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



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-11/2023

по проекту:

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

по состоянию на 31 октября 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 октября 2023 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 16 ноября 2023 года

ЗАКАЗЧИК: ПАО «ЮРП»

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 «ЮРП»
г-ну Арестову В.В.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора № 01-11/2023 от 10.11.2023г. специалисты компании ООО «Комплекс-Консалтинг» по заказу Публичное Акционерное Общество «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», произвели оценку рыночной стоимости одной обыкновенной и одной привилегированной акции ПАО «ЮРП» (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 № **01-11/2023**. Оценка рыночной стоимости проведена по состоянию на 31 октября 2023 года. Отчет составлен 16 ноября 2023г.

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

По итогам бизнес-анализа финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ЮРП» 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 9 мес. 2023г. составила 59,4%, 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 2018 – 9 мес. 2023гг. 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 «ЮРП» устойчивое и предприятие привлекательно для инвесторов.

В соответствии с техническим заданием на оценку рыночной стоимости долей ПАО «ЮРП» 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: **646 899 тыс. руб.**
- На основе метода накопления активов в рамках затратного подхода Оценщик получил следующий результат: стоимость ПАО «ЮРП» составляет: **2 164 948 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 «ЮРП» по состоянию на 31.10.2023г. составляет: 2 164 948 000 (Два миллиарда сто шестьдесят четыре миллиона девятьсот сорок восемь тысяч) рублей.

- рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной акции ПАО «ЮРП» в составе 100% пакета акций по состоянию на 31.10.2023г. составляет: 2 164 948 000 руб. / (4 824 800 шт. + 14 474 400 шт.) = 112,18 (Сто двенадцать рублей 18 копеек).

- рыночная стоимость 1 (одной) привилегированной акции ПАО «ЮРП» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) составляет: 112,18 (Сто двенадцать рублей 18 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 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».

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:

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 2
СОДЕРЖАНИЕ: 4

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 6
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

II. БИЗНЕС-АНАЛИЗ ПАО «ЮРП» 20
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 «ЮРП» за период с 01.01.2017 по 31.12.2022 ....

III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 33
3.1. Макроэкономический обзор состояния России 33
3.2. Прогноз социально-экономического развития России до 2026 года 33
3.4. Обзор рынка недвижимости г. Москвы 54

IV. ОЦЕНКА 59
4.1 Оценка методом дисконтирования денежных потоков 59
4.1.1. Оценка перспектив развития Предприятия и его денежного потока 60
4.1.2. Определение ставки дисконтирования 65
4.1.3. Определение стоимости Предприятия 68
4. 2. Оценка методом накопления активов 70
4.2.1. Общие положения 70
4.2.2. Оценка рыночной стоимости активов и пассивов 71
4.2.3. Оценка внеоборотных активов 71
4.2.4. Оценка основных средств предприятия 72
4.2.5. Оценка финансовых вложений 76
4.2.6. Оценка оборотных средств 77
4.2.7. Оценка обязательств 80
4.2.8. Определение рыночной стоимости собственного капитала 80

V. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 81

VI. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРИВИЛЕГИРОВАННЫХ АКЦИЙ 82

VII. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ 84

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ 85

IX. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ 85

X. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ 86

XI.ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ 87

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ..... **88**
ФИНАНСОВО-БУХГАЛТЕРСКИЕ ДОКУМЕНТЫ ПАО «ЮРП»
И ОСНОВНЫЕ РАСШИФРОВКИ ЗНАЧИМЫХ СТАТЕЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 9 мес.2023Г.
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ..... **97**
ФИНАНСОВО-БУХГАЛТЕРСКИЕ ДОКУМЕНТЫ ПАО «ЮРП»
И ОСНОВНЫЕ РАСШИФРОВКИ ЗНАЧИМЫХ СТАТЕЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019-2022гг.
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ..... **107**
ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА АКЦИОНЕРОВ
ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ..... **111**
СВИДЕТЕЛЬСТВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ПАО «ЮРП»
ПРИЛОЖЕНИЕ 5 ..... **126**
ИЗОБРАЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПАО «ЮРП»
ПРИЛОЖЕНИЕ 6 ..... **133**
ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ)
ПАО «ЮРП»
ПРИЛОЖЕНИЕ 7 ..... **173**
АНАЛОГИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 8 ..... **212**
ДОКУМЕНТЫ ООО «КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ» И СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ:
СТРАХОВОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО. ЧЛЕНСТВО В СРО

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

<table>
<tr><td>Объект оценки</td><td>1 (одна) обыкновенная и 1 (одна) привилегированная акция ПАО «ЮРП» (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
<table>
<tr><th colspan="7">Информация о ценных бумагах (акции)</th></tr>
<tr><th>Эмитент</th><th>Номер государственной регистрации выпуска</th><th>Дата государственной регистрации выпуска</th><th>Категория</th><th>ISIN / Депозитарный код выпуска</th><th>Референс КД по ЦБ</th><th>Реестродержатель</th></tr>
<tr><td>Открытое акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"</td><td>1-01-01767-А</td><td>03 апреля 1996 г.</td><td>акции обыкновенные</td><td>RU000A0JRQ42 / YURP/01</td><td>469686X40597</td><td>Акционерное общество "Новый регистратор"</td></tr>
<tr><td>Открытое акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"</td><td>2-01-01767-А</td><td>03 апреля 1996 г.</td><td>акции привилегированные тип А</td><td>RU000A0JRQ59 / YURPP/01</td><td>469686X40598</td><td>Акционерное общество "Новый регистратор"</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Права на объект оценки</td><td>В работе проводилась оценка прав собственности на 1 (одну) обыкновенную и 1(одну) привилегированную акцию ПАО «ЮРП» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) в составе 100% пакета акций</td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td>Определение рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной акции и 1 (одной) привилегированной акции ПАО «ЮРП» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) в составе 100% пакета акций для целей принятия управленческих решений при совершении сделки купли/продажи.</td></tr>
<tr><td>Предполагаемое использование результатов оценки</td><td>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</td></tr>
<tr><td>Вид стоимости</td><td>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:
o одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
o стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
o объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
o цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
o платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
Рыночная стоимость основана на предпосылках 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.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Дата оценки</td><td>Дата оценки</td><td>31 октября 2023 года.</td></tr>
<tr><td>Дата составления отчета</td><td>16 ноября 2023 года.</td></tr>
<tr><td>Срок выполнения оценки</td><td>с 10.11.2023г. по 16.11.2023г.</td></tr>
<tr><td>Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</td><td>• Бухгалтерская отчетность (формы № 1 и 2) за период 2018 – 9 мес. 2023гг. ПАО «ЮРП».
• Расшифровки основных статей бухгалтерского учета ПАО «ЮРП» 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 «ЮРП».
• Расшифровки бухгалтерской отчетности дочерних и зависимых предприятий ПАО «ЮРП».</td></tr>
<tr><td>Допущения</td><td>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.</td></tr>
</table>

1.2. Применяемые стандарты оценки

Применяемые стандарты оценки	➢ 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).

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	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.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	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 «ЮРП»

1.4. Сведения о заказчике оценки, Исполнителе и об оценщике

Заказчик	**ПАО «ЮРП»**
Реквизиты Заказчика	ПАО «ЮРП» Местонахождение: 115088, г.Москва, 2-й Южнопортовый проезд д.10 ИНН/КПП 7723302535/772301001 Р/с: 40702810500010001375 В ПАО "МИнБанк" г.Москва Кор.сч.: 30101810300000000600 БИК: 044525600 Генеральный директор: Арестов В.В.
Исполнитель:	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: Балыков Ян Делипович
Членство в СРО	➢ Рыжков Е.В. член Ассоциации саморегулируемой организации оценщико «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 ➢ 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 ➢ ООО «Комплекс-Консалтинг» член НП «СМАО», включена в реестр оценщиков 27 декабря

	2007 г., за регистрационным № 1097 от 07.11.2007г. Адрес НП «СМАО»: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж)
Обязательства Исполнителя по дополнительному обеспечению обязанности оценщиков по возмещению убытков	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.
Оценщик:	**Рыжков Евгений Владимирович**
Сведения об оценщике	➢ Диплом о профессиональной переподготовке № 772402307128 от 30 сентября 2015г., регистрационный номер 050688, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»» ➢ Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» (№ 030452-3 от 08..10.2021г. Сроком действия до 08.10.2024г.) ➢ 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 ➢ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2015 года. ➢ Трудовой договор, заключенный с ООО «Комплекс-Консалтинг», № 8 от 16.07.2020г. ➢ 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. ➢ Контактные данные Рыжков Е.В.: тел.: 8-926-140-70-10, E-mail: 1083716@mail.ru ➢ 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.
Оценщик:	**Донсков Олег Дмитриевич**
Сведения об оценщике	➢ Диплом профессионального оценщика, выданный Государственным университетом по землеустройству. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № ПП 499132 от 17.10.2003г. ➢ 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. ➢ 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. ➢ Свидетельство СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 13 октября 2011г., за регистрационным № 888. ➢ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2003 года. ➢ Трудовой договор, заключенный с ООО «Комплекс-Консалтинг», № 5 от 01.02.2020г. ➢ Гражданская ответственность оценщика застрахована ПАО СК «РОСГОССТРАХ» полис №64/2023/СП134/765 от 05.05.2023г. Срок действия договора с 15.05.2023г. по 14.05.24г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей Контактные данные Донского О.Д.: тел.: 8-926-140-70-10, E-mail: 1083716@mail.ru ➢ 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.
Сведения о независимости оценщика	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: ➢ 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. ➢ Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора по отношению к объекту оценки; ➢ Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а равно не является кредитором или страховщиком оценочной организации. ➢ 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. ➢ Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. ➢ Юридическое лицо - оценочная компания не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. ➢ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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**
Балыков Ян Делипович 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.
Минасов О.Ю., 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
Рыжков Евгений Владимирович Оценщик бизнеса	➢ Диплом о профессиональной переподготовке № 772402307128 от 30 сентября 2015г., регистрационный номер 050688, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»» ➢ Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» (№ 030452-3 от 08..10.2021г. Сроком действия до 08.10.2024г. ➢ 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 ➢ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2015 года. ➢ Трудовой договор, заключенный с ООО «Комплекс-Консалтинг», № 8 от 16.07.2020г. ➢ 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.	Проведение расчетов по оценке бизнеса, подготовка Отчета
Донсков Олег Дмитриевич Оценщик недвижимости	➢ Диплом профессионального оценщика, выданный Государственным университетом по землеустройству. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № ПП 499132 от 17.10.2003г. ➢ 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. ➢ 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. ➢ Свидетельство СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 13 октября 2011г., за регистрационным № 888. ➢ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2003 года. ➢ Трудовой договор, заключенный с ООО «Комплекс-Консалтинг», № 5 от 01.02.2020г. ➢ Гражданская ответственность оценщика застрахована ПАО СК «РОСГОССТРАХ» полис №64/2023/СП134/765 от 05.05.2023г. Срок действия договора с 15.05.2023г. по 14.05.24г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей	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 № 01-11/2023 от 10.11.2023г на оказание услуг по оценке между ООО «Комплекс-Консалтинг» по заказу ПАО «ЮРП»	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1 (одна) обыкновенная и 1 (одна) привилегированная акция ПАО «ЮРП» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) в составе 100% пакета акций	
Результаты оценки:		
	Значение оценки	**Весовые коэффициенты**
По сравнительному подходу	Не применялся	0%
По доходному подходу	646 899 000	0% (приведен справочно)
По затратном подходу	2 164 948 000	100%
Итоговая рыночная стоимость 100% владения ПАО «ЮРП», руб.	**2 164 948 000** **(Два миллиарда сто шестьдесят четыре миллиона девятьсот сорок восемь тысяч) рублей**	
Рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной акции ПАО «ЮРП» в составе 100% пакета акций, руб.	**112,18** **(Сто двенадцать рублей 18 копеек).**	
Рыночная стоимость 1 (одной) привилегированной акции ПАО «ЮРП», руб.	**112,18** **(Сто двенадцать рублей 18 копеек).**	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой суммы	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей принятий управленческих решений при совершении сделки купли/продажи с акциями ПАО «ЮРП», 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 – Минасов 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 «ЮРП» (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 «ЮРП» 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 понятыми 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 состояния 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 2018 – 9 мес. 2023гг. ПАО «ЮРП».
- Расшифровки основных статей бухгалтерского учета ПАО «ЮРП» 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 «ЮРП».
- Расшифровки бухгалтерской отчетности дочерних и зависимых предприятий ПАО «ЮРП».

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 «ЮРП», 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 2018 - 9 мес. 2022гг.;
   - сведения о затратах Предприятия (форма 5-З) за 2022 г.;
   - расшифровки основных статей баланса Предприятия на дату оценки;
2. Посещение ПАО «ЮРП» 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 «ЮРП» на основе предоставленной финансовой документации, внутренних отчетах 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 «ЮРП» на основе метода дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода.
8. Проведение обзора и оценки активов и пассивов ПАО «ЮРП» для определения рыночной стоимости 100% акций на основе метода чистых активов в рамках затратного подхода.
9. Проведение оценки рыночной стоимости 100% акций ПАО «ЮРП» на основе интегральной оценки затратного и доходного подходов.
10. Определение рыночной стоимости 1 (одной) привилегированной акции ПАО «ЮРП»
11. Определение рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной акции ПАО «ЮРП»

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 «ЮРП» 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.

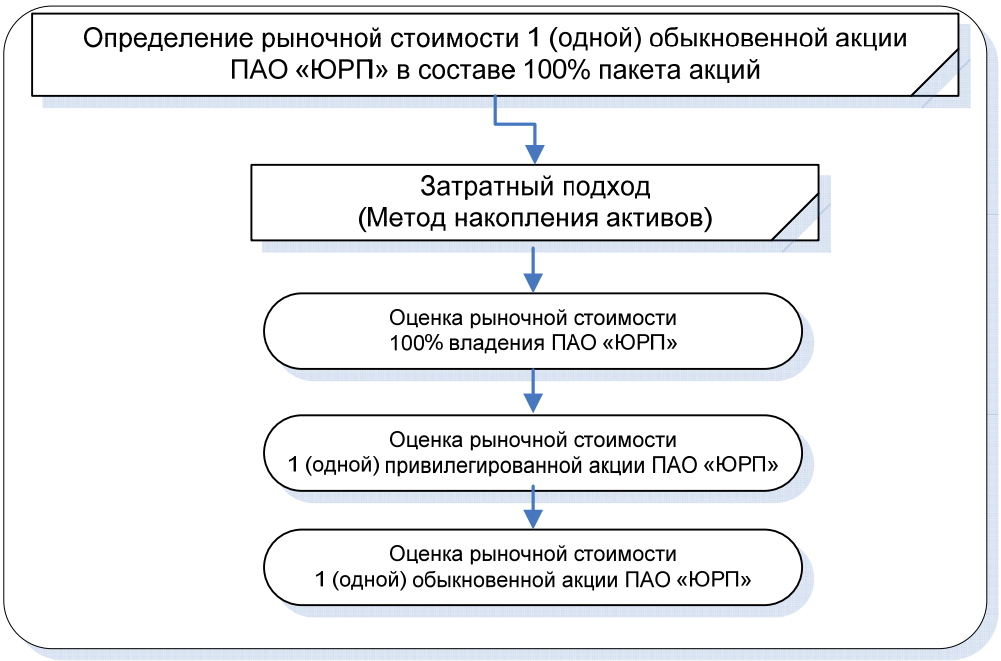
Экспертами-оценщиками было принято решение об оценке рыночной стоимости 100% акций ПАО «ЮРП»» затратным подходом, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объекта оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.

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 «ЮРП»

2.1 Характеристика объекта оценки

Полное официальное наименование – Публичное Акционерное Общество «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» .
Сокращенное наименование: ПАО «ЮРП».

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
Адрес электронной почты: 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
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
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.

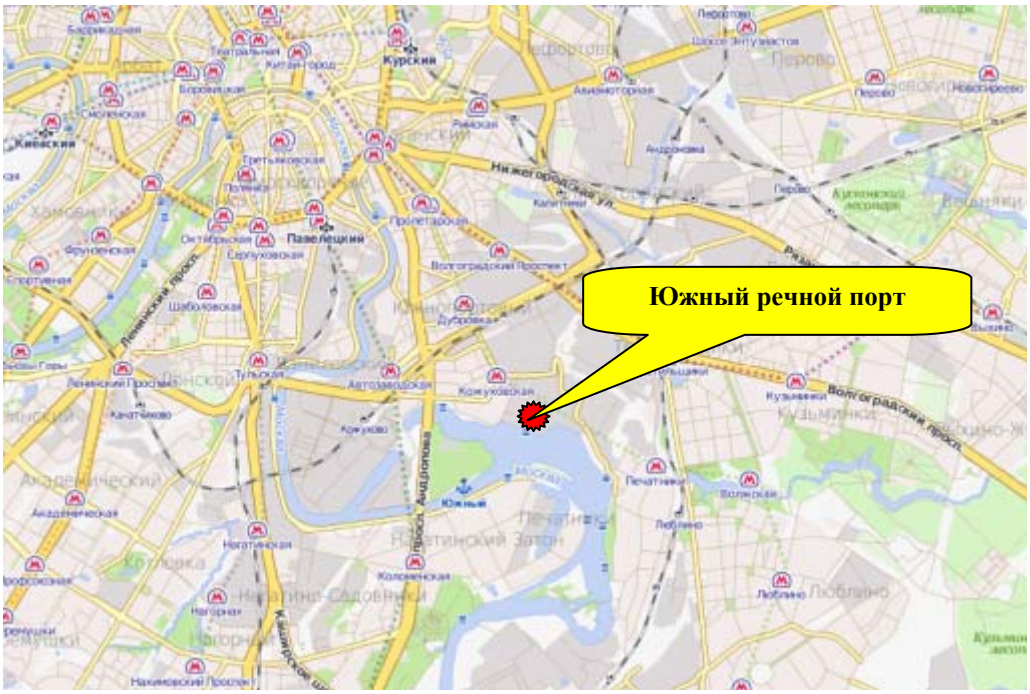
15 сентября 1939 года Государственная комиссия приняла первый объект Южного порта — эта дата стала днем рождения Московского Южного речного порта.

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 портальными 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 портальными 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 Порта на карте Москвы.

2.2. Персонал и социальные вопросы

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

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

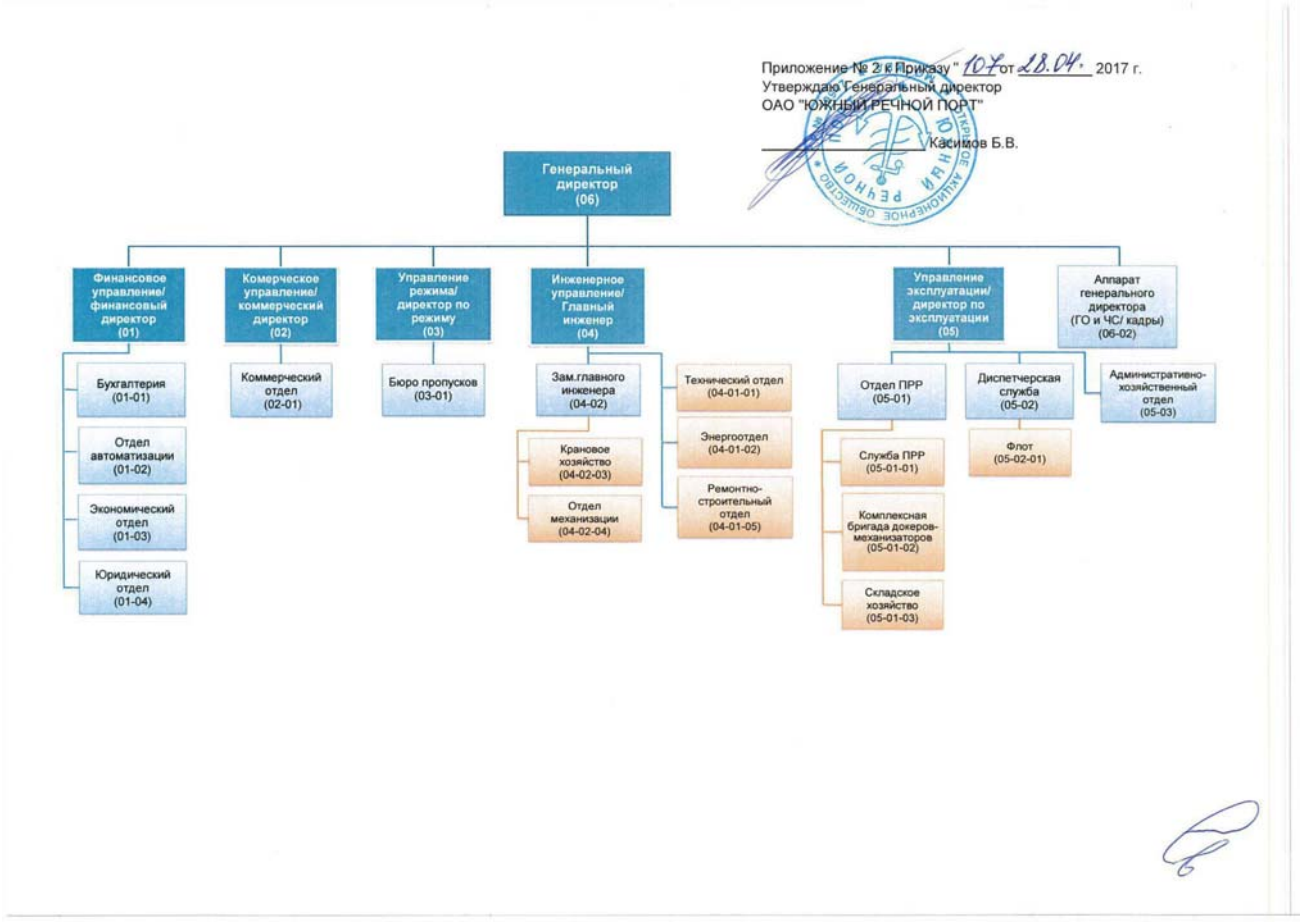


Схема 2

2.3 Деятельность предприятия

ПАО «ЮРП» 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 «ЮРП» 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 «ЮРП» являются юридические и физические лица. Выписка из реестра акционеров представлена в приложении к настоящему отчету.

Лица, ответственные за составление отчетности, ведение деятельности ПАО «ЮРП»:
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 портальных 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 «ЮРП» на дату оценки составляет 123 чел.
По состоянию на дату оценки ПАО «ЮРП» 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-АЗ-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	Автовесовая	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
	Всего:		**41 472,7**	**1 616,2**	**2 916,9**	**32 375,4**	**4 577,9**			

Часть площадей используется под собственные нужды ПАО «ЮРП», 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
Ангары										
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
						8 939,4				

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

Тип объекта	**Земельные участки**
Площадь, кв. м	➢ 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 5700 кв.м. право собственности ПАО «ЮРП» ➢ 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) Общая площадь земельных участков: 313 040 кв.м.
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	➢ Здание №1. Товарная контора. Площ. – 615,4 кв.м ➢ Здание №2. Гараж автомобилей. Площ. – 1938 кв.м ➢ Здание №3. Блок бытовых помещений №1. Площ. – 1491,5 кв.м ➢ Здание №4. Склад №1. Площ. – 6281,2 кв.м ➢ Здание №5. Склад №2. Площ. – 6189,7 кв.м. ➢ Здание №6. Склад №3. Площ. – 3940,1 кв.м. ➢ Здание №7. Склад №4. Площ. – 6236,9 кв.м. ➢ Здание №8. Склад №5. Площ. – 1980,4 кв.м. ➢ Здание №11. Цех технического обслуживания погрузчиков. Площ. -2274,5 кв.м ➢ Здание №12. Здание управления порта. Площ. – 1616,2 кв.м ➢ Здание №13. Центральная котельная. Площ. – 258,9 кв.м. ➢ Здание №14. Столовая порта. Площ. – 1014,1 кв.м. ➢ Здание №15. Цех ремонта грейферов. Площ. – 456,2 кв.м. ➢ Здание №16. Материальный склад №2. Площ. – 895 кв.м.
	➢ Здание №17. Материальный склад №1. Площ. -342,3 кв.м. ➢ Здание №18. Проходная №1. Площ. – 54,1 кв.м. ➢ Здание №20. Контора ЦГР. Площ. – 151,7 кв.м. ➢ Здание №21. Здание энергоотдела. Площ. – 118,9 кв.м. ➢ Здание №22. Такелажные мастерские. Площ. – 161,6 кв.м. ➢ Здание №28. Механические мастерские. Площ. – 764,7 кв.м ➢ Здание №29. Железнодорожная весовая. Площ. – 166,5 кв.м ➢ Здание №30. Отдел кадров. Площ. – 88 кв.м ➢ Здание №31. Автовесовая. Площ. – 456,3 кв.м ➢ Здание №32. Лечебно-оздоровительный комплекс. Площ. – 199,4 кв.м ➢ Здание №37. Склад хранения газа. Площ. 52,3 кв.м

n/n	**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
6	Земельный участок	77:04:0003005:1	14 249	Москва, Южнопортовая ул., вл. 42	Право долгосрочной аренды
	Всего:		**313 040**		

Таким образом, ПАО «ЮРП» располагает:

- **313 040 кв.м. (98 961 + 145 815 + 44 812 + 5 700 +3503 + 14 249) 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 сладу № 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 «ЮРП»). Колея – 1.520 мм, состояние удовлетворительное.

На балансе ПАО «ЮРП» находятся следующие ж/д пути:

- ЦГР: Введен в эксплуатацию и взят на баланс в 1971г. железнодорожный путь № 16, длиной 100 п/м изрельса 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%
Итого:	**275 702**	**60 426**	**215 276**	**21,9%**	**99,5%**
Объекты строительства	-		1 130		0,5%
Всего:	**275 702**	**60 426**	**206 958**	**21,9%**	**100,0%**

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
Итого	**407 853**	**373 875**

Структура доходов ПАО «ЮРП» за 9 мес. 2023г.	Выручка, тыс.руб.	доля, %
Сдача в аренду недвижимости.	239 319	71,1%
Портовые грузовые услуги	93 830	27,9%
Прочие услуги	3 586	1,1%
Итого	**336 735**	100,0%

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 «ЮРП»

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	01.10.2023	Доля, %
АКТИВ										
I. Внеоборотные активы		**746 947**	**809 174**	**941 272**	**950 969**	**794 316**	**685 578**	**2 086 864**	**2 585 093**	**65,2%**
Нематериальные активы	1110									0,0%
Основные средства	1150	180 711	172 108	161 816	166 844	144 029	197 239	216 406	206 958	5,2%
Незавершенное строительство	1160									0,0%
Доходные вложения в материальные ценности							116 117	104 684	96 140	
Долгосрочные финансовые вложения	1170	562 013	634 154	776 175	780 854	647 223	368 608	1 759 726	2 273 276	57,3%
Отложенные налоговые активы	1180	3 608	2 297	2 163	2 271	2 843	3 614	6 048	8 719	0,2%
Прочие внеоборотные активы	1190	615	615	1 118	1 000	221				0,0%
II. Оборотные активы		**325 571**	**223 060**	**395 169**	**394 386**	**397 237**	**256 259**	**757 275**	**1 379 198**	**34,8%**
Запасы:	1210	6 758	6 046	15 599	7 613	7 405	98 949	373 685	745 160	18,8%
НДС по приобретенным ценностям	1220			142			2 303	13 217	38 721	1,0%
Дебиторская задолженность	1240	142 996	124 267	109 936	100 187	81 510	69 059	251 454	472 334	11,9%
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	122 539	3,1%
Прочие оборотные активы	1270	86	181	1 572	281	772	544	698	444	0,0%
БАЛАНС	1600	**1 072 518**	**1 032 234**	**1 336 441**	**1 345 355**	**1 191 553**	**941 837**	**2 844 139**	**3 964 291**	**100,0%**
ПАССИВ										0,0%
										0,0%
III. Капитал и резервы		**439 293**	**517 972**	**573 916**	**602 279**	**747 577**	**487 294**	**612 660**	**813 996**	**20,5%**
Уставный капитал	1310	482	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	273 892	6,9%
Собственные акции, выкупленные у акционеров								-1 240		0,0%
Добавочный капитал	1320									0,0%
Резервный капитал	1330	69	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	539 553	13,6%
IV. Долгосрочные обязательства		**457 094**	**398 996**	**360 723**	**366 705**	**313 437**	**358 921**	**2 153 332**	**3 078 257**	**77,6%**
Займы и кредиты	1410	455 669	397 702	359 735	365 724	311 768	357 311	2 138 134	3 033 947	76,5%
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 425	1 294	988	981	1 030	1 610	15 198	44 310	1,1%
Прочие обязательства	1450					639				0,0%
V. Краткосрочные обязательства		**176 131**	**115 266**	**401 802**	**376 371**	**130 539**	**95 622**	**78 147**	**72 038**	**1,8%**
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	69 940	1,8%
Оценочные обязательства	1550	7 175	6 649	5 921	6 380	9 214	4 777	4 323	2 098	0,1%
Прочие краткосрочные обязательства	1560									0,0%
БАЛАНС	1700	**1 072 518**	**1 032 234**	**1 336 441**	**1 345 355**	**1 191 553**	**941 837**	**2 844 139**	**3 964 291**	**100,0%**

Как видно из представленных данных, активы ПАО «ЮРП» состоят на 65,2% - из внеоборотных активов и на 34,8% - из оборотных активов. Совокупная величина активов на 30.09.2023г. составляет: 3 964 291 тыс. руб.

Оборотные активы на 11,9% - из дебиторской задолженности, на 18,8% - из запасов; на 3,1% - из денежных средств.

Структура пассивов показывает, что у предприятия накоплена прибыль на 30.09.2023г. в размере 539 553 тыс. руб., а также обязательства в размере: 3 150 295 тыс.руб. Обязательства в совокупности составляют 79,5% валюты баланса. Такая картина свидетельствует о том, что предприятие имеет высокую задолженность по обязательствам.

Основные средства на предприятии существенная величина, составляющая 5,2% совокупных активов или 206 958 тыс. руб.

В течение 9 мес. 2023 года совокупные обязательства предприятия увеличились на 41,2% или на 918 816 тыс. руб.: с 2 231 479 до 3 150 295 тыс. руб.

2.4.2 Анализ прибыльности и рентабельности деятельности

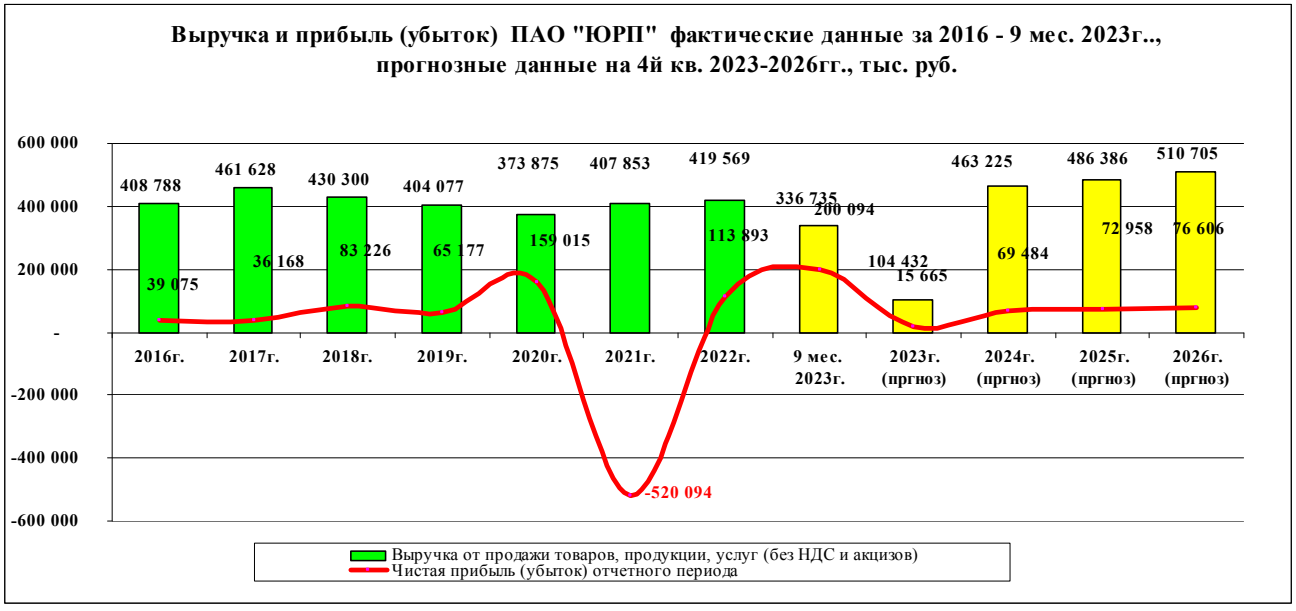
При анализе текущей производственно-хозяйственной деятельности важным моментом является оценка эффективности ведения бизнеса. Наиболее распространенным способом такой оценки считается анализ финансовых результатов организации. Для его проведения используется отчет о прибылях и убытков (форма №2) за отчетные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

Для анализа прибыльности и рентабельности операционной деятельности ПАО «ЮРП» рассмотри Отчет о финансовых результатах предприятия.

Таблица: Отчет о финансовых результатах ПАО «ЮРП»

Отчет о финансовых результатах ПАО "ЮРП"								
Отчет о финансовых результатах	**2016г.**	**2017г.**	**2018г.**	**2019г.**	**2020г.**	**2021г.**	**2022г.**	**9 мес. 2023г.**
Доходы и расходы по основной деятельности								
Выручка от продажи товаров, продукции, услуг (без НДС и акцизов)	408 788	461 628	430 300	404 077	373 875	407 853	419 569	336 735
Себестоимость проданных товаров, продукции, услуг	161 390	185 777	194 594	178 082	171 132	156 355	167 261	137 029
Валовая прибыль	**247 398**	**275 851**	**235 706**	**225 995**	**202 743**	**251 498**	**252 308**	**199 706**
Коммерческие расходы								
Управленческие расходы	99 848	109 096	113 049	111 948	103 372	99 155	81 365	85 047
Прибыль (убыток) от продаж	**147 550**	**166 755**	**122 657**	**114 047**	**99 371**	**152 343**	**170 943**	**114 659**
Рентабельность продаж, %	36,1%	36,1%	28,5%	28,2%	26,6%	37,4%	40,7%	34,1%
Прочие доходы и расходы								
Проценты к получению	32 213	32 452	27 620	33 873	16 764	14 729	53 529	155 662
Проценты к уплате	128 552	112 876	59 538	69 784	59 543	31 248	18 366	25 554
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	19 664
Прочие расходы	48 838	588 100	89 061	23 578	215 185	773 775	245 703	12 793
Прибыль (убыток) до налогообложения	**51 564**	**62 438**	**105 772**	**82 253**	**169 277**	**- 494 809**	**155 461**	**251 638**
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	51 544
в том числе:								
Текущий налог на прибыль	12 273	26 270	22 546	17 076	- 10 900	- 25 476	33 919	25 104
Отложенный налог на прибыль					638	191	7 649	26 440
Прочие платежи в бюджет	56							-
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	**39 075**	**36 168**	**83 226**	**65 177**	**159 015**	**- 520 094**	**113 893**	**200 094**
Рентабельность по чистой прибыли, %	**9,6%**	**7,8%**	**19,3%**	**16,1%**	**42,5%**	**-127,5%**	**27,1%**	**59,4%**

	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	9 мес. 2023г.	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	336 735	104 432	463 225	486 386	510 705
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	39 075	36 168	83 226	65 177	159 015	520 094	113 893	200 094	15 665	69 484	72 958	76 606
Рентабельность по чистой прибыли, %	**9,6%**	**7,8%**	**19,3%**	**16,1%**	**42,5%**	**-127,5%**	**27,1%**	**59,4%**	**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 9 мес. 2023г. составила 59,4%; в 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%.

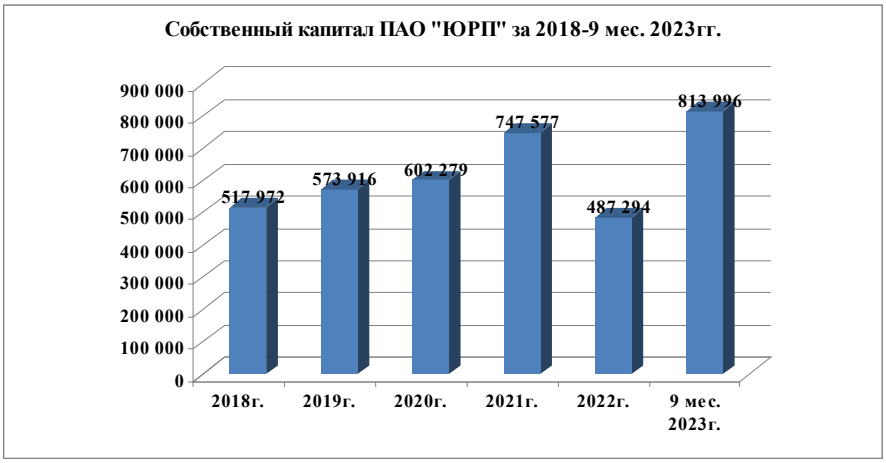
2.4.3 Анализ чистых активов (реального собственного капитала) и собственных оборотных средств

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 «ЮРП»

Показатели	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	9 мес. 2023г.
1. Капитал и резервы (итог III раздела баланса)	517 972	573 916	602 279	747 577	487 294	612 660	813 996
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)		-	-	-	-	-	
6. Реальный собственный капитал (п.1 + п.2 - п.3 - п.4 - п.5)	**517 972**	**573 916**	**602 279**	**747 577**	**487 294**	**612 660**	**813 996**



Стоимость чистых активов (величина реального собственного капитала) ПАО «ЮРП» 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 «ЮРП» можно сделать следующие выводы:

- **Текущая операционная деятельность предприятия по итогам 2010 – 2020, 2022 и 9 мес. 2023гг. 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 – 79,5% совокупных активов баланса.**
- **Капитал предприятия на протяжении периода 2016- 9 мес. 2023гг. 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 «ЮРП»
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 9 мес. 2023г. составила 59,4%, 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 «ЮРП» устойчивое и предприятие привлекательно для инвесторов.

III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Макроэкономический обзор состояния России

О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ
25 октября 2023 г.

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕЗЮМЕ

На неделе с 17 по 23 октября 2023 г. на потребительском рынке цены выросли на 0,24%. Год к году темпы роста цен составили 6,59%[1] г/г.

В сегменте продовольственных товаров цены выросли на 0,39% на фоне продолжающегося роста цен на плодоовощную продукцию. На остальные продукты питания темпы роста цен снизились.

В сегменте непродовольственных товаров темпы роста цен практически сохранились на уровне предыдущей недели (0,05% после 0,06% неделей ранее).

В секторе услуг[2] рост цен возобновился (0,42%) преимущественно за счет удорожания авиабилетов на внутренние рейсы.

Потребительская инфляция с 17 по 23 октября

1. **На неделе с 17 по 23 октября 2023 г.** рост потребительских цен составил 0,24% (после роста на 0,15% на неделе с 10 по 16 октября 2023 года). Год к году инфляция составила 6,59% г/г после 6,38% г/г.

2. **В сегменте продовольственных товаров** цены выросли на 0,39%. Ускорился рост цен на плодоовощную продукцию (1,15% после 0,35% неделей ранее). Снижение цен на овощи «борщевого набора» не компенсировало ускорение роста цен на огурцы и помидоры. На остальные продукты питания темпы роста цен снизились (0,33% после 0,36% неделей ранее) за счет замедления удорожания мясопродуктов, яиц, масложировой продукции, а также ускорения удешевления сахара. Продолжили расти цены на макаронные и крупяные изделия, хлебобулочные изделия, муку и молочную продукцию.

3. **В сегменте непродовольственных товаров** рост цен сохранился практически на уровне предыдущей недели (0,05% после 0,06% неделей ранее). Легковые автомобили подорожали на 0,06% после 0,07% на прошлой неделе. Замедлился рост цен на электро- и бытовые приборы, а также лекарства. Продолжился рост цен на строительные материалы. На бензин и дизельное топливо снижение цен продолжилось (на -0,23% и -0,27% соответственно).

4. **В сегменте регулируемых, туристических и бытовых услуг** рост цен возобновился: 0,42% после -0,06% неделей ранее. В сегменте туристических услуг основной вклад внесло удорожание авиабилетов на внутренние рейсы (7,28%). На бытовые услуги цены выросли на 0,24%.

[1] В целях исключения погрешности из-за расхождений недельных и месячных данных, для расчета годовой инфляции в 2023 г. используется среднесуточный прирост в соответствующем месяце прошлого года.

[2] Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги.

25 октября 2023 г. 1

Мировые рынки

5. На неделе с 17 по 23 октября на мировых рынках продовольствия цены снизились на 1,2% (стабилизация неделей ранее). В годовом выражении в октябре продовольствие подешевело на 3,8% г/г.

Сократились цены на **соевые бобы** (-0,8%), а также **соевое** (-6,3%) и **пальмовое** (-1,4%) **масла** после роста неделей ранее. Продолжилось снижение котировок на **говядину** (-5,3%) и **свинину** (-2,0%). Вместе с тем продолжили расти цены **пшеницы** в США (+2,9%) и Франции (+1,9%), а также **белого сахара** (+0,5%). Цены на **кукурузу** и **сахар-сырец** стабилизировались.

6. На мировом рынке удобрений цены выросли на 1,6% (стабилизация неделей ранее) в связи с увеличением стоимости **азотных удобрений** (+3,2%). Котировки на **смешанные удобрения** стабилизировались. В годовом выражении в октябре котировки на удобрения снизились на 31,7% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены снизились на 0,8% (стабилизация неделей ранее). **Железная руда** подешевела (-1,1%) после роста неделей ранее. Продолжили снижаться цены на **лом черных металлов** (-1,1%) и **металлический прокат** (-1,2%). Стоимость **арматуры** стабилизировалась. В годовом выражении в октябре цены на черные металлы стабилизировались.

8. На рынке цветных металлов цены снизились на 0,5% (-0,8% неделей ранее). Продолжила снижаться стоимость **никеля** (-1,8%). Котировки на **алюминий** и **медь** стабилизировались. В годовом выражении в октябре цветные металлы подешевели на 3,8% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 17 ПО 23 ОКТЯБРЯ (РОССТАТ)

	2023 год на 23 окт						2022 год
	г/г	с начала месяца	17 - 23 окт	10 - 16 окт	на 23 октября (с нач. года)	сентябрь (м/м)	октябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	**6,59**	**0,69**	**0,24**	**0,15**	**5,32**	**0,87**	**0,18**
Продовольственные товары	**5,84**	**1,14**	**0,39**	**0,36**	**4,72**	**0,86**	**0,28**
- без плодоовощной продукции	*3,86*	*1,12*	*0,33*	*0,36*	*4,03*	*0,94*	-0,05
- плодоовощная продукция	*24,36*	*1,32*	*1,15*	*0,35*	*10,32*	*0,24*	3,45
Непродовольственные товары	**4,79**	**0,25**	**0,05**	**0,06**	**4,65**	**1,09**	**0,04**
- без бензина	*4,23*	*0,46*	*0,09*	*0,11*	*4,10*	*0,94*	0,05
- бензин автомобильный	*8,58*	*-1,14*	*-0,23*	*-0,29*	*8,44*	*2,11*	0,02
Услуги (туристические, регулируемые, бытовые)	-	***0,73***	***0,42***	***-0,06***	***4,73***	-	-
Основные социально значимые продовольственные товары							
Мясо и птица							
Куры	26,20	3,22	0,74	0,90	28,47	5,67	0,05
Свинина	11,36	1,72	0,48	0,93	11,96	1,40	-0,12
Баранина	16,04	1,76	0,38	0,36	15,52	1,53	-0,33
Говядина	6,46	0,95	0,29	0,33	5,38	1,39	0,66
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука							
Рис	5,07	2,00	0,89	0,57	7,38	2,43	-0,83
Крупа гречневая	-25,76	1,17	0,52	0,05	-17,92	0,39	-6,28
Хлеб	3,83	1,53	0,38	0,32	3,53	1,05	0,10
Мука	-4,66	0,45	0,35	0,26	-3,09	0,30	-1,01
Пшено	-0,04	0,85	-0,04	0,39	0,09	0,93	-1,77
Прочие продовольственные товары							
Яйца	23,16	10,46	2,45	2,97	15,87	7,83	7,17
Молоко	-0,69	0,65	0,26	0,13	-1,93	0,05	0,46
Соль	0,71	0,45	0,24	0,15	1,73	1,12	-0,38
Масло сливочное	-0,13	1,01	0,20	0,45	0,11	0,27	0,46
Масло подсолнечное	-4,94	0,65	0,09	0,22	-1,82	2,74	-1,74
Чай	0,54	0,73	0,01	0,42	1,36	0,88	0,01
Рыба	8,66	0,29	0,00	0,36	6,32	-0,04	1,13
Вермишель	-5,31	0,04	-0,04	0,00	-5,05	-1,08	0,15
Сахар	6,90	-0,27	-0,15	-0,10	17,77	-0,82	-3,66
Детское питание							
Смеси сухие молочные	8,31	1,71	0,64	0,69	8,12	0,78	0,11
Консервы овощные	0,92	-0,20	0,06	-0,44	1,37	0,26	-0,35
Консервы фруктово-ягодные	-1,15	-0,23	-0,10	0,05	-1,24	0,29	-0,39
Консервы мясные	3,97	0,07	-0,15	0,07	3,35	0,18	-0,24
Плодоовощная продукция							
Томаты	49,57	23,72	7,28	5,47	13,58	21,72	28,41
Огурцы	12,63	-1,64	3,72	0,02	-37,44	13,16	14,17
Яблоки	13,83	-5,39	-0,68	-1,80	15,51	-9,64	-8,06
Лук	14,35	0,12	-0,70	0,89	4,70	-13,55	-3,26
Морковь	27,15	-5,69	-1,57	-1,79	12,80	-17,65	-3,21
Капуста	32,45	-5,68	-1,59	-1,47	23,45	-22,70	1,77
Картофель	-9,28	-7,67	-3,44	-1,27	-15,40	-13,92	3,31
Отдельные непродовольственные товары							
Строительные материалы	3,39	0,85	0,28	0,24	4,86	0,87	-0,89
Медикаменты	7,73	1,24	0,26	0,37	6,26	1,16	0,76
Автомобиль иностранный	4,80	0,45	0,15	0,12	4,82	0,87	0,03
Автомобиль отечественный	8,97	0,86	0,01	0,04	8,97	1,21	0,01
Бензин	8,58	-1,14	-0,23	-0,29	8,44	2,11	0,02
Отдельные услуги							
Туристические	-	3,82	3,03	-1,84	12,15	-3,46	-1,23
Бытовые	7,12	0,65	0,24	0,14	5,84	0,94	0,57
Регулируемые	8,96	0,21	0,02	0,18	3,17	0,09	0,08

25 октября 2023 г. 3

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 17 ПО 23 ОКТЯБРЯ

	2023 г.									22/21
	с начала месяца	23.10.2023	17.10.2023	17-23 окт	10-16 окт	октябрь (с нач. года)	октябрь (г/г)	октябрь (м/м)	сентябрь (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	8,5	**216**	210	2,9	3,4	-25,8	-34,1	-0,4	-7,8	28,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	2,1	**254**	250	1,9	0,7	-23,2	-26,7	1,4	-3,2	26,2
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	2,9	**193**	193	0,4	0,9	-27,7	-28,2	3,9	-0,7	19,3
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	5,2	**743**	739	0,5	0,7	34,0	33,4	-1,8	5,0	14,7
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	4,9	**607**	606	0,2	0,0	37,5	46,2	0,9	9,7	5,5
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,9	**473**	476	-0,8	1,2	-15,6	-7,1	-3,3	-1,3	10,6
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,1	**1144**	1220	-6,3	3,5	-19,0	-21,4	-9,9	-9,0	21,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-2,8	**506**	527	-3,9	2,4	-20,1	-19,2	-7,0	-5,2	7,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-5,6	**888**	900	-1,4	2,2	-13,8	-11,1	-6,1	1,8	11,4
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,5	**5196**	5485	-5,3	-0,8	28,3	41,3	-3,8	2,9	14,0
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-17,5	**1459**	1489	-2,0	-16,7	-24,5	-14,7	-7,6	-8,3	6,7
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,1	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	-10,7	14,3
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	1,0	**515**	515	0,0	-1,0	-16,9	-23,1	-1,9	-0,7	25,8
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-3,5	**377**	365	3,2	0,9	-21,2	-40,3	1,0	5,0	27,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	0,3	**117**	118	-1,1	3,3	-5,6	20,4	-0,8	4,8	-20,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-4,6	**360**	364	-1,1	-0,8	-6,8	0,3	-2,4	3,8	-4,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-2,8	**557**	557	0,1	-1,1	-16,2	-17,1	-0,2	1,4	7,0
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-3,7	**528**	534	-1,2	-0,8	-7,6	-3,7	-2,0	-1,8	-17,8
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-7,1	**2180**	2177	0,1	-1,4	-8,3	-1,5	-0,3	2,1	9,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	-3,4	**7987**	7971	0,2	-0,6	-4,6	5,8	-3,8	-0,7	-5,1
Никель (фьючерс LME), долл./т	-2,4	**18254**	18593	-1,8	-0,4	-39,3	-15,7	-6,5	-3,7	42,2

25 октября 2023 г. 4

https://www.economy.gov.ru/material/file/02d7602a2d88b56a5ededac3a23133c5/o_tekushchey_cenovoy_situacii_25_oktyabrya_2023_goda.pdf

3.2. Прогноз социально-экономического развития России до 2026 года

Предварительные итоги социально-экономического развития Российской Федерации за январь–июль 2023 г. и ожидаемые итоги социально-экономического развития Российской Федерации за 2023 год

Мировая экономика

В 2023 году мировая экономика продолжает замедляться.

Несмотря на снижение цен на товарно-сырьевых рынках относительно прошлогодних максимумов и связанное с этим снижение инфляционного давления, уровень цен во многих странах остается выше целевых показателей. В июле 2023 г. годовая инфляция в еврозоне составила 5,3% г/г (в Германии – 6,2% г/г, в Италии – 5,9% г/г, во Франции – 4,3% г/г), в США – 3,2% г/г. При этом целевой уровень инфляции в еврозоне и США составляет 2%. По оценке Международного валютного фонда, уровень мировой инфляции в 2023 году составит 6,8% г/г.

В 2023 году денежно-кредитные условия остаются жесткими. Центральные банки крупнейших стран продолжили ужесточение денежно-кредитной политики за счет повышения процентных ставок. Так, за 2023 год ставка ФРС США была повышена на 1,0 п.п., ставка Европейского центрального банка – на 2,00 п.п.

По оценке Международного валютного фонда, прирост мирового ВВП в 2023 году замедлится до 3,0% г/г (в 2022 году – 3,5% г/г). В среднесрочной перспективе ускорение темпов роста мировой экономики не ожидается (основной фактор – стагнация роста экономик развивающихся стран, прежде всего, в ключевых странах - торговых партнерах России). В 2023 году прирост ВВП в Китае оценивается в 5,2% г/г, в Индии – на уровне 6,1% г/г, в развитых странах – в 1,5% г/г.

Финансовые и сырьевые рынки

В 2023 году рынки акций развитых стран росли на фоне снижения инфляционного давления, а также восстановления деловой активности в крупнейших странах во II квартале 2023 г. Так, индекс S&P 500 за январь-август 2023 г. вырос на 17,4%, европейский индекс STOXX 600 – на 7,8%, приближаясь к максимальным значениям III квартала 2021 г., японский индекс Nikkei прибавил с начала года 25,0%, превысив 30-летний максимум.

Фондовые индексы стран с формирующимися рынками в январе-августе 2023 г. также демонстрировали позитивную динамику. На рынках Индии, Бразилии, ЮАР и Мексики наблюдался рост котировок (в среднем на 6%)

3

благодаря восстановлению экономики и снижению мировых цен на продовольствие и энергоресурсы. Однако индекс Шанхайской фондовой биржи Shanghai Composite в январе-августе 2023 г. вырос незначительно (на 1,0%) из-за слабой динамики промышленного производства и стагнации в сфере недвижимости, несмотря на попытки Народного Банка Китая оживить экономику снижением ключевых ставок.

Цены на мировых товарных рынках в 2023 году снижались после аномального роста в 2022 году.

Индекс продовольственных цен ФАО за восемь месяцев текущего года снизился на 7,9%, в том числе индекс цен на молочную продукцию – на 19,4%, зерно – на 15,1%, растительные масла – на 13,0%. Основными факторами снижения цен стали рост мирового предложения зерна и масел. Согласно прогнозу Всемирного банка, в 2023 году котировки на рынке зерна снизятся на 16% г/г, на рынке растительных масел – на 14% г/г.

В январе-августе 2023 г. стоимость природного газа на европейском хабе TTF сократилась на 66,5% к аналогичному периоду прошлого года в связи со снижением потребления в Европе, вызванным теплой зимой и весной, а также значительной заполненностью подземных хранилищ газа (около 93%), что выше показателей аналогичного периода прошлого года. Согласно прогнозу Всемирного банка, в 2023 году цены на природный газ снизятся на 53%. На период до 2026 года ожидается сохранение понижательной динамики цен благодаря росту мощностей по производству сжиженного природного газа (СПГ) (США, Ближний Восток), росту числа терминалов СПГ в Европе, развитию системы интерконнекторов между европейскими странами.

С начала 2023 года котировки на нефть марки "Брент" выросли на 4% на фоне сокращения добычи нефти Саудовской Аравией и новостей о сокращении экспорта со стороны России. По оценкам, в 2023 году среднегодовые цены на нефть марки "Брент" составят 83,5 долларов США за баррель, что на 17% ниже значений 2022 года. В 2024 году на фоне высокого мирового спроса действия санкционных ограничений, а также решений об ограничении добычи ожидается восстановление цен на нефть марки "Брент" до 85 долларов США за баррель. В перспективе до 2026 года ожидается постепенное снижение цен до 76 долларов США за баррель.

Платежный баланс и курс рубля

В условиях снижения мировых цен на ключевые товары российского экспорта, а также сокращения физических объемов стоимостной объем российского товарного экспорта за январь-июль 2023 г. был на 32,2% ниже уровня соответствующего периода прошлого года. По оценкам, за 2023 год

экспорт товаров в стоимостном выражении снизится на 22%, при этом в реальном выражении сохранится практически на уровне 2022 года (0,5%). Снижение нефтегазового экспорта будет нивелировано восстановлением ненефтегазового экспорта. В структуре ненефтегазового экспорта опережающими темпами будут расти поставки продовольственных товаров, химической продукции (включая минеральные удобрения), драгоценных камней и металлов, а также машин и оборудования.

Импорт товаров за январь-июль 2023 г. увеличился на 18,3% относительно низкой базы прошлого года. Ожидается, что по итогам 2023 года импорт товаров в стоимостном выражении вырастет на 13,4%, в реальном выражении рост составит 7,4% г/г.

Вклад чистого экспорта в годовые темпы роста ВВП в 2023 году будет сохранятся отрицательным.

По итогам 2023 года, по оценкам, сальдо счета текущих операций составит около 74,4 млрд долларов США или 3,9% ВВП.

По итогам первых 8 месяцев 2023 г. официальный курс доллара США к рублю вырос на 36,4%, курс евро к рублю – на 38,1%, курс юаня к рублю – на 32,7%. Основное влияние оказало сокращение поступления валюты при сокращении экспорта, а также высокий спрос на валюту на фоне растущего импорта.

К концу 2023 года давление на торговый баланс и курс рубля со стороны внешней торговли будет постепенно ослабевать. В свою очередь, увеличение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с продолжающейся диверсификацией его валютной структуры, будут способствовать укреплению курса рубля в конце 2023 года – первой половине 2024 года. С середины 2024 года курс российской валюты к доллару США стабилизируется в диапазоне 90–92 рублей за доллар США.

Инфляция

В начале 2023 года потребительская инфляция продолжила замедляться, снизившись до 2,3% г/г в апреле с пикового значения 17,8% в апреле 2022 г. На фоне постепенного восстановления потребительского спроса с мая 2023 г. рост цен умеренно ускорился, достигнув 3,3% г/г в июне, в том числе за счет низкой базы 2022 года.

В июле-августе 2023 г. дополнительное давление на инфляцию оказало ослабление рубля, которое повлияло на ускорение роста цен преимущественно непродовольственных товаров с высокой импортной составляющей (легковые автомобили, телерадиотовары, электротовары, средства связи), а также на

отдельные продовольственные товары, которые не производятся на территории Российской Федерации. В результате в июле 2023 г. инфляция ускорилась до 4,3% г/г, а в августе – до 5,2% г/г. Эффект переноса ослабления курса рубля в цены до конца текущего года продолжится. По итогам 2023 года прирост потребительских цен, по оценке Минэкономразвития России, составит 7,5% г/г.

Для сдерживания инфляции Банк России принял решение трижды поднять ключевую ставку (с 7,5% до 8,5% с 24 июля 2023 г., до 12% с 15 августа 2023 г. и до 13% с 18 сентября 2023 г.).

Экономическая активность, рынок труда и доходы населения

По итогам 2023 года рост экономики позволит не только компенсировать спад прошлого года, но и достигнуть прироста к уровню двухлетней давности. По предварительной оценке Минэкономразвития России, за 7 месяцев 2023 г. ВВП вырос на 2,1% г/г. По итогам 2023 года ожидается рост ВВП на 2,8% (в 2022 году – снижение на 2,1%).

Основными драйверами роста выступают отрасли реального сектора, прежде всего, обрабатывающая промышленность.

Так, рост выпуска в обрабатывающем секторе по итогам 7 месяцев 2023 г. составил 6,1% г/г (в 2022 году – 0,3%). Основной положительный вклад вносят машиностроительный и металлургический комплексы, при этом рост отмечался практически во всех отраслях.

Устойчивый рост, как и в прошлом году, наблюдается в строительстве. За январь-июль 2023 г. прирост объема строительных работ составил 8,7% г/г (по итогам 2022 года – 5,2%).

Рост производства продукции сохраняется и в сельском хозяйстве (на 1,4% г/г за январь-июль 2023 г.). Вместе с тем по итогам 2023 года ожидается сокращение производства на 3,4% г/г относительно высокой базы прошлого года, обусловленного рекордным урожаем зерновых (в 2022 году производство продукции сельского хозяйства выросло на 10,2%).

Оборот оптовой торговли восстанавливается высокими темпами и к июлю 2023 г. они достигли 24,8% г/г, тем самым обеспечив прирост за 7 месяцев на уровне 3,7% г/г (в 2022 году был зафиксирован спад на 16,7% г/г). Отставание от уровня двухлетней давности сохраняется (-9,2% г/г к уровню января-июля 2021 г.). Восстановление прогнозируется после 2023 года.

По итогам 7 месяцев 2023 г. грузооборот транспорта (за исключением трубопроводного) вырос на 2,5% г/г (в 2022 году рост составил 0,2% г/г). Увеличение грузооборота транспорта происходит в основном за счет

железнодорожного и автомобильного транспорта (по итогам 7 месяцев 2023 г. – на 1,6% г/г и на 15,3% г/г соответственно).

Рост экономики сопровождался высокой инвестиционной активностью. По итогам 6 месяцев 2023 г. прирост инвестиций в основной капитал составил 7,6% г/г на фоне высокой базы I полугодия 2022 г. По итогам 2023 года ожидаются высокие темпы роста инвестиций – 6,0%.

Ситуация на рынке труда характеризуется как стабильная. Уровень безработицы в июле 2023 г. продолжил снижение и достиг нового исторического минимума – 3,0% от рабочей силы. В целом за 2023 год уровень безработицы, по оценке, составит 3,1% от рабочей силы (в 2022 году – 3,9%).

В условиях рекордно низкой безработицы наблюдается рост реальной заработной платы работников организаций – на 6,8% г/г за январь-июнь 2023 г. По итогам 2023 года ожидается рост реальной заработной платы на 6,2% г/г (в 2022 году прирост составил 0,3%).

По итогам I полугодия 2023 г. реальные денежные доходы населения выросли на 3,9% г/г (в 2022 году снижение на 1,5%). По итогам 2023 года ожидается сохранение тренда на рост доходов (на уровне 4,0% в реальном выражении). Реальные располагаемые денежные доходы росли опережающими темпами в I полугодии 2023 г. (на 4,7% г/г). В целом за 2023 год прирост показателя оценивается на уровне 4,3% (в 2022 году снижение на 1,0%).

Стабильная ситуация на рынке труда, рост реальных располагаемых денежных доходов и кредитной активности населения положительно сказываются на восстановлении потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и оборот общественного питания за 7 месяцев 2023 г. увеличился на 3,3% г/г. При этом рост отмечается по всем компонентам. По итогам 2023 года прогнозируется увеличение потребительской активности на 5,4%.

Оборот розничной торговли за 7 месяцев 2023 г. увеличился на 2,6% г/г при отрицательной динамике за I квартал 2023 г. (-6,9% г/г). За 2023 год прирост оборота розничной торговли оценивается на уровне 5,8% (в 2022 году наблюдалось снижение на 6,5%). Объем платных услуг населению за январь–июль 2023 г. увеличился на 4,1% г/г. По итогам 2023 года ожидается его рост на 4,1% (в 2022 году – рост на 5,0%).

7

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2024 – 2026 годы, подготовленного с учетом предварительных итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь – июль 2023 г. и ожидаемых итогов социально-экономического развития Российской Федерации за 2023 год, был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов, подготовленными в апреле 2023 г.

В прогнозе учтены следующие тенденции:

- более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым в начале 2023 года;
- ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;
- сохранение низкого уровня безработицы и рост реальных доходов населения;
- ускоренный рост инвестиционной активности;
- опережающий рост выпуска в обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей машиностроительного комплекса.

Как следствие, **улучшены оценки роста ВВП** и ряда его компонентов на 2023 и 2024 годы, на 2025 и 2026 годы – прогноз был скорректирован в сторону понижения реальных темпов роста из-за эффекта более высокой базы. При этом оценки роста ВВП в целом за период 2023–2026 годов выросли практически до уровня 10%.

Платежный баланс и курс рубля

В среднесрочной перспективе уровень **мировых цен стабилизируются**. Давление на конъюнктуру мировых рынков, в первую очередь, будет оказывать стагнация роста экономик развивающихся стран. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт экспортной цены на российскую нефть к нефти марки «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться.

8

Рост физических объемов **российского экспорта** в 2024 г. ускорится до 2,6% г/г, а в 2025 – 2026 годах стабилизируется на уровне 2,4 – 2,7% в год. Драйверами роста на среднесрочном горизонте будет выступать как нефтегазовый, так и ненефтегазовый экспорт.

В то же время с 2024 года темпы роста физических объемов импорта замедлятся. При этом профицит торгового баланса и счета текущих операций к 2026 году сохранится на уровне 2023 года: 7,5% ВВП и 3,7% ВВП, соответственно.

Увеличение притока иностранной валюты по счету текущих операций, в том числе с учетом постепенного восстановления торгового баланса, наряду с продолжающейся диверсификацией валютной структуры внешнеторговых операций в 2024 – 2026 гг. будут способствовать **стабилизации курса рубля в диапазоне 90 – 92 рублей за доллар США** (в среднем за год). На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля.

Инфляция

По итогам 2023 года с учетом продолжения переноса ослабления курса рубля на потребительский рынок темпы инфляции ожидаются на уровне 7,5% г/г (на конец года). В 2024 году инфляция замедлится до 4,5%. С 2025 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0%.

Экономический рост

Основным драйвером роста выступит развитие экономики предложения, направленной на удовлетворение внутреннего спроса – как **потребительского**, так и **инвестиционного**. При этом роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки.

На период 2024 – 2026 годов прогнозируется рост **инвестиций в основной капитал** в среднем на уровне до 3% в год. Основными источниками роста выступят **собственные средства организаций** за счет роста прибыли, а также **кредитные источники**.

Другим фактором экономического роста в среднесрочной перспективе будет расширение **потребительского спроса**.

Рост **оборота розничной торговли** в 2024–2026 годах прогнозируется на уровне 3,4 – 3,6%, увеличение объема **платных услуг населению** в среднем составит 2,6% в год.

Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост **реальных располагаемых денежных доходов населения** средним темпом 2,6% в год в 2024 – 2026 годах. Увеличение **реальных денежных доходов населения** продолжится со средним темпом 2,8% в год. Рост доходов будет поддержан, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

Ситуация на **рынке труда** продолжит оставаться стабильной благодаря реализации мер поддержки Правительства Российской Федерации, направленных на повышение уровня участия населения в составе рабочей силы и гибкости рынка труда, развитие системы профессиональной переориентации кадров. Так, **численность занятого населения** к 2026 году возрастет до 74,0 млн человек (в 2023 году – 72,8 млн человек) при сохранении **безработицы** в среднесрочной перспективе на уровне 3,1%.

Одновременно с этим в 2024 – 2026 годах ожидается увеличение **номинальных заработных плат** в среднем на уровне 7,7% в год, а также рост **реальной заработной платы** на 2,5%. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2024 г. в совокупности МРОТ увеличится на 18,5% и составит 19 242 рубля.

Растущий потребительский и инвестиционный спрос будет удовлетворяться, прежде всего, за счет наращивания собственного производства.

Роль экспорта в структуре роста будет повышаться по мере переориентации на новые рынки.

Траектория развития в 2024–2026 годах будет в значительной степени определяться **эффективной реализацией мер экономической политики**, направленных на содействие структурной перестройке экономики:

- реализация мер структурной перестройки экономики в рамках решения **6 приоритетных задачах, поставленных Президентом Российской Федерации**, а именно расширение внешнеэкономического взаимодействия с перспективными партнерами из дружественных государств и развитие необходимых для такого сотрудничества инфраструктур, в т.ч. транспортной и платежной; укрепление технологического суверенитета; обеспечение финансового суверенитета; опережающее развитие транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур; повышение благосостояния граждан; обеспечение народосбережения, защита материнства и детства, поддержка семей, имеющих детей;

10

- сбалансированная **бюджетная политика**, предполагающая достаточный для поддержания внутреннего спроса и обеспечения экономики предложения уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- **денежно-кредитная политика**, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость в финансовых ресурсах для структурной трансформации экономики.

С учетом реализации указанных мер в 2024 – 2026 годах прогнозируется рост ВВП на 2,2 – 2,3% в год в реальном выражении.

Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевым риском остается **замедление мировой экономики**, что может негативно сказаться на спросе на традиционные товары российского экспорта и привести к снижению экспортных цен. Это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с дефицитом кадров на рынке труда. Поэтому ключевой задачей является повышение производительности труда, а также обеспечение максимальной гибкости рынка труда, подготовка и переподготовка кадров.

Дальнейшее ужесточение **денежно-кредитной политики** и/или ее несвоевременный возврат к смягчению может негативно сказаться на инвестиционной активности, а также на дополнительных расходах бюджета по накопленным обязательствам по субсидируемым кредитным программам.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза на среднесрочную перспективу заложено более сильное, чем в базовом варианте, **замедление роста мировой экономики**, а также **усиление санкционного давления** на российскую экономику, в том числе за счет вторичных санкций для дружественных и нейтральных стран. В этих условиях траектория цен на нефть и другие сырьевые товары в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. **Снижение цен на мировых рынках** будет сопровождаться более существенным, чем в базовом варианте, снижением физических объемов экспортных поставок, в первую очередь – по товарам нефтегазового экспорта.

11

Также предполагается реализация отдельных **проинфляционных факторов** (в частности, более сильное ослабление курса рубля), которые приведут к более высоким показателям инфляции в 2023 – 2024 годах. Следствием этого станут более низкие темпы **роста реальных денежных доходов** населения и **сжатие потребительской активности**.

Кроме того, консервативный сценарий предполагает проведение **более жесткой денежно-кредитной политики** Банком России. Это приведет к более низким темпам кредитования экономики, что отразится на **инвестиционной активности**.

В этих условиях **рост ВВП** в 2023 году прогнозируется на уровне 2,6% г/г. В 2024 – 2026 годах рост экономики также будет происходить более медленными темпами на уровне в среднем около 1,5% в год.

Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2022	2023	2024	2025	2026
Цена на нефть марки «Брент» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	*101,0*	83,5	85,0	80,2	76,2
консервативный		83,1	78,8	70,0	64,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	*67,5*	85,2	90,1	91,1	92,3
консервативный		85,7	95,7	97,8	100,3
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	*11,9*	7,5	4,5	4,0	4,0
консервативный		8,0	5,4	3,6	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	*-2,1*	2,8	2,3	2,3	2,2
консервативный		2,6	1,4	1,5	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	4,6	6,0	2,3	3,0	3,0
консервативный		5,2	1,3	2,2	2,2
Промышленное производство, %					
базовый	0,6	3,6	2,6	2,2	2,3
консервативный		2,5	-1,0	1,9	2,0

12

	2022	2023	2024	2025	2026
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %					
базовый	-1,0	4,3	2,7	2,6	2,6
консервативный		4,1	1,4	1,6	1,6
Реальная заработная плата работников организаций, %					
базовый	0,3	6,2	2,5	2,6	2,3
консервативный		6,0	1,4	1,5	1,5
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-6,5	5,8	3,6	3,4	3,5
консервативный		5,6	2,6	2,0	2,0
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	590,8	459,1	471,0	481,1	496,7
консервативный		454,0	428,6	420,2	423,4
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	276,7	313,8	319,7	326,8	335,5
консервативный		312,5	316,5	323,2	331,0

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России

13

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Исходные условия для формирования вариантов развития экономики

	вариант	2022	2023	2024	2025	2026
		отчет	оценка	прогноз		
1. Внешние и сопряженные с ними условия						
Экспортная цена на российскую нефть, долл. США / барр.	Базовый	79,6	63,4	71,3	70,1	70,0
	Консервативный		62,9	64,3	58,7	56,5
Добыча нефти (включая газовый конденсат), млн тонн	Базовый	534,0	527,0	523,0	530,0	540,0
	Консервативный		527,0	487,0	497,0	508,0
Добыча газа (включая газ попутный), млрд куб.м	Базовый	676,0	642,0	666,7	695,4	707,5
	Консервативный		642,0	644,7	654,4	666,4
Цены на газ (среднеконтрактные, включая страны СНГ), долл. США / тыс куб. м	Базовый	702,9	354,4	268,8	263,2	256,0
	Консервативный		341,9	238,7	224,0	217,1
Цены на газ (дальнее зарубежье), долл. США / тыс куб. м	Базовый	874,2	434,6	321,7	308,3	296,0
	Консервативный		419,4	290,7	272,3	260,2
Экспорт нефти, млн тонн	Базовый	248,2	247,0	240,0	247,0	257,0
	Консервативный		247,0	236,0	245,0	250,0
Экспорт природного газа (трубопроводный), млрд куб. м	Базовый	131,3	97,0	108,0	120,0	126,0
	Консервативный		97,0	100,0	103,0	108,0
Экспорт СПГ, млн тонн	Базовый	32,9	33,3	38,0	40,0	44,0
	Консервативный		33,3	37,0	39,0	39,0
Экспорт нефтепродуктов, млн тонн	Базовый	127,4	128,0	131,3	131,3	131,3
	Консервативный		128,0	111,0	111,0	116,0
Курс евро (среднегодовой), долларов США за евро	Базовый	1,05	1,10	1,11	1,12	1,12
	Консервативный		1,10	1,11	1,12	1,12
2. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ), прирост цен на конец периода, % к декабрю	Базовый	11,9	7,5	4,5	4,0	4,0
	Консервативный		8,0	5,4	3,6	4,0
в среднем за год, %	Базовый	13,8	5,8	7,2	4,2	4,0
	Консервативный		5,9	8,2	4,0	3,9
Курс доллара (среднегодовой), рублей за доллар США	Базовый	67,5	85,2	90,1	91,1	92,3
	Консервативный		85,7	95,7	97,8	100,3

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2026 года (Базовый вариант)

		2022	2023	2024	2025	2026
		отчет**	оценка**		прогноз**	
Экспортная цена на российскую нефть, долл. за баррель		79,6	63,4	71,3	70,1	70,0
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	111,9	107,5	104,5	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	113,8	105,8	107,2	104,2	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд руб.	153435*	166015	179956	190637	202304
Номинальный объем (85 субъектов)	млрд руб.	153435	163982	177557	187854	199131
Темп роста	% г/г	97,9	102,8	102,3	102,3	102,2
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	115,8	103,9	105,9	103,5	103,7
Объем отгруженной продукции (работ. услуг)						
Номинальный объем	млрд руб.	102548	108952	121533	127838	134474
Индекс промышленного производства	% г/г	100,6	103,6	102,6	102,2	102,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	107,4	102,6	108,8	102,9	102,8
Продукция сельского хозяйства						
Темп роста	% г/г	110,2	96,6	102,3	101,5	101,3
Индекс-дефлятор	% г/г	104,2	100,7	106,9	104,2	104,1
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	млрд руб.	27865	31594	34026	36743	39587
Темп роста	% г/г	104,6	106,0	102,3	103,0	103,0
Индекс-дефлятор	% г/г	114,6	107,0	105,3	104,8	104,6
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	млрд руб.	42577	47083	52679	56775	61192
Темп роста	% г/г	93,5	105,8	103,6	103,4	103,5
Индекс-дефлятор	% г/г	115,4	104,5	108,0	104,2	104,1
к ВВП	%	27,7	28,7	29,7	30,2	30,7

* ВВП в 2022 году учитывает экономическую активность, связанную с новыми территориями
** Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р

Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	млрд руб.	12920	14931	16248	17468	18730
Темп роста	% г/г	105,0	104,1	102,9	102,4	102,5
Индекс-дефлятор	% г/г	108,2	111,0	105,7	104,9	104,6
к ВВП	%	8,4	9,1	9,2	9,3	9,4
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд руб.	38827	41591	45304	47686	50184
Темп роста	% г/г	91,5	107,1	108,9	105,3	105,2
к ВВП	%	25,3	25,4	25,5	25,4	25,2
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	млрд руб.	47612	49022	53529	56357	59308
Темп роста	% г/г	97,9	103,0	109,2	105,3	105,2
к ВВП	%	31,0	29,9	30,1	30,0	29,8
Амортизация						
Номинальный объем	млрд руб.	9798	10341	11465	12686	13994
Темп роста	% г/г	113,1	105,5	110,9	110,6	110,3
к ВВП	%	6,4	6,3	6,5	6,8	7,0
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
Номинальный объем	млрд руб.	170100	179536	199050	220240	242956
Темп роста	% г/г	111,1	105,5	110,9	110,6	110,3
к ВВП	%	110,9	109,5	112,1	117,2	122,0
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	млрд руб.	33654	38159	42364	45459	48755
Темп роста	% г/г	113,9	113,4	111,0	107,3	107,3
к ВВП	%	21,9	23,3	23,9	24,2	24,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	**руб./мес.**	**65338**	**73412**	**80618**	**86124**	**91669**
Темп роста	% г/г	114,1	112,4	109,8	106,8	106,4
Реальная заработная плата работников организаций	**% г/г**	**100,3**	**106,2**	**102,5**	**102,6**	**102,3**
Реальные располагаемые денежные доходы населения	**% г/г**	**99,0**	**104,3**	**102,7**	**102,6**	**102,6**
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)	**руб./мес.**	**13919**	**14375**	**15453**	**16923**	**18670**
Темп роста	% г/г	119,4	103,3	107,5	109,5	110,3
трудоспособного населения	руб./мес.	15172	15669	16844	18446	20350
пенсионеров	руб./мес.	11970	12363	13290	14554	16056
детей	руб./мес.	13501	13944	14989	16415	18110
Численность населения с денежными доходами ниже границ бедности к общей численности населения	**% г/г**	**9,8**	**9,7**	**9,2**	**8,7**	**8,3**
Экспорт товаров						
Номинальное значение	млрд долл. США	590,8	459,1	471,0	481,1	496,7
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	119,5	77,7	102,6	102,1	103,2
Темп роста в реальном выражении	% г/г	86,0	100,5	102,6	102,4	102,7
к ВВП	%	26,0	23,9	23,9	23,3	23,0
Ненефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд долл. США	246,7	225,9	228,3	237,2	246,3
Темп роста в реальном выражении	% г/г	79,7	111,7	103,0	101,5	102,0
к ВВП	%	10,8	11,7	11,6	11,5	11,4
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд долл. США	344,1	233,2	242,8	243,9	250,4
Темп роста в реальном выражении	% г/г	92,4	92,5	102,2	103,2	103,4
к ВВП	%	15,1	12,1	12,3	11,8	11,6
Экспорт услуг						
Номинальное значение	млрд долл. США	48,5	44,1	49,7	54,3	57,9
Темп роста в реальном выражении	% г/г	87,5	89,7	111,2	108,1	105,5
к ВВП	%	2,1	2,3	2,5	2,6	2,7
Импорт товаров						
Номинальное значение	млрд долл. США	276,7	313,8	319,7	326,8	335,5
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	91,0	113,4	101,9	102,2	102,7
Темп роста в реальном выражении	% г/г	83,1	107,4	102,7	101,9	101,6
к ВВП	%	12,2	16,3	16,2	15,9	15,5
Торговый баланс						
Номинальное значение	млрд долл. США	314,1	145,3	151,3	154,3	161,2
к ВВП	%	13,8	7,6	7,7	7,5	7,5
Счет текущих операций						
Номинальное значение	млрд долл. США	236,1	74,4	80,7	77,8	80,8
к ВВП	%	10,4	3,9	4,1	3,8	3,7
Численность рабочей силы	**млн чел.**	**74,9**	**75,2**	**75,6**	**76,1**	**76,3**
Численность занятых в экономике	**млн чел.**	**72,0**	**72,8**	**73,3**	**73,8**	**74,0**
Общая численность безработных граждан	**млн чел.**	**3,0**	**2,4**	**2,4**	**2,4**	**2,4**
Уровень безработицы	**% к рабочей силе**	**3,9**	**3,1**	**3,1**	**3,1**	**3,1**
Производительность труда	**%**	**97,6**	**101,7**	**101,6**	**101,6**	**101,9**
Курс доллара США	**рублей за доллар**	**67,5**	**85,2**	**90,1**	**91,1**	**92,3**
Госкапвложения БС	**млрд руб.**	**3470**	**4126**	**4301**	**4088**	**4439**

Министерство экономического развития
Российской Федерации

Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2026 года (Консервативный вариант)

		2022	2023	2024	2025	2026
		отчет**	оценка**		прогноз**	
Экспортная цена на российскую нефть, долл. за баррель		79,6	62,9	64,3	58,7	56,5
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	111,9	108,0	105,4	103,6	104,0
в среднем за год	% г/г	113,8	105,9	108,2	104,0	103,9
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд руб.	153435*	165630	177417	184402	194128
Номинальный объем (85 субъектов)	млрд руб.	153435	163624	175287	182121	191665
Темп роста	% г/г	97,9	102,6	101,4	101,5	101,5
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	115,8	103,9	105,7	102,4	103,7
Объем отгруженной продукции (работ. услуг)						
Номинальный объем	млрд руб.	102548	107773	115393	120297	125891
Индекс промышленного производства	% г/г	100,6	102,5	99,0	101,9	102,0
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	107,4	102,6	108,2	102,3	102,6
Продукция сельского хозяйства						
Темп роста	% г/г	110,2	96,6	98,5	100,8	100,7
Индекс-дефлятор	% г/г	104,2	100,8	107,1	103,9	104,1
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	млрд руб.	27865	31406	33639	35892	38378
Темп роста	% г/г	104,6	105,2	101,3	102,2	102,2
Индекс-дефлятор	% г/г	114,6	107,1	105,7	104,4	104,6
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	млрд руб.	42577	47037	52395	55445	58859
Темп роста	% г/г	93,5	105,6	102,6	102,0	102,0
Индекс-дефлятор	% г/г	115,4	104,6	108,6	103,7	104,1
к ВВП	%	27,7	28,7	29,9	30,4	30,7

* ВВП в 2022 году учитывает экономическую активность, связанную с новыми территориями
** Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р

Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	млрд руб.	12920	14904	16187	17402	18457
Темп роста	% г/г	105,0	103,9	101,9	101,7	101,7
Индекс-дефлятор	% г/г	108,2	111,1	106,6	105,7	104,3
к ВВП	%	8,4	9,1	9,2	9,6	9,6
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд руб.	38827	41467	43494	43990	44621
Темп роста	% г/г	91,5	106,8	104,9	101,1	101,4
к ВВП	%	25,3	25,3	24,8	24,2	23,3
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	млрд руб.	47612	48954	51351	51924	52651
Темп роста	% г/г	97,9	102,8	104,9	101,1	101,4
к ВВП	%	31,0	29,9	29,3	28,5	27,5
Амортизация						
Номинальный объем	млрд руб.	9798	10338	11452	12651	13924
Темп роста	% г/г	113,1	105,5	110,8	110,5	110,1
к ВВП	%	6,4	6,3	6,5	6,9	7,3
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
Номинальный объем	млрд руб.	170100	179481	198823	219639	241731
Темп роста	% г/г	111,1	105,5	110,8	110,5	110,1
к ВВП	%	110,9	109,7	113,4	120,6	126,1
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	млрд руб.	33654	38116	42052	44772	47414
Темп роста	% г/г	113,9	113,3	110,3	106,5	105,9
к ВВП	%	21,9	23,3	24,0	24,6	24,7
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	**руб./мес.**	**65338**	**73331**	**80477**	**84924**	**89631**
Темп роста	% г/г	114,1	112,2	109,7	105,5	105,5
Реальная заработная плата работников организаций	**% г/г**	**100,3**	**106,0**	**101,4**	**101,5**	**101,5**
Реальные располагаемые денежные доходы населения	**% г/г**	**99,0**	**104,1**	**101,4**	**101,6**	**101,6**
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)	**руб./мес.**	**13919**	**14375**	**15525**	**16915**	**18583**
Темп роста	% г/г	119,4	103,3	108,0	109,0	109,9
трудоспособного населения	руб./мес.	15172	15669	16922	18437	20255
пенсионеров	руб./мес.	11970	12363	13352	14547	15981
детей	руб./мес.	13501	13944	15059	16408	18026
Численность населения с денежными доходами ниже границ бедности к общей численности населения	**%**	**9,8**	**9,7**	**9,5**	**9,2**	**8,9**
Экспорт товаров						
Номинальное значение	млрд долл. США	590,8	454,0	428,6	420,2	423,4
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	119,5	76,8	94,4	98,0	100,8
Темп роста в реальном выражении	% г/г	86,0	100,0	98,8	102,1	102,1
к ВВП	%	26,0	23,8	23,4	22,6	22,2
Ненефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд долл. США	246,7	224,1	224,0	228,5	233,5
Темп роста в реальном выражении	% г/г	79,7	110,4	102,2	101,4	101,4
к ВВП	%	10,8	11,7	12,2	12,3	12,2
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд долл. США	344,1	229,9	204,6	191,7	189,8
Темп роста в реальном выражении	% г/г	92,4	92,5	95,6	102,8	102,9
к ВВП	%	15,1	12,0	11,2	10,3	9,9
Экспорт услуг						
Номинальное значение	млрд долл. США	48,5	42,4	46,7	50,7	53,7
Темп роста в реальном выражении	% г/г	87,5	86,1	108,8	107,3	104,8
к ВВП	%	2,1	2,2	2,5	2,7	2,8
Импорт товаров						
Номинальное значение	млрд долл. США	276,7	312,5	316,5	323,2	331,0
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	91,0	112,9	101,3	102,1	102,4
Темп роста в реальном выражении	% г/г	83,1	107,2	102,2	101,8	101,5
к ВВП	%	12,2	16,4	17,3	17,4	17,3
Торговый баланс						
Номинальное значение	млрд долл. США	314,1	141,5	112,1	97,0	92,3
к ВВП	%	13,8	7,4	6,1	5,2	4,8
Счет текущих операций						
Номинальное значение	млрд долл. США	236,1	70,5	43,2	23,3	15,4
к ВВП	%	10,4	3,7	2,4	1,3	0,8
Численность рабочей силы	**млн чел.**	**74,9**	**75,2**	**75,6**	**76,1**	**76,3**
Численность занятых в экономике	**млн чел.**	**72,0**	**72,8**	**73,2**	**73,6**	**73,8**
Общая численность безработных граждан	**млн чел.**	**3,0**	**2,4**	**2,4**	**2,5**	**2,5**
Уровень безработицы	**% к рабочей силе**	**3,9**	**3,1**	**3,2**	**3,3**	**3,3**
Производительность труда	**%**	**97,6**	**101,4**	**100,8**	**101,0**	**101,2**
Курс доллара США	**рублей за доллар**	**67,5**	**85,7**	**95,7**	**97,8**	**100,3**

Выводы:

- **Обострение геополитической обстановки и усиление экономических санкций в отношении России 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. Обострение внешнеэкономической ситуации в том числе военная спецоперация на Украине 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/310e9066d0eb87e73dd0525ef6d4191e/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_2024-2026.pdf

Особые условия и допущения:

В связи со сложившейся в России в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных 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 соответствует 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 специфики 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)
А+	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.
А	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.
В+	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.
В	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.
С	Здания бывших НИИ. Косметический ремонт офиса и/или коридоров	Аренда без регистрации	Вахтер-пропускная система. Наземная парковка.
Д	Старинные здания, требующие капремонта или реконструкции		

Склады

Класс	Тип помещения	Основные характеристики	Дополнительные характеристики
А	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.
В	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.
С	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.
Д	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.
Д	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 недвижимости г. Москвы

ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ I КВАРТАЛ 2023

Новый ввод в первом квартале составил около 30 тыс. кв. м, при этом по итогам года прогнозируется 200-250 тыс. кв. м. Спрос оказался самым высоким за последние пять лет, а вакантность снизилась на 0,7 п.п. по сравнению с концом прошлого года. Средняя ставка остается примерно на том же уровне.

Показатели за 2023 г.	Класс А	Класс В+	Класс В
Объем сделок, кв. м	91 600	78 500	38 100
Доля вакантных площадей	14,8%	10,6%	9,6%
Ставка аренды*, руб./кв. м/год	27 300	18 400	15 200
Операционные расходы, руб./кв. м/год	8 000 – 10 000	5 500 – 7 500	
Ставка капитализации		9,5-10%	

* здесь и далее для помещений в состоянии под чистовую отделку, без учета НДС и эксплуатационных расходов

Источник: Ricci

Общие тенденции В начале 2023 года наблюдалась высокая активность на рынке офисной недвижимости. Появляется интерес компаний к поиску офисных помещений, в том числе с целью переезда в более качественный объект, освобожденный ушедшими компаниями. На рынке отмечается активность в части заключения новых сделок, без учета договоров по пересогласованию - началась постепенная реализация отложенного спроса. По итогам I квартала было куплено и арендовано на 63% больше, чем за аналогичный период прошлого года. Объем сделок новой аренды при этом вырос почти в 2 раза – с 78,5 до 150 тыс. кв. м. Тем не менее, вакансия остается на высоком уровне, особенно это касается более дорогих зданий с устаревшей отделкой, а также премиум объектов, в которых в прошлом году освобождались крупные блоки в основном из -под иностранных арендаторов. Однако с учетом текущей активности на рынке, мы не ожидаем роста вакансии в ближайшей перспективе, при условии отсутствия потрясений на макро - и геополитических аренах. Собственники удерживают экспонируемые ставки на прежнем уровне, но многие арендодатели демонстрируют бОльшую лояльность по отношению к арендатору, в частности дают право выхода через 1,5 -2 года с начала аренды или увеличение коммерческих арендных каникул. Совокупная экономия на общие коммерческие условия (дисконт к ставкам, арендные каникулы, скидки на первый год) в среднем - 10 -15%, исключительно может доходить до 30%. Иностранные арендаторы продолжают отказываться от площадей, в связи с чем на рынке появляются хорошие предложения с качественной отделкой и мебелью. Однако пик выхода из российского рынка иностранных компании был пройден в 2022 г. Сохраняется низкая девелоперская активность – девелоперы заняли выжидательную позицию, стараясь оценить стабильность спроса на рынке. В первые три месяца завершено строительство только двух бизнес -центров, совокупной офисной площадью 26,9 тыс. кв. М



ВВОД:

По итогам I квартала 2023 года завершено строительство 2 новых объектов совокупной офисной площадью 26,9 тыс. кв. м. Среди них кластер «Ломоносов» (23 200 кв. м) и Lucky (Здание 2 - 3 700 кв. м). Показатель в 2 раза выше чем в аналогичном периоде 2022 года. Офисные площади были введены в зоне ТТК и относятся к классу А. К вводу в эксплуатацию на 2023 год, по заявлениям девелоперов, запланировано еще порядка 550 тыс. кв. м, однако в текущих условиях стоит ожидать перенос сроков ввода объектов в эксплуатацию. По нашим прогнозам, ввод по итогам года окажется ниже значений 2022 года и составит 200 - 250 тыс. кв. м. Сохраняется низкая девелоперская активность – девелоперы заняли выжидательную позицию, стараясь оценить стабильность спроса на рынке.

Крупные объекты к вводу в течение 2023 г.

#	Название	Адрес	Офисная площадь, кв. м	Класс
1	Кластер «Ломоносов»	Раменский бульвар, 1	23 200	A
2	Lucky	2-я Звенигородская улица, 12с2	3 695	A
3	Moscow Towers	1-й Красногвардейский пр-д, 11	192 500	A
4	Парк Легенд (4 корпуса)	Автозаводская улица, 23с120	45 220	B+
5	Парк Легенд (Башня 1 и 2)	ул. Лихачёва, 15	43 677	A
6	DM Tower	Новоданиловская наб., 10А	31 800	A
7	Деловой квартал Сколково парк	МО, р. п. Заречье, ул. Весенняя, 2	27 143	A
8	Lucky	2-я Звенигородская улица, 12с1; 12с6; 12с18; 12с23	20 858	A
9	Бизнес-парк OSTANKINO (здание 4)	Огородный проезд, 16	16 500	B+
10	Бизнес-парк OSTANKINO (здание 5)	Огородный проезд, 16	16 500	B+
11	Алкон III	Ленинградский проспект, вл. 34	12 933	A
12	LUNAR (Module B)	Ленинский проспект, 38	9 942	A

Источник: Ricci

СПРОС:

Совокупный объем спроса по итогам I квартала составил около 292 тыс. кв. м, что на 29% ниже, чем в предыдущем квартале, и на 73% выше чем за аналогичный период 2022 г. Мы отмечаем высокую активность на рынке офисов. Общий объем новых сделок в I квартале 2023 достиг максимального значения за 5 лет в сравнении с аналогичными периодами предыдущих лет и составил 207,8 тыс. кв. м, что обусловлено относительной стабилизацией рынка офисной недвижимости. Объем сделок новой аренды при этом вырос в 2 раза в сравнении с показателем I квартала прошлого года. После окончательного осознания новых «правил игры», компании принимают решения о развитии либо оптимизации. Также спрос формируется компаниями, стремящимися повысить качество арендуемых офисных площадей за счет ушедших иностранных арендаторов или оптимизировать расходы на аренду. Сохраняется активность в части сделок куплипродажи, которая прослеживалась в течение прошлого года, когда открывались окна возможностей приобретения офисных площадей по «интересным ценам» для инвесторов и для собственных нужд. Иностранные арендаторы продолжают отказываться от площадей, однако доля таких сделок сократилась на 59% в сравнении с 4 кварталом 2022 г. Объем сделок по пересогласованию договоров аренды за I квартал 2023 составил 57,6 тыс., что выше схожего показателя за I квартал 2022 более чем в 2 раза. Более 76% сделок по отказу от офисных площадей было совершено иностранными компаниями. Российские арендаторы аккумулировали до 24% от общего объема «отказов», в частности, сегменты e-commerce и IT.





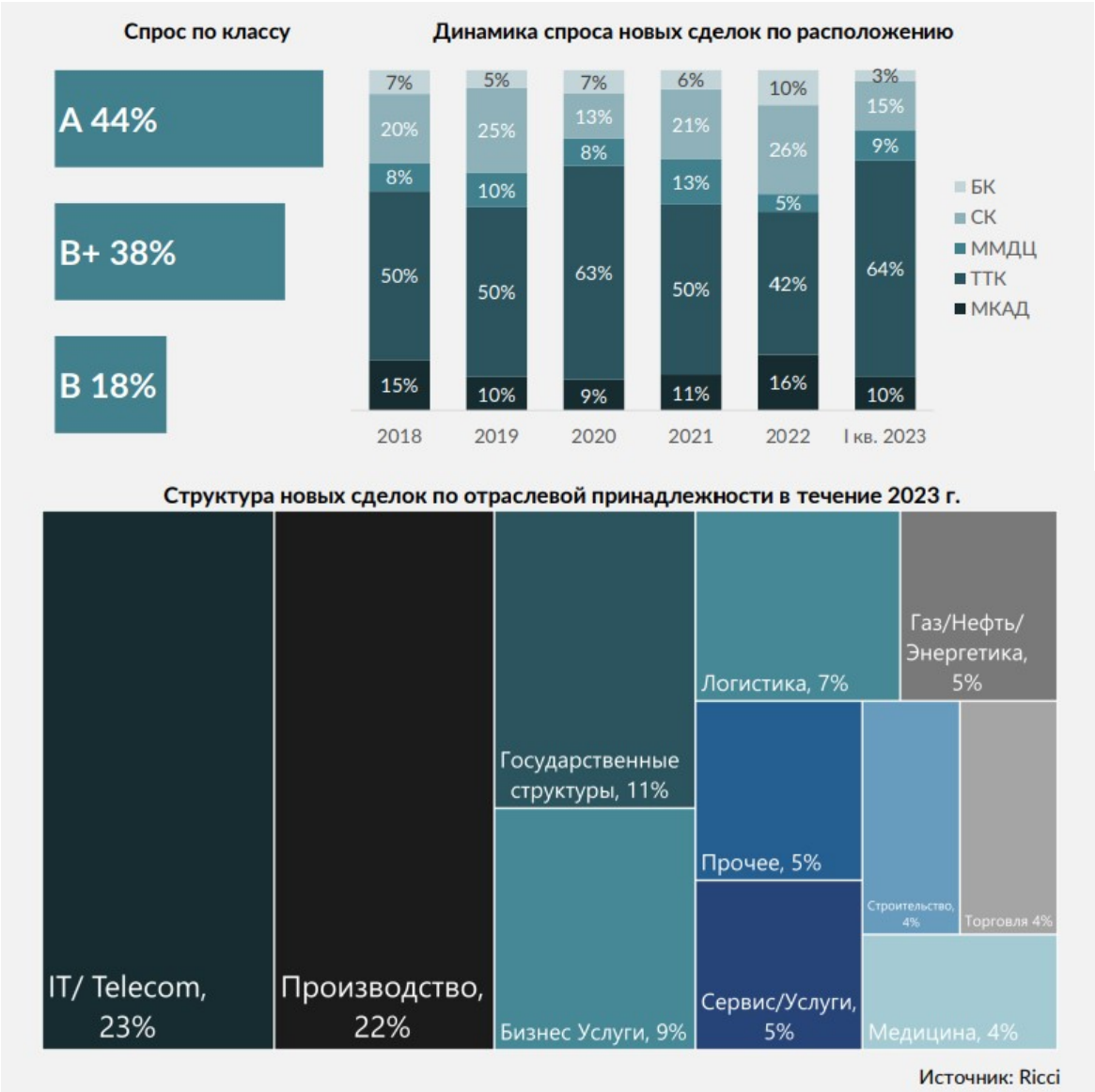
Источник: Ricci

Крупные сделки

	Объект	Адрес	Класс	Площадь, кв. м	Клиент	Тип сделки
	Sky Light	Ленинградский проспект, 39	A	30 000	Холдинг VK	Покупка
	Бизнес-парк OSTANKINO	Огородный проезд, 16	B+	23 300	Астра	Покупка
ricci	Белые Сады	Лесная улица, 7	A	13 100	Avito	Пересогласование
	Чемпион Парк	улица Мичуринский Проспект, д. Олимпийская, 1	A	10 500	Доширак	Покупка
	Прайм Тайм	улица Викторенко, 9с1	B+	7 056	Росагролизинг	Покупка
	White Stone	4-й Лесной переулок, 4	A	5 474	LG	Продление
	Киевская 7	Киевская ул., 7, корп. 1	B+	5 000	Инвитро	Аренда
	ВТБ Арена Парк (Multispace)	Ленинградский просп., 36, стр. 41	B+	4 500	Технологии Доверия	Аренда
	Метрополис	Ленинградское ш., д. 16А стр. 2	A	4 433	Chery	Аренда
ricci	Arcus III	Ленинградский проспект, вл37Ак4	A	3 832	Gazpromneft -SM	Аренда
ricci	Z-Plaza	Бутырская улица, 62	B	1 816	Thomas Münz	Аренда
ricci	WORKKI Комсомольская	Новорязанская ул., 8	B+	1 542	Конфиденциально	Аренда
	Новион	Самарская улица, 1	A	1 305	Oriflame	Аренда

ricci - сделки Ricci

В I квартале 2023 г. наибольшим спросом в аренде и покупке пользовались помещения класса А – 44% общего объема новых сделок. Однако также значительная часть заключенных договоров приходится на офисные помещения в сегменте класса В+, 38% от общего объема сделок или 78,5 тыс. кв. м. Наиболее крупными сделками в сегменте класса В+ являются приобретение компаниями Астра в Ostankino Business Park (23 300 кв. м) и Росагролизинг в БЦ Прайм Тайм (7 000 кв. м). Традиционно наибольший объем новых сделок пришелся на объекты, расположенные в зоне ТТК – 64%. В части распределения спроса по профилям, по итогам I квартала 2023 высокую долю заняли компании секторов IT/Telecom и «Производство»: на них пришлось 23% и 22%. Также отмечен рост доли государственных структур в общем объеме сделок: по итогам I квартала 2023 г. они сформировали 11% и уже составляет 37% от итоговых показателей 2022 г.



Общая доля сделок в shell&core по итогам I квартала 2023 г. составила 23%, однако по большей части была обеспечена договорами купли-продажи. В то же время отсутствие интереса арендаторов на площади в shell&core сохраняется и в начале года. Доля сделок аренды "в бетоне" составила лишь 6% от общего объема арендных сделок, как и по итогам 2022 г., в то время как в 2021 г. она достигала 30%.



Уровень вакантности и ставки аренды По итогам I квартала 2023 г . средний уровень вакантности сократился на 0,7 п. п. и составил 11,8%. Снижение отслеживается во всех классах, что является следствием ухода с рынка крупных офисных блоков и постепенной стабилизации деловой активности в первые три месяца 2023 года. Объем вакантных площадей по-прежнему сохраняется на высоком уровне (в сравнении с I кв. 2022 г. отклонение +2,8 п. п.), однако в связи с возобновившейся активностью на рынке и осторожным завершением строительства новых объектов, мы ожидаем что в ближайшей перспективе вакансия расти не будет. Как и прежде, наибольшая доля свободных площадей характерна для класса А – 14,8%. Средневзвешенная арендная ставка по итогам I квартала 2023 года фактически сохранилась на прежнем уровне (-1,86%) и составила 21 500 руб./кв. м/год (совокупно по всем классам А, В+ и В). Собственники помещений, как правило, держат запрашиваемые ставки аренды на прежнем уровне, однако предоставляют дисконт. Исключением являются проекты, которые имеют проблемы с заполняемостью (вакансия от 20-30%), проекты с изначально завышенной ставкой аренды и устаревшей отделкой.



Источник - CRE https://cre.ru/news/90851

IV. ОЦЕНКА

4.1 Оценка методом дисконтирования денежных потоков

Оценщиком рассмотрена возможность использования *метода дисконтирования денежных потоков* в оценке бизнеса ПАО «ЮРП». 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 01.10.2023 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 2018 – 9 мес. 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 01.10.2023-2026гг. был представлен оценщику только в стоимостном выражении.
- Денежный поток спрогнозирован на 3,25 года: с 01.10.23г. по 31.12.26г.
- Рентабельность финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Южный речной порт» закладывалась: по 15,0% годовых по чистой прибыли на прогнозный период: 4й кв. 2023-2026гг. 15,0% рентабельность была рассчитана пессимистичным вариантом среднего значения аналогичных показателей за 3 календарных года (2018, 2019, 2022): (19,3%+16,1%+27,1%)/3=20,9% 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 9 мес. 2023г. в размере 19 389 тыс. руб. в годовом выражении.

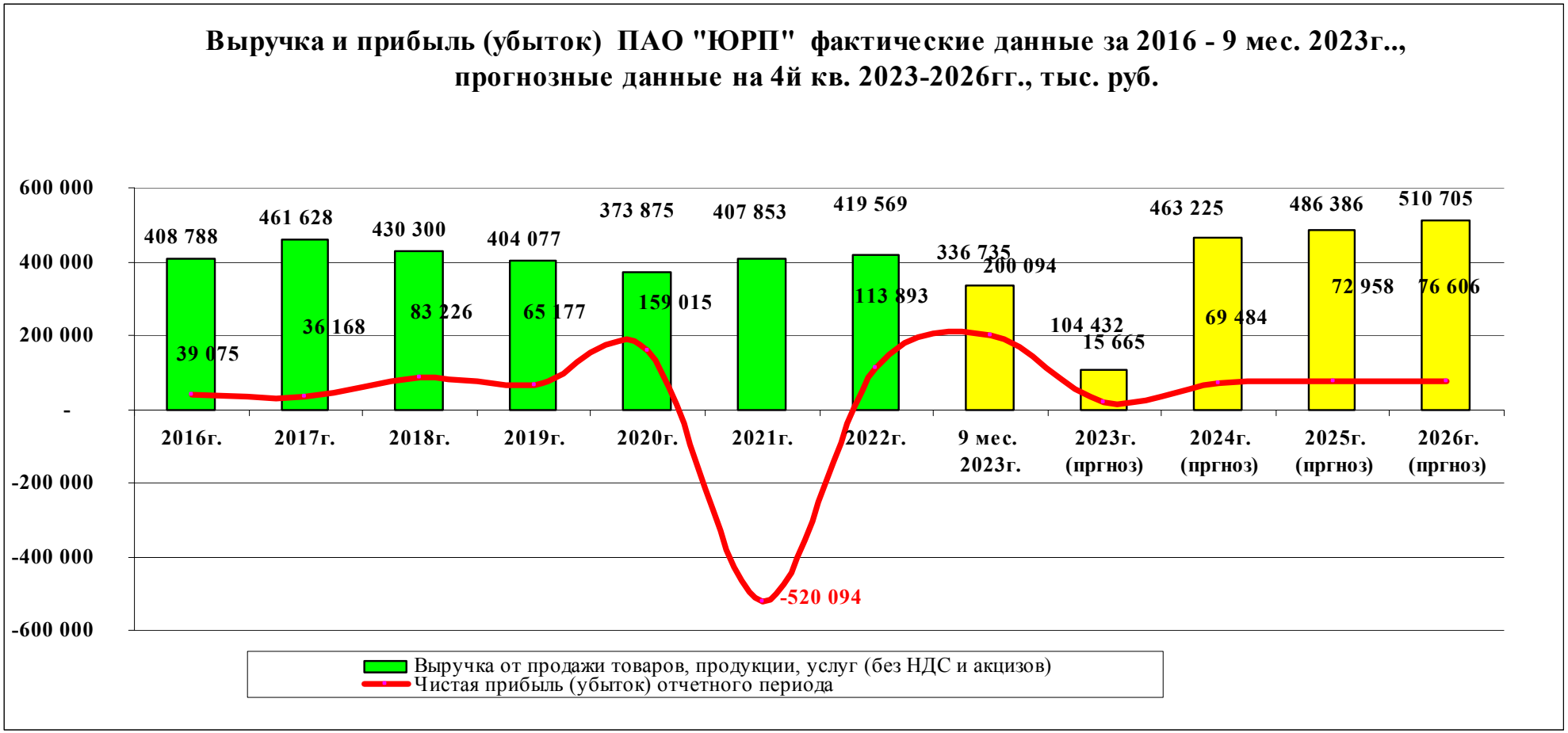
Исходя из описанных предположений, ограничений и допущений Оценщик получил прогнозный отчет о финансовых результатах, отраженный в таблице ниже.

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:

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

Изменение величины собственного оборотного капитала ОАО «Южный речной порт» прогнозируется исходя из соотношения собственного оборотного капитала к выручке по данным за 2023 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	01.10.2023	Доля, %
АКТИВ										
I. Внеоборотные активы		**746 947**	**809 174**	**941 272**	**950 969**	**794 316**	**685 578**	**2 086 864**	**2 585 093**	**65,2%**
Нематериальные активы	1110									0,0%
Основные средства	1150	180 711	172 108	161 816	166 844	144 029	197 239	216 406	206 958	5,2%
Незавершенное строительство	1160									0,0%
Доходные вложения в материальные ценности							116 117	104 684	96 140	
Долгосрочные финансовые вложения	1170	562 013	634 154	776 175	780 854	647 223	368 608	1 759 726	2 273 276	57,3%
Отложенные налоговые активы	1180	3 608	2 297	2 163	2 271	2 843	3 614	6 048	8 719	0,2%
Прочие внеоборотные активы	1190	615	615	1 118	1 000	221				0,0%
II. Оборотные активы		**325 571**	**223 060**	**395 169**	**394 386**	**397 237**	**256 259**	**757 275**	**1 379 198**	**34,8%**
Запасы:	1210	6 758	6 046	15 599	7 613	7 405	98 949	373 685	745 160	18,8%
НДС по приобретенным ценностям	1220			142			2 303	13 217	38 721	1,0%
Дебиторская задолженность	1240	142 996	124 267	109 936	100 187	81 510	69 059	251 454	472 334	11,9%
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	122 539	3,1%
Прочие оборотные активы	1270	86	181	1 572	281	772	544	698	444	0,0%
БАЛАНС	1600	**1 072 518**	**1 032 234**	**1 336 441**	**1 345 355**	**1 191 553**	**941 837**	**2 844 139**	**3 964 291**	**100,0%**
ПАССИВ										0,0%
										0,0%
III. Капитал и резервы		**439 293**	**517 972**	**573 916**	**602 279**	**747 577**	**487 294**	**612 660**	**813 996**	**20,5%**
Уставный капитал	1310	482	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	273 892	6,9%
Собственные акции, выкупленные у акционеров								-1 240		0,0%
Добавочный капитал	1320									0,0%
Резервный капитал	1330	69	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	539 553	13,6%
IV. Долгосрочные обязательства		**457 094**	**398 996**	**360 723**	**366 705**	**313 437**	**358 921**	**2 153 332**	**3 078 257**	**77,6%**
Займы и кредиты	1410	455 669	397 702	359 735	365 724	311 768	357 311	2 138 134	3 033 947	76,5%
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 425	1 294	988	981	1 030	1 610	15 198	44 310	1,1%
Прочие обязательства	1450					639				0,0%
V. Краткосрочные обязательства		**176 131**	**115 266**	**401 802**	**376 371**	**130 539**	**95 622**	**78 147**	**72 038**	**1,8%**
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	69 940	1,8%
Оценочные обязательства	1550	7 175	6 649	5 921	6 380	9 214	4 777	4 323	2 098	0,1%
Прочие краткосрочные обязательства	1560									0,0%
БАЛАНС	1700	**1 072 518**	**1 032 234**	**1 336 441**	**1 345 355**	**1 191 553**	**941 837**	**2 844 139**	**3 964 291**	**100,0%**

Оборотные активы	1 379 198
Обязательства	72 038
Собственный оборотный капитал (ОК)	**1 307 160**
Доля собственного ОК в выручке 2023г.	**291,1%**

Таким образом, доля оборотного капитала в структуре выручки ОАО «Южный речной порт» отрицательная величина. Значение доли собственного оборотного капитала в структуре выручке составляет: 291,1% = ((1 379 198 тыс. руб. – 72 038 тыс. руб.) = 1 307 160 тыс. руб.) (оборотный капитал) / (336 735 тыс. руб. /9 * 1 2(выручка за 2023г.)

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

Прогноз выручки и чистой прибыли ПАО "ЮРП"											
		Фактические данные						Прогнозные данные			
	Ед. изм.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	9 мес. 2023г.	4 кв. 2023г.	2024г.	2025г.	2026г.
Инфляция по выручке	%							1,3%	5,0%	5,0%	5,0%
Амортизация	тыс. руб.					22 701	19 389	6 463	25 852	25 852	25 852
Рентабельность предприятия по чистой прибыли	%	19,3%	16,1%	42,5%	-127,5%	27,1%	59,4%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
Чистая прибыль	тыс. руб.										
Чистая прибыль	тыс. руб.	83 226	65 177	159 015	- 520 094	113 893	200 094	15 665	69 484	72 958	76 606
Итого чистая прибыль:	тыс. руб.	**83 226**	**65 177**	**159 015**	**- 520 094**	**113 893**	**200 094**	**15 665**	**69 484**	**72 958**	**76 606**
Выручка без НДС	тыс. руб.										
Выручка от финансово-хозяйственной деятельности	тыс. руб.	430 300	404 077	373 875	407 853	419 569	336 735	104 432	463 225	486 386	510 705
Итого выручка:	тыс. руб.	**430 300**	**404 077**	**373 875**	**407 853**	**419 569**	**336 735**	**104 432**	**463 225**	**486 386**	**510 705**

Прогноз прироста собственного оборотного капитала ОАО «Южный речной порт»

Прогноз прироста собственного оборотного капитала ПАО "ЮРП"											
		Фактические данные						Прогнозные данные			
	Ед. изм.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	9 мес. 2023г.	4 кв. 2023г.	2024г.	2025г.	2026г.
Выручка без НДС	тыс. руб.	430 300	404 077	373 875	407 853	419 569	336 735	104 432	463 225	486 386	510 705
Требуемый собственный оборотный капитал (доля собственного оборотного капитала в выручке 2023г.) (291,1%)	тыс. руб.							1 284 412	1 348 633	1 416 064	1 486 867
Действительный собственный оборотный капитал	тыс. руб.						1 307 160				
Доля собственного оборотного капиатала в выручке	%							291,1%	291,1%	291,1%	291,1%
Прирост (уменьшение) собственного оборотного капитала	тыс. руб.							**- 22 748**	**64 221**	**67 432**	**70 803**

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.												
			Фактические данные						Прогнозные данные				Постпрогнозный период
		Ед. изм.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	9 мес. 2023г.	4 кв. 2023г.	2024г.	2025г.	2026г.	
	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	тыс. руб.	83 226	65 177	159 015	- 520 094	113 893	200 094	15 665	69 484	72 958	76 606	
Плюс													
	Неденежные статьи (амортизация)	тыс. руб.	-	-	-	-	22 701	19 389	6 463	25 852	25 852	25 852	
	Увеличесние долгосрочной задолженности	тыс. руб.											
Минус													
	Приращение собственного оборотного капитала	тыс. руб.							- 22 748	64 221	67 432	70 803	
	Капитальные вложения	тыс. руб.											
Равно													
	Чистый денежный поток на собственный капитал	тыс. руб.							44 876	31 115	31 378	31 655	139 627
	Ставка дисконтирования	%							22,67%	22,67%	22,67%	22,67%	22,67%
	Период дисконтирования	годы							0,25	1,25	2,25	3,25	3,25
	Фактор дисконтирования								0,950	0,775	0,631	0,515	0,515
	Приведенная текущая стоимость денежного потока	тыс. руб.							42 641	24 102	19 814	16 294	71 872
	Стоимость денежного потока	**тыс. руб.**							**174 722**				

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 - Weigthed 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 савка предполагает не отсутствие риска вообще, а минимальный уровень риска, характерный для данного рынка. В настоящем отчет в качестве безрисковой ставки было выбрано Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) по состоянию на дату оценки. Она составляет **11,88%**

(источник https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.09.2023&UniDbQuery.To=17.10.2023)

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

	Срок до погашения, лет												
Дата	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30	
17.10.2023	12,01	12,06	12,11	12,16	12,29	12,33	12,32	12,28	12,22	12,16	12,13	12,1	
16.10.2023	11,66	12,02	12,22	12,32	12,35	12,28	12,18	12,12	12,08	12,06	12,05	12,03	
13.10.2023	11,6	12,22	12,45	12,51	12,39	12,27	12,15	12,08	12,04	12,05	12,06	12,04	
12.10.2023	11,65	12,28	12,51	12,57	12,44	12,32	12,18	12,1	12,03	12,02	12,04	12,05	
11.10.2023	11,55	12,17	12,46	12,59	12,54	12,41	12,26	12,18	12,12	12,11	12,11	12,1	
10.10.2023	11,7	12,16	12,45	12,62	12,73	12,6	12,41	12,29	12,15	12,01	11,95	11,93	
09.10.2023	11,77	12,26	12,55	12,71	12,77	12,6	12,34	12,21	12,09	12,01	11,99	11,96	
06.10.2023	11,9	12,29	12,54	12,68	12,73	12,58	12,35	12,21	12,05	11,88	11,82	11,8	
05.10.2023	12,16	12,4	12,56	12,66	12,72	12,6	12,34	12,17	12,01	11,88	11,82	11,77	
04.10.2023	12,58	12,62	12,64	12,65	12,61	12,54	12,39	12,25	12,05	11,84	11,75	11,68	
03.10.2023	12,37	12,46	12,52	12,56	12,55	12,45	12,25	12,11	11,97	11,86	11,81	11,77	
02.10.2023	12,35	12,49	12,57	12,6	12,55	12,41	12,2	12,08	11,97	11,89	11,86	11,83	
29.09.2023	12,38	12,53	12,58	12,57	12,39	12,24	12,08	12	11,93	11,9	11,89	11,88	
28.09.2023	12,39	12,5	12,54	12,54	12,4	12,26	12,09	12	11,91	11,83	11,8	11,77	
27.09.2023	12,26	12,4	12,44	12,42	12,22	12,07	11,96	11,9	11,83	11,76	11,72	11,7	
26.09.2023	12,5	12,5	12,47	12,42	12,19	12,04	11,93	11,88	11,82	11,75	11,73	11,72	
25.09.2023	12,26	12,26	12,25	12,24	12,15	12,06	11,94	11,86	11,76	11,65	11,59	11,54	
22.09.2023	12,37	12,35	12,32	12,29	12,15	12,03	11,89	11,81	11,73	11,66	11,63	11,6	
21.09.2023	12,19	12,21	12,2	12,19	12,08	11,97	11,84	11,78	11,72	11,67	11,64	11,62	
20.09.2023	12,14	12,12	12,11	12,09	12,03	11,98	11,88	11,8	11,73	11,68	11,65	11,62	
19.09.2023	12,19	12,16	12,13	12,11	12,01	11,94	11,82	11,75	11,69	11,64	11,62	11,6	
18.09.2023	12,17	12,17	12,16	12,13	11,99	11,87	11,74	11,67	11,61	11,55	11,52	11,48	
15.09.2023	12,27	12,24	12,21	12,18	12,08	11,99	11,85	11,75	11,64	11,57	11,54	11,5	
14.09.2023	12,04	12,02	12	11,99	11,95	11,91	11,83	11,75	11,66	11,6	11,57	11,54	
13.09.2023	11,9	11,88	11,87	11,86	11,82	11,79	11,76	11,73	11,65	11,58	11,55	11,54	
12.09.2023	11,81	11,81	11,8	11,8	11,77	11,77	11,78	11,76	11,69	11,6	11,55	11,49	
11.09.2023	11,87	11,95	12,01	12,06	12,11	12,08	11,96	11,86	11,75	11,67	11,64	11,6	
08.09.2023	11,87	11,96	12,04	12,09	12,18	12,17	12,05	11,94	11,81	11,7	11,65	11,61	
07.09.2023	11,53	11,82	11,91	11,92	11,83	11,77	11,72	11,69	11,67	11,67	11,68	11,68	
06.09.2023	11,01	11,37	11,53	11,58	11,6	11,59	11,58	11,57	11,54	11,52	11,52	11,53	
05.09.2023	10,65	10,84	10,97	11,06	11,19	11,22	11,31	11,38	11,41	11,42	11,41	11,4	
04.09.2023	10,56	10,63	10,69	10,73	10,87	11	11,25	11,41	11,5	11,55	11,58	11,63	
01.09.2023	10,4	10,48	10,55	10,62	10,82	10,99	11,25	11,4	11,47	11,52	11,55	11,61	
среднее значение	**11,88**												

Источник:https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.09.2023&UniDbQuery.To=17.10.2023

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;
Пр – 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 2,97% =11,88*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:

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

где Fi – ранг i-го фактора, di – 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 х 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

Компонент ставки	Величина ставки
Уровень безрисковой доходности	11,88
Уровень систематического риска	3,75
Уровень несистематического риска	2,43
Премия за низкую ликвидность	2,97
Премия за инвестиционный менеджмент	1,64
Суммарная процентная ставка, %	22,67
Ставка дохода на инвестиции	**22,67%**

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, оценщик принимает значение ставки дисконтирования в расчетах в размере: 22,67%

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:

$$NPV = \Sigma D_i / (1+K)_i,$$

где: **NPV** - чистая приведенная стоимость;
Di - 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: 139 024 тыс. руб.; приведенная стоимость равна 102 850 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: 31 655 тыс. рублей.

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

Таким образом, текущая остаточная стоимость составит: 139 627 тыс. руб.; приведенная остаточная стоимость составит 71 872 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.	122 539
прочие активы	тыс. руб.	1 226 657
долгосрочные финансовые вложения	тыс. руб.	2 273 276
ИТОГО:	тыс. руб.	**3 622 472**

Источник информации: расчеты Оценщиков

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

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
Текущая стоимость FCF	тыс. руб.	278 651
Терминальная стоимость	тыс. руб.	174 722
Рыночная стоимость бизнеса	тыс. руб.	174 722
Рыночная стоимость текущих активов	тыс. руб.	3 622 472
Заемный капитал*	тыс. руб.	3 150 295
Рыночная стоимость акционерного капитала	тыс. руб.	**646 899**

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: 646 899 тыс. руб.

4. 2. Оценка методом накопления активов

4.2.1. Общие положения

Оценка обоснованной рыночной стоимости ПАО «ЮРП» 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 «ЮРП» 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 «ЮРП» был проанализирован баланс предприятия. Полученные данные представлены ниже:

	Код стр.	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	31.09.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.10.2023	Доля, %
АКТИВ										
I. Внеоборотные активы		**746 947**	**809 174**	**941 272**	**950 969**	**794 316**	**685 578**	**2 086 864**	**2 585 093**	**65,2%**
Нематериальные активы	1110									0,0%
Основные средства	1150	180 711	172 108	161 816	166 844	144 029	197 239	216 406	206 958	5,2%
Незавершенное строительство	1160									0,0%
Доходные вложения в материальные ценности							116 117	104 684	96 140	
Долгосрочные финансовые вложения	1170	562 013	634 154	776 175	780 854	647 223	368 608	1 759 726	2 273 276	57,3%
Отложенные налоговые активы	1180	3 608	2 297	2 163	2 271	2 843	3 614	6 048	8 719	0,2%
Прочие внеоборотные активы	1190	615	615	1 118	1 000	221				0,0%
II. Оборотные активы		**325 571**	**223 060**	**395 169**	**394 386**	**397 237**	**256 259**	**757 275**	**1 379 198**	**34,8%**
Запасы:	1210	6 758	6 046	15 599	7 613	7 405	98 949	373 685	745 160	18,8%
НДС по приобретенным ценностям	1220			142			2 303	13 217	38 721	1,0%
Дебиторская задолженность	1240	142 996	124 267	109 936	100 187	81 510	69 059	251 454	472 334	11,9%
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	122 539	3,1%
Прочие оборотные активы	1270	86	181	1 572	281	772	544	698	444	0,0%
БАЛАНС	1600	**1 072 518**	**1 032 234**	**1 336 441**	**1 345 355**	**1 191 553**	**941 837**	**2 844 139**	**3 964 291**	**100,0%**
ПАССИВ										0,0%
										0,0%
III. Капитал и резервы		**439 293**	**517 972**	**573 916**	**602 279**	**747 577**	**487 294**	**612 660**	**813 996**	**20,5%**
Уставный капитал	1310	482	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	273 892	6,9%
Собственные акции, выкупленные у акционеров								-1 240		0,0%
Добавочный капитал	1320									0,0%
Резервный капитал	1330	69	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	539 553	13,6%
IV. Долгосрочные обязательства		**457 094**	**398 996**	**360 723**	**366 705**	**313 437**	**358 921**	**2 153 332**	**3 078 257**	**77,6%**
Займы и кредиты	1410	455 669	397 702	359 735	365 724	311 768	357 311	2 138 134	3 033 947	76,5%
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 425	1 294	988	981	1 030	1 610	15 198	44 310	1,1%
Прочие обязательства	1450					639				0,0%
V. Краткосрочные обязательства		**176 131**	**115 266**	**401 802**	**376 371**	**130 539**	**95 622**	**78 147**	**72 038**	**1,8%**
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	69 940	1,8%
Оценочные обязательства	1550	7 175	6 649	5 921	6 380	9 214	4 777	4 323	2 098	0,1%
Прочие краткосрочные обязательства	1560									0,0%
БАЛАНС	1700	**1 072 518**	**1 032 234**	**1 336 441**	**1 345 355**	**1 191 553**	**941 837**	**2 844 139**	**3 964 291**	**100,0%**

4.2.3. Оценка внеоборотных активов

Внеоборотные активы ПАО «ЮРП» на дату оценки представлены: Основными средствами в размере 206 958 тыс. руб., долгосрочными финансовыми вложениями в размере 2 273 276 тыс. руб., доходными вложениями в материальные ценности в размере 96 140 тыс. руб., а также отложенными налоговыми активами в размере 444 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 «ЮРП» 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: 206 958 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»

		Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.		80 300	60 225	27 850	52 300	Год ввода в эксплуатацию	Рыночная стоимость, руб.
	Наименование зданий, помещений ОАО "ЮРП"	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	53 973 300
3	Блок бытовых помещений №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.3	1 491,5			1 491,5		1971	41 538 275
4	Склад №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.4	6 281,2			6 281,2		1939	174 931 420
5	Склад №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.5	6 189,7			6 189,7		1939	172 383 145
6	Склад №3	2-й Южнопортовый пр-д, стр.6	3 940,1		1000	2 940,1		1962	142 106 785
7	Склад №4	2-й Южнопортовый пр-д, стр.7	6 236,9			6 236,9		1939	173 697 665
8	Склад №5	2-й Южнопортовый пр-д, стр.8	1 980,4			1 980,4		1962	55 154 140
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	63 344 825
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	12 705 170
15	Материальный склад № 2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.17	342,3			342,3		1939	9 533 055
16	Материальный склад № 1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.16	895,0			895,0		1939	24 925 750
17	Проходная №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.18	51,6			51,6		1967	1 506 685
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	3 311 365
20	Такелажные мастерские	2-й Южнопортовый пр-д, стр.22	161,6			161,6		1939	4 500 560
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	4 637 025
23	Отдел кадров	2-й Южнопортовый пр-д, стр.30	88,0		88			1963	5 299 800
24	Автовесовая	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	1 456 555
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	1 111 215
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	905 125
31	Цех ремонта бульдозеров	2-й Южнопортовый пр-д, стр.40	723,8			723,8		1974	20 157 830
	Всего:		**41 472,7**	**1 616,2**	**2 916,9**	**32 375,4**	**4 577,9**		**1 446 530 223**

*) Подробные расчеты представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таким образом, стоимость объектов недвижимости ПАО «ЮРП», рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет: 1 446 530 223 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%	-
	Всего:					**8939,4**						**16 096 500**

Таким образом, стоимость некапитальный зданий (ангаров) ПАО «ЮРП», рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет: 16 096 500 руб.

Оценка земельных участков:

ПАО «ЮРП» располагается на четырех земельных участках:

Таблица: оценка стоимости земельных участков ОПАО «ЮРП»

№ 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	7 266,79	719 149 587	7%	50 340 471
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	7 266,79	1 059 637 605	7%	74 174 632
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	7 266,79	325 648 804	7%	22 795 416
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			7 266,79	41 421 900	7%	2 899 533
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	7 266,79	25 456 301	7%	1 781 941
6	Участок № 6 площадью 14 249 кв.м. по Договору аренды №М-04-060856 от 04.07.2023г.	Москва, Южнопортовая ул., вл. 42	14 249	дог.аренды	2023	49	0	7 266,79	103 547 483	7%	7 248 324
	Всего:		**313 040**						**2 274 861 680**		**159 240 318**

*) 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: 313 040 кв.м. *(1-93%)* 7 266,79 руб. за 1 сотку * коэффициент срока действия Договора = **159 240 318 руб.**

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельных участков ПАО «ЮРП» площадью 313 040 кв.м. составляет: 159 240 318 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: 1 446 530 223 руб. + 16 096 500 руб. + 9 836 000 руб. = 1 472 462 723 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 «ЮРП»

Группа учета ОС \ Основное средство	Остаточная стоимость на 30.09.2023г., руб.	Износ, %%	Доля, %%	Коэффициент пересчета	Комментарии оценщика	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Здания	17 681	88,1%	8,5%	83,3	Подробные расчеты стоимости объектов недвижимости представлены в Приложении к настоящему Отчету. А сводные данные представлены в таблице ниже.	1 472 463
Машины и оборудование (кроме офисного)	7 539	71,7%	3,6%	1,0	Машины и оборудование (кроме офисного) составляют 3,6% от общей величины основных средств, величина износа указанной группы составляет 71,7%. Данная группа принята в оценке по балансовой стоимости.	7 539
Офисное оборудование	2 711	46,8%	1,3%	0,5	Офисное оборудование составляют 1,3% от общей величины основных средств. Данная группа принята в оценке в размере 50% от балансовой стоимости.	1 355
Транспортные средства	9 853	82,4%	4,8%	1,0	Данная группа принята в оценке по балансовой стоимости.	9 853
Производственный и хозяйственный инвентарь	61	81,9%	0,0%	0,5	Производственный и хозяйственный инвентарь составляет 0,0% от общей величины основных средств. Данная группа принята в оценке в размере 50% от балансовой стоимости.	30
Земля	158 990		76,8%	1,0	Подробные расчеты стоимости земельных участков представлены в Приложении к настоящему Отчету. А сводные данные представлены в таблице выше.	159 240
Всего:	**196 834**		95,1%	**8,39**		**1 650 481**
Капитальное строительство	1 125		0,5%	1,0	Данная группа принята в оценке по балансовой стоимости.	1 125
ИТОГО:	**206 958**		**100,0%**	**7,98**		**1 651 606**

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 «ЮРП» на дату оценки составляет: 1 651 606 тыс. руб.

4.2.5. Оценка финансовых вложений

Финансовые вложения ПАО «ЮРП» на дату оценки составляют: 2 273 276 тыс. рублей и представлены выданными займами.

Оценщик принял финансовые вложения в балансовой оценке.

Таким образом, стоимость финансовых вложений ПАО «ЮРП» была прията в расчеты по балансовой стоимости и составила: 2 273 276 000 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 «ЮРП»

Оборотные активы	Остаточная стоимость на 30.09.2023г.	Коэффициент пересчета	Комментарии оценщика	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Запасы*	745 160	0,89	Оценка по рыночной стоимости	664 669
НДС по приобретенным ценностям	38 721	1,0	Принято по балансовой оценке	38 721
Дебиторская задолженность*	472 334	0,97	Оценка по рыночной стоимости	459 129
Финансовые вложения		1,0	Принято по балансовой оценке	0
Денежные средства	122 539	1,0	Принято по балансовой оценке	122 539
Прочие оборотные активы	444	1,0	Принято по балансовой оценке	444
Всего:	**1 379 198**	**0,932**	**1 285 502**	**726 453**

ЗАПАСЫ

Статья баланса «Запасы» (строка 1210) составляет **745 160 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;

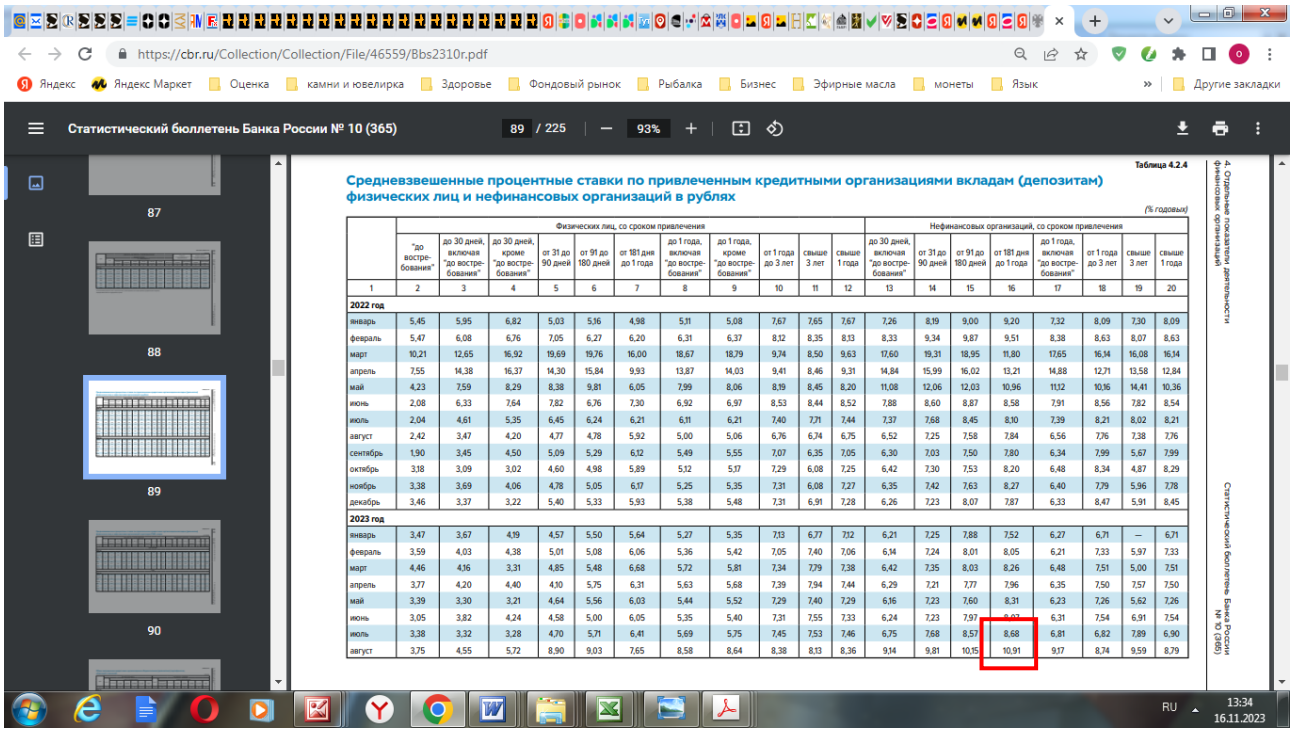
i – ставка дисконта, соответствующая требуемой годовой доходности;

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 №10 (365) 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 ноябрь 2023 г.



Источник: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/46559/Bbs2310r.pdf

Далее по порядку представлена расчетная таблица.

Таблица. Расчёт 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	745 160	1,00	12,11%	0,8920	664 669

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: $PV_З$ – текущая стоимость запасов;
$FV_З$ – сумма запасов по балансу;
d – ставка дисконтирования;
n – число периодов.

Таким образом, рыночная стоимость запасов составляет:
$PV_З$=745 160/(1+12,11%)$^{365/365}$= 664 669 **тыс.руб.**

Рыночная стоимость запасов составила: **664 669 тысяч рублей.**

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Стоимость активов, отражаемых в балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность», составляет **472 334тыс. 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;

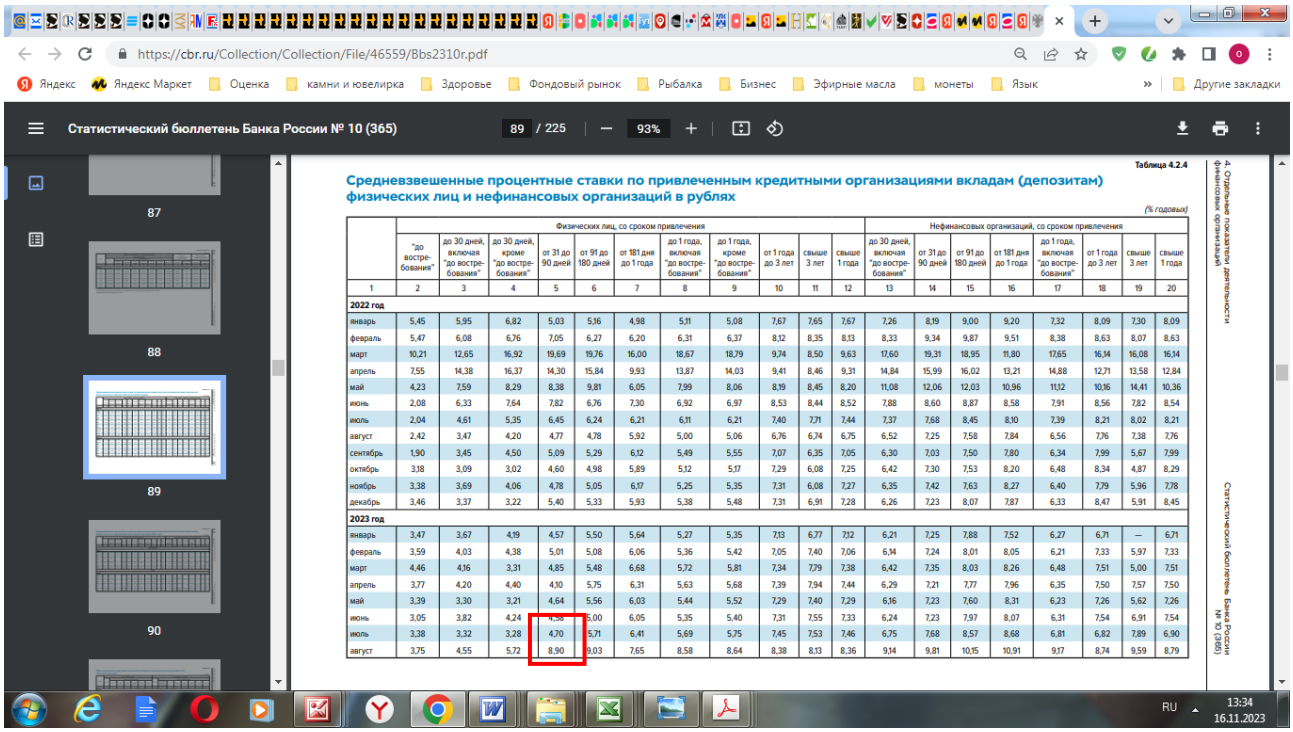
i – ставка дисконта, соответствующая требуемой годовой доходности;

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 №10 (365) 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 ноябрь 2023 г.



Источник: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/46559/Bbs2310r.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	472 334	0,25	12,01%	0,9720	459 129

Источник: расчёт ООО «Комплекс-Консалтинг»

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности составляет:

$PV_з = 472\,334/(1+4{,}97\%)^{90/365} =$ **459 129 тыс.руб.**

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности на дату оценки составляет **459 129 тыс. рублей.**

4.2.7. Оценка обязательств

Структура обязательств ПАО «ЮРП» на дату оценки представлена в таблице ниже.

Обязательства	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Коэффициент корректировки	Рыночная стоимость, тыс. руб.
IV. Долгосрочные обязательства	**3 078 257**	1	**3 078 257**
Займы и кредиты	3 033 947	1	3 033 947
Отложенные налоговые обязательства	44 310	1	44 310
Прочие обязательства			
V. Краткосрочные обязательства	**72 038**	1	**72 038**
Займы		1	
Кредиторская задолженность	69 940	1	69 940
Оценочные обязательства	2 098	1	2 098
Прочие краткосрочные обязательства			
Итого:	**3 150 295**	**1,0**	**3 150 295**

Вывод: скорректированная стоимость обязательств ПАО «ЮРП» на дату оценки составляет: 3 150 295 тыс. руб. и принята по балансовой стоимости.

4.2.8. Определение рыночной стоимости собственного капитала

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

Наименование статей	Остаточная стоимость, тыс. руб.	Коэффициент корректировки	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Нематериальные активы (1)			
Основные средства (2)	206 958	7,98	1 651 606
Незавершенное строительство (3)			
Доходные вложения в материальные ценности (4)	96 140	1,00	96 140
Долгосрочные финансовые вложения (5)	2 273 276	1,00	2 273 276
Отложенные налоговые активы (6)	8 719	1,00	8 719
Прочие внеоборотные активы (7)	0		0
Оборотные средства (8)	1 379 198	0,93	1 285 502
Обязательства (9)	3 150 295	1,00	3 150 295
Итого скорректированные чистые активы: (1+2+3+4+5+6+7+8-9)	**813 996**	**2,66**	**2 164 948**

ВЫВОД: стоимость 100% акций ПАО «ЮРП», рассчитанная в рамках затратного подхода (методом накопления активов) на дату оценки составляет: 2 164 948 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 «ЮРП» составляет: **2 164 948 000 руб.**

Применяя к оценке рыночной стоимости объекта **метод дисконтирования денежных потоков** в рамках доходного подхода Оценщик получил следующий результат: рыночная стоимость 100% акций ПАО «ЮРП» составляет: **646 899 000 руб.**

Ввиду того, что при оценке стоимости капитала ПАО «ЮРП» 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	646 899	0%	-
Затратный подход	Метод накопления активов	2 164 948	100%	2 164 948
Итоговое значение стоимости 100% акций, тыс.руб.				**2 164 948**

Вывод: рыночная стоимость 100% акций (бизнеса) ПАО «ЮРП» по состоянию на дату оценки составляет: 2 164 948 000 (Два миллиарда сто шестьдесят четыре миллиона девятьсот сорок восемь тысяч) рублей.

VI. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРИВИЛЕГИРОВАННЫХ АКЦИЙ

Целями настоящее оценки является определение рыночной стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции компании. В тоже время уставной капитал ПАО «ЮРП» 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
Всего	**19 299 200**		**482 480**

Источник информации: ПАО «ЮРП»

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 «ЮРП»

	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.	
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 «ЮРП» 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.	2 164 948 000
Стоимость привилегированных Акций	руб.	0
Стоимость обыкновенных Акций	руб.	2 164 948 000
Количество обыкновенных акций	штук	14 474 400
Количество привилегированных акций	Штук	4 824 800
Всего	Штук	19 299 200
Рыночная стоимость 1 обыкновенной и 1 привилегированной акции в составе 100% пакета акций	**руб.**	**112,18**

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: 112,18 (Сто двенадцать рублей 18 копеек)

VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

- рыночная стоимость 100% акций (бизнеса) ПАО «ЮРП» по состоянию на 31.10.2023г. составляет: 2 164 948 000 (Два миллиарда сто шестьдесят четыре миллиона девятьсот сорок восемь тысяч) рублей.

- рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной акции ПАО «ЮРП» в составе 100% пакета акций по состоянию на 31.10.2023г. составляет: 2 164 948 000 руб. / (4 824 800 шт. + 14 474 400 шт.) = 112,18 (Сто двенадцать рублей 18 копеек).

- рыночная стоимость 1 (одной) привилегированной акции ПАО «ЮРП» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) составляет: 112,18 (Сто двенадцать рублей 18 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, Картышев, 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.appartment.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 «ЮРП»
и основные расшифровки значимых статей отчетности за 9 мес. 2023г.
Расшифровка основных статей ПАО «ЮРП» на 30.09.2023г.

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**

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2023 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2023
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**	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
115088, Москва г, 2-й Южнопортовый проезд, дом 10

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	206 958	216 406	213 075
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	96 140	104 684	115 395
	Финансовые вложения	1170	2 273 276	1 759 726	368 608
	Отложенные налоговые активы	1180	8 719	6 048	4 183
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 585 093	2 086 864	701 262
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	745 160	373 685	98 949
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	38 721	13 218	2 303
	Дебиторская задолженность	1230	472 334	251 454	69 059
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	122 539	118 221	85 404
	Прочие оборотные активы	1260	443	698	543
	Итого по разделу II	1200	1 379 198	757 275	256 259
	БАЛАНС	1600	3 964 291	2 844 139	957 521

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	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	273 892
	Резервный капитал	1360	69	69	69
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	539 553	339 457	224 956
	Итого по разделу III	1300	813 996	612 661	499 400
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 033 947	2 138 134	357 311
	Отложенные налоговые обязательства	1420	44 310	15 198	5 189
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 078 256	2 153 332	362 500
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	36 148
	Кредиторская задолженность	1520	69 940	73 824	54 697
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2 098	4 322	4 776
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	72 038	78 147	95 622
	БАЛАНС	1700	3 964 291	2 844 139	957 521

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

9 ноября 2023 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2023 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2023
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**	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2023 г.	За Январь - Сентябрь 2022 г.
	Выручка	2110	336 735	314 797
	Себестоимость продаж	2120	(137 029)	(119 171)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	199 706	195 626
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(85 047)	(79 461)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	114 659	116 165
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	155 662	23 168
	Проценты к уплате	2330	(25 554)	(18 366)
	Прочие доходы	2340	19 664	2 031
	Прочие расходы	2350	(12 793)	(27 482)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	251 638	95 516
	Налог на прибыль	2410	(51 543)	(19 702)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(25 104)	(23 956)
	отложенный налог на прибыль	2412	(26 440)	4 254
	Прочее	2460	(1)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	200 094	75 814

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2023 г.	За Январь - Сентябрь 2022 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	200 094	75 814
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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

9 ноября 2023 г.

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2023 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2023
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**	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
115088, Москва г, 2-й Южнопортовый проезд, дом 10

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	206 958	216 406	213 075
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	96 140	104 684	115 395
	Финансовые вложения	1170	2 273 276	1 759 726	368 608
	Отложенные налоговые активы	1180	8 719	6 048	4 183
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 585 093	2 086 864	701 262
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	745 160	373 685	98 949
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	38 721	13 218	2 303
	Дебиторская задолженность	1230	472 334	251 454	69 059
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	122 539	118 221	85 404
	Прочие оборотные активы	1260	443	698	543
	Итого по разделу II	1200	1 379 198	757 275	256 259
	БАЛАНС	1600	3 964 291	2 844 139	957 521

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	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	273 892
	Резервный капитал	1360	69	69	69
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	539 553	339 457	224 956
	Итого по разделу III	1300	813 996	612 661	499 400
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 033 947	2 138 134	357 311
	Отложенные налоговые обязательства	1420	44 310	15 198	5 189
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 078 256	2 153 332	362 500
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	36 148
	Кредиторская задолженность	1520	69 940	73 824	54 697
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2 098	4 322	4 776
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	72 038	78 147	95 622
	БАЛАНС	1700	3 964 291	2 844 139	957 521

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

9 ноября 2023 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2023 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2023
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**	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2023 г.	За Январь - Сентябрь 2022 г.
	Выручка	2110	336 735	314 797
	Себестоимость продаж	2120	(137 029)	(119 171)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	199 706	195 626
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(85 047)	(79 461)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	114 659	116 165
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	155 662	23 168
	Проценты к уплате	2330	(25 554)	(18 366)
	Прочие доходы	2340	19 664	2 031
	Прочие расходы	2350	(12 793)	(27 482)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	251 638	95 516
	Налог на прибыль	2410	(51 543)	(19 702)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(25 104)	(23 956)
	отложенный налог на прибыль	2412	(26 440)	4 254
	Прочее	2460	(1)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	200 094	75 814

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2023 г.	За Январь - Сентябрь 2022 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	200 094	75 814
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

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

9 ноября 2023 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

**Финансово-бухгалтерские документы ПАО «ЮРП»
и основные расшифровки значимых статей отчетности за 2019-2022гг.**

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2022 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
Организация Публичное акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"	по ОКПО	03145124		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7723302635		
Вид экономической деятельности Деятельность внутреннего водного грузового транспорта	по ОКВЭД 2	50.40		
Организационно-правовая форма / форма собственности Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
115088, Москва г, 2-й Южнопортовый проезд, д. № 10

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "АУДИТ-СЕРВИС"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	6455015316
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1026403668720

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п. 3.2.1	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	10 896	14 172	6 398
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11503	81	175	42
	Сооружения	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	35 393
	Незавершенные капитальные вложения	11508	1 130	7 635	14 290
	Земельные участки	11509	158 990	158 990	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	104 684	116 395	-
п. 3.2.2	Финансовые вложения	1170	1 759 726	368 608	647 223
	в том числе: Акции, вклады в уставной капитал	11701	-	182 698	647 223
	Предоставленные займы	11702	1 759 726	185 910	-
	Отложенные налоговые активы	1180	6 048	4 183	2 943
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	221
	Итого по разделу I	1100	2 086 864	701 262	794 316
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				

п.3.2.3	Запасы	1210	373 685	98 949	7 405
	в том числе: Материалы	12101	1 605	1 225	1 756
	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	-
п.3.2.4	Дебиторская задолженность	1230	261 454	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	61 775	26 984	19 949
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	181 836	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 (залог до 3 мес)	12502	31 081	-	-
п.3.2.5	Прочие оборотные активы	1260	698	543	772
	Итого по разделу II	1200	757 275	256 259	397 237
	БАЛАНС	1600	2 844 139	957 521	1 191 553

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
п.3.2.7	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
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	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
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	36 148	33 970
п.3.2.6	Кредиторская задолженность	1520	73 824	54 697	87 355
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	16 681	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	-	-	-
п.3.2.8	Оценочные обязательства	1540	4 322	4 776	9 214
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	78 147	95 622	130 539
	БАЛАНС	1700	2 844 139	957 521	1 191 553

Руководитель _____ Арбатов Валерий Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2022 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2022
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	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
п. 3.3.1	Выручка	2110	419 569	407 853
п. 3.3.2	Себестоимость продаж	2120	(167 261)	(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)
п. 3.3.1	Прочие доходы	2340	196 078	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	-
п. 3.3.2	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)
п. 3.3.3	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)	191
	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 _____ Арестов Валерий Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2023

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	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	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
115088, Москва г, 2-й Южнопортовый проезд, д. № 10

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] 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.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	197 239	144 029	161 816
	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
	Незавершенные 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
	Итого по разделу I	1100	685 579	794 316	941 272
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	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	-	-

5

	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
	БАЛАНС	1600	941 837	1 191 553	1 336 441

6

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	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
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	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
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	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
	БАЛАНС	1700	941 837	1 191 553	1 336 441

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

28 февраля 2022 г.

7

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	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**	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

8

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 _____ Арестов Валерий Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.

9

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Выписка из реестра акционеров ПАО «ЮРП»

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

Исх. 77:23/34850 от 18.07.2023г.
На вх. 77:23/024884 от 11.07.2023г.
На исх. от 00.00.0000г.

Отчет
из реестра владельцев ценных бумаг
Публичное акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"
по состоянию на 01.07.2023 [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	6
Акция привилегированная именная типа А	2-01-01767-А	1	0.025	4 824 800	
Акция обыкновенная именная	1-01-01767-А	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 [1] Тип лица [2]	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	%	шт	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
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 01_122691598 35	ВЛ ЮЛ		0	1 993 631	13.77	1 993 631	**15.9584**
	Общество с ограниченной ответственностью Инфраструктурная Корпорация "Аеон"	1136 B00000109_51 203	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 01_122691598 33	ВЛ ЮЛ		0	1 571 133	10.85	1 571 133	**12.7127**
	Общество с ограниченной ответственностью "Кадена"	1136 B00000108_51 202	ВЛ ЮЛ	322 600	6.69	552 313	3.82	874 913	
	Общество с ограниченной ответственностью "Кадена"	1183 30_122691598 27	ВЛ ЮЛ	7 400	0.15		0	7 400	
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_122691598 24	ВЛ ЮЛ	1 105 960	22.92	250 440	1.73	1 356 400	**8.1210**
	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет"	1183 01_122691598 31	ВЛ ЮЛ	210 495	4.36		0	210 495	
	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет"	1183 01_122691598 39	ВЛ ЮЛ		0	400	0.003	400	

Исп.: Хрипкова Н.А.

Уполномоченное лицо регистратора М. П. подпись /Хрипкова Н.А./

ПАО "ЮРП" Страница 2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
6.	Общество с ограниченной ответственностью "БЛЮ СКАЙ"	1217	ВЛ ЮЛ		0	1 060 778	7.33	1 060 778	**5.4965**
7.	Общество с ограниченной ответственностью "ТОЧКА СБОРКИ"	1229	ВЛ ЮЛ		0	1 020 000	7.05	1 020 000	**5.2852**
8.	Общество с ограниченной ответственностью "Полярный экспресс"	1218	ВЛ ЮЛ		0	1 010 000	6.98	1 010 000	**5.2334**
9.	Общество с ограниченной ответственностью "КСК Лтд"	1183 01_122691598 37	ВЛ ЮЛ		0	931 079	6.43	931 079	**5.3009**
	Общество с ограниченной ответственностью "КСК Лтд"	1183 01_122691598 29	ВЛ ЮЛ	91 961	1.91		0	91 961	
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.	КОЛОБУШКИН ВИКТОР ВАСИЛЬЕВИЧ	232	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	**0.0618**
16.	МИРОНОВ АЛЕКСЕЙ МАЛОФЕЕВИЧ	134	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	**0.0618**
17.	ГАНЮШКИНА ЕВДОКИЯ ФЕДОРОВНА	1089	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	**0.0618**
18.	ХОЗЕВИТОВА ЛЮБОВЬ ВАСИЛЬЕВНА	108	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	**0.0618**
19.	Дудко Юрий Петрович	1190	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.	Панюшкина Нина Ивановна	1139	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	**0.0618**
22.	Счет общей долевой собственности	1172	ВЛ ОС	11 920	0.25		0	11 920	**0.0618**
23.	Кислова Татьяна Васильевна	1247	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	**0.0618**
24.	ЖУЛИНА НАДЕЖДА ВАСИЛЬЕВНА	463	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	**0.0618**
25.	Зайцев Михаил Васильевич	1269	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.	КУРКИН ВИКТОР ВАСИЛЬЕВИЧ	534	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	**0.0618**
28.	ЛОСЕВ НИКОЛАЙ ИВАНОВИЧ	274	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	**0.0618**
29.	Ланская Светлана Вячеславовна	1276	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	**0.0618**
30.	МИРОНОВ НИКОЛАЙ ВАСИЛЬЕВИЧ	692	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.	СИДОРИН ИВАН ВАСИЛЬЕВИЧ	694	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.	ЯШИН ВЛАДИМИР СЕМЕНОВИЧ	965	ВЛ ФЛ	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.	АТАМАНОВ ВЛАДИМИР МАТВЕЕВИЧ	698	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	**0.0456**
39.	Коробка Анатолий Афанасьевич	707	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	**0.0456**
40.	Счет общей долевой собственности	1251	ВЛ ОС	8 800	0.18		0	8 800	**0.0456**
41.	ВАКШИНА НИНА ИВАНОВНА	862	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.	ЕФИМОВ ВЛАДИМИР СЕРГЕЕВИЧ	843	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	**0.0456**
44.	БРАЖНИКОВ ВЯЧЕСЛАВ МИХАЙЛОВИЧ	970	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	**0.0456**
45.	Хохлова Наталья Ивановна	48	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	**0.0383**
46.	ФАРАФОНОВ ВИТАЛИЙ СЕРГЕЕВИЧ	54	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	**0.0383**
47.	Малов Анатолий Фёдорович	898	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	**0.0383**
48.	ЛОБАЧЕВ ВЯЧЕСЛАВ НИКОДИМОВИЧ	797	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	**0.0383**
49.	СОФИЕНКО ВЛАДИМИР ЕФИМОВИЧ	171	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	**0.0383**
50.	ЕФИМОВА ИРИНА ВАСИЛЬЕВНА	916	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	**0.0383**

ПАО "ЮРП" Страница 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
51.	Общество с ограниченной ответственностью "Кадена"	1183 30_122691598 27	ВЛ ЮЛ	7 400	0.15		0	7 400	**0.0383**
52.	Бондарь Владимир Андреевич	477	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	**0.0383**
53.	ПАРФЕНОВ ОЛЕГ ДМИТРИЕВИЧ	564	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	**0.0383**
54.	Бехелева Вера Феодосьевна	624	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	**0.0383**
55.	ЛОБАЧЕВА ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА	798	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	**0.0383**
56.	Сазонова Ольга Владимировна	1208	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	**0.0383**
57.	Ивлиева Людмила Николаевна	1207	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	**0.0383**
58.	СИНЕЛЬЩИКОВА ФАИНА ИВАНОВНА	1021	ВЛ ФЛ	7 360	0.15		0	7 360	**0.0381**
59.	ЕГОРОВА ВАЛЕНТИНА ИЛЬИНИЧНА	426	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
60.	ВАКШИНА ЕЛЕНА ГЕННАДЬЕВНА	1062	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
61.	ЗИНЧЕНКО ЮРИЙ СЕМЕНОВИЧ	352	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
62.	ВОЛКОВА ТАТЬЯНА ГРИГОРЬЕВНА	952	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
63.	ПЫЛЕНОК ВАЛЕНТИНА ВАСИЛЬЕВНА	1093	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
64.	РЫБАКОВА НИНА ВАСИЛЬЕВНА	936	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
65.	ЛЕПНЕЙ СЕРГЕЙ ВИКТОРОВИЧ	230	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
66.	УСТИНОВ АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ	180	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
67.	КОНДАШОВ ЮРИЙ ВИКТОРОВИЧ	915	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
68.	АЛПАТОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ	123	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
69.	БУСАРОВ АЛЕКСЕЙ ПЕТРОВИЧ	118	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
70.	МАУЛЬ АЛЕКСАНДР ПЕТРОВИЧ	114	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
71.	Данилов Вячеслав Евгеньевич	1239	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
72.	ЗАХАРОВ ЕГОР ТИХОНОВИЧ	88	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
73.	Счет общей долевой собственности - Ботина и другие	1180	ВЛ ОС	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
74.	ЗЛЫДАРЕВ АЛЕКСАНДР АНАТОЛЬЕВИЧ	909	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
75.	Соколова Галина Борисовна	892	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
76.	ТЕЛЕБУХИН ВЛАДИМИР ИВАНОВИЧ	508	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
77.	Счет общей долевой собственности	1226	ВЛ ОС	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
78.	Соломадин Александр Иванович	643	ВЛ ФЛ	5 520	0.11		0	5 520	**0.0286**
79.	Бондарев Сергей Вадимович	1101	ВЛ ФЛ		0	5 200	0.04	5 200	**0.0269**
80.	Сорокин Николай Петрович	595	ВЛ ФЛ	4 520	0.09		0	4 520	**0.0234**
81.	Порфенков Андрей Владимирович	1286	ВЛ ФЛ	4 440	0.09		0	4 440	**0.023**
82.	ШУТОВ ВЛАДИМИР АНАТОЛЬЕВИЧ	45	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	**0.0189**
83.	МАКАРОВ АЛЕКСЕЙ ЮРЬЕВИЧ	998	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	**0.0189**
84.	ЧУЙКОВ АНАТОЛИЙ МИХАЙЛОВИЧ	981	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	**0.0189**
85.	КОЗЫРЕВ НИКОЛАЙ ЕФИМОВИЧ	50	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	**0.0189**
86.	КУЗЬМИН ВИКТОР ФЕДОРОВИЧ	55	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	**0.0189**
87.	БЕЛОВ СЕРГЕЙ ВИКТОРОВИЧ	837	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	**0.0189**
88.	Лукьянова Раида Васильевна	1165	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	**0.0189**
89.	ШПАКОВА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА	110	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	**0.0189**
90.	КОЛОБУШКИН СЕРГЕЙ ВИКТОРОВИЧ	557	ВЛ ФЛ	3 640	0.08		0	3 640	**0.0189**
91.	Счет общей долевой собственности	1299	ВЛ ОС	3 640	0.08		0	3 640	**0.0189**
92.	ОВЧИННИКОВ ВИТАЛИЙ МИХАЙЛОВИЧ	340	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	**0.0187**
93.	Поспелов Юрий Дмитриевич	126	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.	КУЧЕНКОВ ВАСИЛИЙ ИВАНОВИЧ	58	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.	НЕКИФОРОВ ВАЛЕРИЙ ВАСИЛЬЕВИЧ	949	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	**0.0187**
98.	СМИРНОВА НАДЕЖДА ФЕДОРОВНА	1033	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	**0.0187**
99.	ШВЕЦОВА РАИСА ЕВГЕНЬЕВНА	1076	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	**0.0187**
100.	Макарова Наталия Сергеевна	20	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	**0.0187**

ПАО "ЮРП" Страница 4

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
101.	ПАНИЧКИН МИХАИЛ ГЕОРГИЕВИЧ	384	ВЛ ФЛ	3 600	0.07		0	3 600	**0.0187**
	ИТОГО по списку:			4 551 535	94.34	14 471 640	99.98	19 023 175	**98.5698**

Примечания:

1. Виды счетов

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
НЛ – Счет неустановленных лиц
ЦД - Лицевой счет номинального держателя центрального депозитария
ИНД - Счет иностранного номинального держателя
ИУД - Иностранный уполномоченный держатель
СДП - Счет депозитарных программ

2. Типы лиц

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

Уполномоченное лицо регистратора ..... /Хрипкова Н.А./

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

СВИДЕТЕЛЬСТВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ПАО «ЮРП»



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 ИЮЛ 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

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.1
Площадь: 615,4 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 35299

Ограничения (обременения) права: АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" июля 1998 года сделана запись регистрации № 77-01.00-000/1998-171-20

* 14 ИЮЛ 2003 года внесены изменения на заведению №77-01/30-910/2003-777

Регистратор Кажеванова Ю. Б.

77 АБ 128690



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" сентября 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

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 "25" сентября 2000 года сделана запись регистрации № 77-01/00-163/2000-79535

Регистратор Акаёмова Н.П.

77 НН 040297



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 ДЕК 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

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.3
Площадь: 1491,5 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 35302

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" ноября 1998 года сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-15

Регистратор Кожевников Ю. Б.

77 15 123662



СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 15 ФЕВ 2000 г.

Документы-основания: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, 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: 7723302535/772301001
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. 4
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 6281,2 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 35303

Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА

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

Регистратор

77 АМ № 103141



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "__" 15 ФЕВ 2000 г.

Документы-основания: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, 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: 7723302535/772301001
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.6
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 3940,1 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 35417

Существующие ограничения (обременения) права:

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имуществе и сделок с ним "16" ноября 1998 года сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-18

Регистратор

77 АМ № 103143



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "__" 15 ФЕВ 2000 г.

Документы-основания: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, 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: 7723302535/772301001
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.5
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 6189,7 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 35304

Существующие ограничения (обременения) права:

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имуществе и сделок с ним "16" ноября 1998 года сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-17

Регистратор

77 АМ № 103142

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: «__» _____ г.

Документы-основания: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, 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: 7725302535/772501001
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
Назначение: нежилое
Площадь: 1980,4 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 35420

Существующие ограничения (обременения) права:

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 ноября 1998 года сделана запись за регистрационным № 77-01.01-1998-171-21

Регистратор

77 АМ № 103144

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: «__» _____ г.

Документы-основания: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, 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: 7725302535/772501001
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
Назначение: нежилое
Площадь: 6236,9 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 35419

Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" сентября 2000 года сделана запись за регистрационным № 77-01.01-163/2000-795.1

Регистратор

77 АМ № 103138



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 [illegible] 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

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.10
Площадь: 947,1 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 35421

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 [illegible] 1998 года сделана запись регистрации № 77-01.00-000/1998-171-22

Регистратор [illegible] Ю. Б.

77 [illegible] 428631



ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "06" марта 2013 года

Документы-основания: • Устав Общества с ограниченной ответственностью "Порто" от 14.03.2012

• Изменения к Уставу от 14.03.2012, утвержденные Решением единственного участника Общества с ограниченной ответственностью "Порто" от 14.04.2012 № 3.

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Порто", ИНН: 7723831659, ОГРН: 1127746199965, дата гос.регистрации: 22.03.2012, наименование регистрирующего органа: МИФНС №46 по г.Москве, КПП: 772301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, пр.2-й Южнопортовый, д.10, строен.12

Вид права: Собственность

Объект права: здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1 018 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, пр.Южнопортовый 2-Й, д.10, стр.9

Кадастровый (или условный) номер: 77:04:0003005:1142

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "06" марта 2013 года сделана запись регистрации № 77-77-04/042/2013-434

Регистратор Карандина М. В. м.п. (подпись)

77-АО 451630



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "__" 15 фев 2010 г.

Документы-основания: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, 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: 7723302535/772301001
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.12
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 1616,2 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 35428

Существующие ограничения (обременения) права: АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" ноября 1998 года сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-24

Регистратор

77 АМ № 103146



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: "__" 15 фев 2010 г.

Документы-основания: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, 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: 7723302535/772301001
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.11
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 2274,5 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 35423

Существующие ограничения (обременения) права:

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" ноября 1998 года сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-23

Регистратор

77 АМ № 103145

© 2023 ООО «Комплекс-Консалтинг»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 15 " ФЕВ 2010 г.

Документы-основания: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, 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: 7723302535/772301001
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.16
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 895 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 35459

Существующие ограничения (обременения) права:

сделана запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" ноября 1998 года за № 77-01.00-000.1998-171-28

Регистратор

77 АМ № 103148



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: " 15 " ФЕВ 2010 г.

Документы-основания: ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, 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: 7723302535/772301001
Место нахождения: 115432, г.МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10
Зарегистрировано: 12.02.1996, МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА.
Св-во № 039.947
ОГРН: 1027700412970

Вид права: собственность

Объект права: Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.14
Наименование: все здание
Назначение: нежилое
Площадь: 1014,1 кв.м

Кадастровый (или условный) номер: 35430

Существующие ограничения (обременения) права:

сделана запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" ноября 1998 года за № 77-01.00-000.1998-171-26

Регистратор

77 АМ № 103147



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-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

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.17
Площадь: 342.3 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 35460

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" ноября 1998 года сделана запись регистрации № 77-01/00-000/2003-171-29

Регистратор Кожевникова Ю. Б.

77 13 128677



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-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

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.18
Площадь: 54.1 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 35461

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

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

Регистратор Кожевникова Ю. Б.

77 13 128699



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: 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.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 "16" ноября 1997 года сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-2

Регистратор Кожевникова Ю. Б.

Для регистрационных действий 05.03

77 АБ 428686



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: 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.19
Площадь: 32,5 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 "16" ноября 1997 года сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-1

Регистратор Кожевникова Ю. Б.

Для регистрационных действий 05.03

77 АБ 428675



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-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

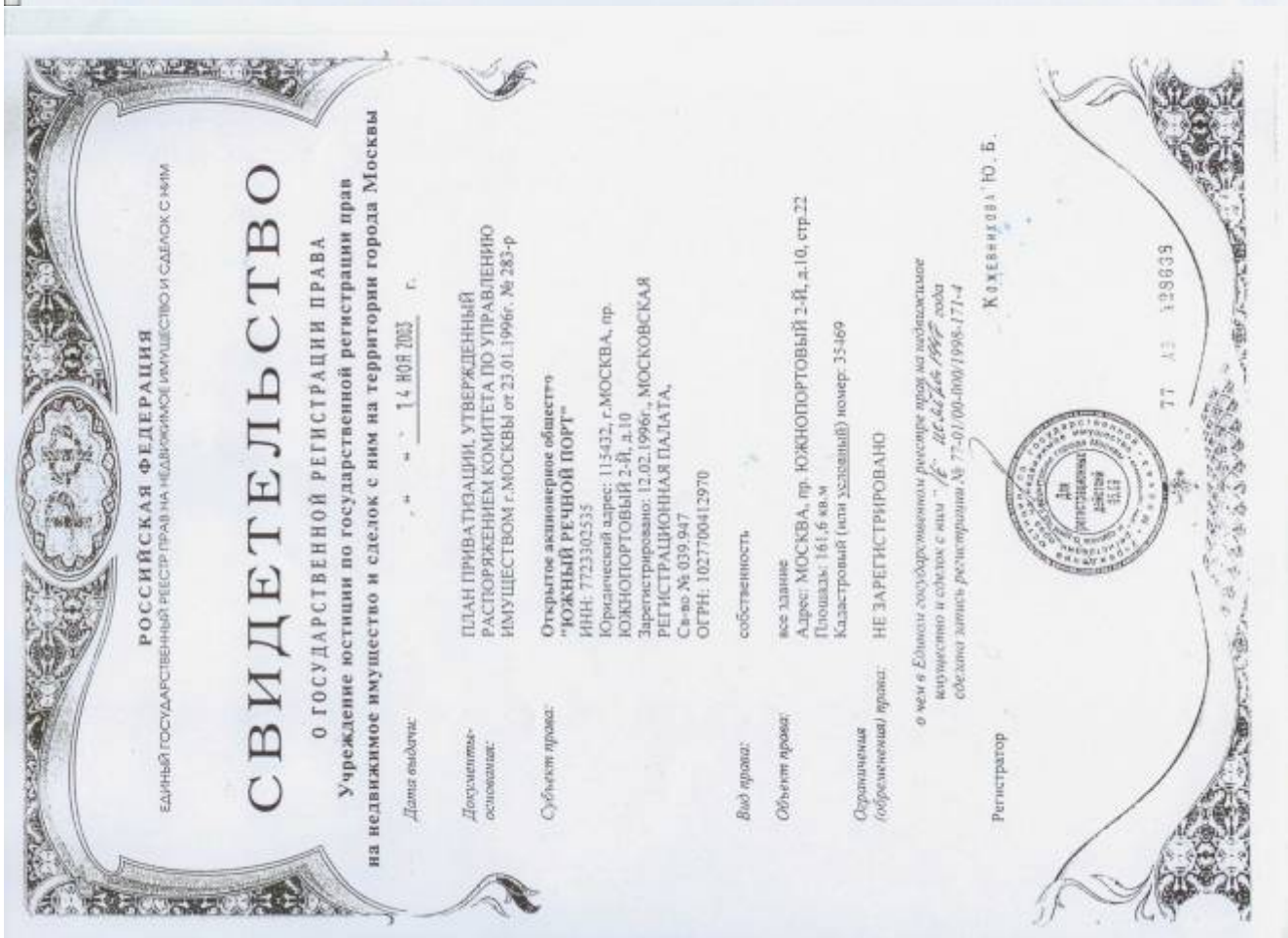
Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.21
Площадь: 118,9 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 35468

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" июля 1997 года сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-3

Регистратор Кожевникова Ю. Б.

77 АЗ 428637



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-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

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.22
Площадь: 161,6 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 35469

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" июля 1997 года сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-4

Регистратор Кожевникова Ю. Б.

77 АЗ 428638

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 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

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

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 ноября 2001 года сделана запись регистрации № 77-01.00-000/1998-171-6

Регистратор Кожевникова Ю.Б.

77 АБ 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 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

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

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 ноября 2001 года сделана запись регистрации № 77-01.00-000/1998-171-5

Регистратор Кожевникова Ю.Б.

16 АБ 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-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

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.31
Площадь: 456,3 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 35474

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

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

Регистратор Кожевникова Ю.Б.

77 АБ 428673



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-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

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" ноября 1998 года сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-7

Регистратор Кожевникова Ю.Б.

77 АБ 428668



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-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

Объект 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" ИЮЛЯ 1998 года сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-10

Регистратор Кожевникова Ю. Б.

77 45 128672



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-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

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.32
Площадь: 199,4 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" ИЮЛЯ 1998 года сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-9

Регистратор Кожевникова Ю. Б.

77 45 128674



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" сентября 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.43
Площадь: 981,2 кв.м
Кадастровый номер: 77-04-03005-000-2701424
Условный номер: 35482

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 "25" сентября 2000 года сделана запись регистрации № 77-01/00-163/2000-79536

Регистратор Акаёмова 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 НОЯ 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

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.40
Площадь: 723,8 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 35479

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 16 декабря 1998 года сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-11

Регистратор Кожевникова Ю. Б.

77 АБ 428671

© 2023 ООО «Комплекс-Консалтинг»



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-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

Объект права: все здание
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.45
Площадь: 39,9 кв.м
Кадастровый (или условный) номер: 35483

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" ноября 1998 года сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-13

Регистратор Кожевникова Ю. Б.

Для регистрационных действий

77 АБ 428669

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Изображение объектов недвижимости ПАО «ЮРП»

	
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



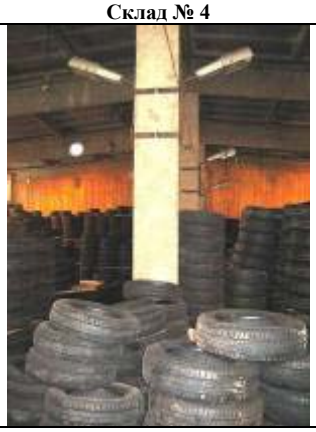
Склад № 2 (внутри)



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**
	
Такелажная	**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 «ЮРП»

Результаты оценки стоимости объектов недвижимости ПАО «ЮРП», представлены ниже в таблице:

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

		Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.		80 300	60 225	27 850	52 300	Год ввода в эксплуатацию	Рыночная стоимость, руб.
	Наименование зданий, помещений ОАО "ЮРП"	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	Автовесовая	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
	Всего:		**41 472,7**	**1 616,2**	**2 916,9**	**32 375,4**	**4 577,9**		**1 446 530 223**

*) Подробные расчеты представлены в Приложении к настоящему Отчету.

Таким образом, стоимость объектов недвижимости ПАО «ЮРП», рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет: 1 446 530 223 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%	-
	Всего:					**8939,4**						**16 096 500**

Таким образом, стоимость некапитальный зданий (ангаров) ПАО «ЮРП», рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет: 16 096 500 руб.

Оценка земельных участков:

ПАО «ЮРП» располагается на четырех земельных участках:

Таблица: оценка стоимости земельных участков ОПАО «ЮРП»

№ 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	7 266,79	719 149 587	7%	50 340 471
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	7 266,79	1 059 637 605	7%	74 174 632
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	7 266,79	325 648 804	7%	22 795 416
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			7 266,79	41 421 900	7%	2 899 533
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	7 266,79	25 456 301	7%	1 781 941
6	Участок № 6 площадью 14 249 кв.м. по Договору аренды №М-04-060856 от 04.07.2023г.	Москва, Южнопортовая ул., вл. 42	14 249	дог.аренды	2023	49	0	7 266,79	103 547 483	7%	7 248 324
	Всего:		**313 040**						**2 274 861 680**		**159 240 318**

*) 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 была принята свободная от застройки площадь земельного участка: (313 040 кв.м. *(1-93%)* 7 266,79 руб. за 1 сотку * коэффициент срока действия Договора = **159 240 318** руб.

Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельных участков ПАО «ЮРП» площадью 313 040 кв.м. составляет: 159 240 318 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: 1 446 530 223 руб. + 16 096 500 руб. + 9 836 000 руб. = 1 472 462 723 руб.

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	B	C	B	C
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	ноябрь 2023г.	ноябрь 2023г.	ноябрь 2023г.	ноябрь 2023г.	ноябрь 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.Эпреображенская 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.	-	**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**
Источник информации		https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20000_m_etazh_55_1996946907	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/prodazha_zdaniya_2346620757	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_10661_m_2168344133

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
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 800**	**106 899**	**76 897**	**51 868**
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
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 800**	**106 899**	**76 897**	**51 868**
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
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**90 558**	**86 588**	**62 287**	**42 013**
Площадь	1616,2	20000	19147	5032,7	10661
Корректировка		0,23	0,23	0,00	0,23
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 386**	**106 504**	**62 287**	**51 676**
тип здания	ОСЗ	помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 386**	**106 504**	**62 287**	**51 676**
класс здания	В	В	В+	В	В
Корректировка		1	-10%	1	1
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 386**	**95 853**	**62 287**	**51 676**
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 386**	**95 853**	**62 287**	**51 676**
Этаж расположения	4 этажа	5 этажей	5 этажей	1 этаж	5 этажей
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 386**	**95 853**	**62 287**	**51 676**
Коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 386**	**95 853**	**62 287**	**51 676**
Состояние	Отделка в стиле офисных помещений	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 386**	**95 853**	**62 287**	**51 676**
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.	**80 301**				
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления	**80 300**				
Стоимость нежилого помещения общей площадью 1616,2 кв.м.	**129 780 860**				

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
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 800**	**106 899**	**76 897**	**51 868**
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
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 800**	**106 899**	**76 897**	**51 868**
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
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**90 558**	**86 588**	**62 287**	**42 013**
Площадь	2916,9	20000	19147	5032,7	10661
Корректировка		0,23	0,23	0,00	0,23
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 386**	**106 504**	**62 287**	**51 676**
тип здания	ОСЗ	помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 386**	**106 504**	**62 287**	**51 676**
класс здания	С	В	В+	В	В
Корректировка		1	-10%	1	1
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 386**	**95 853**	**62 287**	**51 676**
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 386**	**95 853**	**62 287**	**51 676**
Этаж расположения	4 этажа	5 этажей	5 этажей	1 этаж	5 этажей
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 386**	**95 853**	**62 287**	**51 676**
Коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 386**	**95 853**	**62 287**	**51 676**
Состояние	Отделка в стиле офисных помещений	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка
Корректировка		1	1	1	1
Скорректированная стоимость, 1 кв.м		**111 386**	**95 853**	**62 287**	**51 676**
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.	**80 301**				
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления	**80 300**				
Корректировка на класс здания (переход от класса «В» к классу «С»	**0,75**				
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления	**60 225**				
Стоимость нежилого помещения общей площадью 2916,9 кв.м.	**175 670 303**				

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.

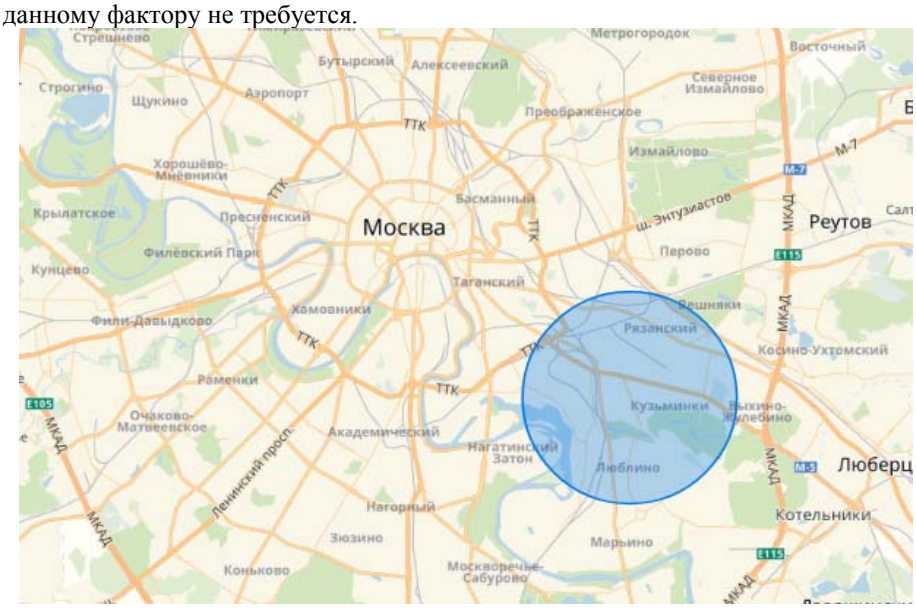


Рис. Область расположения объектов-аналогов и объекта оценки на карте г. Москвы (источник: https://yandex.ru/maps)

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:

$$B_{yдi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \qquad x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \qquad (4)$$

где: C1i – стоимость 1 м2 i-го объекта-аналога до корректировок;
C2i – стоимость 1 м2 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.

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г. стр 352.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

13.1.1.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

Таблица 277. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов, неактивный рынок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	13,5%	12,1%	14,9%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,0%	13,8%	16,2%
3. Объекты свободного назначения	14,6%	13,4%	15,9%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,0%	15,8%	18,3%
Арендные ставки объектов			
1. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	12,5%	10,9%	14,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,8%	12,4%	15,3%
3. Объекты свободного назначения	13,7%	12,2%	15,1%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	16,1%	14,6%	17,5%

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-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.

г. Москва

Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости

Таблица 130. Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

Объект оценки	Аналог				
	от 0 до 100	от 100 до 200	от 200 до 400	от 400 до 1000	от 1000 до 3000
до 100	1,00	1,16	1,27	1,42	1,63
от 100 до 200	0,86	1,00	1,10	1,23	1,41
от 200 до 400	0,79	0,91	1,00	1,12	1,29
от 400 до 1000	0,70	0,81	0,89	1,00	1,15
от 1000	0,61	0,71	0,78	0,87	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью до 3000 кв.м.

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-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.

.

Матрицы 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-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.

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», «требует 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-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.

Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует 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
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует 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	B	C	B	C
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		https://www.cian.ru/sale/commercial/271068715/	https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/	https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/	https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/	https://www.cian.ru/sale/commercial/263378064/
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	ноябрь 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
Коэффициент весомости		0,01932	0,46360	0,03416	0,46360	0,01932
Коэффициент вариации, %	18%					
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	**52 276р.**					
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления	**52 300р.**					
Рыночная стоимость Объекта оценки площадью 4577,9 кв.м, руб.	**239 424 170**					

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		https://www.cian.ru/sale/commercial/271068715/	https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/	https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/	https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/	https://www.cian.ru/sale/commercial/263378064/
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	ноябрь 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	**824,80**	**2 478,00**	**346,00**	**1 200,00**	**779,00**
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.		**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**

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
Коэффициент весомости		0,01932	0,46360	0,03416	0,46360	0,01932
Коэффициент вариации, %	18%					
Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.	**52 276р.**					
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления	**52 300р.**					
Корректировка на класс здания (переход от класса «В» к классу «С»)	**0,75**					
Корректировка на класс здания (переход от помещения с отоплением к помещению без отопления)	**0,71**					
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления	**27 850**					
Рыночная стоимость Объекта оценки площадью 32 375,4 кв.м, руб.	**901 654 890**					

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:

$$B_{уд i} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \quad x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \quad (4)$$

где: C1i – стоимость 1 м2 i-го объекта-аналога до корректировок;
C2i – стоимость 1 м2 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.

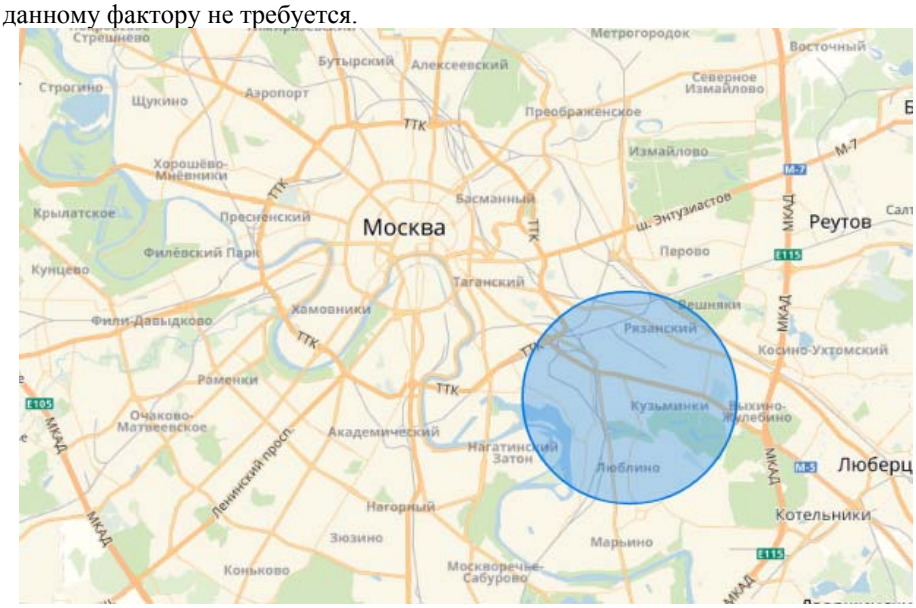


Рис. Область расположения объектов-аналогов и объекта оценки на карте г. Москвы (источник: https://yandex.ru/maps)

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 заистекший 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-nedvizhimosti)

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 (http://www.statrielt.ru/), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
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**
	Б. При аренде объектов			**0,00**			
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-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г

Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов.

Таблица 33 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	1,30	1,69			
	300-500	0,86	1,00	1,12	1,46	1,76		
	500-1000	0,77	0,90	1,00	1,31	1,57	1,83	1,97
	1000-5000	0,59	0,69	0,77	1,00	1,20	1,40	1,51
	5000-10000		0,57	0,64	0,83	1,00	1,17	1,26
	10000-20000			0,55	0,71	0,86	1,00	1,08
	>20000			0,51	0,66	0,80	0,93	1,00

Расчет произведен на исходных данных площадью от 50 кв.м. и более.

Поправка на тип объекта (ОСЗ иди встроенное помещение). Корректировка на тип недвижимости между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г

Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов.

Таблица 63. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения, к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,88	0,82	0,93

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-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.

Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 92. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,81	0,84

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-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г..

Справочник оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов.

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 72. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,69	0,68	0,70

Таблица 73. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,69	0,64	0,75

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 27 850 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:

$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)}$ где, $C_1; C_2; C_m$ - 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: 27 850 рублей за 1 кв.м. или 901 654 890 руб. за объект.**

Таблица: рыночная стоимость объектов недвижимости (административно-офисные и производственно-складские площади) ПАО «ЮРП»

n/n	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**	**27 850**	**52 300**
3	**Рыночная стоимость, всего, руб.**	**129 780 860**	**175 670 303**	**901 654 890**	**239 424 170**
	ИТОГО:	**1 446 530 223**			

ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Определение рыночной стоимости земельных участков совокупной площадью 313 040 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 г. Москва, Южнопортовая ул, вл. 42
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	313 040,0
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)	
Участок № 6 площадью 14 249 кв.м. по Договору аренды №М-04-060856 от 04.07.2023г. сроком до 20.06.2072г. 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, предшествовавший дате оценки о ценах предложения с едиными 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 аналогах

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 313 040 кв.м. по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, вл. 10

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.cian.ru/sale/commercial/248890744/	https://www.cian.ru/sale/commercial/224649084/	https://www.cian.ru/sale/commercial/213198461/	https://www.cian.ru/sale/commercial/241702334/
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	ноябрь 2023	ноябрь 2023	ноябрь 2023	ноябрь 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 313 040 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	Ноябрь 2023г.	Ноябрь 2023г.	Ноябрь 2023г.	Ноябрь 2023г.	Ноябрь 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	**313 040**	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	**7 267,00**				
Рыночная стоимость объекта, руб.	**2 274 861 680**				
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)	719 149 587				
Участок № 2 площадью 145 815 кв.м. по Договору аренды от 02.08.2012г.	1 059 637 605				
Участок № 3 площадью 44 812 кв.м. по Договору аренды от 02.11.2011г.	325 648 804				
Участок № 4 площадью 11 051 кв.м. по Договору аренды 15.06.2016гг.	41 421 900				
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)	25 456 301				
Участок № 6 площадью 14 249 кв.м. по Договору аренды №М-04-060856 от 04.07.2023г. сроком до 20.06.2072г. Право аренды (49 лет)	103 547 483				

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 «Справочник Оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки», 2022 г., под ред. Лейфера Л.А.»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
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 - 2022. Земельные участки», 2022г., 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 2022 г., под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2022 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	Продажа
	Крупные города								
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 2022 г., под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2022г.

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.

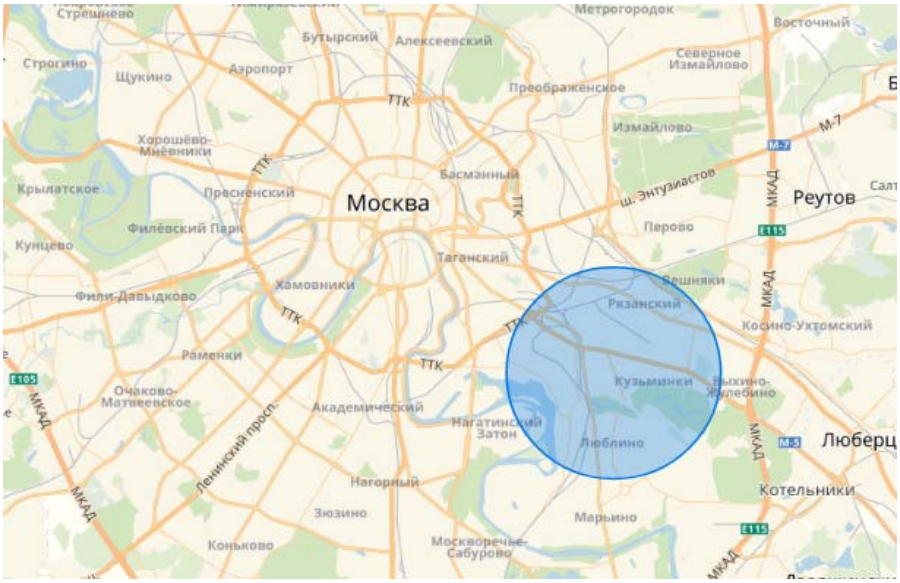


Рис. Область расположения объектов-аналогов и объекта оценки на карте г. Москвы (источник: https://yandex.ru/maps)

Ценность локального местоположения (доступность объекта, тип расположения) Корректировка по данному параметру определена на основании информации по результатам исследования компании «СтатРиэлт» (https://statrielt.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 СтатРиелт 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://statrielt.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 - 2022. Земельные участки», 2022 г., под ред. Лейфера Л.А.»

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России[3]												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

ЧОВИЧ ИЛЬ

Источник: «Справочник Оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки», 2022 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:

$$B_{уд i} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \qquad x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}, \quad (4)$$

где: C1i – стоимость 1 м2 i-го объекта-аналога до корректировок;
C2i – стоимость 1 м2 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)	719 149 587	7%	50 340 471
Участок № 2 площадью 145 815 кв.м. по Договору аренды от 02.08.2012г.	1 059 637 605	7%	74 174 632
Участок № 3 площадью 44 812 кв.м. по Договору аренды от 02.11.2011г.	325 648 804	7%	22 795 416
Участок № 4 площадью 11 051 кв.м. по Договору аренды 15.06.2016гг.	41 421 900	7%	2 899 533
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)	25 456 301	7%	1 781 941
Участок № 6 площадью 14 249 кв.м. по Договору аренды №М-04-060856 от 04.07.2023г. сроком до 20.06.2072г. Право аренды (49 лет)	103 547 483	7%	7 248 324
Итого	**2 274 861 680**		**159 240 318**

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: рыночная стоимость земельных участков совокупной площадью 313 040 кв.м. по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, вл. 10 и Южнопортовая ул., вл 42 составляет: 159 240 318 рублей.

Определение рыночной сооружений – ж/д путей по адресу: г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, стр.1

Таблица. Общая характеристика оцениваемых объектов

Ж/д пути *по адресу:* **г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, стр.1**
Общая протяженность 525 п.м., в том числе:
➢ 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) .
o В январе 1996г. путь № 13 продлен на 50 п/м из того же рельса.
o 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

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:						
- Пути - на деревянных или железобетонных шпалах и песчаном балласте (на щебеночном К=1,07) / спецчасти - на деревянных шпалах или на брусьях и щебеночном балласте / шпальные ящики засыпаны песком / открытые пути от верха шпал до головки рельсов засыпаны щебнем						
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м³	ПЛОЩАДЬ, м²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruИ3.11.003.0007	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:

$$C_c = (C_{11} + \sum_{\Delta} C_i) \times \prod K_i \times V \times И_{11\text{-тек}} \times ПП$$

C_c – затраты на воспроизводство объекта оценки на дату проведения оценки;

$С_{11}$ – затраты на воспроизводство объекта-аналога в уровне цен 01.01.2017г, руб. в расчете на единичный измеритель (1м, $1м^2$ или $1м^3$);

$\Delta С_i$ – поправки, учитывающие расхождения характеристик объекта оценки и объекта-аналога, выраженные в рублях на единицу измерения;

$К_i$ – 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 $1м^3$;

$И_{17\text{-тек}}$ – индекс цен на строительно-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, где11,367– 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 объекта 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.

$$И=1-(1-И_{физ})(1-И_{функ})(1-И_{вн})$$

Ифиз – физический износ;
Ифунк – функциональный износ;
Ивн – 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[1], 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:

[1] 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, Госпланои и Госстроем 25 февраля 1972 года№ 9.17.

Таблица. Определение рыночной стоимости ж/д путей

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Показатель	Железнодорожный путь			
	Наименование		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	"Сооружения городской инфраструктуры", 2017	"Сооружения городской инфраструктуры", 2017	"Сооружения городской инфраструктуры", 2017
-	Код здания-аналога		ru.ИЗ.11.003.0007	ru.ИЗ.11.003.0007	ru.ИЗ.11.003.0007	ru.ИЗ.11.003.0007
-	Наименование объекта-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
-	Класс конструктивной системы объекта-аналога		КС-11	КС-11	КС-11	КС-11
-	Справочный показатель по объектам аналогам, руб./км.	СС1=	14538529	14538529	14538529	14538529
2	Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб.м здания (+ удорожание; - удешевление)					
-	- на учет особостроительных работ	DСос1=	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
-	- на различие в прочности грунтов	DСфунд1=	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.	DСс.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	КО1=	1,00	1,00	1,00	1,00
-	- на различие в климате	Кклим1=	1,00	1,00	1,00	1,00
-	- на сейсмичность	Ксейсм1=	1,00	1,00	1,00	1,00
-	- на величину прочих и непредвиденных затрат	Кпз1=	1,00	1,00	1,00	1,00
-	- на региональное различие в уровне цен	Крег.-эк.1=	1,229	1,229	1,229	1,229
-	- на зональное различие в уровне цен	Кзон.-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.)	Кинф.1=	1,084	1,084	1,084	1,084
-	предпринимательская прибыль, %	КПРИнв1=	1,176	1,176	1,176	1,176
-	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	К1=	1,566	1,566	1,566	1,566
4	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам	СК1=(СС1+SDC1)хК1 =	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.	**2 687 036**	**2 015 277**	**1 343 518**	**8 061 107**
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
	Итого	**руб.**	**9 836 000**			

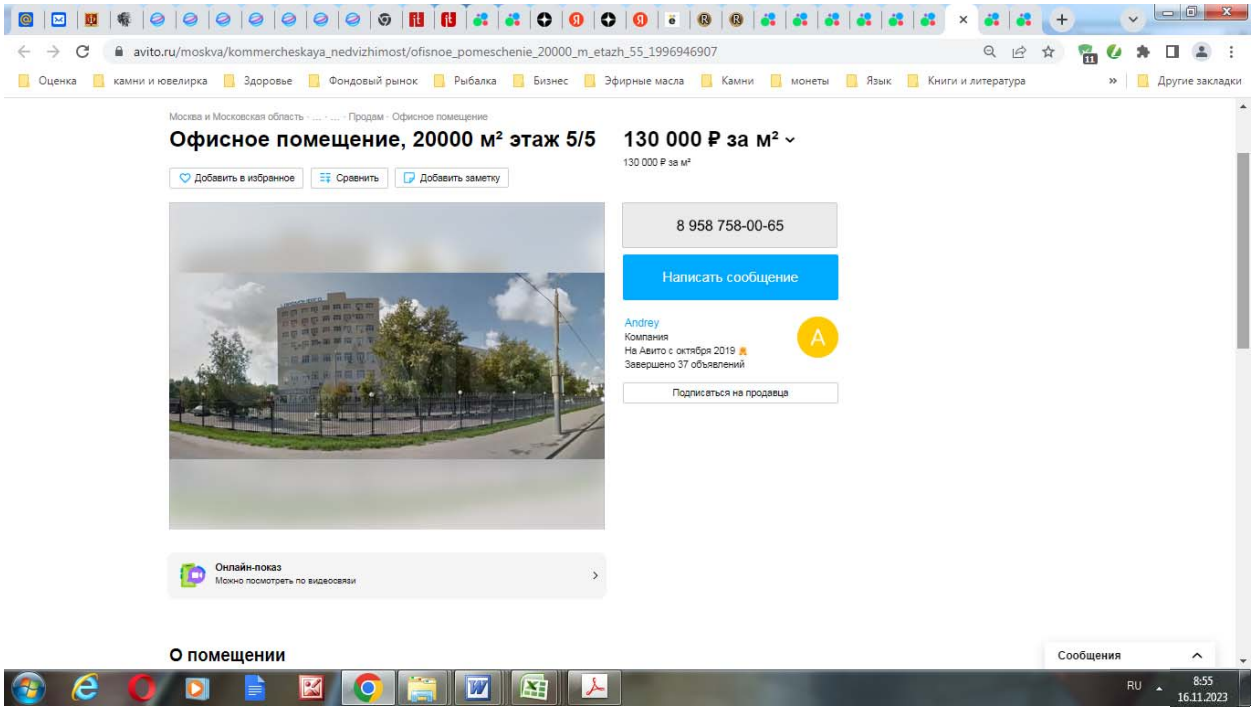
Источник: расчеты Оценщика

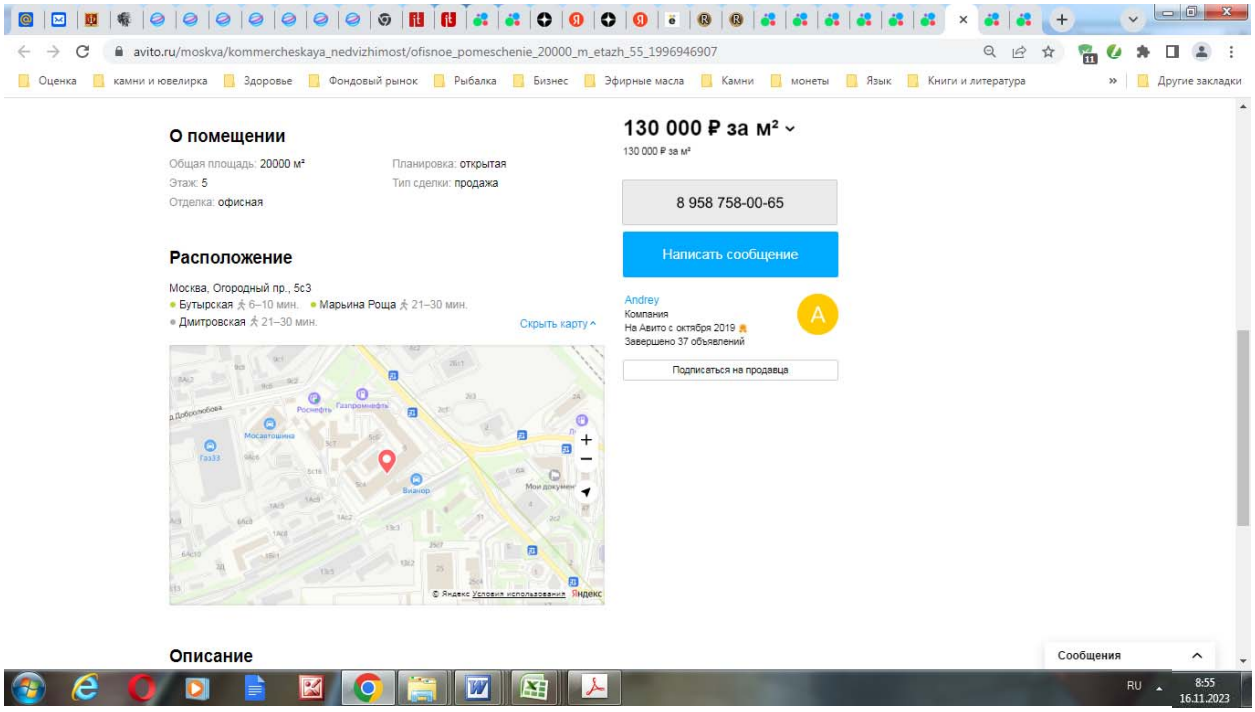
Вывод: рыночная стоимость ж/д путей общей протяженностью 525 м. по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, 1, составляет 9 836 000 рублей.

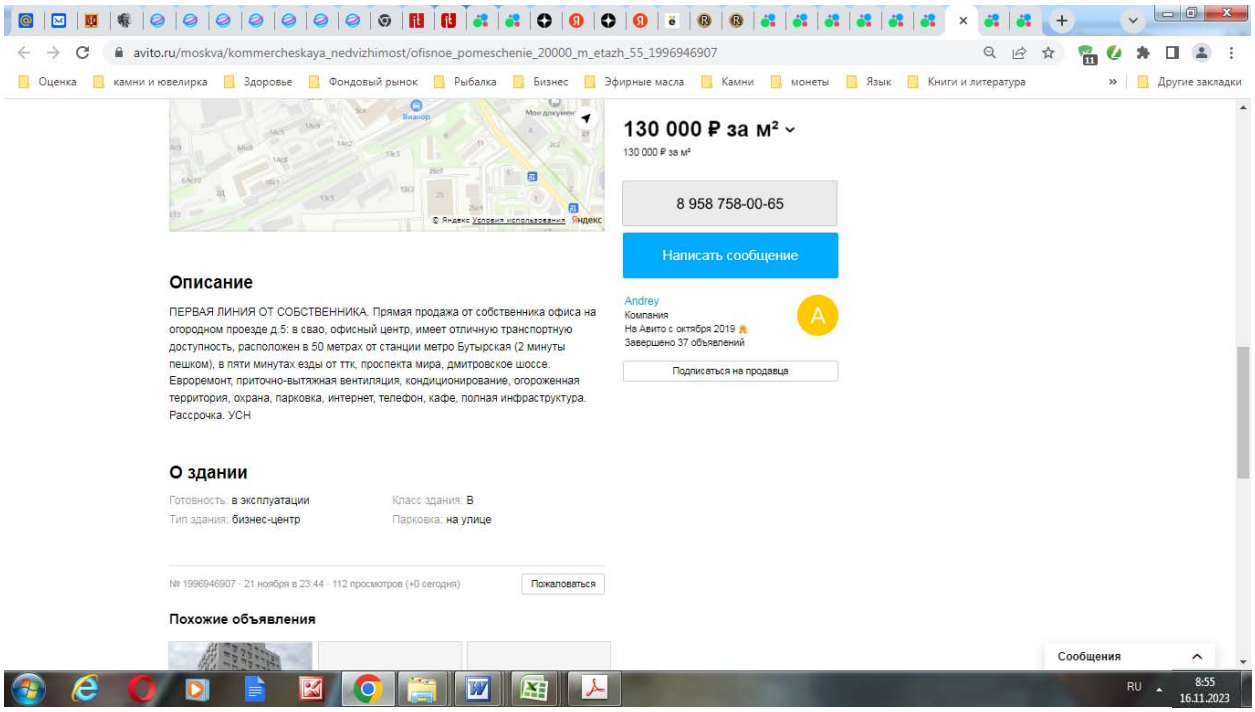
ПРИЛОЖЕНИЕ 7

Аналоги для определения стоимости типового 1 кв.м. площади офисного назначения

Аналог №1

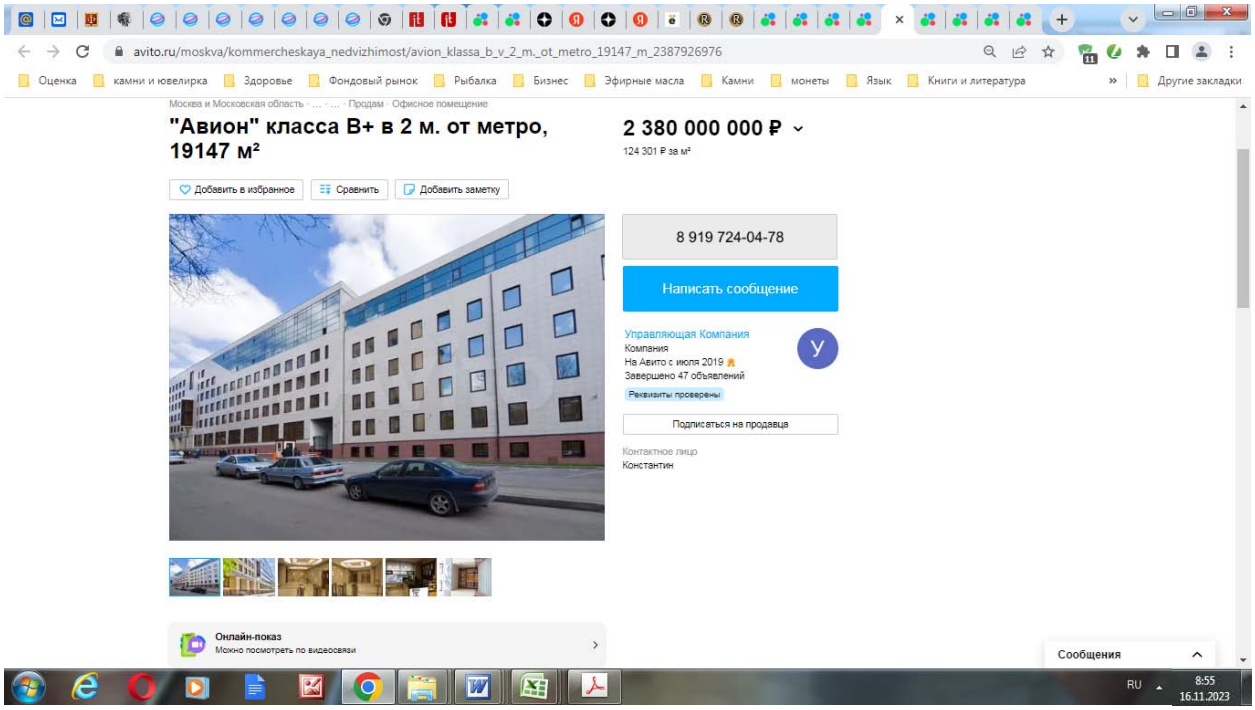


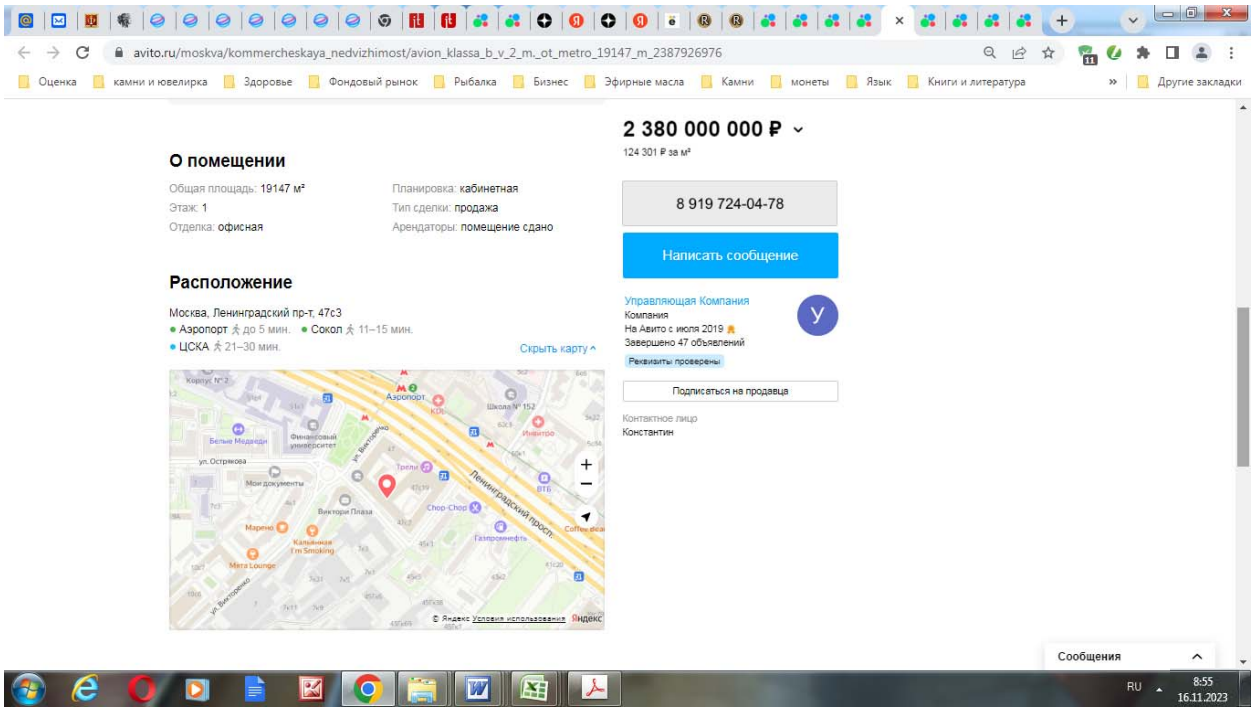


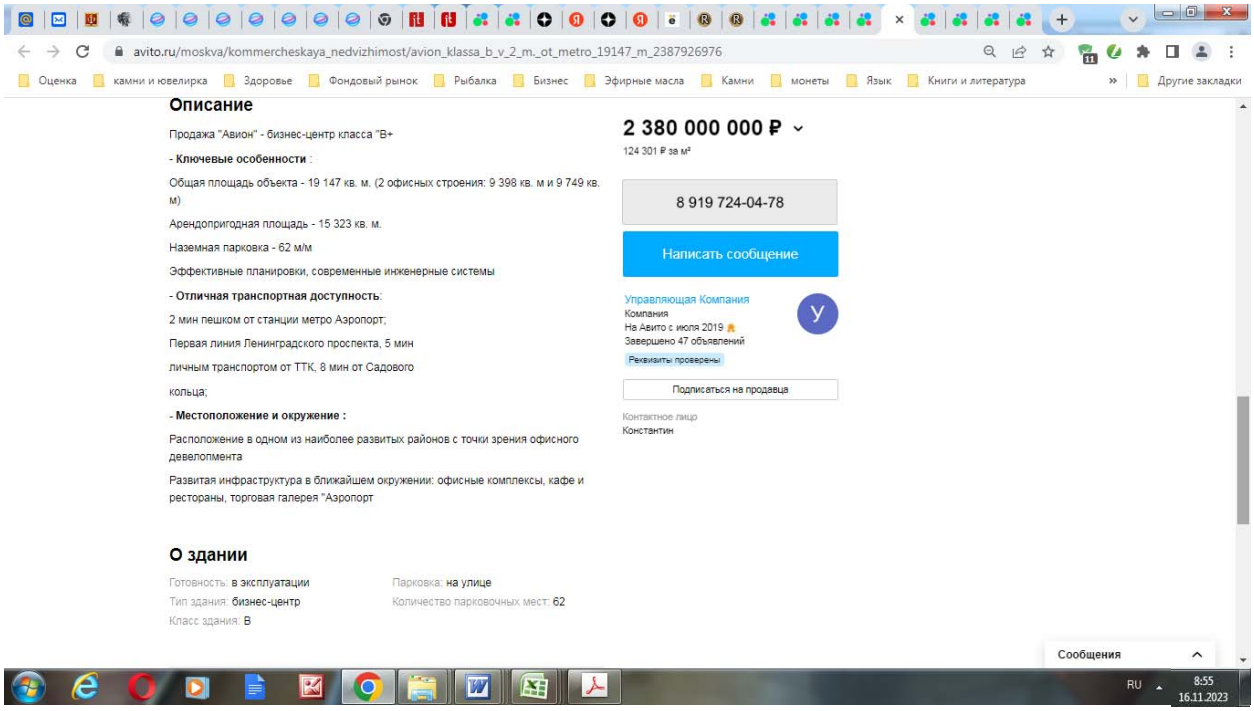


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20000_m_etazh_55_1996946907

Аналог №2

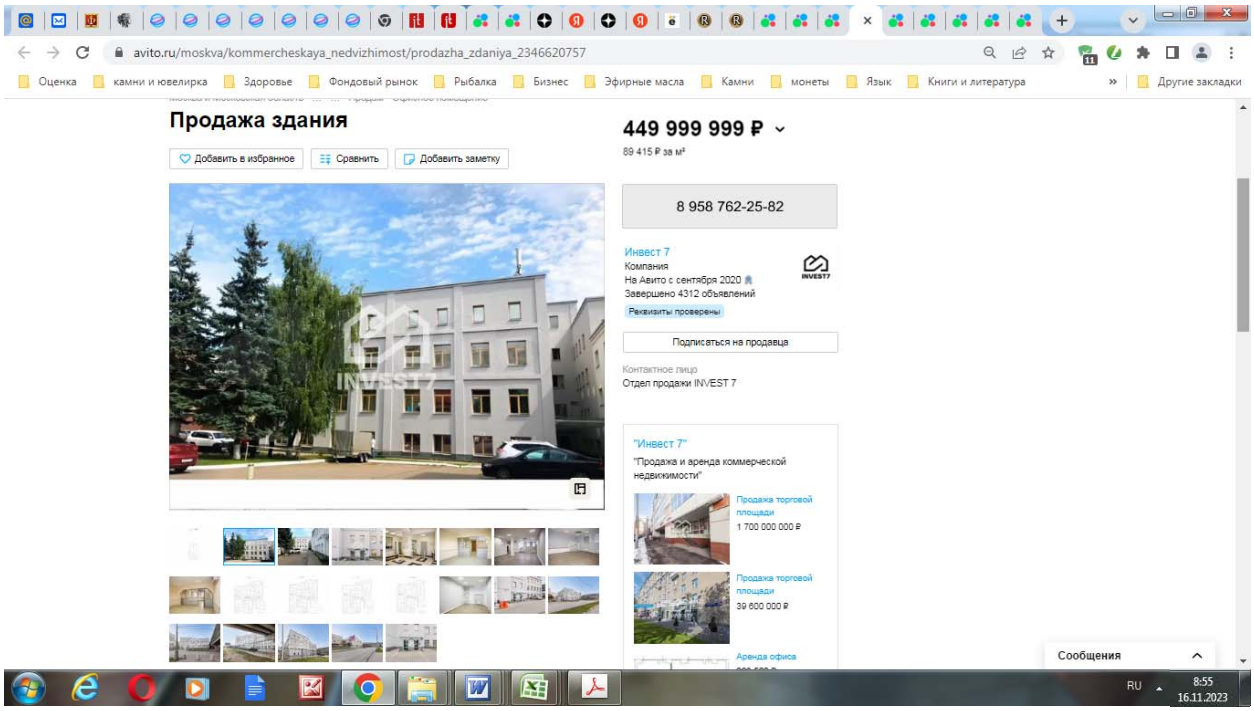


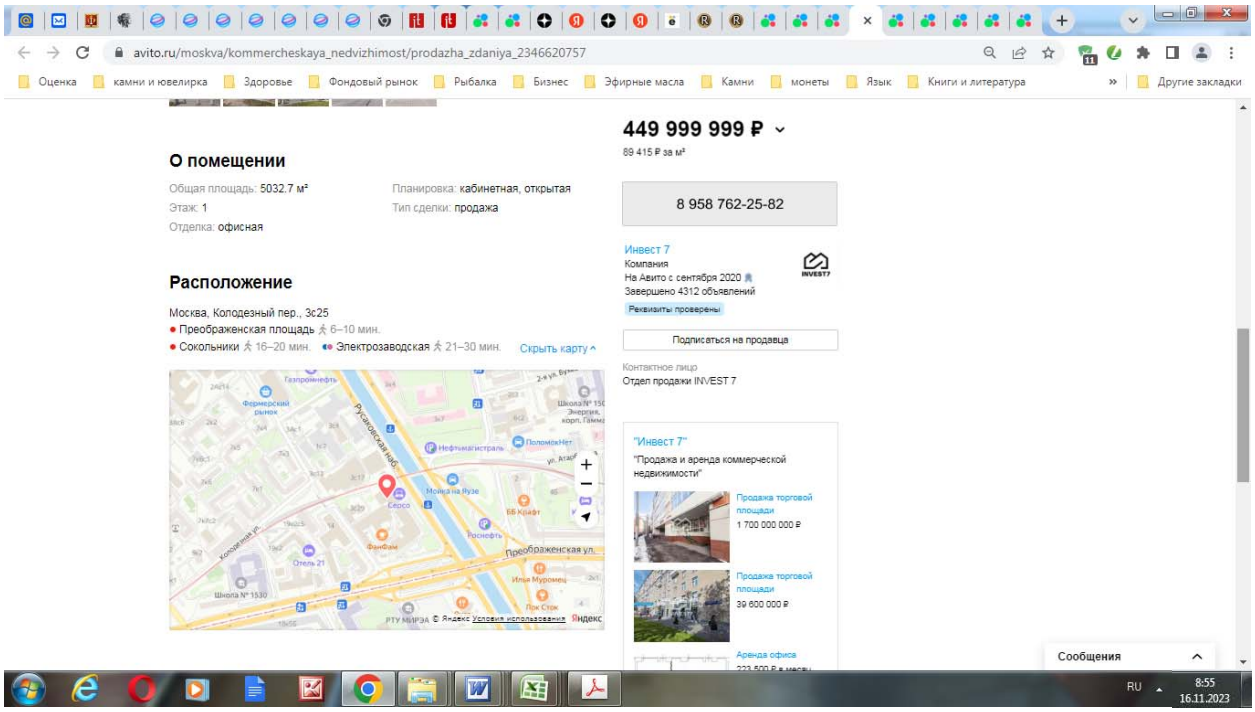


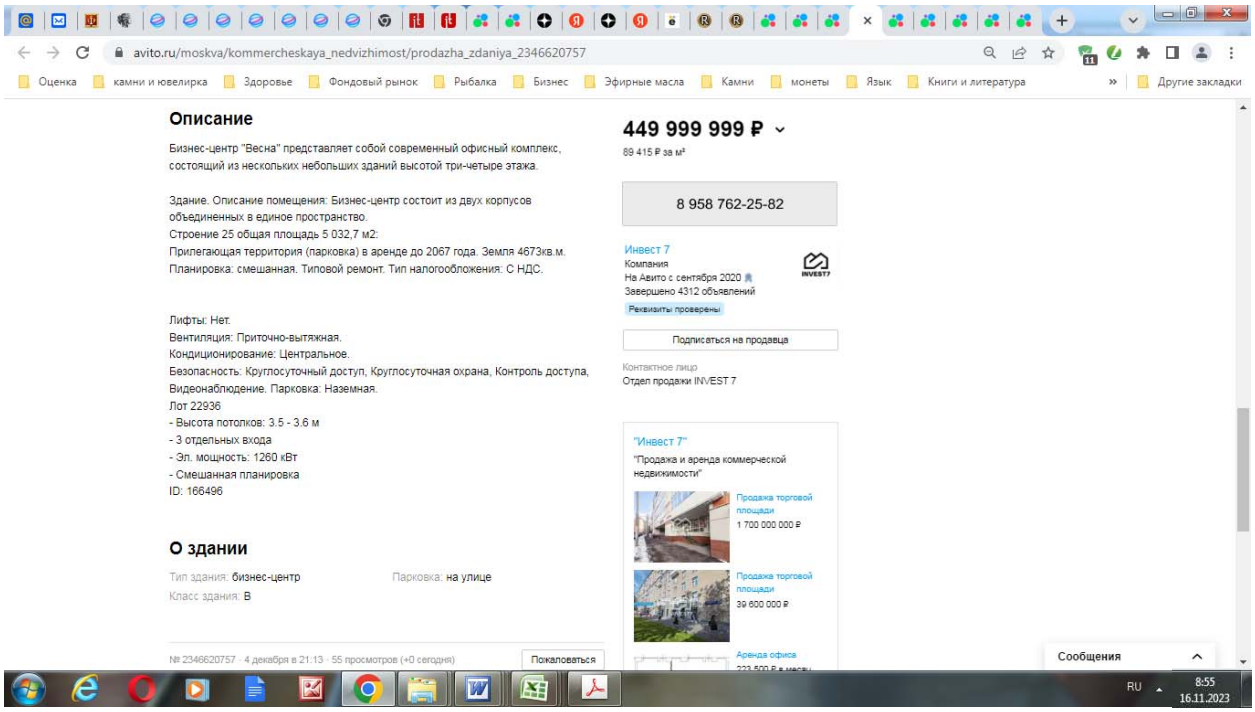


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avion_klassa_b_v_2_m._ot_metro_19147_m_2387926976

Аналог №3

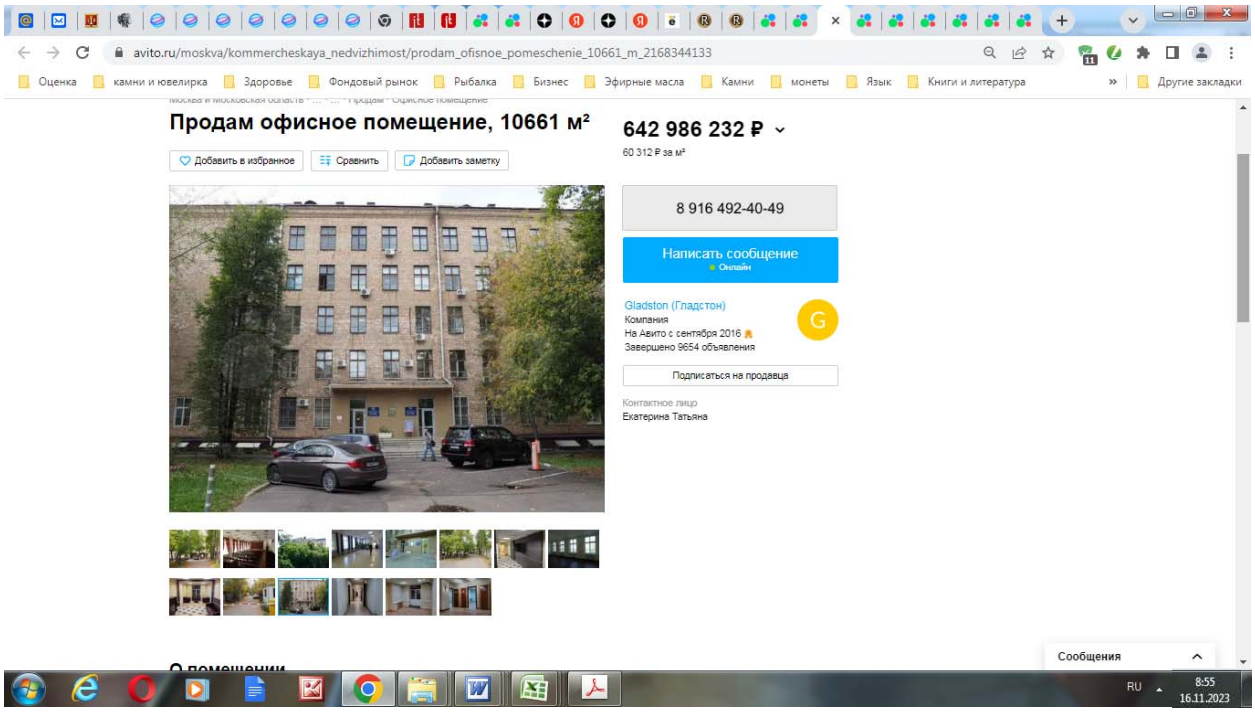

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_2346620757
Продажа здания
Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку
449 999 999 ₽
89 415 ₽ за м²
8 958 762-25-82
Инвест 7
Компания
На Авито с сентября 2020
Завершено 4312 объявлений
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Отдел продажи INVEST 7
"Инвест 7"
"Продажа и аренда коммерческой недвижимости"
Продажа торговой площади
1 700 000 000 ₽
Продажа торговой площади
39 600 000 ₽
Аренда офиса
Сообщения
RU
8:55
16.11.2023

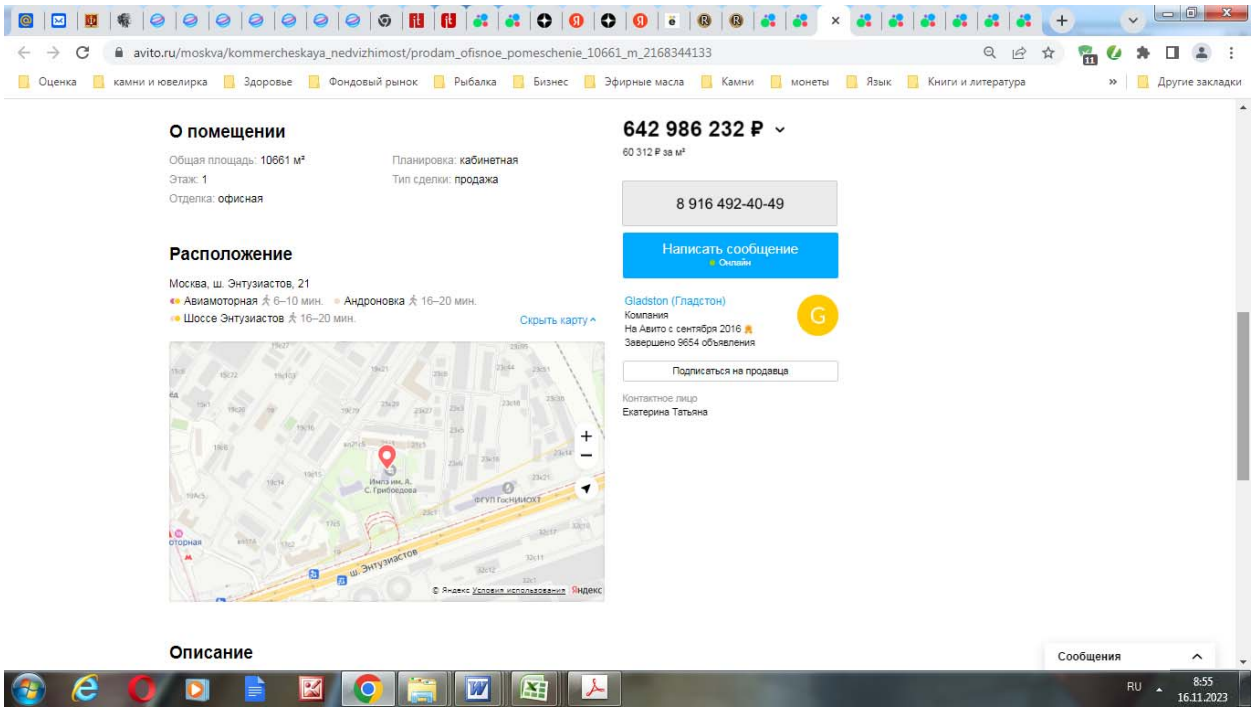

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_2346620757
449 999 999 ₽
89 415 ₽ за м²
О помещении
Общая площадь: 5032.7 м²
Этаж: 1
Отделка: офисная
Планировка: кабинетная, открытая
Тип сделки: продажа
Расположение
Москва, Колодезный пер., 3с25
Преображенская площадь 6–10 мин.
Сокольники 16–20 мин.
Электрозаводская 21–30 мин.
Скрыть карту
8 958 762-25-82
Инвест 7
Компания
На Авито с сентября 2020
Завершено 4312 объявлений
Реквизиты проверены
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Отдел продажи INVEST 7
"Инвест 7"
"Продажа и аренда коммерческой недвижимости"
Продажа торговой площади
1 700 000 000 ₽
Продажа торговой площади
39 600 000 ₽
Аренда офиса
Сообщения
RU
8:55
16.11.2023

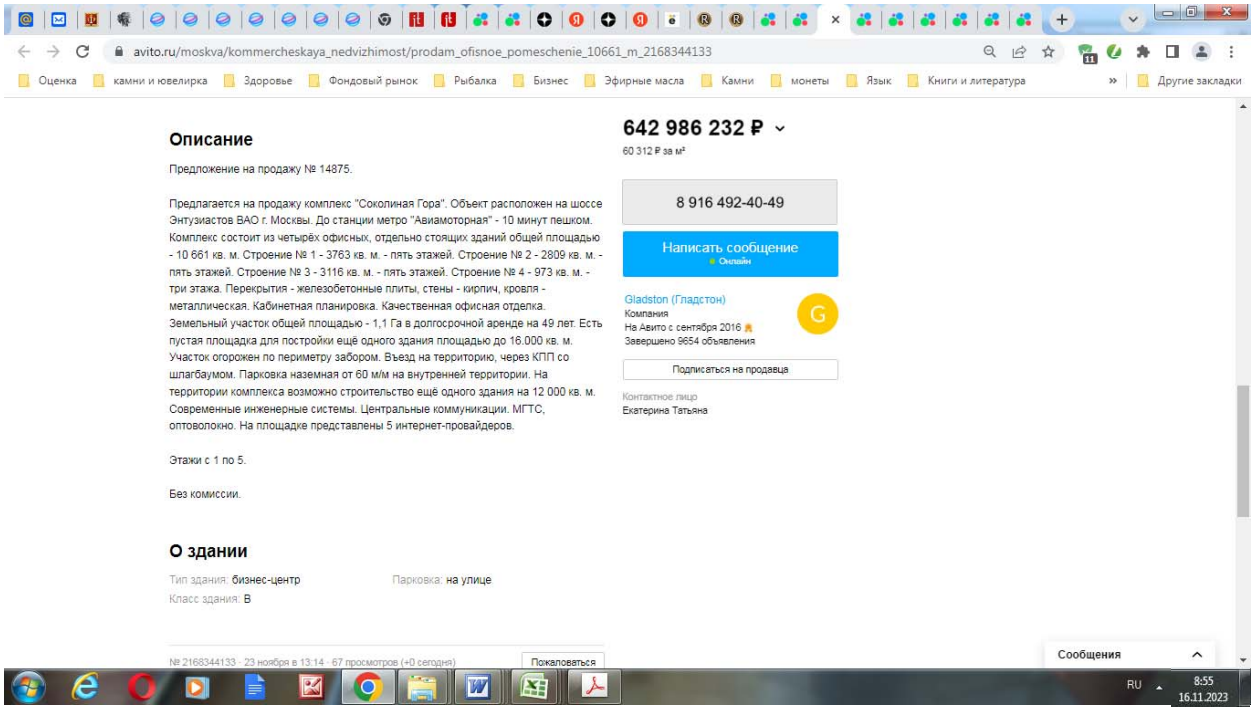


https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_2346620757

Аналог №4



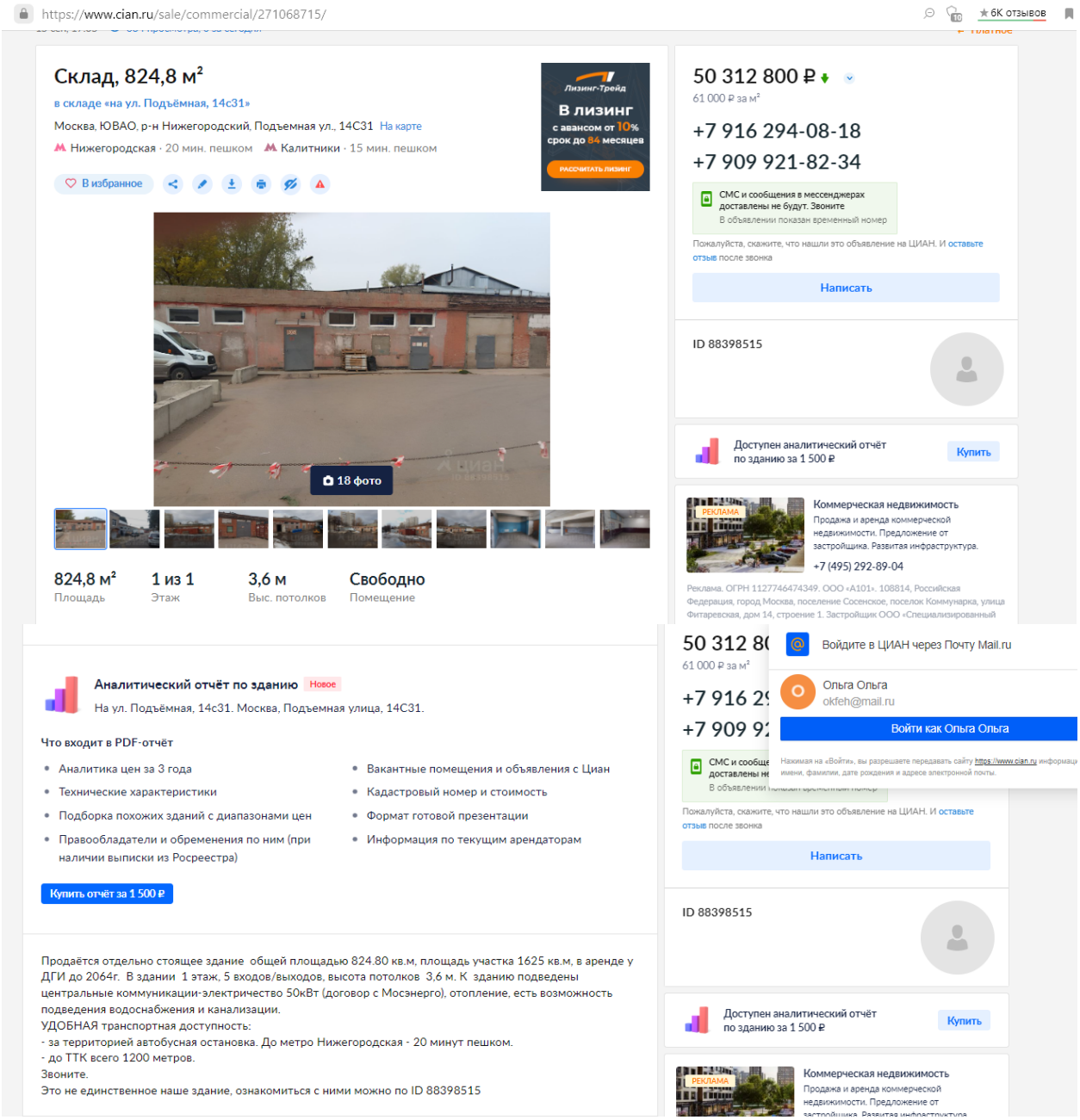




https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_10661_m_2168344133

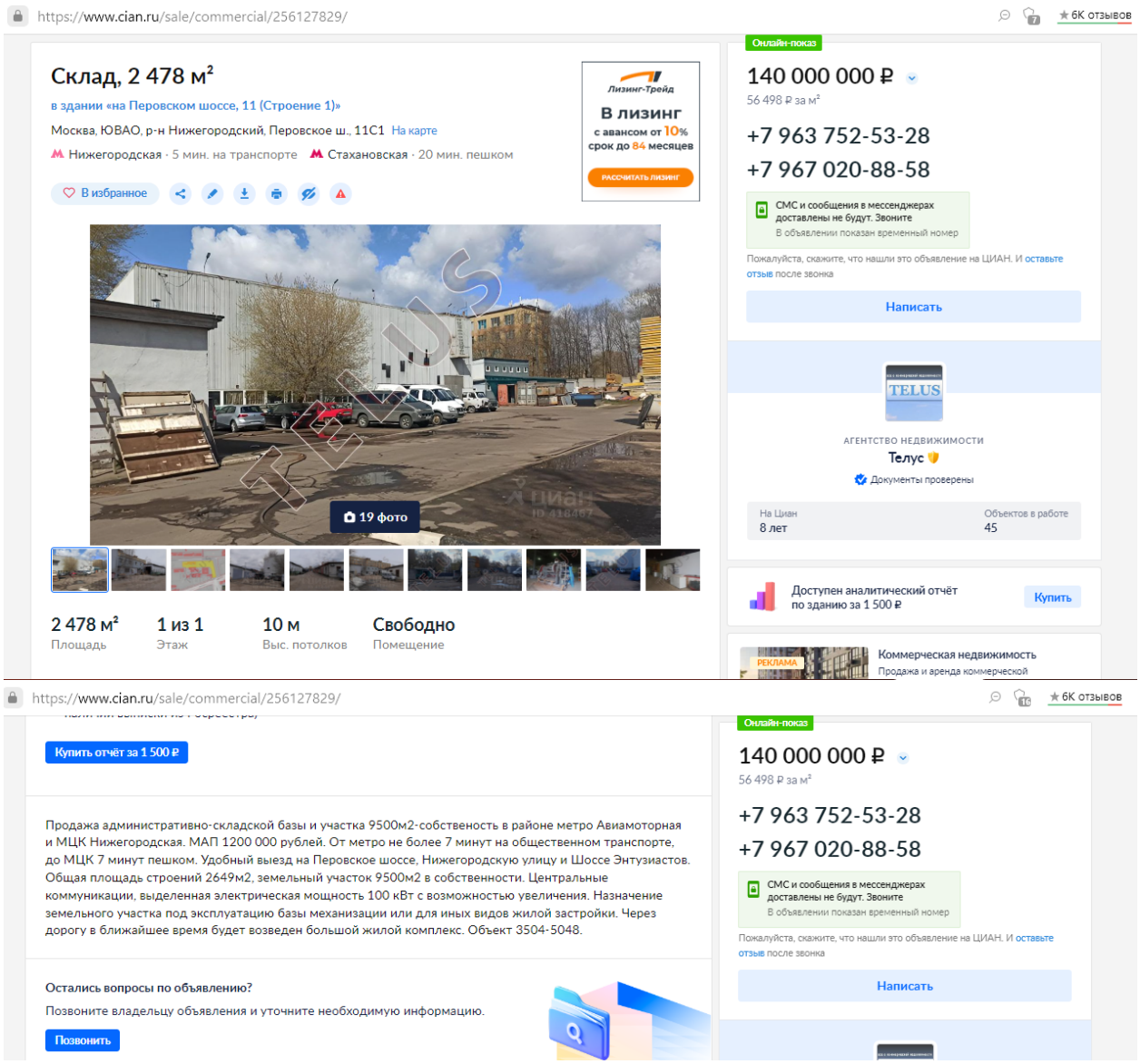
Аналоги для определения стоимости типового 1 кв.м. площадей производственно-складского назначения

Аналог №1



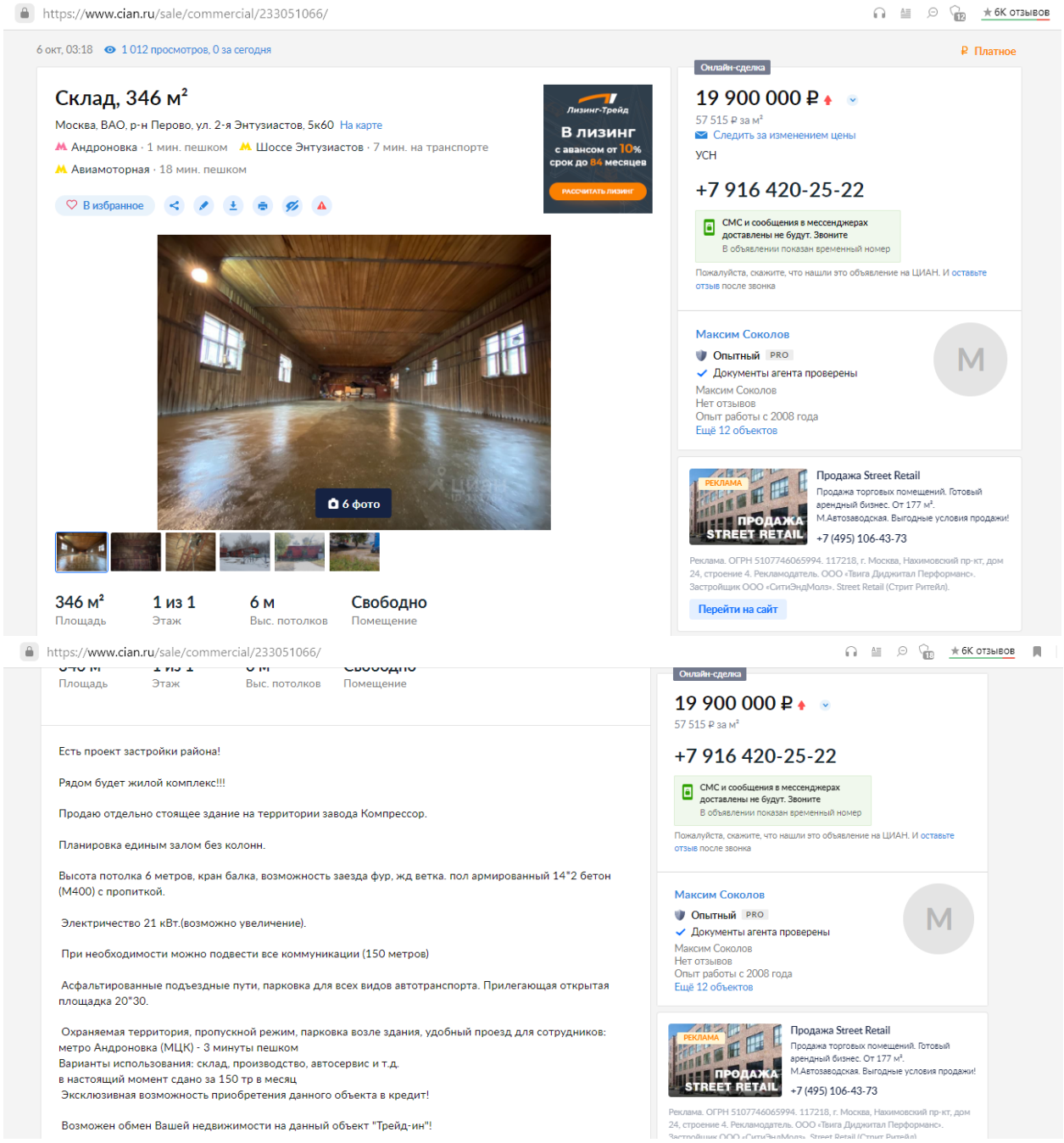
Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/271068715/

Аналог №2



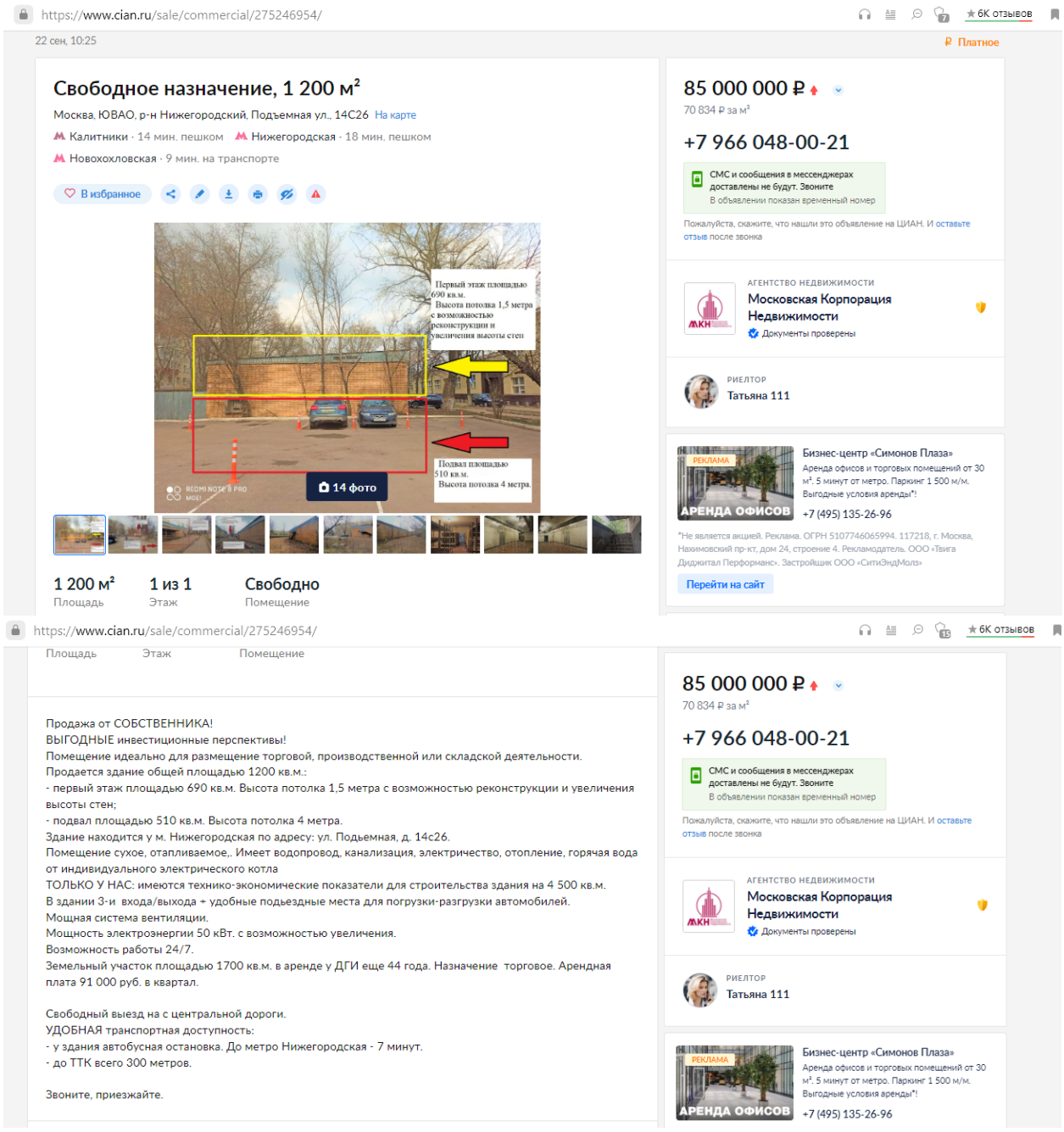
Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/

Аналог №3



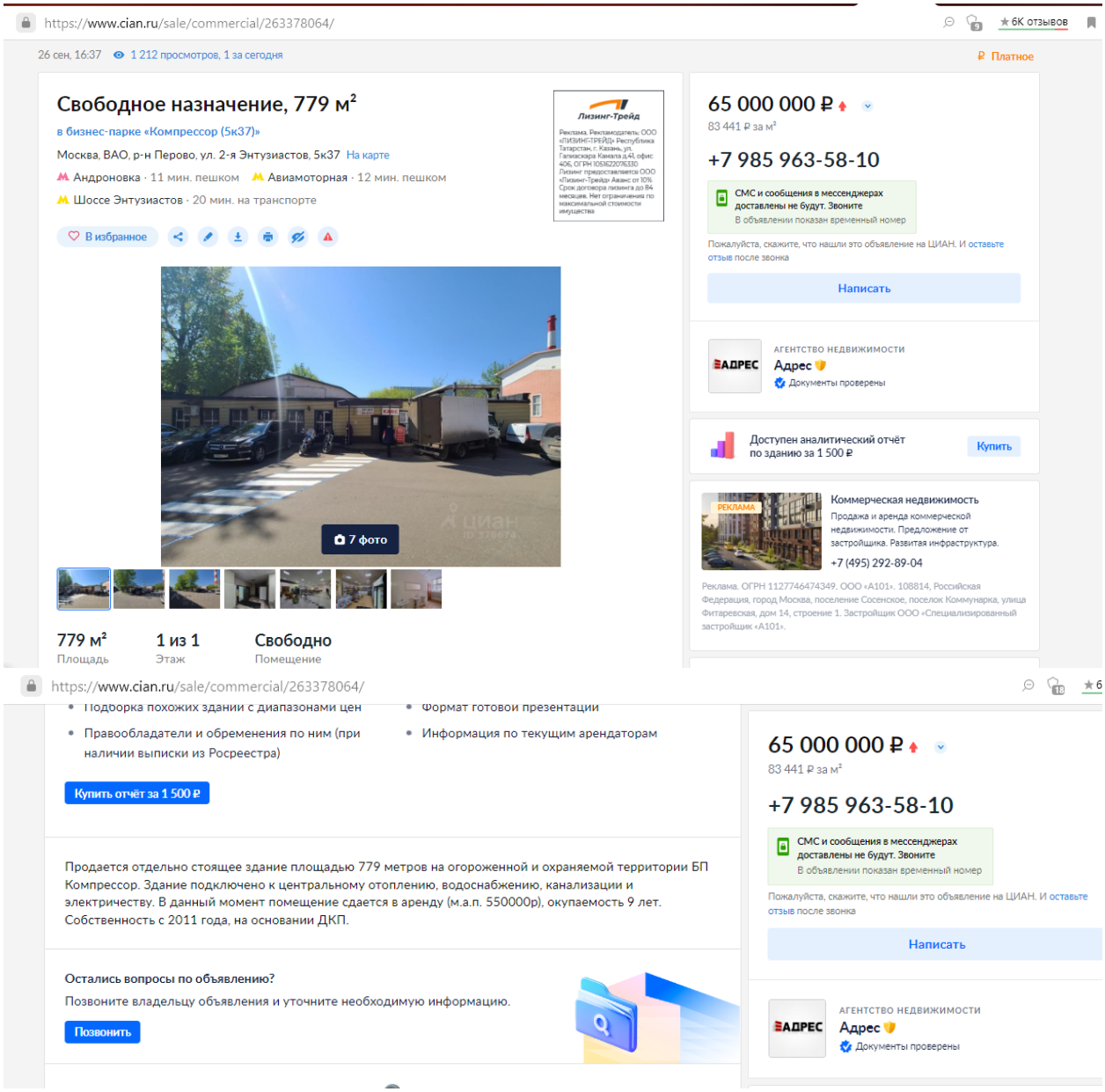
Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/

Аналог №4



Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/

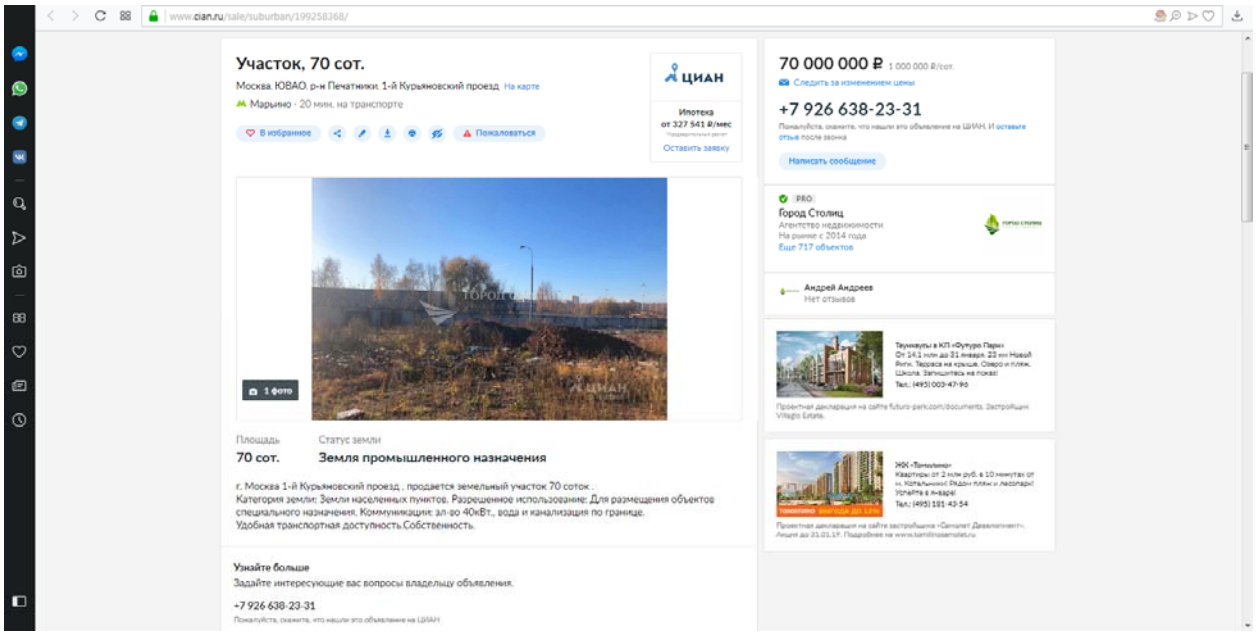
Аналог №5



Источник информации: https://www.cian.ru/sale/commercial/263378064/

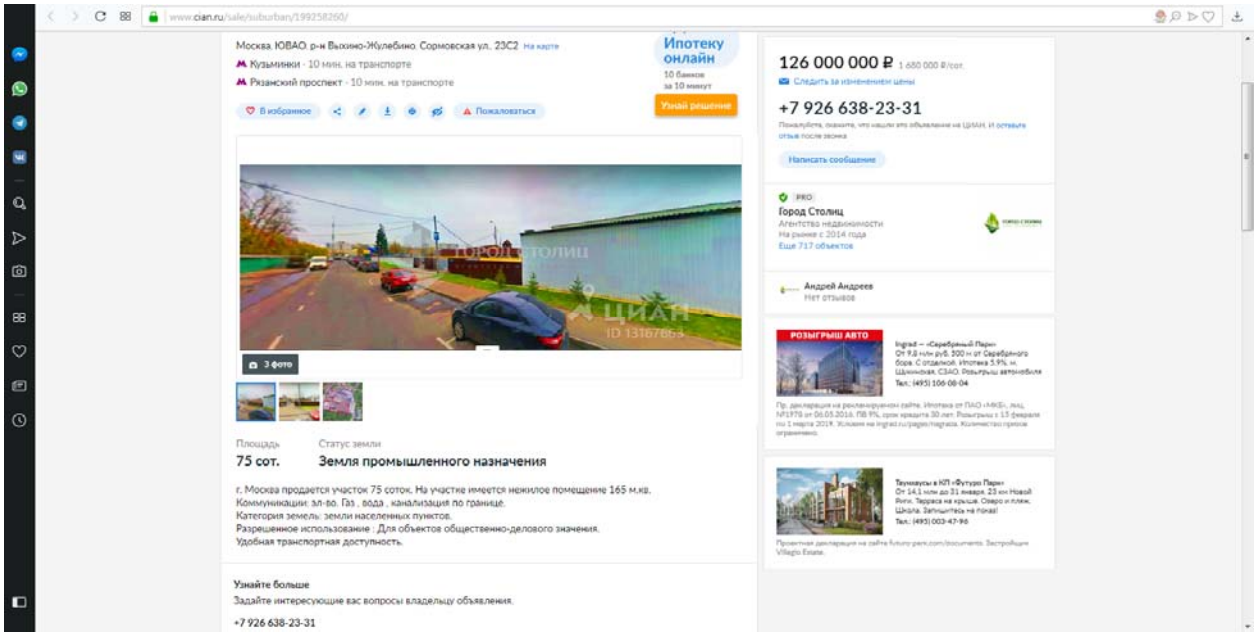
Аналоги для определения рыночной стоимости земельных участков

Аналог №1



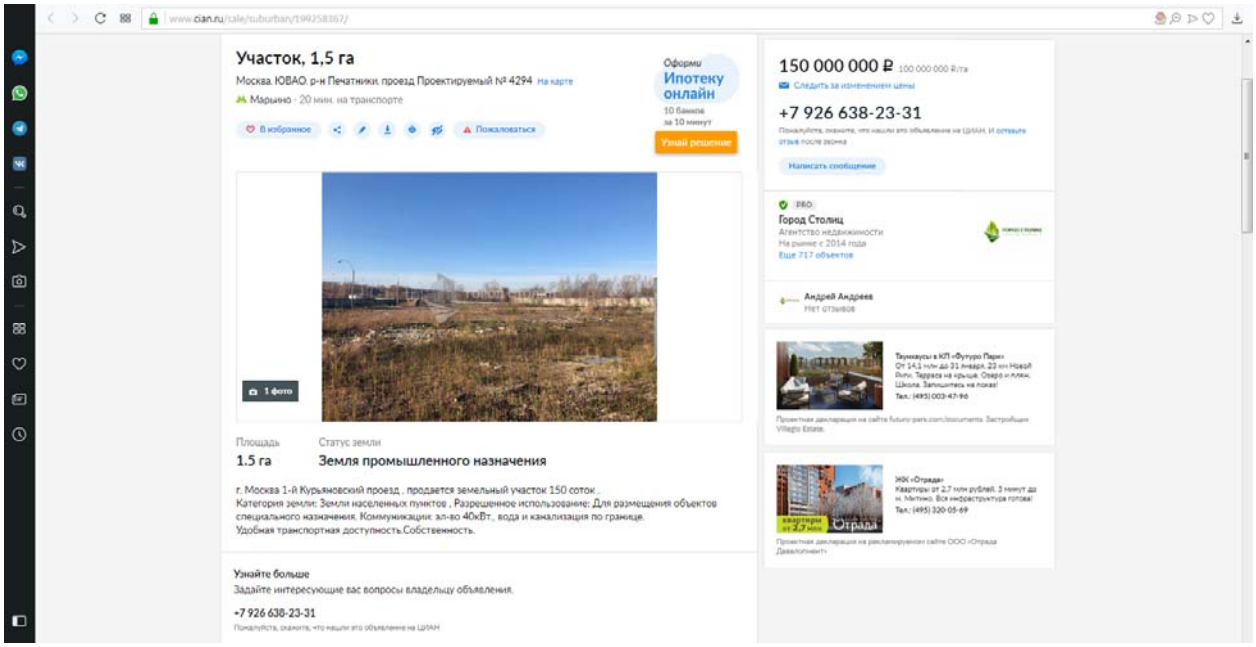
Источник: https://www.cian.ru/sale/suburban/199258368/

Аналог №2



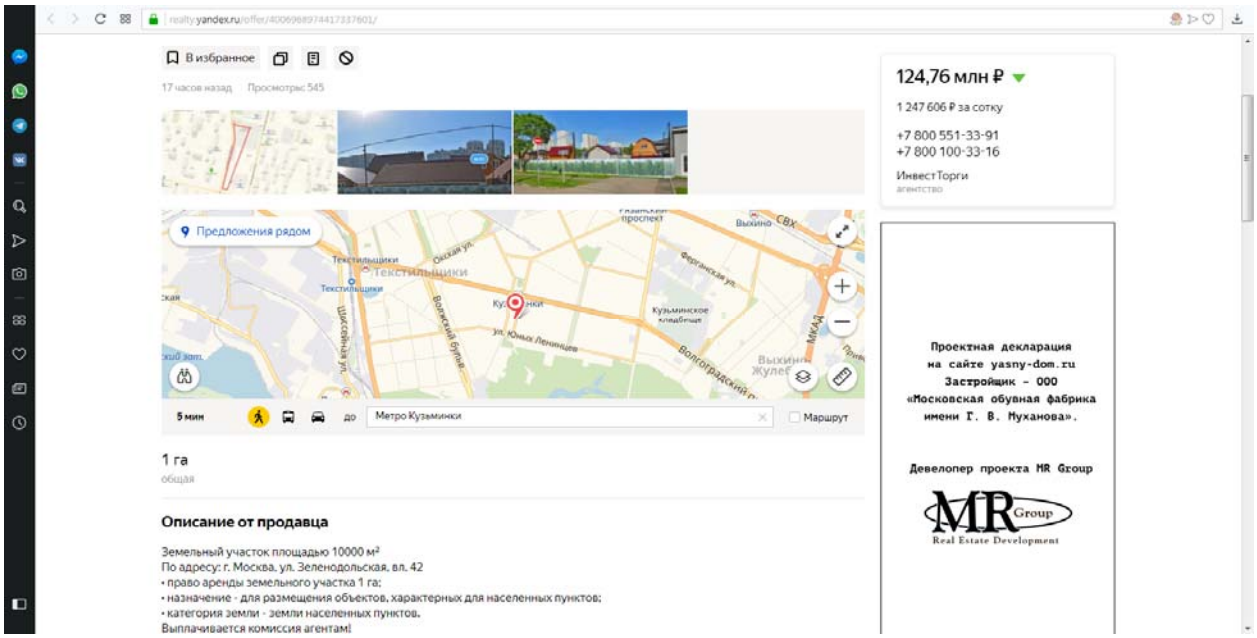
Источник: https://www.cian.ru/sale/suburban/199258260/

Аналог №3



Источник: https://www.cian.ru/sale/suburban/199258367/

Аналог №4



Источник: https://realty.yandex.ru/offer/4006968974417337601/

ПРИЛОЖЕНИЕ 8

Документы ООО «Комплекс-Консалтинг» и специалистов-оценщиков: Страховое свидетельство. Членство в СРО



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Общество с ограниченной ответственностью
«Комплекс-Консалтинг»

ИНН 7708545212
Адрес: 101000, г. Москва, Уланский пер., д. 11, стр. 5

Является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков»

Свидетельство № 1097
Дата выдачи: 07 ноября 2007 г.

Президент НП «СМАО» Федотова М.А.

СВИДЕТЕЛЬСТВО



Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-009114/22

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 № 022-073-009114/22 от 20.12.2022 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Комплекс-Консалтинг»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	101000, Россия, г. Москва, Уланский пер., д.11, стр. 5
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного 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 заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «12» января 2023 г. по «11» января 2024 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются 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 в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в Договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки 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; - 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. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Руководитель Дирекции комплексного страхования на основании Доверенности №417/20 от 29.05.2020г.
(подпись) М.П. «20» декабря 2022г.
(Милорадова Т.М.)

Страхователь:
ООО «Комплекс-Консалтинг»
Генеральный директор на основании Устава
(подпись) М.П. «20» декабря 2022г.
(Балыков Я.Д.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 025-77-77, доб.2407



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Москва

Государственный университет по землеустройству

ДИПЛОМ

ИВС 0251156

Решением Государственной аттестационной комиссии от Девятнадцатого июня 2003 года

Донскому Олегу Дмитриевичу

ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ

Инженера

по специальности "Городской кадастр"

Председатель Государственной аттестационной комиссии

Ректор

М.П.

МПФ Гознака, 1996.

ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 3915



Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 1733

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 499132

Настоящий диплом выдан Донскову Олегу Дмитриевичу

в том, что он(а) с 17 марта 2003 г. по 17 октября 2003 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном университете по землеустройству

по „Оценка стоимости предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 17 октября 2003 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Донскова Олега Дмитриевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

М. П.

Город Москва год 2003

РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №64/2023/СП134/765
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 64/2023/СП134/765 от 03.05.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовых (единых)) №134 ПАО СК «Росгосстрах» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Донсков Олег Дмитриевич*** *(ИНН 526210453205)* ***Адрес регистрации:*** ***143909, Московская область, г. Балашиха, ул. Липовая, д. 22***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА ПО ДОГОВОРУ, РУБ.:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ, РУБ.:	***30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА, РУБ.:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «15» мая 2023 г. по «14» мая 2024 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба 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.* *Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.* *Достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).* *Под фактом причинения ущерба (вреда) понимается наступление событий при условии, что:* *1. Действие (бездействие), приведшее к причинению ущерба, было допущено в пределах срока действия договора страхования и в пределах территории страхования. Территорией страхования считается территория Российской Федерации.* *2. Датой действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, считается дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки;* *3. Ущерб Выгодоприобретателям в результате осуществления оценочной деятельности был причинен в пределах территории страхования, а также в пределах срока действия договора страхования.* *4. Выгодоприобретателями предъявлено обоснованное требование о возмещении ущерба в соответствии с законодательством РФ;* *5. На момент совершения действия (бездействия), приведшего к причинению ущерба, оценщик удовлетворял требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к оценщикам.*
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	*Страховая премия уплачивается в соответствии с условиями Договора.* *Настоящим подтверждаем, что страховая премия оплачена, Договор страхования вступил в действие.*

Страховщик:
ПАО СК «Росгосстрах»
Директор по ключевым проектам развития корпоративных продаж ЦКиПП ДБМР

_____(Комарницкая М.И.)
м.п.
«03» мая 2023г.

Страхователь:
Донсков Олег Дмитриевич

_____(Донсков О.Д.)

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 «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022457-1 «25» июня 2021 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 2021 г. № 205

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «25» июня 2024 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



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 345-9 28 июня 2007 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Курск
Федеральное государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Курская государственная сельскохозяйственная академия имени профессора И.И. Иванова»

ДИПЛОМ

ВСГ 0038998

Решением Государственной аттестационной комиссии
от 22 июня 2007 года
Рыжкову
Евгению Владимировичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

ЭКОНОМИСТ-МЕНЕДЖЕР
по специальности
«Экономика и управление на предприятии АПК»

Ректор



ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
772402307128

Документ о квалификации

Регистрационный номер
050688
Город
Москва
Дата выдачи
30 сентября 2015 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

РЫЖКОВ
Евгений Владимирович

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»

по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от
18 сентября 2015 года

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

М.П.
Председатель комиссии
Руководитель
Секретарь



СВОД | свободный оценочный департамент

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 mail: info@srosvod.ru

Рыжкову Евгению Владимировичу

09.06.2022 г. № 9357-В/2022
На № 5583-3/2022 от 09.06.2022

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
029805-1	17.09.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	17.09.2024	
028779-2	25.08.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	25.08.2024	
030452-3	08.10.2021	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	08.10.2024	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.06.2022 г.
Дата составления выписки 09.06.2022 г.

Специалист
Отдела по контролю
за оценочной деятельностью членов и
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД» _____ *П.В. Панова*

ИНГОССТРАХ

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.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	**Рыжков Евгений Владимирович** 305009, г. Курск, ул. Интернациональная, д.34-36 Паспортные данные: 3818 № 226860, Выдан УМВД по Курской области, 19.03.2019 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	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.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	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.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С **«11» января 2023 года** по **«10» января 2024 года,** обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: **10 000 000,00 (Десять миллионов и 00/100) рублей**
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № **433-525-134651/22 от 11.01.2023 г.**
СТРАХОВЩИК:	**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. Салретдинова
Начальник отдела корпоративного страхования 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.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484.