01.2023, 18:27

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-neodvizhimosti)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Stalreit (http://www.stalreit.ru/), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктуры	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,76	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

Примечание:

**Вид права:** в зависимости от вида права собственности на объекты недвижимости, последние можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды», «право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большой стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды».

**Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

**Условия продажи (чистота сделки).** Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

**Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

### Удаленность от метро

Очевидно, что удаленность от станций метро оказывает значительное влияние на стоимость коммерческой недвижимости в г. Москве. Удаленность объектов от ближайших станций метро определена согласно ресурсу <https://yandex.ru/maps/213/moscow>. (информация приведена в приложении). Корректировка по данному фактору определена согласно исследованию, опубликованному в источнике: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>. Данный метод определения корректировки Оценщик счел возможным ввиду отсутствия иной информации. Величина корректировок представлена в таблице ниже.

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

**Поправка на площадь.** Площадь оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения нежилые здания/помещения с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем здания/помещения большей площади.

Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2022. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г. таб 57.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов.

Таблица 57 Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,16	1,32	1,72			
	300-500	0,86	1,00	1,13	1,48	1,83		
	500-1000	0,76	0,88	1,00	1,31	1,62	1,90	2,00
	1000-5000	0,58	0,67	0,76	1,00	1,23	1,45	1,53
	5000-10000		0,55	0,62	0,81	1,00	1,18	1,24
	10000-20000			0,53	0,69	0,85	1,00	1,05
	>20000			0,50	0,66	0,81	0,95	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 50 кв.м. и более.

**Поправка на тип объекта (ОСЗ или встроенное помещение).** Корректировка на тип недвижимости между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2022 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г. стр.173.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

#### Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 68

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,85	0,96
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения, к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,97

**Поправка на этаж расположения.** Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость



офисно-торговых площадей. Наиболее привлекательным для устройства данных площадей считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами (при отсутствии современных лифтов), возможность реализации отдельного входа и прочие преимущества (большее удобство для клиентов). Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность по сравнению с вышерасположенными помещениями.

Корректировка на этаж расположения между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2022. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки» под ред. Лейфера Л.А., 2022 г. стр.191.

**Корректирующие коэффициенты на этаж  
расположения для цен и арендных ставок  
для объектов производственно-складского назначения,  
расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 102

г. Москва и Московская область			
цены/арендные ставки		Аналог	
		наземная часть	подземная часть
Объект оценки	наземная часть	1,00	1,10
	подземная часть	0,91	1,00

**Поправка на класс качества.** В текущих рыночных условиях различают различные классы зданий: Класс «А», «А+», «В», «В+», «С» и «D».

Корректировка на состояние отделки помещений между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2021 г. стр.208.

**Корректирующие коэффициенты на класс качества  
для цен и арендных ставок  
для объектов производственно-складского назначения,  
расположенных в городах России**

Таблица 135

г. Москва и Московская область				
цены		Аналог		
		А, А+	В, В+	С и ниже
Объект оценки	А, А+	1,00	1,30	1,72
	В, В+	0,77	1,00	1,33
	С и ниже	0,58	0,75	1,00

**Поправка на наличие подведенных коммуникаций** Поправка рассчитывается в процентном выражении от стоимости и ориентировочно учитывает рыночную стоимость дополнительного инженерного оборудования с учетом его установки. Поправки на наличие коммуникаций рассчитываются методом статистической обработки данных, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний.

**Корректировка на наличие отопления** была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2021 г. стр.179.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская  
недвижимость. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода.  
Полная версия

**Значения корректирующих коэффициентов и границы  
интервалов по отдельным категориям городов**

Таблица 73

Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта				
№	Категория городов	Среднее значение	Расширенный интервал	
1	Москва и Московская область	0,77	0,71	0,84
2	Санкт-Петербург	0,80	0,73	0,86
3	города с численностью более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург)	0,74	0,68	0,81
4	города с численностью от 500 тыс. чел. до 1 млн. чел.	0,78	0,71	0,85
5	города с численностью менее 500 тыс. чел.	0,74	0,68	0,80
6	Курортные регионы	0,80	0,74	0,87
7	Дальневосточные регионы	0,81	0,74	0,87

**Вывод:**

- рыночная стоимость типового 1 кв.м. площадей производственно-складского назначения класса В по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43, составляет 52 300 руб./кв.м.
- рыночная стоимость типового 1 кв.м. площадей производственно-складского назначения класса С по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.2,3,4,5,6,7,8,11,15,16,17,18,19,21,22,29,37,40,45, составляет 30 203 руб./кв.м.

**Распределение весов сопоставимых объектов. Вывод о рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.**

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов ( $A$ ) определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)} \quad \text{где, } C_1; C_2; C_n - \text{ стоимость 1 кв.м сопоставимых объектов,}$$

$K_1; K_2; K_n$  - весовой коэффициент аналогов. Весовые коэффициенты рассчитаны в зависимости от величины валовой корректировки.

После внесения в цены объектов-аналогов перечисленных корректировок, для проверки степени однородности выбранных аналогов были произведены следующие расчеты:

1. Рассчитано среднеарифметическое значение по диапазону полученных значений;
2. Рассчитано отклонение каждого числа от его среднего значения;
3. Рассчитана Дисперсия (разброс) чисел по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}.$$

4. Рассчитано среднеквадратичное отклонение (Сигма) путем извлечения квадратного корня из дисперсии.

5. Рассчитан коэффициент вариации путем деления среднеквадратичного отклонения на среднеарифметическое значение;

При нормальном распределении (однородности выборки) - его значение должно быть не более 33%. Полученное значение (см. расчетную таблицу выше) менее 33% говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

**ВЫВОД:**

- Рыночная стоимость объекта оценки - недвижимость общей площадью 1616,2 кв.м. административно-офисного назначения класса В по адресу: Москва, 2-й Южнопортовый проезд, д.10 стр. 12, с учетом округления составляет: 80 300 рублей за 1 кв.м. или 129 780 860 руб. за объект.
- Рыночная стоимость объекта оценки - недвижимость общей площадью 2916,9 кв.м. административно-офисного назначения класса С по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1,6,14,30,32, с учетом округления составляет: 60 225 рублей за 1 кв.м. или 175 670 303 руб. за объект.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки – недвижимость общей площадью 4577,9 кв.м. складского назначения класса В по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43, с учетом округления составляет: 52 300 рублей за 1 кв.м. или 239 424 170 руб. за объект.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки - недвижимость общей площадью 32 375,4 кв.м. складского назначения класса С по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.2,3,4,5,6,7,8,11,15,16,17,18,19,21,22,29,37,40,45, с учетом округления составляет: 30 203 рублей за 1 кв.м. или 977 842 300 руб. за объект.

**Таблица: рыночная стоимость объектов недвижимости (административно-офисные и производственно-складские площади) ПАО «ЮРП»**

п/п	Наименование зданий ОАО "ЮРП"	Административно-офисные площади		Производственно-складские площади	
		класса "В"	класса "С"	Класс «С» (Холодный склад)	Класс «В» (Теплый склад)
1	Общая площадь, кв.м.	1 616,2	2 916,9	32 375,4	4 577,9
2	Рыночная стоимость типового 1 кв.м. площади, руб.	80 300	60 225	30 203	52 300
3	<b>Рыночная стоимость, всего, руб.</b>	<b>129 780 860</b>	<b>175 670 303</b>	<b>977 842 300</b>	<b>239 424 170</b>
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 522 717 633</b>			

## ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**Определение рыночной стоимости земельных участков совокупной площадью 298 791 кв.м. по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, вл. 10**

**Таблица. Общая характеристика оцениваемых объектов**

Передаваемые права	Право долгосрочной аренды
Объект	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов водного фонда. Согласно условиям договора аренды предоставлен для целей эксплуатации зданий и сооружений речного порта
Адрес	115432, г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10
Местоположение (округ)	ЮВАО
Местоположение относительно кольцевой структуры города	ТТК-МКАД
Ближайшая станция метро	Кожуховская
Удаленность от ближайшей станции метро	11 мин. пешком
Местоположение объекта внутри квартала (доступ к объекту)	1 линия, свободный доступ
Наличие улучшений на земельном участке	Условно свободный
Общая площадь, кв.м	304142,0
В том числе:	
Участок № 1 площадью 98 961,00 кв.м. по Договору аренды № М-04-044080 от 26.12.2013 сроком до 13.11.2062 г. Право аренды (49 лет)	
Участок № 2 площадью 145 815 кв.м. по Договору аренды от 02.08.2012г.	
Участок № 3 площадью 44 812 кв.м. по Договору аренды от 02.11.2011г.	
Участок № 4 площадью 5 700 кв.м. свидетельство собственности	
Участок № 5 площадью 3503 кв.м. по Договору аренды №М-04-051347 от 09.10.2017г. сроком до 06.09.2066 г. Право аренды (49 лет)	

Источник: составлено Оценщиком

### Обзор общепринятых подходов к оценке земельных участков

Для оценки рыночной стоимости права собственности земельных участков, в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права собственности земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р, используются следующие методы:

- ✓ сравнения продаж,
- ✓ метод выделения,
- ✓ метод распределения,
- ✓ метод остатка,
- ✓ метод капитализации земельной ренты,
- ✓ предполагаемого использования.

Рассмотрим данные методы подробнее.

#### Методы доходного подхода

##### 1) Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки права собственности застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права собственности земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права собственности земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

У Оценщика отсутствует необходимая информация для использования данного метода.

##### 2) Метод остатка.

Метод применяется для оценки права собственности застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права собственности методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости;
- расчет ставки капитализации для оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- расчет затрат на замещение существующих на оцениваемом участке улучшений;
- расчет рыночной стоимости земельного участка

У Оценщика отсутствует необходимая информация для использования данного метода.

### 3) Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки права собственности застроенных и незастроенных земельных участков.

При проведении оценки рыночной стоимости права собственности методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Условие применения данного метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

У Оценщика отсутствует необходимая информация для использования данного метода.

### **Методы сравнительного подхода**

#### 1) Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, с учетом следующих особенностей.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При оценке рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы:

- период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
- порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;
- необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;
- наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;
- наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

#### 2) Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок (предложений / спроса) с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости



единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый участок, на наиболее вероятное значение доли участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

У Оценщика отсутствует необходимая информация для использования данного метода.

### 3) Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, основные этапы оценки, согласно которому:

- определение элементов сравнения объекта недвижимости, в состав которого входит оцениваемый земельный участок, и объектов-аналогов;
- определение по каждому элементу корректировок цен-аналогов;
- корректировка цен аналогов по элементам, по которым имеются отличия от объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок, путем обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего земельный участок, затрат на воспроизводство (замещение) расположенных на нем улучшений.

У Оценщика отсутствует необходимая информация для использования данного метода.

### **Затратный подход**

Т.к. земля является невоспроизводимым природным объектом, при оценке земельных участков затратный подход в «чистом виде» не используется. Отдельные элементы затратного подхода применяются при расчете стоимости воспроизводства (замещения) улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

### **Заключение об используемых подходах к оценке**

Оценщик проанализировал возможность использования описанных выше методов и пришел к следующему выводу:

Поскольку оказалось возможным собрать достаточное для достоверного расчета количество информации о ценах предложения земельных участков, аналогичных оцениваемым, для оценки рыночной стоимости права собственности земельных участков был выбран **метод сравнения продаж** (сравнительный подход), как наиболее точно отражающий рыночную стоимость прав на земельный участок при наличии рынка купли-продажи аналогичных объектов.

Этапы применения сравнительного подхода:

Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, которые были проданы (выставлены на продажу) недавно.

Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам;

Анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

Выбирается метод сравнительного подхода в зависимости от используемой информации.

### **Метод сравнения продаж**

При анализе рынка удалось выявить предложения о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому, в районе расположения объекта оценки. Данный метод применялся при определении рыночной стоимости объекта оценки.

### **Метод выделения**

Имеется информация на период, предшествующий дате оценки о ценах предложения с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Однако, ввиду существенной удаленности даты оценки в прошлое: - отсутствует достаточная информация о

размерах и характеристиках строений, входящих в аналоги – единые объекты недвижимости; - в большинстве случаев проверка и дополнение информации об аналогах невозможна. Данный метод не применялся.

#### **Метод распределения**

Поскольку у представленных на рынке объектов недвижимости разная плотность застройки, применение в чистом виде метода распределения при определении рыночной стоимости объекта оценки корректно затруднительно. Данный метод не применялся.

#### **Расчет стоимости с применением сравнительного подхода**

##### Сбор информации об объектах аналогов

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности. Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

##### Выбор единицы сравнения

В качестве объектов сравнения были использованы данные о предложениях на продажу объектов, сопоставимых с объектом оценки. В качестве единицы сравнения, как правило, используется цена продажи 1 кв. м (сот., Га) общей площади. Цена за 1 кв.м (сот., Га) земельных участков используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами земельных участков для определения ценовых параметров того или иного земельного участка. В качестве единицы сравнения выбираем 1 кв.м., как величину, наиболее представленную на рынке. Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации (о реальных сделках и предложениях), аналитической информации и интервью с экспертами рынка недвижимости. Другие единицы сравнения в расчетах учитываться не будут, т.к. реже используются при аналитике рынка недвижимости.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

##### Определение рыночной стоимости земельных участков с применением сравнительного подхода к оценке

Сбор информации о предложениях на рынке по объектам-аналогам проводился в период, максимально приближенный к дате оценки.

При выборе объектов-аналогов учитывалась их сопоставимость с оцениваемым объектом по основным ценообразующим характеристикам:

- дата публичной оферты;
- объем передаваемых прав;
- условия финансирования;
- местоположение;
- вид разрешенного использования;
- обеспеченность инженерными коммуникациями;
- общая площадь;

Объем доступных оценщику рыночных данных был затруднен рядом факторов:

- объекты должны были быть максимально сопоставимы с объектом оценки по ряду факторов (см. выше);
- в случае отсутствия необходимой информации в объявлениях по характеристикам объектов, рассматривалась возможность их уточнения из других альтернативных источников (например: сайт Росреестра, телефонное интервьюирование лиц, чьи контактные данные указаны в объявлении о предложении).

Характеристика объектов-аналогов приведена в таблице ниже:

Таблица: Характеристики аналогов для земельных участков совокупной площадью 298 791 кв.м. по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, вл. 10

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/248890744/">https://www.cian.ru/sale/commercial/248890744/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224649084/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224649084/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/213198461/">https://www.cian.ru/sale/commercial/213198461/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/1241702334/">https://www.cian.ru/sale/commercial/1241702334/</a>
Контактные данные	7 981 666-56-44	7 925 508-67-38	7 901 221-13-63	7 901 129-83-89
Дата предложения/продажи	март 2023	март 2023	март 2023	март 2023
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения нежилых зданий	Для размещения нежилых зданий	Для размещения нежилых зданий	Для размещения нежилых зданий
Адрес	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 1-я Стекольная ул., 7С2	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Сормовская ул., 23С2	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 47С4	Москва, ЮАО, р-н Братеево, Братеевская ул., 24
Местоположение (округ)	ЮЗАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Местоположение относительно кольцевой структуры города	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД
Ближайшая станция метро	Нахимовский проспект	Рязанский проспект	Марьино	Кузьминки
Удаленность от ближайшей станции метро	6 минут пешком	10 минут транспортом	20 минут транспортом	6 минут пешком
Местоположение объекта внутри квартала (доступ к объекту)	1 линия, свободный доступ	1 линия, свободный доступ	1 линия, свободный доступ	1 линия, свободный доступ
Наличие улучшений на земельном участке	На участке имеются производственно-складские здания общей площадью 3492 кв.м	На участке имеется нежилое строение (складское) 165 м.кв.	отсутствуют	На участке офисно-торговое здание, 230 кв.м
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации
Общая площадь, кв.м	10000	8000	16654	4400
Цена предложения, руб.	185 000 000	110 032 501	200 000 000	74 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	18 500	13 754	12 009	16 818

Источник: расчеты Оценщика, анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таблица: Расчет рыночной стоимости земельных участков совокупной площадью 298 791 кв.м. по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м		18 500	13 754	12 009	16 818
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов водного фонда. Согласно условиям договора аренды предоставлен для целей эксплуатации зданий и сооружений речного порта	Для размещения нежилых зданий	Для размещения нежилых зданий	Для размещения нежилых зданий	Для размещения нежилых зданий
Корректирующий коэффициент	-	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	18 500	13 754	12 009	16 818
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректирующий коэффициент	-	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	18 500	13 754	12 009	16 818
Поправка на торг	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректирующий коэффициент	-	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	16 280	12 104	10 568	14 800
Дата предложения/продажи	Март 2023г.	Март 2023г.	Март 2023г.	Март 2023г.	Март 2023г.
Корректирующий коэффициент	-	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	16 280	12 104	10 568	14 800
Адрес	115432, г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, 1-й Курьяновский проезд	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Сормовская ул., 23С2	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Проектируемый № 4294	Москва, ЮВАО, Зеленодольская улица, вл42
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 280	12 104	10 568	14 800
Местоположение (округ)	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Местоположение относительно кольцевой структуры города	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 280	12 104	10 568	14 800
Местоположение объекта внутри квартала (доступ к объекту)	1 линия, свободный доступ	1 линия, свободный доступ	1 линия, свободный доступ	1 линия, свободный доступ	1 линия, свободный доступ
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 280	12 104	10 568	14 800
Удаленность от ближайшей станции метро	11 минут пешком	6 минут пешком	10 минут транспортом	20 минут транспортом	6 минут пешком
Корректирующий коэффициент	-	0,94	1,07	1,07	0,94
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	15 303	12 951	11 308	13 912
Передаваемые права	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной	Право собственности

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
				аренды	
Корректирующий коэффициент		0,84	0,84	1	0,84
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 855	10 879	11 308	11 686
Наличие улучшений на земельном участке	Условно свободный	На участке имеются производственно-складские здания общей площадью 3492 кв.м	На участке имеется нежилое строение (складское) 165 м.кв.	отсутствуют	На участке офисно-торговое здание, 230 кв.м
Корректирующий коэффициент		0,79	0,94	1	0,85
Скорректированная цена, руб./кв.м		10 155	10 226	11 308	9 933
Общая площадь, кв.м	<b>298 791</b>	10000	8000	16654	4400
Корректирующий коэффициент		0,68	0,68	0,73	0,7
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 906	6 954	8 255	6 953
Вес аналога		0,25	0,25	0,25	0,25
Величина коэффициента вариации	9,07%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%			
Взвешенное значение (округл.), руб./кв. м	<b>7 267</b>				
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>	<b>2 171 247 550</b>				
<b>В том числе:</b>					
Участок № 1 площадью 98 961,00 кв.м. по Договору аренды № М-04-044080 от 26.12.2013 сроком до 13.11.2062 г. Право аренды (49 лет)	<b>719 127 000</b>				
Участок № 2 площадью 145 815 кв.м. по Договору аренды от 02.08.2012г.	<b>1 059 605 000</b>				
Участок № 3 площадью 44 812 кв.м. по Договору аренды от 02.11.2011г.	<b>325 639 000</b>				
Участок № 4 площадью 11 051 кв.м. по Договору аренды 15.06.2016г.	<b>41 420 550</b>				
Участок № 5 площадью 3503 кв.м. по Договору аренды №М-04-051347 от 09.10.2017г. сроком до 06.09.2066 г. Право аренды (49 лет)	<b>25 456 000</b>				

Источник: расчеты Оценщика



### Обоснование вносимых корректировок

В полученные величины вносились корректировки, учитывающие различия в улучшениях между оцениваемым объектом и каждым из представленных объектов-аналогов.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета. Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

#### Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Если объекты аналоги выбраны с аналогичным правовым статусом, что и объект исследования, внесение корректировки не требуется. Если объекты-аналоги выставлены на продажу с иным правом владения необходимо внесение корректировки. Корректировка по данному параметру определена на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2021. Земельные участки», 2021 г., под ред. Лейфера Л.А.»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки», 2020 г., под ред. Лейфера Л.А.»

**Назначение объекта.** По назначению объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы. На основе вышеизложенного, корректировка по данному параметру не применялась.

#### Поправка на торг

Корректировка по данному параметру определена на основании информации, приведенной в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №27, ноябрь 2021 г., под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2021 г

**Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ**

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №27, ноябрь 2021 г., под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2021г.

**Поправка на дату предложения.** Дата размещения предложений к продаже объектов-аналогов существенно не отличаются от даты оценки. Корректировка на изменение цен во времени не проводилась.

#### Корректировки на местоположение

Данный фактор оказывает значительное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Ценность местоположения для объектов данного вида недвижимости складывается из:

- ценности территориально-экономической зоны (округ);
- ценности локального расположения (доступность объекта, тип расположения, удаленность от ближайшей станции метро).

#### Ценность территориально-экономической зоны

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в ЮВАО г. Москвы, расположение относительно кольцевой структуры города ТТК-МКАД, таким образом, объекты находятся в одной территориально-экономической зоне. Корректировка по данному фактору не требуется.

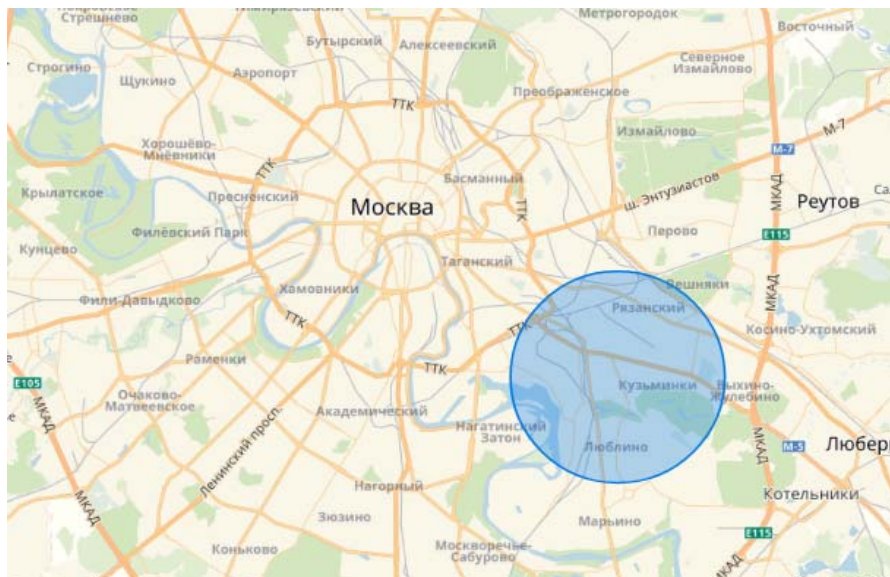


Рис. Область расположения объектов-аналогов и объекта оценки на карте г. Москвы (источник: <https://yandex.ru/maps>)

**Ценность локального местоположения (доступность объекта, тип расположения)** Корректировка по данному параметру определена на основании информации по результатам исследования компании «СтатРиэлт» (<https://statiert.ru>).

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,69	0,78	0,73

Источник: <https://statiert.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1587-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>

**Корректировка на удаленность от метро.** Корректировка по данному фактору определена согласно исследованию, опубликованному в источнике: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>. Величина корректировок представлена в таблице ниже.

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

**Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями.** Объекты сопоставимы по данному параметру, введение корректировки не требуется.

**Наличие улучшений на земельном участке.** Корректировка по данному параметру определена в размере доли стоимости аналогичных улучшений в районе расположения объекта в общей стоимости земельного участка. По результатам расчетов (приведены выше), рыночная стоимость 1 кв.м. типового объекта складского назначения в ЮВАО г. Москвы (ТТК-МКАД) составляет 41 483 руб./кв.м. Таким образом, величина корректировки для объекта-аналога №2 составляет 0,95 (= (41 483 руб./кв.м. \* 165 кв.м.) / 126 000 000 руб.). Корректировка для аналогов №№1,3,4 по данному параметру не требуется, объекты свободны от улучшений.

**Корректировка на площадь.** Корректировка по данному параметру определена на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2021. Земельные участки», 2021 г., под ред. Лейфера Л.А.»

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>5</sup>						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,20	1,35	1,49	1,55
	1500-3000	0,83	1,00	1,12	1,24	1,29
	3000-6000	0,74	0,89	1,00	1,10	1,14
	6000-10000	0,67	0,81	0,91	1,00	1,04
	>10000	0,65	0,78	0,87	0,96	1,00

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости - 2021. Земельные участки», 2021 г., под ред. Лейфера Л.А.»

Для расчета указанной корректировки Оценщиком была применена статистически полученная формула степенной зависимости рыночной стоимости от общей площади объекта недвижимости (среднее значение). Расчетное значение корректировки определено путем соотношений коэффициента зависимости от площади для объекта оценки к коэффициенту зависимости от площади для каждого из объектов-аналогов.

**Расчет весовых коэффициентов.** Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{yoi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \quad (4)$$

где: C1i – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога до корректировок;  
C2i – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

Таблица. Рыночная стоимость земельных участков по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, вл. 10

Параметр	Полная стоимость участка, руб.	Коэффициент свободных площадей, %	Рыночная стоимость объектов оценки – свободных земель от застройки, руб.
Участок № 1 площадью 98 961,00 кв.м. по Договору аренды № М-04-044080 от 26.12.2013 сроком до 13.11.2062 г. Право аренды (49 лет)	719 127 000	7%	50 338 890
Участок № 2 площадью 145 815 кв.м. по Договору аренды от 02.08.2012г.	1 059 605 000	7%	74 172 350
Участок № 3 площадью 44 812 кв.м. по Договору аренды от 02.11.2011г.	325 639 000	7%	22 794 730
Участок № 4 площадью 5 700 кв.м. Право собственности	41 420 550	7%	2 899 439
Участок № 5 площадью 3503 кв.м. по Договору аренды №М-04-051347 от 09.10.2017г. сроком до 06.09.2066 г. Право аренды (49 лет)	25 456 000	7%	1 781 920
<b>Итого</b>	<b>2 171 247 550</b>		<b>151 987 329</b>

Источник: расчеты Оценщика

**Вывод: рыночная стоимость земельных участков совокупной площадью 298 791 кв.м. по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, вл. 10 составляет: 151 987 329 рублей.**

## Определение рыночной стоимости сооружений – ж/д путей по адресу: г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, стр.1

Таблица. Общая характеристика оцениваемых объектов

<b>Ж/д пути по адресу: г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, стр.1</b>
<b>Общая протяженность 525 п.м., в том числе:</b>
➤ Введен в эксплуатацию и взят на баланс в 1971г. железнодорожный путь № 16, длиной 100 п/м из рельса Р-50 (колея – 1.520 мм) . Состояние удовлетворительное.
➤ Второй грузовой район. Введен в эксплуатацию и взят на баланс в 1994г. железнодорожный путь № 13, длиной 75 п/м из рельса Р-50 (колея – 1.520 мм) .
○ В январе 1996г. путь № 13 продлен на 50 п/м из того же рельса.
○ В ноябре 2008г. путь № 13 продлен на 300 п/м из того же рельса.

Источник: составлено Оценщиком

Рыночная стоимость сооружений определена в рамках затратного подхода.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

### Затраты на воспроизводство здания/объекта

Затраты на воспроизводство (без учета износа) определяются как стоимость возведения объекта аналогичной полезности.

Расчет затрат на воспроизводство осуществлялся с использованием сборников Ко-Инвест серии «Сооружения городской инфраструктуры 2017».

Таблица. Характеристика объекта-аналога для ж/д путей

<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					
- Пути - на деревянных или железобетонных шпалах и песчаном балласте (на щебеночном К=1,07) / сплечасти - на деревянных шпалах или на брусках и щебеночном балласте / шпальные ящики засыпаны песком / открытые пути от верха шпала до головки рельсов засыпаны щебнем					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИИЗ.11.003.0007 Открытые пути Количество шпал на 1 км пути - 1440				руб. на 1 км	14 538 529

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». -М.:ООО «Ко-Инвест», 2017.

Основная формула расчета затрат на воспроизводство выглядит следующим образом:

$$C_c = (C_{11} + \sum_{\Delta} C_i) \times \text{ПК}_i \times V \times \text{И}_{11-\text{тек}} \times \text{ПП}$$

$C_c$  – затраты на воспроизводство объекта оценки на дату проведения оценки;



- $C_{11}$  – затраты на воспроизводство объекта-аналога в уровне цен 01.01.2017г, руб. в расчете на единичный измеритель ( $1м$ ,  $1м^2$  или  $1м^3$ );
- $\Delta C_i$  – поправки, учитывающие расхождения характеристик объекта оценки и объекта-аналога, выраженные в рублях на единицу измерения;
- $K_i$  – поправки, учитывающие расхождения характеристик объекта оценки и объекта-аналога, выраженные в виде корректирующих коэффициентов;
- $V$  – показатель единицы измерения (протяженность, общая площадь или строительный объем объекта оценки),  $1м^2$  или  $1м^3$ ;
- $I_{17-тек}$  – индекс цен на строительные-монтажные работы на дату проведения оценки по сравнению с ценами строительства, представленными в сборниках УПСС (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве, «Ко-Инвест»).
- ПП – коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль.

1. Группа поправок, выраженная в руб. на 1 измерительную единицу объекта недвижимости:

- на отсутствие части наружных стен (в случае, если оцениваемое здание является пристроенным к другому зданию);
- на различие в высоте этажа;
- на различие в этажности;
- на наличие подвалов;
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов;
- на различие в конструктивных решениях.

2. Группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на различие в климате;
- на величину прочих и непредвиденных затрат;
- на сейсмичность;
- на изменение цен после издания справочника;
- на региональное различие в уровне цен.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных указанного выше справочника.

На основании выявленных отличий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, оценщиками рассчитывались следующие корректировки:

Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий. Стоимость строительства объектов-аналогов в справочниках «Сооружения городской инфраструктуры» указана в ценах на 01.01.2017 г., датой определения стоимости объекта оценки является январь 2019 г. в связи с чем, требуется внесение поправки. Индекс изменения цен принят на основании табл. 2.2.3 Справочника «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» №105, 2018 г. Данный индекс в рамках данного отчета определен в размере 1,084 (=11,367/10,489, где 11,367– индекс, предшествующий дате оценки (июнь 2020 г.); 10,489– индекс на 2017 г., что соответствует дате выхода справочника).

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий и сооружений в конкретном регионе (в рассматриваемом случае – в г. Москва). Поправка принята согласно сведениям сборника Ко-Инвест серии «Сооружения городской инфраструктуры 2017». Коэффициент поправки, учитывающий изменение стоимости строительства в г. Москве, составляет 1,229 (для соответствующего класса конструктивной системы ж/д путей (КС-11).

Прибыль предпринимателя. Сборник КО-ИНВЕСТ не учитывает обязательную составляющую рыночной стоимости с точки зрения строительства объекта – прибыль инвестора (предпринимателя). Данная величина отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте. При определении величины прибыли предпринимателя в целях настоящей оценки в рамках данного отчета оценщик использовал данные, приведенные в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2018 г., под ред. Лейфера Л.А.». Для объектов специализированного назначения среднее значение величины прибыли предпринимателя составляет 17,6%.

Корректировка на различие в площади/объеме.

Поправка не требуется, т.к. выбранный объект-аналог справочника соответствует по данному параметру объекту оценки.

Иных отличий между объектом оценки и подобранным в качестве аналога объектом обнаружено не было, в связи с чем, поправки по иным параметрам в рамках данного отчета не рассматривались.

### **Расчет накопленного износа**

Накопленный износ - снижение стоимости (утрата полезности) улучшений в результате физического износа, функционального и внешнего устаревания. Накопленный износ проявляется в снижении величины дохода от объекта, повышении стоимости эксплуатации.

Накопленный износ может быть рассчитан методом срока экономической жизни, модифицированным методом срока экономической жизни, методом сравнительного анализа продаж и методом разбивки на составляющие. В данной работе использован последний из приведенных методов, являющийся наиболее точным.



Накопленный износ определяется как совокупность устранимых и неустранимых составляющих физического, функционального и внешнего износа.

$$И=1-(1-И_{\text{физ}})(1-И_{\text{функ}})(1-И_{\text{вн}})$$

*И<sub>физ</sub>* – физический износ;

*И<sub>функ</sub>* – функциональный износ;

*И<sub>вн</sub>* – внешний износ.

#### *Физический износ*

Физический износ – износ, вызванный потерей объектом и его конструктивными элементами своих первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических и эксплуатационных факторов. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются, снижаются их механические и эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Основными факторами, влияющими на развитие физического износа, являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капремонте, степень загрузки.

Величина физического износа определена методом срока службы. Определение приведено далее в таблице:

**Таблица. Определение величины физического износа**

Параметр/объект	Железнодорожный путь №16 (1971 г.)	Железнодорожный путь №13 (1994 г.)	Железнодорожный путь №13 (продление 1996 г.)	Железнодорожный путь №13 (продление 2008 г.)
Нормативный срок службы <sup>1</sup> , лет.	70	70	70	70
Эффективный возраст (на дату оценки), соответствует фактическому, лет.	48	25	23	11
Физический износ, %	68,6%	35,7%	32,9%	15,7%

*Источник: расчеты Оценщика*

#### *Функциональный износ (устаревание)*

Функциональный износ (устаревание) – износ, вызванный несоответствием характеристик улучшений современным рыночным требованиям с точки зрения их функциональной полезности. Данный износ - результат появления новых объектов и технологий. В отличие от физического износа, носящего абсолютный характер, функциональный износ всегда относителен и рассматривается в сравнении с другими объектами или условиями эксплуатации, его величина зависит от базы сравнения.

Технологический износ – износ, обусловленный изменением всего технологического процесса, в который включен данный объект. Использование в расчете стоимости строительства стоимости замещения позволяет учесть моральный износ, вызванный дополнительными затратами на стадии ее определения. В результате проведенного анализа функциональный износ объекта оценки не выявлен.

#### *Внешний износ (устаревание)*

Внешний износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к границам объекта факторов, таких как изменение спроса, изменение функционального использования территории, зонирования, финансирования и государственного регулирования. Анализ особенностей экономического развития региона и локального местоположения, а также сформировавшееся соотношение спроса и предложения позволяют сделать вывод об отсутствии в объекте экономического (внешнего) износа.

Определение рыночной стоимости сооружений приведено далее в таблице:

<sup>1</sup> Согласно источнику: Нормативные сроки службы: Подъездных и других железнодорожных путей предприятий и организаций (ширококолейные) -70 лет, источник: "Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете", Утверждены ЦСУ СССР, Госпланою и Госстроем 25 февраля 1972 года № 9.17.

Таблица. Определение рыночной стоимости ж/д путей

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Показатель	Железнодорожный путь			
			Железнодорожный путь №16 (1971 г.)	Железнодорожный путь №13 (1994 г.)	Железнодорожный путь №13 (продление 1996 г.)	Железнодорожный путь №13 (продление 2008 г.)
	Характеристика		Рельсы Р-50, колея 1,520 м.	Рельсы Р-50, колея 1,520 м.	Рельсы Р-50, колея 1,520 м.	Рельсы Р-50, колея 1,520 м.
	Протяженность	м.	100	75	50	300
-	Класс конструктивной системы объекта		КС-11	КС-11	КС-11	КС-11
1			Справочные показатели по -аналогу			
			"Сооружения городской инфраструктуры", 2017 гп.ИЗ.11.003.0007	"Сооружения городской инфраструктуры", 2017 гп.ИЗ.11.003.0007	"Сооружения городской инфраструктуры", 2017 гп.ИЗ.11.003.0007	"Сооружения городской инфраструктуры", 2017 гп.ИЗ.11.003.0007
-	Код здания-аналога		ж/д пути, рельсы Р-50, на деревянных или железобетонных шпалах и песчаном балласте	ж/д пути, рельсы Р-50, на деревянных или железобетонных шпалах и песчаном балласте	ж/д пути, рельсы Р-50, на деревянных или железобетонных шпалах и песчаном балласте	ж/д пути, рельсы Р-50, на деревянных или железобетонных шпалах и песчаном балласте
-	Наименование объекта-аналога		КС-11	КС-11	КС-11	КС-11
-	Класс конструктивной системы объекта-аналога		14538529	14538529	14538529	14538529
-	Справочный показатель по объектам аналогам, руб./км.	СС1=				
2			Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб.м здания (+ удорожание; - удешевление)			
-	- на учет особостроительных работ	DCoc1=	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
-	- на различие в прочности грунтов	DCфунд1=	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
-	- на различие в конструктивных решениях	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
-	Итого по первой группе поправок, руб./куб.м.	DCс.кон1=	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
-	Итого удельная стоимость строительства после применения первой группы поправок, руб./км.	SDC1=	14538529,00	14538529,00	14538529,00	14538529,00
3			Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов			
-	на различие в площади/объеме здания	KO1=	1,00	1,00	1,00	1,00
-	на различие в климате	Kклим1=	1,00	1,00	1,00	1,00
-	на сейсмичность	Kсейсм1=	1,00	1,00	1,00	1,00
-	на величину прочих и непредвиденных затрат	Kплз1=	1,00	1,00	1,00	1,00
-	на региональное различие в уровне цен	Kрег.-эк.1=	1,229	1,229	1,229	1,229
-	на зональное различие в уровне цен	Kзон.-эк.1=	1,00	1,00	1,00	1,00
-	на изменение цен после выхода справочника (с 01.01.2017 г. до января 2018 г.)	Kинф.1=	1,084	1,084	1,084	1,084
-	предпринимательская прибыль, %	KПРИнв1=	1,176	1,176	1,176	1,176
-	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	K1=	1,566	1,566	1,566	1,566
4	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам	СК1=(CC1+SDC1)хK1=	22771489,88	22771489,88	22771489,88	22771489,88
5	Весомость зданий-аналогов по степени их соответствия оцениваемому зданию	b1=	1	1	1	1
	Величина НДС		1,18	1,18	1,18	1,18
6	ПВС на дату оценки с учетом НДС:	руб.	<b>2 687 036</b>	<b>2 015 277</b>	<b>1 343 518</b>	<b>8 061 107</b>
7	Величина физического износа	%	68,6%	35,7%	32,9%	15,7%
8	Величина функционального устаревания	%	0%	0%	0%	0%
9	Величина внешнего устаревания	%	0%	0%	0%	0%
10	Рыночная стоимость объекта	руб.	844 000	1 296 000	902 000	6 794 000
	<b>Итого</b>	<b>руб.</b>			<b>9 836 000</b>	

Источник: расчеты Оценщика

**Вывод: рыночная стоимость ж/д путей общей протяженностью 525 м. по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, 1, составляет 9 836 000 рублей.**

## ПРИЛОЖЕНИЕ 7

## Аналоги для определения стоимости типового 1 кв.м. площади офисного назначения

## Аналог №1

Москва и Московская область ... Продам · Офисное помещение

**Офисное помещение, 20000 м<sup>2</sup> этаж 5/5** 130 000 Р за м<sup>2</sup> ▾  
130 000 Р за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку

8 958 758-00-65

Написать сообщение

Andrey  
Компания  
На Авито с октября 2019  
Завершено 37 объявлений

Подписаться на продавца

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

**О помещении**

Сообщения

11:53  
07.04.2023

Москва и Московская область ... Продам · Офисное помещение

**Офисное помещение, 20000 м<sup>2</sup> этаж 5/5** 130 000 Р за м<sup>2</sup> ▾  
130 000 Р за м<sup>2</sup>

8 958 758-00-65

Написать сообщение

Andrey  
Компания  
На Авито с октября 2019  
Завершено 37 объявлений

Подписаться на продавца

**О помещении**

Общая площадь: 20000 м<sup>2</sup> Планировка: открытая  
Этаж: 5 Тип сделки: продажа  
Отделка: офисная

**Расположение**

Москва, Огородный пр., 5с3  
 ● Бутырская ⚡ 6–10 мин. ● Марьино Роцца ⚡ 21–30 мин.  
 ● Дмитровская ⚡ 21–30 мин. Скрыть карту ^

**Описание**

Сообщения

11:53  
07.04.2023

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_20000\_m\_etazh\_55\_1996946907

Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Рыбалка Бизнес Эфирные масла Камни монеты Язык Книги и литература

130 000 Р за м<sup>2</sup>  
130 000 Р за м<sup>2</sup>

8 958 758-00-65

Написать сообщение

**Описание**

ПЕРВАЯ ЛИНИЯ ОТ СОБСТВЕННИКА. Прямая продажа от собственника офиса на огородном проезде д.5: в свао, офисный центр, имеет отличную транспортную доступность, расположен в 50 метрах от станции метро Бутырская (2 минуты пешком), в пяти минутах езды от ТТК, проспекта мира, дмитровское шоссе. Евроремонт, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, огороженная территория, охрана, парковка, интернет, телефон, кафе, полная инфраструктура. Рассрочка, УСН

**О здании**

Готовность: в эксплуатации Класс здания: В  
Тип здания: бизнес-центр Парковка: на улице

№ 1996946907 · 21 ноября в 23:44 · 112 просмотров (Н0 сегодня) [Пожаловаться](#)

**Похожие объявления**

Сообщения 11:53 RU 07.04.2023

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_20000\\_m\\_etazh\\_55\\_1996946907](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20000_m_etazh_55_1996946907)

## Аналог №2

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/avion\_klassa\_b\_v\_2\_m\_ot\_metro\_19147\_m\_2387926976

Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Рыбалка Бизнес Эфирные масла Камни монеты Язык Книги и литература

Москва и Московская область · Продам · Офисное помещение

**"Авион" класса В+ в 2 м. от метро, 19147 м<sup>2</sup>**

2 380 000 000 Р  
124 301 Р за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 919 724-04-78

Написать сообщение

**Управляющая Компания**  
Компания  
На Авито с июля 2019  
Завершено 47 объявлений  
[Рейтинги проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Константин

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

Сообщения 11:53 RU 07.04.2023

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/avion\_klassa\_b\_v\_2\_m\_ot\_metro\_19147\_m\_2387926976

Оценки: камни и ювелирка, Здоровье, Фондовый рынок, Рыбалка, Бизнес, Эфирные масла, Камни, монеты, Язык, Книги и литература, Другие закладки

**2 380 000 000 ₹**

**О помещении**

Общая площадь: 19147 м²  
Этаж: 1  
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная  
Тип сделки: продажа  
Арендаторы: помещение сдано

8 919 724-04-78

Написать сообщение

Управляющая Компания  
Компания  
На Авито с июля 2019  
Завершено 47 объявлений  
Реквизиты проверены


Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Константин

**Расположение**

Москва, Ленинградский пр-т, 47с3  
 ● Аэропорт ⚡ до 5 мин. ● Сокол ⚡ 11–15 мин.  
 ● ЦСКА ⚡ 21–30 мин.

Скрыть карту



Сообщения RU 11:53 07.04.2023

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/avion\_klassa\_b\_v\_2\_m\_ot\_metro\_19147\_m\_2387926976

Оценки: камни и ювелирка, Здоровье, Фондовый рынок, Рыбалка, Бизнес, Эфирные масла, Камни, монеты, Язык, Книги и литература, Другие закладки

**Описание**

Продажа "Авион" - бизнес-центр класса "B"

- **Ключевые особенности:**

Общая площадь объекта - 19 147 кв. м. (2 офисных строения: 9 398 кв. м и 9 749 кв. м)  
 Арендаторгодная площадь - 15 323 кв. м.  
 Наземная парковка - 62 м/м  
 Эффективные планировки, современные инженерные системы

- **Отличная транспортная доступность:**

2 мин пешком от станции метро Аэропорт,  
 Первая линия Ленинградского проспекта, 5 мин личным транспортом от ТТК, 8 мин от Садового кольца;

- **Местоположение и окружение:**

Расположение в одном из наиболее развитых районов с точки зрения офисного девелопмента  
 Развитая инфраструктура в ближайшем окружении: офисные комплексы, кафе и рестораны, торговая галерея "Аэропорт"

**О здании**

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: бизнес-центр  
Класс здания: B

Парковка: на улице  
Количество парковочных мест: 62

**2 380 000 000 ₹**

8 919 724-04-78

Написать сообщение

Управляющая Компания  
Компания  
На Авито с июля 2019  
Завершено 47 объявлений  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

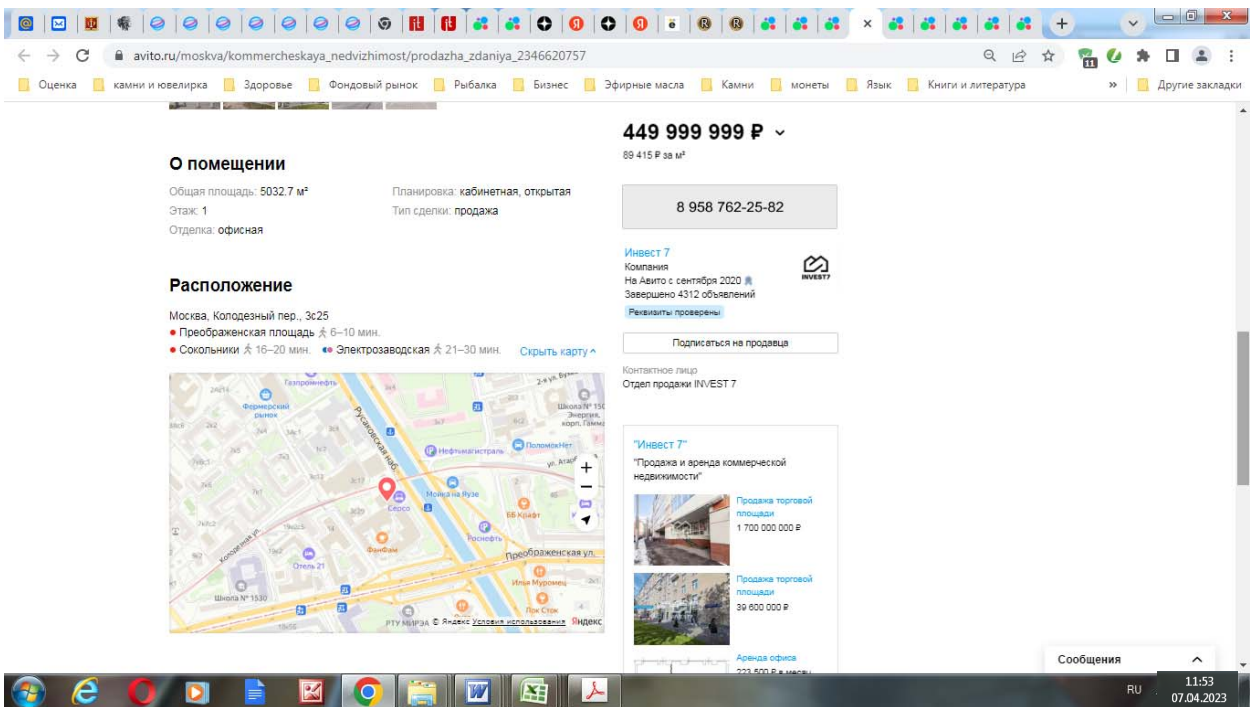
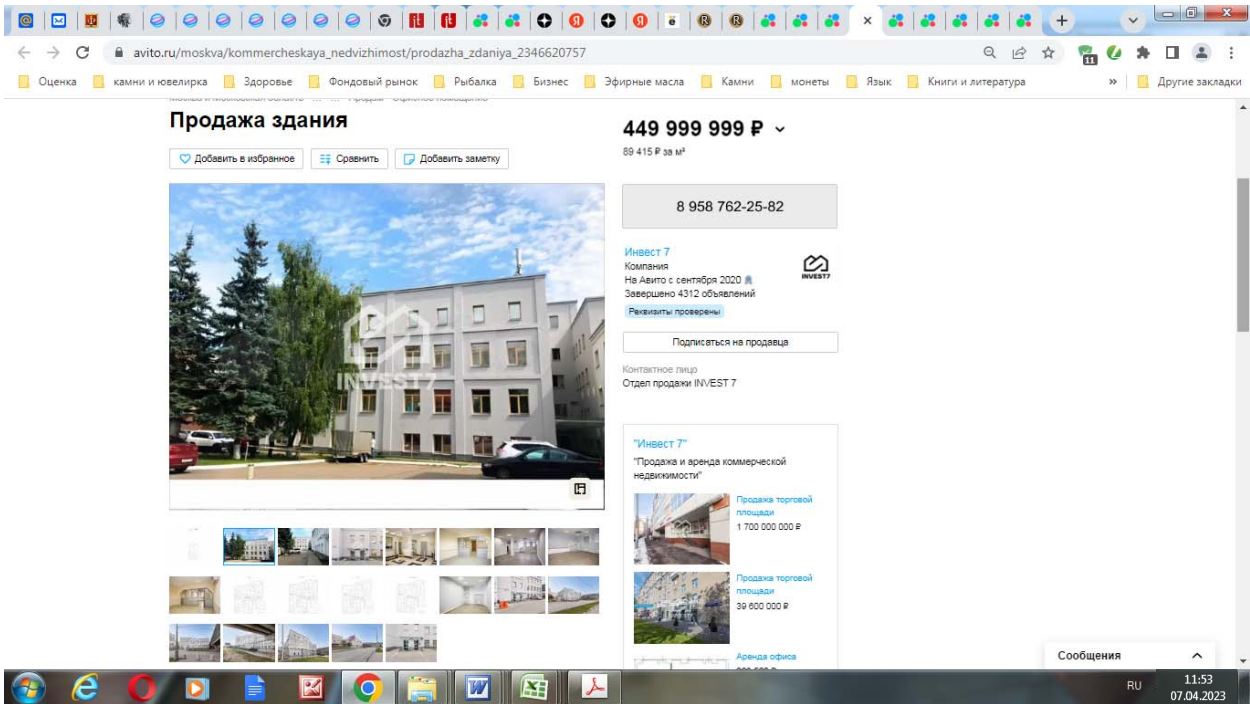
Контактное лицо  
Константин

Сообщения RU 11:53 07.04.2023

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/avion\\_klassa\\_b\\_v\\_2\\_m\\_ot\\_metro\\_19147\\_m\\_2387926976](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avion_klassa_b_v_2_m_ot_metro_19147_m_2387926976)



### Аналог №3



**Описание**

Бизнес-центр "Весна" представляет собой современный офисный комплекс, состоящий из нескольких небольших зданий высотой три-четыре этажа.

Здание. Описание помещения: Бизнес-центр состоит из двух корпусов объединенных в единое пространство.  
Строение 25 общая площадь 5 032,7 м2:  
Прилегающая территория (парковка) в аренде до 2067 года. Земля 4673 кв. м.  
Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: С НДС.

Лифты: Нет.  
Вентиляция: Приточно-вытяжная.  
Кондиционирование: Центральное.  
Безопасность: Круглосуточный доступ. Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Видеонаблюдение. Парковка: Наземная.  
Лот 22936  
- Высота потолков: 3.5 - 3.6 м  
- 3 отдельных входа  
- Эл. мощность: 1260 кВт  
- Смешанная планировка  
ID: 166496

**О здании**

Тип здания: Бизнес-центр Парковка: на улице  
Класс здания: B

**449 999 999 Р** 89 415 Р за м²

8 958 762-25-82

**Инвест 7**  
Компания  
На Авито с сентября 2020  
Завершено 4312 объявлений  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Отдел продаж INVEST 7

"Инвест 7"  
"Продажа и аренда коммерческой недвижимости"

Продажа торговой площади  
1 700 000 000 Р

Продажа торговой площади  
39 600 000 Р

Аренда офиса  
233 500 Р в месяц

№ 2346620757 4 декабря в 21:13 55 просмотров (+0 сегодня) Показываться

Сообщения 11:53 RU 07.04.2023

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_zdaniya\\_2346620757](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_2346620757)

#### Аналог №4

**Продам офисное помещение, 10661 м²** **642 986 232 Р** 60 312 Р за м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 916 492-40-49

Написать сообщение

**Gladston (Гладстон)**  
Компания  
На Авито с сентября 2016  
Завершено 9654 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Екатерина Татьяна

Сообщения 11:53 RU 07.04.2023

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofisnoe\_pomeschenie\_10661\_m\_2168344133


Оценки: камни и ювелирка, Здоровье, Фондовый рынок, Рыбалка, Бизнес, Эфирные масла, Камни, монеты, Язык, Книги и литература, Другие закладки

### О помещении

Общая площадь: 10661 м<sup>2</sup> Планировка: кабинетная  
 Этаж: 1 Тип сделки: продажа  
 Отделка: офисная

### Расположение

Москва, ш. Энтузиастов, 21  
 ● Авиамоторная 6–10 мин. ● Андроновка 16–20 мин.  
 ● Шоссе Энтузиастов 16–20 мин. [Скрыть карту](#)



642 986 232 ₽  
60 312 ₽ за м<sup>2</sup>

8 916 492-40-49

Написать сообщение Онлайн

Gladston (Гладстон)  
 Компания  
 На Авито с сентября 2016  
 Завершено 9554 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
 Екатерина Татьяна

Сообщения 11:53 07.04.2023

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofisnoe\_pomeschenie\_10661\_m\_2168344133

Оценки: камни и ювелирка, Здоровье, Фондовый рынок, Рыбалка, Бизнес, Эфирные масла, Камни, монеты, Язык, Книги и литература, Другие закладки

### Описание

Предложение на продажу № 14875.

Предлагается на продажу комплекс "Соколиная Гора". Объект расположен на шоссе Энтузиастов ВАО г. Москвы. До станции метро "Авиамоторная" - 10 минут пешком. Комплекс состоит из четырех офисных, отдельно стоящих зданий общей площадью - 10 661 кв. м. Строение № 1 - 3763 кв. м. - пять этажей. Строение № 2 - 2809 кв. м. - пять этажей. Строение № 3 - 3116 кв. м. - пять этажей. Строение № 4 - 973 кв. м. - три этажа. Перекрытия - железобетонные плиты, стены - кирпич, кровля - металлическая. Кабинетная планировка. Качественная офисная отделка. Земельный участок общей площадью - 1,1 Га в долгосрочной аренде на 49 лет. Есть пустая площадка для постройки еще одного здания площадью до 16 000 кв. м. Участок огорожен по периметру забором. Въезд на территорию, через КПП со шлагбаумом. Парковка наземная от 60 м/м на внутренней территории. На территории комплекса возможно строительство еще одного здания на 12 000 кв. м. Современные инженерные системы. Центральные коммуникации. МГТС, оптоволокно. На площадке представлены 5 интернет-провайдеров.

Этажи с 1 по 5.  
 Без комиссии.

### О здании

Тип здания: бизнес-центр Парковка: на улице  
 Класс здания: B

642 986 232 ₽  
60 312 ₽ за м<sup>2</sup>

8 916 492-40-49

Написать сообщение Онлайн

Gladston (Гладстон)  
 Компания  
 На Авито с сентября 2016  
 Завершено 9554 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
 Екатерина Татьяна

Сообщения 11:53 07.04.2023

№ 2168344133 23 ноября в 13:14 67 просмотров (+0 секунды) [Пожаловаться](#)

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_10661\\_m\\_2168344133](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_10661_m_2168344133)



# Аналоги для определения стоимости типового 1 кв.м. площадей производственно-складского назначения

## Аналог №1

https://www.cian.ru/sale/commercial/271068715/ ★ 6К ОТЗЫВОВ

**Склад, 824,8 м<sup>2</sup>**  
 в складе «на ул. Подъёмная, 14С31»  
 Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъёмная ул., 14С31 [На карте](#)  
 Нижегородская · 20 мин. пешком Калитники · 15 мин. пешком

**В ЛИЗИНГ**  
 с авансом от 10%  
 срок до 3+ месяцев  
[Рассчитать лизинг](#)

50 312 800 ₽ 61 000 ₽ за м<sup>2</sup>  
 +7 916 294-08-18  
 +7 909 921-82-34

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

ID 88398515

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 ₽ [Купить](#)

**824,8 м<sup>2</sup>** **1 из 1** **3,6 м** **Свободно**  
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

**Аналитический отчёт по зданию** Новое  
 На ул. Подъёмная, 14С31. Москва, Подъёмная улица, 14С31.

Что входит в PDF-отчёт

- Аналитика цен за 3 года
- Технические характеристики
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Кадастровый номер и стоимость
- Формат готовой презентации
- Информация по текущим арендаторам

[Купить отчёт за 1 500 ₽](#)

Продаётся отдельно стоящее здание общей площадью 824.80 кв.м, площадь участка 1625 кв.м, в аренде у ДГИ до 2064г. В здании 1 этаж, 5 входов/выходов, высота потолков 3,6 м. К зданию подведены центральные коммуникации-электричество 50кВт (договор с Мосэнерго), отопление, есть возможность подведения водоснабжения и канализации.  
 УДОБНАЯ транспортная доступность:  
 - за территорией автобусная остановка. До метро Нижегородская - 20 минут пешком.  
 - до ТТК всего 1200 метров.  
 Звоните.  
 Это не единственное наше здание, ознакомиться с ними можно по ID 88398515

50 312 800 61 000 ₽ за м<sup>2</sup> [Войдите в Циан через Почту Mail.ru](#)

+7 916 294-08-18 [Ольга Ольга](#) okfeh@mail.ru [Войти как Ольга Ольга](#)

+7 909 921-82-34

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

ID 88398515

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 ₽ [Купить](#)

**РЕКЛАМА** Коммерческая недвижимость  
 Продажа и аренда коммерческой недвижимости. Предложение от застройщика. Развитая инфраструктура.  
 +7 (495) 292-89-04

Реклама. ОГРН 1127746474349. ООО «А101», 108814, Российская Федерация, город Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, улица Фитареvская, дом 14, строение 1. Застройщик: ООО «Специализированный

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/271068715/>

## Аналог №2


<https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/> ★ 6К ОТЗЫВОВ

## Склад, 2 478 м<sup>2</sup>

в здании «на Перовском шоссе, 11 (Строение 1)»  
 Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Перовское ш., 11С1 [На карте](#)  
 М Нижегородская · 5 мин. на транспорте М Стахановская · 20 мин. пешком

В избранное

**Лизинг-Трейд**  
**В ЛИЗИНГ**  
 с авансом от 10%  
 срок до 84 месяцев  
[РАССЧИТАТЬ ЛИЗИНГ](#)



19 фото

**2 478 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 1**  
Этаж

**10 м**  
Выс. потолок

**Свободно**  
Помещение


**140 000 000 ₽** 56 498 ₽ за м<sup>2</sup>

**+7 963 752-53-28**  
**+7 967 020-88-58**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка

[Написать](#)

  
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Телус**  
 Документы проверены

На Циан 8 лет	Объектов в работе 45
------------------	-------------------------

[Купить](#)

Доступен аналитический отчет по зданию за 1 500 ₽

**РЕКЛАМА** Коммерческая недвижимость  
 Продажа и аренда коммерческой

<https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/> ★ 6К ОТЗЫВОВ

[Купить отчет за 1 500 ₽](#)

Продажа административно-складской базы и участка 9500м<sup>2</sup>-собственность в районе метро Авиамоторная и МЦК Нижегородская. МАП 1200 000 рублей. От метро не более 7 минут на общественном транспорте, до МЦК 7 минут пешком. Удобный выезд на Перовское шоссе, Нижегородскую улицу и Шоссе Энтузиастов. Общая площадь строений 2649м<sup>2</sup>, земельный участок 9500м<sup>2</sup> в собственности. Центральные коммуникации, выделенная электрическая мощность 100 кВт с возможностью увеличения. Назначение земельного участка под эксплуатацию базы механизации или для иных видов жилой застройки. Через дорогу в ближайшее время будет возведен большой жилой комплекс. Объект 3504-5048.

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.  
[Позвонить](#)

**140 000 000 ₽** 56 498 ₽ за м<sup>2</sup>

**+7 963 752-53-28**  
**+7 967 020-88-58**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка

[Написать](#)

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/>



## Аналог №3

https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/ 6 окт, 03:18 1012 просмотров, 0 за сегодня ★ 6К отзывов

**Склад, 346 м<sup>2</sup>**  
 Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к60 [На карте](#)  
 М Андроновка - 1 мин. пешком М Шоссе Энтузиастов - 7 мин. на транспорте  
 М Авиамоторная - 18 мин. пешком

**В ЛИЗИНГ**  
 с авансом от 10%  
 срок до 64 месяцев  
[РАССЧИТАТЬ ЛИЗИНГ](#)

**19 900 000 Р** ↑ ↓  
 57 515 Р за м<sup>2</sup>  
[Следить за изменением цены](#)  
 УСН

**+7 916 420-25-22**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Максим Соколов**  
 Опытный PRO  
 ✓ Документы агента проверены  
 Максим Соколов  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2008 года  
 Ещё 12 объектов

**Продажа Street Retail**  
 Продажа торговых помещений. Готовый арендный бизнес. От 177 м<sup>2</sup>.  
 М.Автовзводская. Выгодные условия продажи!  
 +7 (495) 106-43-73

Реклама. ОГРН 5107746065994. 117218, г. Москва, Нахимовский пр-кт, дом 24, строение 4. Рекламодатель: ООО «Тинга Диджитал Перформанс». Застройщик: ООО «СитиЭндМолл». Street Retail (Стрит Ритейл).

[Перейти на сайт](#)

346 м<sup>2</sup> 1 из 1 6 м Свободно  
 Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

[6 фото](#)

https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/ ★ 6К отзывов

**19 900 000 Р** ↑ ↓  
 57 515 Р за м<sup>2</sup>  
**+7 916 420-25-22**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

**Максим Соколов**  
 Опытный PRO  
 ✓ Документы агента проверены  
 Максим Соколов  
 Нет отзывов  
 Опыт работы с 2008 года  
 Ещё 12 объектов

**Продажа Street Retail**  
 Продажа торговых помещений. Готовый арендный бизнес. От 177 м<sup>2</sup>.  
 М.Автовзводская. Выгодные условия продажи!  
 +7 (495) 106-43-73

Реклама. ОГРН 5107746065994. 117218, г. Москва, Нахимовский пр-кт, дом 24, строение 4. Рекламодатель: ООО «Тинга Диджитал Перформанс». Застройщик: ООО «СитиЭндМолл». Street Retail (Стрит Ритейл).

Есть проект застройки района!  
 Рядом будет жилой комплекс!!!  
 Продаю отдельно стоящее здание на территории завода Компрессор.  
 Планировка единым залом без колонн.  
 Высота потолка 6 метров, кран балка, возможность звезда фур, жд ветка, пол армированный 14\*2 бетон (М400) с пропиткой.  
 Электричество 21 кВт.(возможно увеличение).  
 При необходимости можно подвести все коммуникации (150 метров)  
 Асфальтированные подъездные пути, парковка для всех видов автотранспорта. Прилегающая открытая площадка 20\*30.  
 Охраняемая территория, пропускной режим, парковка возле здания, удобный проезд для сотрудников: метро Андроновка (МЦК) - 3 минуты пешком  
 Варианты использования: склад, производство, автосервис и т.д.  
 в настоящий момент сдано за 150 тр в месяц  
 Эксклюзивная возможность приобретения данного объекта в кредит!  
 Возможен обмен Вашей недвижимости на данный объект "Трейд-ин"!

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/>

## Аналог №4

https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/ 22 сен, 10:25 6К ОТЗЫВОВ

### Свободное назначение, 1 200 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С26 [На карте](#)  
 М Калитники · 14 мин. пешком М Нижегородская · 18 мин. пешком  
 М Новохохловская · 9 мин. на транспорте

В избранное

1 200 м<sup>2</sup> Площадь    1 из 1 Этаж    Свободно Помещение

85 000 000 ₽ 70 834 ₽ за м<sup>2</sup>  
 +7 966 048-00-21

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Московская Корпорация Недвижимости**  
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
 Татьяна 111

**Бизнес-центр «Симонов Плаза»**  
 Аренда офисов и торговых помещений от 30 м<sup>2</sup>. 5 минут от метро. Паркинг 1 500 м/м. Выгодные условия аренды!  
 АРЕНДА ОФИСОВ +7 (495) 135-26-96

\*Не является акцией. Реклама. ОГРН 5107746065994. 117218, г. Москва, Нахимовский пр-кт, дом 24, строение 4. Рекламодатель: ООО «Твига Диджитал Перформанс». Застройщик ООО «СитиЭндМолд»

[Перейти на сайт](#)

---

https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/ 6К ОТЗЫВОВ

Площадь    Этаж    Помещение

Продажа от СОБСТВЕННИКА!  
**ВЫГОДНЫЕ** инвестиционные перспективы!  
 Помещение идеально для размещения торговой, производственной или складской деятельности.  
 Продается здание общей площадью 1200 кв.м.:  
 - первый этаж площадью 690 кв.м. Высота потолка 1,5 метра с возможностью реконструкции и увеличения высоты стен;  
 - подвал площадью 510 кв.м. Высота потолка 4 метра.  
 Здание находится у м. Нижегородская по адресу: ул. Подъемная, д. 14с26.  
 Помещение сухое, отапливаемое. Имеет водопровод, канализация, электричество, отопление, горячая вода от индивидуального электрического котла  
**ТОЛЬКО У НАС:** имеются технико-экономические показатели для строительства здания на 4 500 кв.м.  
 В здании 3-и входа/выхода → удобные подъездные места для погрузки-разгрузки автомобилей.  
 Мощная система вентиляции.  
 Мощность электроэнергии 50 кВт. с возможностью увеличения.  
 Возможность работы 24/7.  
 Земельный участок площадью 1700 кв.м. в аренде у ДГИ еще 44 года. Назначение торговое. Арендная плата 91 000 руб. в квартал.

Свободный выезд на с центральной дороги.  
**УДОБНАЯ** транспортная доступность:  
 - у здания автобусная остановка. До метро Нижегородская - 7 минут.  
 - до ТТК всего 300 метров.

Звоните, приезжайте.

85 000 000 ₽ 70 834 ₽ за м<sup>2</sup>  
 +7 966 048-00-21

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Московская Корпорация Недвижимости**  
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
 Татьяна 111

**Бизнес-центр «Симонов Плаза»**  
 Аренда офисов и торговых помещений от 30 м<sup>2</sup>. 5 минут от метро. Паркинг 1 500 м/м. Выгодные условия аренды!  
 АРЕНДА ОФИСОВ +7 (495) 135-26-96

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/>

## Аналог №5


https://www.cian.ru/sale/commercial/263378064/ ★ 6К ОТЗЫВОВ

26 сен, 16:37 1 212 просмотров, 1 за сегодня Р Платное

### Свободное назначение, 779 м<sup>2</sup>

в бизнес-парке «Компрессор (5к37)»  
 Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к37 [На карте](#)  
 🚶 Андроновка · 11 мин. пешком 🚶 Авиамоторная · 12 мин. пешком  
 🚗 Шоссе Энтузиастов · 20 мин. на транспорте

📍 В избранное



7 фото

779 м<sup>2</sup> Площадь | 1 из 1 Этаж | Свободно Помещение

• Подборка похожих зданий с диапазонами цен

• Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)

[Купить отчёт за 1 500 Р](#)

Продается отдельно стоящее здание площадью 779 метров на огороженной и охраняемой территории БП Компрессор. Здание подключено к центральному отоплению, водоснабжению, канализации и электричеству. В данный момент помещение сдается в аренду (м.а.п. 550000р), окупаемость 9 лет. Собственность с 2011 года, на основании ДКП.

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

📄 **Лизинг-Трейд**  
 Реклама. Репродукция. ООО «Лизинг-Трейд» Республика Татарстан, г. Казань, ул. Галимшарова Камаля д.41, офис 406, ОГРН 10216220796330  
 Лизинг предоставляется ООО «Лизинг-Трейд» Аванс от 10%. Срок договора лизинга до 96 месяцев. Нет ограничения по максимальной стоимости имущества.

**65 000 000 Р** ↑ ↓  
 83 441 Р за м<sup>2</sup>  
**+7 985 963-58-10**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

**Адрес** 👉  
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
 📄 Документы проверены

**Доступен аналитический отчёт**  
 по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

**Коммерческая недвижимость**  
 Продажа и аренда коммерческой недвижимости. Предложение от застройщика. Развитая инфраструктура.  
 +7 (495) 292-89-04

Реклама. ОГРН 1127746474349. ООО «А101», 108814, Российская Федерация, город Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, улица Фитареская, дом 14, строение 1. Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «А101».

Источник информации: <https://www.cian.ru/sale/commercial/263378064/>

## Аналоги для определения рыночной стоимости земельных участков

## Аналог №1

**Участок, 70 сот.**  
Москва ЮВАО, р-н Печатники 1-й Курьямовский проезд. На карте  
Мадьяно - 20 мин. на транспорте

Ипотека от 327 541 ₽/мес

70 000 000 ₽ 1 000 000 ₽/сот.  
+7 926 638-23-31

Площадь: 70 сот. Статус земли: Земля промышленного назначения

г. Москва 1-й Курьямовский проезд, продается земельный участок 70 соток. Категория земли: Земля населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения объектов специального назначения. Коммуникации: эл-во 40кВт, вода и канализация по границе. Удобная транспортная доступность. Собственность.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
+7 926 638-23-31

Источник: <https://www.cian.ru/sale/suburban/199258368/>

## Аналог №2

Москва ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино Сорновская ул. 23С2. На карте  
Кузьминки - 10 мин. на транспорте  
Рязанский проспект - 10 мин. на транспорте

Ипотеку онлайн  
Узнай решение

126 000 000 ₽ 1 680 000 ₽/сот.  
+7 926 638-23-31

Площадь: 75 сот. Статус земли: Земля промышленного назначения

г. Москва продается участок 75 соток. На участке имеется нежилое помещение 165 м.кв. Коммуникации: эл-во, ГЗ, вода, канализация по границе. Категория земли: земля населенных пунктов. Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения. Удобная транспортная доступность.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
+7 926 638-23-31

Источник: <https://www.cian.ru/sale/suburban/199258260/>

## Аналог №3

**Участок, 1,5 га**  
 Москва ЮВАО р-н Печатники проезд Проектируемый № 4294 На карте  
 Маршино - 20 мин. на транспорте

Оформите Ипотеку онлайн  
 10 банков за 10 минут  
 Учить решение

**150 000 000 Р** 150 000 000 Р/га  
 Следить за изменениями цены  
**+7 926 638-23-31**  
 Проверьте новости, что новые его объявления на ЦИАН, и получите ответ после звонка  
 Написать сообщение

ИЭО:  
**Город Столиц**  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2014 года  
 Еще 717 объектов

Андрей Андреев  
 ГЕТ ОТЗЫВОВ

Трехэтажи в КП «Южный Парк»  
 От 14,2 млн до 21 млрд, 22 км от МКАД  
 Д/п, Тарифы на участке. Озеро и пляж.  
 Цоколь. Закрытая территория.  
 Тел.: 8495 003-47-80

Проектная декларация на сайте [kityo-park.com/documents](http://kityo-park.com/documents). Застройщик Village Estate.

ЖК «Орбита»  
 Квартиры от 2,7 млн рублей, 3 минуты до м. Митино. Вся инфраструктура готова!  
 Тел.: 8495 000-05-69

Проектная декларация на расположенном сайте ООО «Орбита» [orbitalife.com](http://orbitalife.com)

Площадь: **1,5 га**  
 Статус земли: **Земля промышленного назначения**

г. Москва 1-й Курьяновский проезд, продается земельный участок 150 соток.  
 Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения объектов специального назначения. Коммуникации: эл-во 40кВт, вода и канализация по границе.  
 Удобная транспортная доступность. Собственность.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 926 638-23-31**  
 Популярность, узнайте, что новые его объявления на ЦИАН

Источник: <https://www.cian.ru/sale/suburban/199258367/>

## Аналог №4

17 часов назад · Просмотр: 545

**124,76 млн Р** ▼  
 1 247 606 Р за сотку  
**+7 800 551-33-91**  
**+7 800 100-33-16**  
 Инвест Торги  
 АГЕНТСТВО

Предложения рядом

5 мин  
 Метро Кузьминки

**1 га**  
 общая

**Описание от продавца**

Земельный участок площадью 10000 м<sup>2</sup>  
 По адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, вл. 42  
 • право аренды земельного участка 1 га;  
 • назначение - для размещения объектов, характерных для населенных пунктов;  
 • категория земли - земли населенных пунктов.  
 Выплачивается комиссия агентам!

Проектная декларация на сайте [yasny-dom.ru](http://yasny-dom.ru)  
 Застройщик - ООО «Московская обувная фабрика имени Г. В. Муханова».

Девелопер проекта MR Group  
**MR Group**  
 Real Estate Development

Источник: <https://realty.yandex.ru/offer/4006968974417337601/>



ПРИЛОЖЕНИЕ 8

Документы ООО «Комплекс-Консалтинг» и специалистов-оценщиков:  
**Страховое свидетельство. Членство в СРО**

Общество с ограниченной ответственностью  
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
 119146, г. Москва, Ленинская Слобода, д. 35, стр. 4  
 ИНН 7706545212  
 КПП 770601001  
 www.abssolutes.ru

Является членом  
 Некоммерческого партнерства  
 «Саморегулируемая организация  
 профессиональных оценщиков»

Свидетельство № 1997  
 Дата выдачи: 07 ноября 2007 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

Президент НП «СМО»



Федотова М.А.



Общество с ограниченной ответственностью  
 «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)  
 119146, г. Москва, Ленинская Слобода, д. 35, стр. 4  
 ИНН 7706545212  
 КПП 770601001  
 www.abssolutes.ru

Является членом  
 Некоммерческого партнерства  
 «Саморегулируемая организация  
 профессиональных оценщиков»

Свидетельство № 1997  
 Дата выдачи: 07 ноября 2007 г.

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

Президент НП «СМО»



Федотова М.А.



**ПОЛИС № 022-073-007986721**

**страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц**

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007986721 от 29.12.2021 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» и редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Приняли страхователям лицам, размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: [www.abssolutes.ru/klientam/zayavleniya-na-strahovanie](http://www.abssolutes.ru/klientam/zayavleniya-na-strahovanie).

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	ООО «Комплекс-Консалтинг»
<b>ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:</b>	101000, Россия, г. Москва, Уланский пер., д.11, стр. 5
<b>ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
<b>ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
<b>ФРАНШИЗА:</b>	Не установлена
<b>ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (перевоза или сверхдогов. платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявлению Страхователя (Выгоду).
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):</b>	с «12» января 2022 г. по «11» января 2023 г.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по Договору является не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (выгодоборозвратитель), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
<b>ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:</b>	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или гражданского суда в отношении Страхователя - нарушение договора на проведение оценки федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. Страхователь в соответствии с п.3.2. Договора обязан возместить Страхователю сумму выплаты страхового возмещения указанную в разделе 11. Правил страхования. Все несогласованные настоящие Полосом условия резервируются Договором. Вступил

**Страховщик:**  
 ООО «Абсолют Страхование»  
 Руководитель, Директор комплексного страхования на основании Устава  
 Общества Довверенности №417/20 от 29.05.2020г.



(подпись) М.П. (Милорадова Т.М.)  
 «29» декабря 2021г.

**Страхователь:**  
 ООО «Комплекс-Консалтинг»  
 Генеральный директор на основании Устава

(подпись) М.П. (Балькое Я.Д.)  
 «29» декабря 2021г.

Представитель Страховщика Логолова Е.Ю.  
 Тел. 8 (495) 025-77-77, доз.2407

Оценка рыночной стоимости одной обыкновенной и одной привилегированной акции  
 ПАО «Южный речной порт» в составе 100% пакета акций

212











**Ренессанс.**  
СТРАХОВАНИЕ

## ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ ДЛ-СТРАХОВЩИКОВЕ РАТТВА  
\* ГРУППА РЕНЕССАНС СТРАХОВАНИЕ \*

**Номер:** 001PIL-583346/2022

**СТРАХОВЩИК:** ПАО «Группа Ренессанс Страхование»  
Россия, 115114, г. Москва, Дербеневская набережная, д. 11, эт. 10, пом. 121.  
Лицензия БАНКА РОССИИ СИ № 1284 от 14.10.2021г.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:** Донсков Олег Дмитриевич ИНН 526210453205  
Паспорт РФ: 46 19 608528, выдан 17.10.2019г. ГУ МВД России по Московской обл., код подразделения: 500-008  
адрес регистрации: Городской округ Балашиха Московской области, ул. Липовая, д.22

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ):** с «15» мая 2022 года по «14» мая 2023 года  
Обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором (Полисом).

**РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:** Событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или вред третьим лицам, имело место после «15» мая 2021года.

**УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ПАО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденными Приказом Генерального директора, №181 от «03» октября 2019 г. (далее – Правила страхования). В случае разногласий при толковании условий настоящего Договора (Полиса) и Правил страхования, приоритет имеют положения настоящего Договора (Полиса).

**ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** Имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.

**СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** Установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований: федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба (имущественного вреда).  
Страховой случай считается наступившем при соблюдении всех условий, указанных в п. 4.2. Правил страхования.

**ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ:** Выгодоприобретателями по настоящему Договору (Полису) являются:  
– заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем или юридическим лицом, с которым у Страхователя заключен трудовой договор;  
– иные третьи лица, которым может быть причинен ущерб при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.

**ОБЪЕМ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:** В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая, по настоящему Договору (Полису) включаются расходы, указанные в п. 11.6.1 Правил страхования

**ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ:** В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

**СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):** 30.000.000,00 (Тридцать миллионов) рублей по всем страховым случаям в совокупности, произошедшим в период действия настоящего Договора (Полиса).

**СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ, ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:** 9 975,00 (Девять тысяч девятьсот семьдесят пять) рублей.  
Страховая премия подлежит оплате единовременным платежом в срок до «15» мая 2022 года.  
Настоящий Договор (Полис) составлен в г. Москва «04» мая 2022 года.

**СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И ОГОВОРКИ**

- Форма, порядок и срок осуществления страховой выплаты предусмотрены разделом 10 и 11 Правил страхования.
- Подписывая настоящий Договор (Полис) страхования Страхователь подтверждает, что
- получил Правила страхования ответственности оценщика АО «Группа Ренессанс Страхование», утвержденные Приказом Генерального директора №181 от «03» октября 2019г., ознакомлен, согласен с ними и обязуется их выполнять.
- в полном объеме получил информацию, предусмотренную пунктом 2.1.2. Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц — получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации, утв. Решением КФН ЦБ РФ, Протокол от 9 августа 2018 г. №КФНП-24.
- согласен осуществлять взаимодействие со Страховщиком путем обращения в офисы Страховщика, посредством почтовой и телефонной связи, а также иными способами в случаях, специально предусмотренных Правилами страхования;
- согласен получать сообщения и уведомления от Страховщика, в том числе в электронной форме, по адресам, телефонам, указанным в настоящем Договоре (Полисе).

Информация об адресах офисов Страховщика, в которых осуществляется прием документов при наступлении страховых случаев и иных обращений, а также о случаях и порядке приема документов в электронной форме, размещена на официальном сайте Страховщика и может быть получена при обращении по телефонам Страховщика, указанным в настоящем Договоре (Полисе).

- Условия страхования, не оговоренные настоящим Договором (Полисом) и Приложениями к нему, регламентируются действующим законодательством Российской Федерации и Правилами страхования.

СТРАХОВЩИК  
ПАО «Группа Ренессанс Страхование»  
От Страховщика  
/Поговляева А.С., Доверенность №2022/72 от 05.03.2022г./  
МП

СТРАХОВАТЕЛЬ:  
\_\_\_\_\_/ Донсков Олег Дмитриевич/

Андеррайт  
Поговляева А.С.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 029811-2

« 17 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка движимого имущества»

выдан

Донскову Олегу Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » сентября 20 21 г. № 218

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » сентября 20 24 г.

АО «СПЕЦИОН», Москва, 2021 г., -Б4- Т3 № 484



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022457-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Донскову Олегу Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » июня 20 24 г.

АО «Опцион», Москва, 2021 г., -Б-, ТЗ № 484

**АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»**

344022, г. Ростов-на-Дону  
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606  
тел./факс: (863) 299-42-29  
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU  
e-mail: sro-mso@mail.ru

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Донсков Олег Дмитриевич**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

О том, что

**Донсков Олег Дмитриевич**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 11.12.2007г.), включен(а) в реестр оценщиков «13» октября 2011 года, за регистрационным № 888

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**нет**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**нет**

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «07» марта 2023 года.

Дата составления выписки «07» марта 2023 года.

Вице-президент Ассоциации «МСО»



И.В. Есина









АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» января 2016 г.

Дата включения в реестр членов

№751

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

**РЫЖКОВ ЕВГЕНИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ**

Курская область, г. Курск

Паспорт 38 04 №252264 выдан Отделом милиции №5 УВД гор. Курска 29.03.2005 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»**



**А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства **07.03.2019 г.**

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38





Ассоциация саморегулируемая  
организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)  
ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23  
(БЦ «Clever Park»), офис 13  
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru) mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

Рыжкову Евгению Владимировичу

09.11.2020 г. № 7146-В/2020  
На № 4024-3/2020 от 09.11.2020

**ВЫПИСКА**  
из реестра членов  
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Рыжкова Евгения Владимировича о том, что **Рыжков Евгений Владимирович** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «13» января 2016 года за регистрационным номером 751.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
012375-1	21.05.2018	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	21.05.2021	
014302-2	10.08.2018	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	10.08.2021	
014996-3	05.10.2018	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	05.10.2021	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.11.2020 г.

Дата составления выписки 09.11.2020 г.

Руководитель  
Отдела контроля и ведения реестра членов  
Ассоциации СРОО «СВОД»



Я.А. Ткач



**ИНГОСТРАХ****СЕРТИФИКАТ****К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 433-525-134651/22**

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-525-134651/22 от 11.01.2023 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	Рыжков Евгений Владимирович 305009, г. Курск, ул. Интернациональная, д.34-36 Паспортные данные: 3818 № 226860, Выдан УМВД по Курской области, 19.03.2019 г.
<b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
<b>СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>ТРЕТЬИ ЛИЦА:</b>	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
<b>ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:</b>	С «11» января 2023 года по «10» января 2024 года, обе даты включительно.
<b>СТРАХОВАЯ СУММА:</b>	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей
<b>ФРАНШИЗА:</b>	По Договору страхования франшиза не установлена
<b>ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:</b>	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-525-134651/22 от 11.01.2023 г.
<b>СТРАХОВЩИК:</b>	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2 Филиал СПАО «Ингосстрах» в Курской области адрес: 305000, г. Курск, ул. Горького, 45 тел.: (4712) 512191; e-mail: allusers_kursk@ingos.ru



Е.В. Салретнинова

Исполнительный директор филиала СПАО «Ингосстрах»  
в Курской области, Доверенность № 8750245-525/22 от 14.01.2022 г.

Место выдачи: г. Курск

Дата выдачи: 14 декабря 2022 г.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030452-3

« 08 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан **Рыжкову Евгению Владимировичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » октября 20 21 г. № 221

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 08 » октября 20 24 г.

40 «ОФРЦ»/Мсква, 2021 г., «Ф» ТЗ № 164.