



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
**ТЕХНОЛОГИИ ОЦЕНКИ
СОБСТВЕННОСТИ**

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Технологии оценки
собственности»
М.С. Федосов



« 30 » января 2026 г.

О Т Ч Е Т №ОБ-2601

об оценке рыночной стоимости
акций ПАО СЗ «ЮРП»

Объект оценки:	1 обыкновенная и 1 привилегированная акция в составе 100% пакета акций Публичного акционерного общества Специализированный застройщик «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», (ОГРН 1027700412970, ИНН 7723302535)
Заказчик:	ИП Силантьев Сергей Николаевич
Исполнитель	ООО «Технологии оценки собственности» 105484, г. Москва, ул. Парковая 16-я, д.27, эт. 1, пом. VII, ком. 3
Дата определения стоимости:	30 сентября 2025 года
Дата составления отчета:	30 января 2026 года

Москва 2026



ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

30 января 2026 г.

Индивидуальному предпринимателю
Силантьеву Сергею Николаевичу



Уважаемый Сергей Николаевич!

Согласно заключенному договору на оценку ООО «Технологии оценки собственности» произвело оценку рыночной стоимости акций ПАО СЗ «ЮРП».

Оценка проведена по состоянию на 30 сентября 2025 г. Исследования и анализ, приведенные в отчете, были проведены за период с 21 по 30 января 2026 г.

Оценка выполнялась на основании данных, представленных Заказчиком. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Исполнитель не несет ответственность за надежность и содержание исходной информации и документов, используемых в настоящем Отчете.

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки	Договор №2601 от 21.01.2026 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1 обыкновенная и 1 привилегированная акция в составе 100% пакета акций Публичного акционерного общества Специализированный застройщик «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», (ОГРН 1027700412970, ИНН 7723302535)
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, для 100% пакета акций	Затратный подход – 8 400 000 000 руб. Сравнительный подход – обоснованный отказ Доходный подход – обоснованный отказ
Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно	Одна обыкновенная акция: 463 (Четыреста шестьдесят три) руб. Одна привилегированная акция: 352 (Триста пятьдесят два) руб. Рыночная стоимость 100% пакета акций (справочно): 8 400 000 000 (Восемь миллиардов четыреста миллионов) руб.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученный результат рыночной стоимости ограничен использованием только для целей, указанных в Отчете, иное использование Отчета не допускается. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом, любое использование промежуточных данных является неправомерным, если это не оговорено в отчете.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III, ФСО-IV, ФСО-V, ФСО-VI, ФСО-8, СПОД РОО 2022.

Генеральный директор
ООО «Технологии оценки собственности»
Член Экспертного совета РОО, к.э.н.



М.С. Федосов



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	7
1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	9
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	10
1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	11
1.9. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	11
1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	12
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ.....	13
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	13
2.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПРИЯТИИ	13
2.4. ИСТОРИЯ СОЗДАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ, ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ БИЗНЕСА	13
2.5. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ДАТУ ОЦЕНКИ	14
2.6. ПРОИЗВОДИМАЯ ПРОДУКЦИЯ, ОКАЗЫВАЕМЫЕ УСЛУГИ	15
2.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОСНОВНЫХ АКТИВАХ ПРЕДПРИЯТИЯ	15
2.8. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ.....	21
2.9. ПРОГНОЗНЫЕ ВЕЛИЧИНЫ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
2.10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРЕДПРИЯТИЕМ	35
2.11. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ, ИНФОРМАЦИЯ О СТРУКТУРЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ УСТАВНОГО КАПИТАЛА.....	35
2.12. ПРАВА ВЛАДЕЛЬЦЕВ АКЦИЙ.....	35
2.13. ДИВИДЕНДНАЯ ИСТОРИЯ, ИНФОРМАЦИЯ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПРИБЫЛИ	35
2.14. СВЕДЕНИЯ О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ	35
2.15. ДОЧЕРНИЕ И ЗАВИСИМЫЕ ОБЩЕСТВА	35
2.16. СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ КОРПОРАТИВНОГО ДОГОВОРА	35
2.17. ПРОЧАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ	35
2.18. ВЫВОД ПО АНАЛИЗУ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	36
2.19. ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	36
3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	37
3.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ.....	37
3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ Г. МОСКВЫ	43
3.3. ОБЗОР РЫНКА, НА КОТОРОМ ФУНКЦИОНИРУЕТ ПРЕДПРИЯТИЯ	44
4. ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ОТЧЕТНОСТЬ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС, ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ ПЕРИОД, АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ.....	54



4.1.	АНАЛИЗ ИМУЩЕСТВЕННОГО ПОЛОЖЕНИЯ КОМПАНИИ	54
4.2.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ И ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ	58
4.3.	АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ	61
4.4.	АНАЛИЗ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ.....	64
4.5.	АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	65
4.6.	ВЫВОДЫ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ АНАЛИЗА.....	66
5.	ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	67
5.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	67
5.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	67
5.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	68
6.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	69
6.1.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	69
6.2.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	69
6.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	70
7.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	72
7.1.	СОСТАВ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПРЕДПРИЯТИЯ	72
7.2.	ВЫЯВЛЕНИЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ И НЕСПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИИ	72
7.3.	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ АКТИВОВ	73
7.4.	РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	78
7.5.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ МЕТОДОМ ЧИСТЫХ АКТИВОВ.....	81
7.6.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ	81
8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК	82
8.1.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ.....	82
8.2.	ПОПРАВКА НА СТЕПЕНЬ КОНТРОЛЯ	82
8.3.	ПОПРАВКА НА ЛИКВИДНОСТЬ	82
8.4.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	83
8.5.	ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	83
9.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	85
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ОПРЕДЕЛЕНИЙ И ПОНЯТИЙ	86
11.	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ	88
12.	ПРИЛОЖЕНИЯ	88
13.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ.....	89
13.1.	ОПИСАНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	89
13.2.	ОБОСНОВАНИЕ ДЛИТЕЛЬНОСТИ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА	90
13.3.	ПРОГНОЗ ТЕКУЩИХ РАСХОДОВ	90
13.4.	ПРОГНОЗ КАПИТАЛЬНЫХ РАСХОДОВ.....	90
13.5.	ПРОГНОЗ ДОХОДОВ	106
13.6.	ПРОГНОЗ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА ОТ НДС	123
13.7.	РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	131
13.8.	ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ МЕТОДОМ ДДП	132
13.9.	ВЫДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ НА ПАО СЗ «ЮРП»	136



13.10.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РАЗДЕЛУ	136
14.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫХ ВЛОЖЕНИЙ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ	137
14.1.	ОПИСАНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	137
14.2.	ОБОСНОВАНИЕ ДЛИТЕЛЬНОСТИ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА	138
14.3.	ПРОГНОЗ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ	138
14.4.	РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	141
14.5.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ДДП	142
14.6.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РАЗДЕЛУ	142
	КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	143
	КОПИИ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ	149
	КОПИИ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА	224



1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с разделом 3 ФСО-IV	
Объект оценки, права на объект оценки	1 обыкновенная и 1 привилегированная акция в составе 100% пакета акций Публичного акционерного общества Специализированный застройщик «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», (ОГРН 1027700412970, ИНН 7723302535)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости в отношении Объекта оценки, для принятия финансово-управленческих решений, в том числе для определения цены выкупа акций в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 N 208-ФЗ, в т.ч. включая, но не ограничиваясь в соответствии со ст. 77 данного закона, исключая ст. 84.2, 84.8 и 84.9 этого закона.
Правовое регулирование оценки	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предпосылки стоимости	1. Предполагается сделка с объектом оценки 2. Участники сделки являются гипотетическими 3. Дата оценки – 30.09.2025 г. 4. Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Вид стоимости имущества	Рыночная стоимость.
Дата оценки	30 сентября 2025 г.
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с ФСО	Приведены ниже в соответствующей главе.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет об оценке может быть использован исключительно в соответствии с целью оценки. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут распространять и/или публиковать Отчет об оценке за исключением случаев использования Отчета об оценке в соответствии с целью оценки, либо по требованию закона.
Форма составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе. По согласованию Сторон отчет может быть составлен в форме электронного документа.
В соответствии с разделом 4 ФСО-IV	
Состав и объем документов и материалов, предоставляемых Заказчиком	Регистрационные документы, устав Бухгалтерская отчетность за ретроспективный период и на дату оценки Расшифровки основных строк бухгалтерского баланса Документы на недвижимое имущество Количественные и качественные характеристики планируемой застройки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Отсутствует
Формы представления итоговой стоимости	В виде числа в рублях РФ в соответствии с правилами математического округления.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Дополнительные исследования не предусмотрены
В соответствии с ФСО-8	
Размер оцениваемого пакета	1 обыкновенная и 1 привилегированная акция в составе 100% пакета акций
Полное и сокращенное фирменное наименование	Публичное акционерное общество Специализированный застройщик «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»



организации, а также ее место нахождения, ОГРН	ПАО СЗ «ЮРП» 115088, город Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, д.10 ОГРН 1027700412970 от 11 ноября 2002 г.
Количество, категория (тип), государственный регистрационный номер и дата государственной регистрации выпуска акций	Всего обществом выпущено: • 14 474 400 шт. обыкновенных акций, номинальная стоимость 1 акции 0,025 руб., именные бездокументарные, государственный регистрационный номер выпуска 1-01-01767-А, дата государственной регистрации выпуска: 03.04.1996 г. • 4 824 800 шт. привилегированных акций, номинальная стоимость 1 акции 0,025 руб., именные бездокументарные, государственный регистрационный номер выпуска 2-01-01767-А дата государственной регистрации выпуска: 03.04.1996 г.

1.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Настоящим удостоверяется, что в соответствии с имеющимися данными и исходя из знаний и убеждений Оценщика:

1. Утверждения о фактах, представленные в Отчете, правильны и основываются на знаниях Оценщика.
2. Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями.
3. Оценщик не имеет интереса в оцениваемом имуществе.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета.
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнения.
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

Подпись Оценщика

(М.С. Федосов)

1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - изучение исходных документов;
 - изучение рыночных данных;
 - анализ отрасли, к которой относится объект оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов:
 - расчет стоимости объекта оценки возможными подходами;
4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки (если требуется).
5. Составление Отчета об оценке.



1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ – ИНДИВИДУАЛЬНОМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕ	
Наименование	ИП Силантьев Сергей Николаевич
Юридический адрес	г. Москва, ул. Серпуховский Вал, д. 21, к. 4, кв. 193
ОГРНИП, дата присвоения	310503836300018 от 29.12.2010 г.
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА	
ФИО оценщика	Федосов Михаил Сергеевич
Место нахождения оценщика, контактная информация	Почтовый адрес: 105484, г. Москва, ул. Парковая 16-я, д.27, эт. 1, п. VII, к. 3 Контактный телефон: 8 926 246 35 97 Электронная почта michaeljob@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков» Регистрационный номер в реестре СРО РОО 001228 от 17 октября 2007 года.
Место нахождения саморегулируемой организации оценщиков	107078, Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5
Квалификация. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Специалист по оценке стоимости предприятия (бизнеса). Диплом № ПП 718675 от 21.10.2004 г. (рег.№369/2004), Институт профессиональной оценки.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-001228 от 02.12.2024 г., выдан СПАО «Ингосстрах» и АО «АльфаСтрахование», срок действия – с 01.01.2025 г. по 30.06.2026 г. Страховая сумма 300 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	22 года
Сведения о квалификационных аттестатах в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат №041576-3 от 15.07.2024 г. по направлению «Оценка бизнеса» сроком действия до 15.07.2027 г. Квалификационный аттестат №041551-1 от 15.07.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости» сроком действия до 15.07.2027 г.
Прочая информация об Оценщике	Член экспертного совета РОО Оценщик 1 категории Кандидат экономических наук
Степень участия в работе	Вся работа
СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР)	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Технологии оценки собственности»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	5067746112209 от 15 августа 2006 года
Место нахождения	105484, г. Москва, ул. Парковая 16-я, д.27, эт. 1, п. VII, к. 3
ИНН	7719600578
Телефон	(499) 502-82-70
Генеральный директор	Федосов М.С.
Сведения о добровольном страховании ответственности	Страховой полис №433-005322/25, срок действия с 12 февраля 2025 г. по 11 февраля 2026 г., выданным ОСАО «Ингосстрах». Страховая сумма 30 000 000 рублей.



Сведения о независимости Оценщика и юридического лица	Оценщики и юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор, являются независимыми и удовлетворяют условиям ст. 16 ФЗ от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
--	--

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей и задач.

2. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз, иных документов по объекту оценки (см. приложение).

3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого права собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. В обязанности Оценщика не входит обнаружение подобных факторов.

5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик не может использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором о выполнении работ.

7. Для выполнения работ по оценке Заказчиком могла быть предоставлена информация (документы), являющаяся конфиденциальной. Оценщик считает, что данная информация получена Заказчиком правомерным образом и передана Оценщику с согласия собственника (владельца) этой информации. Возможные претензии третьих лиц об использовании конфиденциальной информации не могут быть предъявлены Оценщику в отношении вышеуказанной информации.

8. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

9. Оценщик не проводил осмотр, а так же строительную, техническую экспертизу и замеры имущества, принадлежащего оцениваемому предприятию. Данные действия не являются задачей Оценщика и не входят в его компетенцию. Вся информация об объемно-планировочных и количественных и качественных характеристиках исходит от Заказчика и предполагается достоверной.

10. Рассмотрение прав собственности не входит в компетенцию данного Отчета. В целях оценки предполагается, что право собственности на объект оценки оформлено надлежащим образом.

11. Оценщик не проводил экономическую, финансовую и прочую экспертизу, предоставленных ему документов, в т.ч. финансовых планов. Оценка справедлива при условии достоверности всех исходных документов.



12. Все расчеты и анализ ограничены объемом информации, имеющейся у Оценщика. Копии предоставленных Заказчиком документов приведены в Приложении к Отчету и являются его неотъемлемой частью. Прочие данные об объекте оценки (при их наличии) у Оценщика отсутствуют и признаются скрытыми. К Оценщику не могут быть предъявлены претензии относительно влияния подобных данных на итоговый результат настоящей работы.

13. В рамках настоящего Отчета Оценщик определяет стоимость Объекта оценки, следовательно, стоимость элементов, составляющих и входящих в объект оценки, не может быть рассмотрена отдельно от объекта оценки.

14. В рамках настоящего Отчета под Компанией, Предприятием или Обществом понимается ПАО СЗ «ЮРП».

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

При проведении оценки объекта оценки использовались следующие данные:

1. При описании объекта оценки
 - Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки – см. ниже.
2. При проведении описания региона
 - <https://mtuf.ru/upload/iblock/5cc/5cc8d133696d4734385ce16e1cd7bde3.pdf>
3. При обзоре рынка
 - Данные АН Метриум, <https://www.metrium.ru/>
4. При проведении расчетов (конкретные ссылки см. по тексту расчетов)
 - Конкретные ссылки см. по тексту расчетов

Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки, в связи с чем, **объем информации, использованный в Отчете, считается достаточным.**

1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Регистрационные свидетельства
- Устав Предприятия
- Бухгалтерская отчетность за 2023, 2024 гг. и за 9 мес. 2025 г.
- Расшифровки отдельных строк бухгалтерского баланса на 30.09.2025 г.
- Перечень объектов недвижимости ПАО Специализированный застройщик «Южный речной порт»
- Прогноз доходов от портовой деятельности и аренды недвижимого имущества ПАО Специализированный застройщик «Южный речной порт»
- Договор о комплексном развитии территории нежилой застройки г. Москвы с правообладателями от 06.06.2024 г.
- Данные по очередям строительства ПАО Специализированный застройщик «Южный речной порт»
- Расходы на проект в текущих ценах



- Прочие документы, приведенные в Приложении к Отчету

Исходные документы заверены Заказчиком в установленном порядке, что говорит о достоверности используемой информации в соответствии с требованиями ФСО. Итак, информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения, следовательно, **информация, используемая в Отчете, является достоверной.**

1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

При выполнении работ Оценщиком были использованы и соблюдены следующие стандарты:

- *Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);*
- *Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);*
- *Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);*
- *Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);*
- *Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);*
- *Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);*
- *Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №326 от 1 июня 2015 г. (далее - ФСО 8)*
- СПОД РОО 2022

Применение данных стандартов обусловлено Заданием на оценку, а также расположением Объекта оценки на территории Российской Федерации и тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке и порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

1.9. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценке подлежит право собственности на объект оценки.

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, ст. 209 часть 1, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.



1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

Оценке подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость - это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие – либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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



2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объекта оценки ограничено объемом предоставленной Заказчиком информации. Источник информации – см. *Перечень предоставленных документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки* ниже.

Оценке подлежит 1 обыкновенная и 1 привилегированная акция в составе 100% пакета акций Публичного акционерного общества Специализированный застройщик «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», ОГРН 1027700412970, ИНН 7723302535)

2.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ

Рассмотрение прав собственности не входит в компетенцию данного Отчета.

2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Расчет рыночной стоимости объекта оценки проведен без учета обременений в виде залога, ареста и т.д.

2.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ПРЕДПРИЯТИИ

Полное наименование	Публичное акционерное общество Специализированный застройщик «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»
Сокращенное наименование	ПАО СЗ «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	40702810805010000189
Корреспондентский счет	30101810745250000659
Банк	ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва
БИК	044525659
Генеральный директор	Арестов Валерий Владимирович, действует на основании устава
Главный бухгалтер	Казарян Роза Максимовна
E-mail	info@urport.ru

2.4. ИСТОРИЯ СОЗДАНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ, ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ БИЗНЕСА

В 1937 году по окончании строительства канала Москва-Волга была определена программа коренной реконструкции Московского транспортного узла и превращения столицы в крупнейший речной порт, стоящий на стыке водных путей. В то же время 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 считается днем рождения Московского Южного речного порта. Во время Великой Отечественной войны гавань Южного речного порта стала перевалочной базой для воинских, топливных и провизионных перевозок для снабжения всего Западного фронта Красной армии.

Интенсивное развитие Южный порт получил в послевоенные особенно в период с 1948 по 1955 годы. Порт получил краны различных типов, установки для перегрузки зерна и др.

Грузооборот вырос против довоенного 1940 года в 1,6 раза, а грузооборот порта увеличился в 6 раз. С 1956 по 1985 год порт построил своими силами 21 жилой дом общей площадью около 150 тыс. кв.м.

С 1996 года Южный речной порт входит в состав группы компаний корпорации "АЕОН".



Ранее Южный речной порт являлся одним из крупнейших предприятий транспортной отрасли, осуществляющих работу по перевозкам, погрузо-разгрузочным работам и хранению грузов.

В результате изменений как в экономической, так и транспортной модели современного периода, речному транспорту требуются новые направления развития. С учетом современных реалий, в том числе отсутствия объемов грузовых перевозок речным транспортом Правительством Москвы было принято решение о комплексном развитии территории Южного речного порта. Территория порта станет деловым кварталом и жилым кластером с разветвленной социальной структурой.

2.5. ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

В соответствии с записями в ЕГРЮЛ:

Основной

50.40 Деятельность внутреннего водного грузового транспорта

Дополнительные

- 08.12 — Разработка гравийных и песчаных карьеров, добыча глины и каолина
- 30.11 — Строительство кораблей, судов и плавучих конструкций
- 33.12 — Ремонт машин и оборудования
- 33.15 — Ремонт и техническое обслуживание судов и лодок
- 42.91.1 — Строительство портовых сооружений
- 46.71.1 — Торговля оптовая твердым топливом
- 46.73.6 — Торговля оптовая прочими строительными материалами и изделиями
- 47.52.7 — Торговля розничная строительными материалами, не включенными в другие группировки, в специализированных магазинах
- 50.30.2 — Аренда судов внутреннего водного транспорта для перевозки пассажиров с экипажем
- 50.40.2 — Буксировка и маневровые услуги на внутренних водных путях
- 52.10.21 — Хранение и складирование нефти и продуктов ее переработки
- 52.10.9 — Хранение и складирование прочих грузов
- 52.22.2 — Деятельность вспомогательная, связанная с внутренним водным транспортом
- 52.24.1 — Транспортная обработка контейнеров
- 52.24.2 — Транспортная обработка прочих грузов
- 52.29 — Деятельность вспомогательная прочая, связанная с перевозками
- 68.10 — Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
- 68.10.11 — Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества
- 68.10.21 — Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества
- 68.10.22 — Покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений
- 68.20 — Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом
- 68.20.1 — Аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом
- 68.20.2 — Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
- 68.31.1 — Предоставление посреднических услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.2 — Предоставление посреднических услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.3 — Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 68.31.4 — Предоставление консультационных услуг по аренде недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе
- 70.22 — Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
- 71.11.1 — Деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта
- 71.12.1 — Деятельность, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора
- 71.12.12 — Разработка проектов промышленных процессов и производств, относящихся к электротехнике, электронной технике, горному делу, химической технологии, машиностроению, а также в области промышленного строительства, системотехники и техники безопасности
- 71.12.13 — Разработка проектов по кондиционированию воздуха, холодильной технике, санитарной технике и мониторингу загрязнения окружающей среды, строительной акустике
- 71.12.2 — Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
- 71.12.8 — Деятельность по предоставлению инженерно-технических консультаций в сфере энергосбережения и повышения энергетической эффективности использования энергетических ресурсов
- 77.34 — Аренда и лизинг водных транспортных средств и оборудования
- 77.39.11 — Аренда и лизинг прочего автомобильного транспорта и оборудования
- 82.99 — Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки



2.6. ПРОИЗВОДИМАЯ ПРОДУКЦИЯ, ОКАЗЫВАЕМЫЕ УСЛУГИ

Производственной деятельности оцениваемое общество не ведет.

Предприятие имеет два источника дохода: портовая деятельность и сдача в аренду собственного недвижимого имущества (см. ниже).

2.7. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОСНОВНЫХ АКТИВАХ ПРЕДПРИЯТИЯ

Основной актив компании – нежилые здания и земельные участки, расположенные в г. Москве.

Местоположение объектов недвижимости:

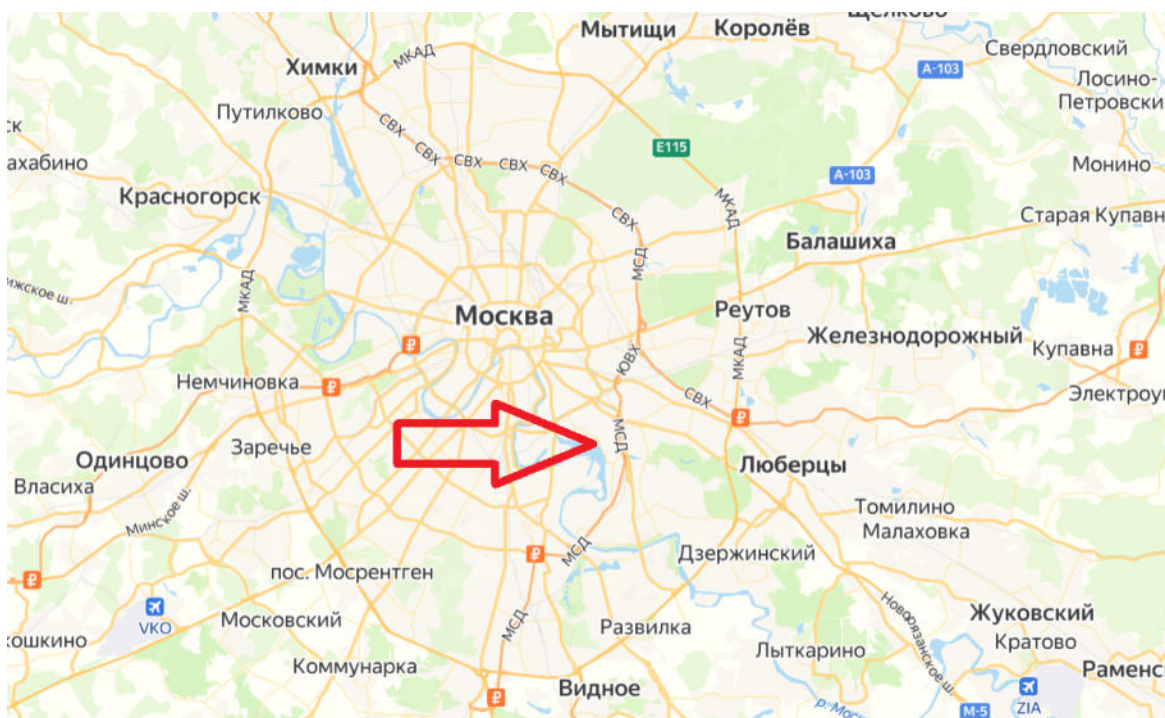
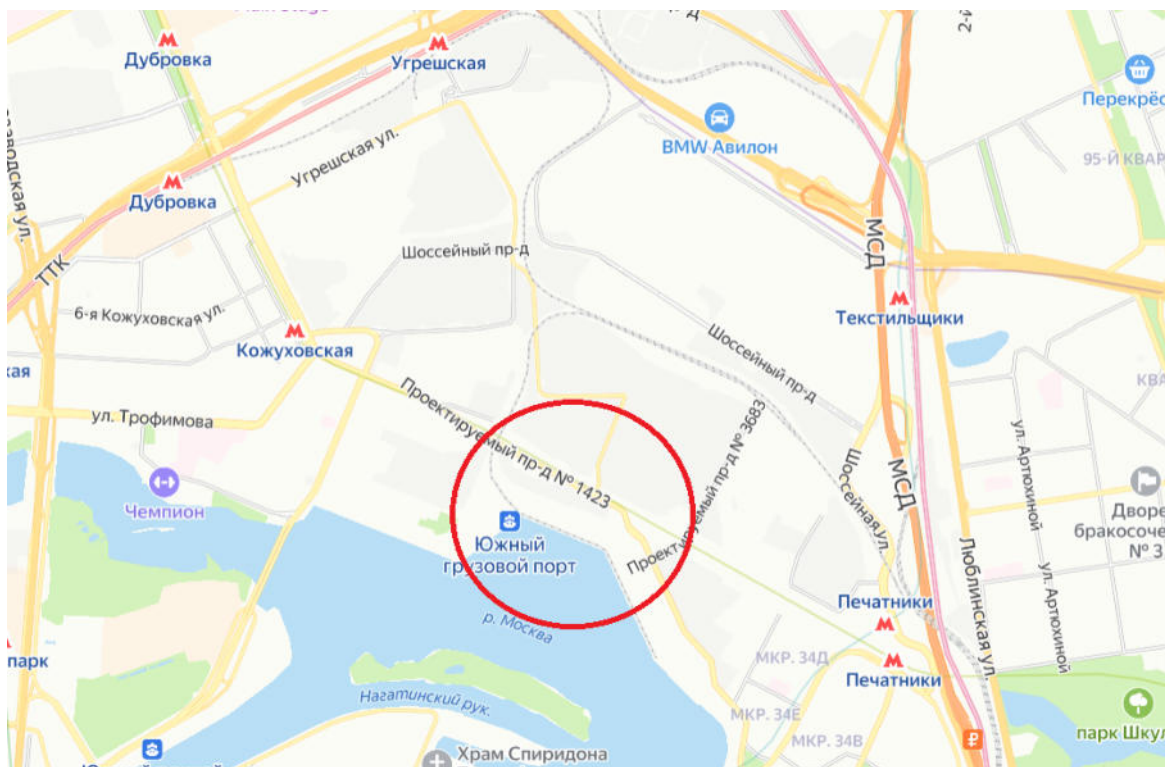


Таблица 1. Состав объектов недвижимости Предприятия

Наименование здания	Инв. №	Кадастровый номер	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Материал стен	Коммуникации	Техническое состояние
Основные средства							
Здание КСК, стр.60 (инв.00-000037)	00-000037	77:04:0003005:1128	30.06.2022	396	кирпич	отопление центральное	удовлетворительное
Стр.18 Проходная №1	111053	77:04:0003005:1218	01.01.1939	54	кирпич	отопление центральное	удовлетворительное
Стр.19 Проходная №2	111021	77:04:0003005:1217	01.01.1971	33	панельные	водопровод, канализация, центр. отопление	удовлетворительное
Стр.13 Центральная котельная	111046	77:04:0003005:1140	01.01.1939	259	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление, гор. вода	удовлетворительное
Стр.21 Здание энергоотдела	111049	77:04:0003005:1127	01.01.1966	119	шлакобетон	водопровод, канализация, центр. отопление,	удовлетворительное
Стр.32 Лечебно-оздоровительный комплекс	122005	77:04:0003005:1132	01.01.1948	199	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление, гор. вода	удовлетворительное
Стр.15 Грейферный цех	121001	77:04:0003005:1139	01.01.1965	456	кирпич		удовлетворительное
Стр.12 Управление порта	111047	77:04:0003005:1173	01.01.1939	1616	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление, электричество	удовлетворительное
Стр.29 Железнодорожная весовая	111042	77:04:0003005:6958	01.01.1940	183	кирпич	отопление центральное	удовлетворительное
Стр.40 Цех ремонта бульдозеров	111025	77:04:0003005:1215	01.01.1985	724	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление, гор. вода	удовлетворительное
Стр.10 Блок бытовых помещений №2	111022	77:04:0003005:1135	01.01.1971	947	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление, гор. вода	удовлетворительное
Уборная общественная Стр. 45	112019	77:04:0003006:1135	01.01.1939	40	кирпич		удовлетворительное
Доходные вложения в материальные ценности							
Здания							
Здание ТРТ, стр.61 (инв.00-000035)	00-000035	77:04:0003005:1129	28.12.2021	6506	кирпич	центральное отопление, канализация, водопровод	удовлетворительное
Стр.9 Склад №6	300769	77:04:0003005:1142	16.04.2016	1018	кирпич		удовлетворительное
Стр.37 Склад хранения газа	111035	77:04:0003005:1214	01.01.1970	52	кирпич		удовлетворительное
стр.11 Депо электрокар	111015	77:04:0003005:1141	01.01.1939				удовлетворительное
Склад красок, стр.62 (на 01.10.24 право собственности не зарегистрировано)	111040		01.01.1969	272	кирпич	центральное отопление	удовлетворительное
Склад масел красок и химикатов Стр.62	111037		01.11.1983				
Стр.17 Материальный склад №1	111038	77:04:0003005:1219	01.01.1939	342	кирпич	отопление центральное	удовлетворительное
Стр.16 Материальный склад №2	111041	77:04:0003005:1220	01.01.1962	895	блочные	отопление центральное	удовлетворительное
Стр.3 Блок бытовых помещений №1	111050	77:04:0003005:1136	01.01.1967	1492	кирпич	водопровод, канализация, гор. вода	удовлетворительное
Стр.28 Механические мастерские	121002	77:04:0003005:1211	01.01.1939	765	кирпич	водопровод, канализация, гор. Вода, отоплени	удовлетворительное
Стр.36 Котельно-сварочный цех	121003		01.01.1970	235	гофр. металл		удовлетворительное
Стр.22 Такелажные мастерские	111014	77:04:0003005:1126	01.01.1967	162	кирпич	отопление центральное	удовлетворительное
Стр.2 Гараж	111044	77:04:0003005:1174	11.12.2007	1938	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление, гор. вода	удовлетворительное
стр.2 Бытовые помещения Атц	111043	77:04:0003005:1174	01.01.1971				
Стр.43 Цех деревообделочный	122002	77:04:0003005:1132	01.12.1984	964	кирпич	водопровод, канализация, гор вода, отопление	удовлетворительное
Стр.8 Склад №5	111005	77:04:0003005:1143	01.01.1962	1980	кирпич	водопровод, центр. отопление, электричество	удовлетворительное
Стр.7 Склад №4	111004	77:04:0003005:1172	01.01.1939	6237	кирпич	водопровод, центр. отопление, электричество	удовлетворительное
Стр.6 Склад №3	111003	77:04:0003005:1144	01.01.1940	3940	кирпич	водопровод	удовлетворительное

Наименование здания	Инв. №	Кадастровый номер	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Материал стен	Коммуникации	Техническое состояние
Стр.5 Склад №2	111002	77:04:0003005:1145	01.01.1939	6190	кирпич	водопровод, центр. отопление, электричество	удовлетворительное
Стр.4 Склад №1	111001	77:04:0003005:1137	01.01.1939	6282	кирпич	водопровод, центр. отопление, электричество	удовлетворительное
Стр.31 Здание автовесовой	111006	77:04:0003005:1131	01.10.1976	442	кирпич	водопровод, центр. отопление, канализация	удовлетворительное
Стр.20 Контора ЦГР	111007	77:04:0003005:1138	01.01.1956	152	кирпич	водопровод, канализация, отопление	удовлетворительное
Стр.14 Здание столовой	116281	77:04:0003005:1114	01.01.1939	1014	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление, гор. вода, электричество	удовлетворительное
Стр.1 Товарная контора	111051	77:04:0003005:6961	01.01.1939	616	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление	удовлетворительное
Стр.30 Отдел кадров	111052	77:04:0003005:1130	01.01.1939	89	кирпич	водопровод, канализация, центр. Отопление	удовлетворительное
Гараж автопогрузчиков стр.11	111016	77:04:0003005:1141	01.01.1968	2274	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление, гор. вода, электричество	удовлетворительное
Гараж механизации стр 11	111036	77:0003005:1141	01.01.1965				
Стр.11 Цех техобслуживания погрузчиков	111017	77:04:0003005:1141	01.01.1968				
Пристройка к складу красок стр.62	300659		12.11.2012				удовлетворительное
Сооружение							
стр.68 Склад ангар №19	122004		01.01.1970	371	металл		удовлетворительное
стр.64 Склад ангар №9	111058		01.07.1996	487	металл		удовлетворительное
стр.47 Склад ангар №6	111012		01.12.1991	500	металл		удовлетворительное
стр.35 Склад ангар №5	111009		01.01.1987	491	металл		удовлетворительное
стр.34 Склад ангар №4	111008		01.01.1987	495	металл		удовлетворительное
стр.33 Склад ангар №3	111011		01.07.1985	496	металл		удовлетворительное
стр.48 Склад ангар №2	111013		01.12.1991	486	металл		удовлетворительное
стр.70 Склад ангар №18	111066		01.12.1998	291	металл		удовлетворительное
стр.67 Склад ангар №17	111068		01.12.1998	541	металл		удовлетворительное
стр.65 Склад ангар №16	111067		01.12.1998	362	металл		удовлетворительное
стр.75 Склад ангар №14	111064		01.09.1993	489	металл		удовлетворительное
стр.72 Склад ангар №12	111062		01.10.1997	392	металл		удовлетворительное
стр.71 Склад ангар №11	111061		01.09.1997	375	металл		удовлетворительное
стр.69 Склад ангар №10	111059		01.09.1996	431	металл		удовлетворительное
стр.74 Склад ангар №1	111057		01.07.1996	497	металл		удовлетворительное
Склад из контейнеров	111065		12.11.1998				удовлетворительное
Навес Для Зарядки Автопогр. стр.20	111018		01.01.1968				удовлетворительное
Стр.63 Склад-ангар №8	300618		01.04.2011	488	металл		удовлетворительное
стр.49 Склад ангар №7	111056		01.11.1991	485	металл		удовлетворительное
стр.66 Склад ангар №15	162352		01.03.1993	553	металл		удовлетворительное
стр.73 Склад ангар №13	111063		01.11.1997	483	металл		удовлетворительное
Пристройка к мехмастерским стр.28	300652		02.07.2012				удовлетворительное
Пристройка к Деревообделочному цеху стр.43	300655		02.07.2012				удовлетворительное
Пристройка к цеху бульдозеров 1 стр.11	300656		02.07.2012				удовлетворительное
Пристройка к цеху бульдозеров (стр.11) 2	300657		02.07.2012				удовлетворительное

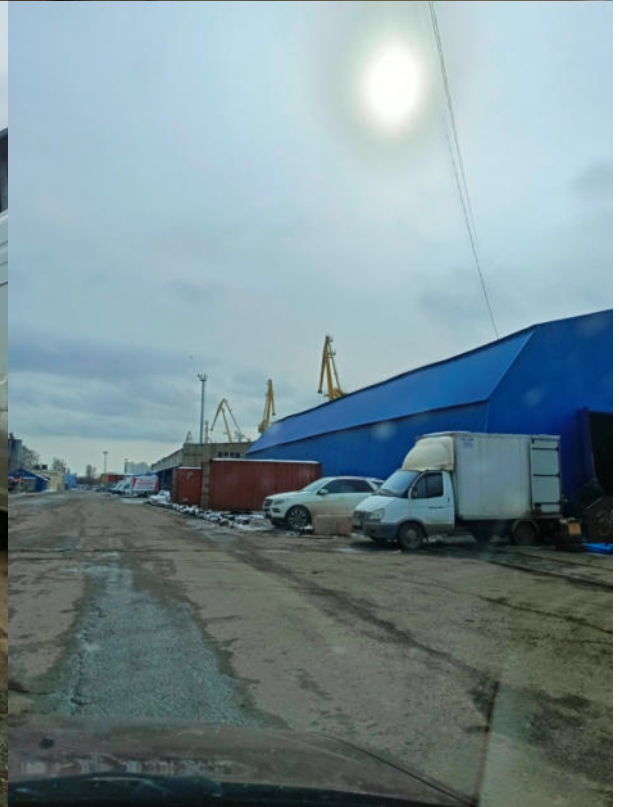


Таблица 2. Перечень земельных участков Предприятия

Земельные участки ЮРП	Площадь, кв.м.	Права ПАО СЗ «ЮРП» на земельный участок
77:04:0003005:1	14 249	Аренда
77:04:0003005:46	5 700	Собственность
77:04:0003005:82	3 503	Аренда
77:04:0003005:1005	666	Аренда
77:04:0003005:1010	44 812	Аренда
77:04:0003005:1017	110 515	Аренда
77:04:0003005:6446	98 961	Аренда
77:04:0003005:7413	35 300	Аренда
Общая площадь, кв.м.	313 706	
Дополнительно (не входит в КРТ):		
77:04:0003005:51	11 051	Аренда









2.8. ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ

На текущий момент основными видами деятельности являются портовая деятельность и предоставление в аренду собственного недвижимого имущества.

Однако, Правительством Москвы было принято решение о комплексном развитии территории Южного речного порта. Территория порта станет деловым кварталом и жилым кластером с разветвленной социальной структурой.





2 ПРОМЕНАД 2 КМ



5 АМФИТЕАТР



6 РЕСТОРАНЫ НА ВОДЕ



Указанные выше параметры взяты Оценщиком из рекламного буклета, который содержит предпроектные параметры застройки (могут отличаться от принятых к расчету прогнозных данных).

2.9. ПРОГНОЗНЫЕ ВЕЛИЧИНЫ ОСНОВНЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с планами Предприятия в течение 2025-2031 гг. прогнозируется получение дохода от портовой деятельности и аренды недвижимости с постепенным снижением данной составляющей до нуля к концу периода, когда произойдет окончательный снос последних текущих построек.

Одновременно начиная с 2026 года прогнозируется реализация договора комплексного развития территории, т.е. застройка существующей территории жилыми и общественными зданиями очередями с постепенным сносом текущих построек. Данный период продлится до 2040 года включительно.

Предприятием предоставлен прогноз доходов от портовой деятельности и аренды недвижимого имущества:

Таблица 3. Прогноз доходов от портовой деятельности и аренды недвижимого имущества

№	Наименование статьи	период						
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
		т. Р	т. Р	т. Р	т. Р	т. Р	т. Р	т. Р
0.	Остаток ден. средств на нач. периода	52 803	80 830	152 801	180 215	223 034	331 517	256 670
1	Приток по операцион. деят-ти, в т.ч.:	591 158	585 873	513 078	500 360	462 825	305 084	242 377
1.1	Сегмент "01 Аренда"	398 279	392 218	336 246	333 186	306 727	185 738	149 158
1.2	Сегмент "02 Продажа нерудных материалов"	0						
1.3	Сегмент "03 Портовые грузовые услуги"	188 112	188 906	172 464	163 370	152 690	117 306	92 235
1.4	Сегмент "09 Прочие"	4 766	4 748	4 368	3 804	3 408	2 040	984
1.5	Сегмент "10 РЮП. Контейнерный терминал"							
1.6	Сегмент 6 "Биопротеины"							
1.7	Сегмент 7							
1.6	Прочие поступления, в т.ч.:	0	0	0	0	0	0	0
1.6.1	Возврат НДС	0						
1.6.2	Возмещение % по кредитам	0						
1.6.3	Прочие поступления	0						
2.	Отток ДС по операционной деят-ти, в т.ч.:	436 759	396 902	348 065	320 141	262 642	191 931	136 521
2.1.	ФОТ с начислениями всего, в т. ч.	140 763	127 966	116 333	105 757	81 352	62 578	41 719
2.1.1	Выплата заработной платы, отпускных и прочих выплат	104 275	94 795	86 178	78 343	60 264	46 357	30 905
2.1.2	Уплата НДФЛ	14 275	12 977	11 797	10 725	8 250	6 346	4 231
2.1.3	Страховые взносы во внебюджетные фонды	22 213	20 194	18 358	16 689	12 838	9 875	6 583
2.2.	Материалы, в т. ч.	17 680	16 120	14 700	13 410	10 432	8 141	5 595
2.2.1	Сырье, материалы, запчасти, комплектующие	8 285	7 531	6 847	6 224	4 788	3 683	2 455
2.2.2	ГСМ	8 211	7 512	6 875	6 296	4 959	3 931	2 789
2.2.3	Канцтовары, АХО, подписка	1 184	1 077	979	890	684	527	351
2.2.4	Товары	0						
2.2.5		0						
2.3.	Работы, услуги, в т.ч.	148 702	122 713	99 803	86 806	67 537	51 830	35 185
2.3.1	Услуги транспортные (водн., ж/д., автотр.)	0	0	0	0	0	0	0
2.3.2	Техобслуживание	4 208	2 189	1 990	1 809	1 392	1 071	714
2.3.3	Текущий ремонт	23 575	10 615	8 996	4 151	3 193	2 456	1 889
2.3.4	Аренда (недвиж, флота, оборуд. и т.д.)	12 324	12 324	0	0	0	0	0
2.3.5	Коммунальные услуги	89 036	80 941	73 583	66 894	51 457	39 582	26 388
2.3.6	1.18 Представительские расходы	0	0	0	0	0	0	0
2.3.7	1.16 Командировочные расходы	0	0	0	0	0	0	0
2.3.8	1.07 Связь	342	311	283	257	198	152	101
2.3.9	1.06 Охрана и охранная/пожарная сигнализация	15 944	14 839	13 490	12 264	9 434	7 257	4 838
2.3.10	1.11 Информационные услуги (интернет, правовые базы и пр.) и программ.продукты	543	540	540	540	540	540	540

№	Наименование статьи	период						
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
		т. Р	т. Р	т. Р	т. Р	т. Р	т. Р	т. Р
2.3.11	1.12 Юридические, нотариальные, прочие профессиональные услуги	1 095	600	600	600	600	600	600
2.3.13	1.20 Страхование имущества	798	353	321	292	224	173	115
2.3.14	1.22 Реклама	0	0	0	0	0	0	0
2.3.15	Проектные работы, обследование зданий, авторский надзор	0	0	0	0	0	0	0
2.3.16	1.04 Транспортные расх.	0	0	0	0	0	0	0
2.3.17	Расх. на право закл.дог.	0	0	0	0	0	0	0
2.3.18	1.14 Обучение персонала	166	0	0	0	0	0	0
2.3.19	1.17 Затраты на пров. праздн. меропр.	672	0	0	0	500	0	0
2.3.20	возврат покупателям	0	0	0	0	0	0	0
2.4.	Прочие платежи, в т.ч.:	0						
2.5	Расчеты по налогам и сборам	126 868	128 000	115 290	112 378	101 876	68 201	53 135
2.5.1	Налог на прибыль							
2.5.2	НДС	84 955	89 408	79 715	80 029	76 971	49 023	40 319
2.5.3	Налог на имущество	10 985	9 986	9 079	8 253	6 349	4 884	3 256
2.5.4	Налог на землю	30 836	28 516	26 406	24 006	18 466	14 205	9 470
2.5.5	Прочие налоги	92	90	90	90	90	90	90
2.6	Финансовые услуги	180	180	180	180	180	180	180
2.6.1	Оплата банковских услуг	180	180	180	180	180	180	180
2.6.2	Оплата процентов	0						
2.6.3	Прочие финансовые услуги 1	0						
2.6.4	Прочие финансовые услуги 2	0						
2.7	Прочее	2 566	1 923	1 759	1 610	1 266	1 002	708
2.7.1	Уплата штрафов	0						
2.7.2		0						
2.7.3	Охрана труда, техника безопасности	2 380	1 803	1 639	1 490	1 146	882	588
2.7.4	Членский взнос	0						
2.7.5	Прочее	66						
2.7.6	оценка имущества	120	120	120	120	120	120	120
3.	Чистый денежный поток от опер. деятельности	154 399	188 971	165 014	180 219	200 183	113 153	105 855

Из таблицы видно, что доходы от портовой деятельности и аренды постепенно снижаются, что связано с освобождением территории под комплексную застройку.

Данные по очередям строительства представлены в таблицах.

Таблица 4. План-график производства СМР по очередям

Год	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Очередь 1.1.															
Очередь 1.2.															
Очередь 1.3.															
Очередь 2.1															
Очередь 2.2															
Очередь 3.1															
Очередь 3.2															
Очередь 3.3															
Очередь 4.1															
Очередь 4.2															
Очередь 4.3															
Очередь 4.4															
Очередь 5.1															
Очередь 5.2															
Очередь 6.1															
Очередь 6.2															

Источник: Данные Предприятия

Таблица 5. Данные по очередям строительства

Наименование объекта	Площадь строительства, кв.м.								
	Площадь ГНС всего, м2	ГНС Жилья, м2	ГНС ритейл, м2	ГНС Офисы	ГНС Офис продаж	ГНС - культурно-досуговый центр	ГНС - комм медцентр	ГНС - школа, ДОУ	ГНС - КНС
ЖК СЗ «ЮРП»	1 465 000	1 020 500	35 687	347 913	500	6 750	4 400	49 200	50
Очередь 1.1.	117 500	106 100	4 000					7 400	
Очередь 1.2.	81 500	81 500							
Очередь 1.3.	64 200	9 300	2 000	48 000	500		4 400		
Очередь 2.1	150 000	147 000	3 000						
Очередь 2.2	121 280	101 500	3 000					16 780	
Очередь 3.1	100 000	97 500	2 500						



Наименование объекта	Площадь строительства, кв.м.								
	Площадь ГНС всего, м2	ГНС Жилья, м2	ГНС ритейл, м2	ГНС Офисы	ГНС Офис продаж	ГНС - культурно-досуговый центр	ГНС - комм медцентр	ГНС - школа, ДОУ	ГНС - КНС
Очередь 3.2	100 000	97 500	2 500						
Очередь 3.3	96 720	77 100	2 500					17 120	
Очередь 4.1	110 000		2 063	107 887					50
Очередь 4.2	120 000		2 062	111 188		6 750			
Очередь 4.3	82 900		2 062	80 838					
Очередь 4.4	0								
Очередь 5.1	69 000	67 000	2 000						
Очередь 5.2	57 900	48 000	2 000					7 900	
Очередь 6.1	94 000	91 000	3 000						
Очередь 6.2	100 000	97 000	3 000						

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

Наименование объекта	Продаваемая площадь, кв.м.								
	Площадь продаваемая, всего	Площадь Жилья, м2	Кол-во квартир, шт	Площадь, ритейл, м2	Площадь Офисы, м2	Площадь Офис продаж, м2	ГНС - культурно-досуговый центр, м2	ГНС - комм медцентр, м2	Кол-во машиномест, шт.
ЖК СЗ «ЮРП»	940 382	663 325	13 267	26 767	243 540	350	6 750		6 360
Очередь 1.1.	71 965	68 965	1 379	3 000	0				760
Очередь 1.2.	52 975	52 975	1 060	0	0				0
Очередь 1.3.	41 145	6 045	121	1 500	33 600	350			245
Очередь 2.1	97 800	95 550	1 911	2 250	0				1 166
Очередь 2.2	68 225	65 975	1 320	2 250	0				0
Очередь 3.1	65 250	63 375	1 268	1 875	0				1 213
Очередь 3.2	65 250	63 375	1 268	1 875	0				0
Очередь 3.3	51 990	50 115	1 002	1 875	0				0
Очередь 4.1	77 069	0	0	1 548	75 521				507
Очередь 4.2	86 129	0	0	1 547	77 832		6 750		504
Очередь 4.3	58 134	0	0	1 547	56 587				504
Очередь 4.4	0	0	0	0	0				0
Очередь 5.1	45 050	43 550	871	1 500	0				501
Очередь 5.2	32 700	31 200	624	1 500	0				0
Очередь 6.1	61 400	59 150	1 183	2 250	0				960

Наименование объекта	Продаваемая площадь, кв.м.								
	Площадь продаваемая, всего	Площадь Жилья, м2	Кол-во квартир, шт	Площадь, ритейл, м2	Площадь Офисы, м2	Площадь Офис продаж, м2	ГНС - культурно-досуговый центр, м2	ГНС - комм медцентр, м2	Кол-во машиномест, шт.
Очередь 6.2	65 300	63 050	1 261	2 250	0				0
Очередь 6.3	0	0	0	0	0				0

Источник: Данные Предприятия

Расходы на комплексную застройку в текущих ценах по данным Предприятия представлены в таблице.

Таблица 6. Расходы в текущих ценах

№	Статья бюджета	ИТОГО ПРОЕКТ	Очередь 1.1.	Очередь 1.2	Очередь 1.3-офисы	Очередь 1.3 - жилье и ритейл	Очередь 2.1	Очередь 2.2	Очередь 3.1
1	Земельно-имущественные отношения	17 448 716,34	2 344 276,62	574 551,08	431 592,22		1 504 405,08	313 346,95	1 392 429,14
1.1	Изменение ВРИ	10 134 610,42	1 368 137,07	323 915,03	316 426,19		820 628,67	0,00	691 150,67
1.2	Проценты за рассрочку	4 513 672,30	822 786,35	42 513,85	71 986,96		440 062,12	0,00	484 669,41
1.3	Аренда до смены ВРИ	0,00							
1.4	Аренда с 1-го года	0,00							
1.5	Аренда со 2-го года	2 800 433,62	153 353,20	208 122,20	43 179,07		243 714,29	313 346,95	216 609,07
1.6	Выкуп земли	0,00							
1.7	Земельный налог	0,00							
1.8	Межевание, кадастровый учет	0,00							
1.9	Прочее	0,00							
2	Предпроектные и проектно-изыскательские работы	7 475 497,12	1 303 302,62	0,00	288 900,00		1 846 374,50		1 335 240,00
2.1	Предпроектные проработки (в т.ч. ППТ и ПМТ, ИРД, согласования)	1 931 468,15	402 067,15		72 225,00		613 591,00	0,00	333 810,00
2.2	Стадия П	2 110 673,12	354 695,12		86 670,00		354 926,00	0,00	400 572,00
2.3	Стадия П - допразд...и тд	89 327,35	14 527,35						

№	Статья бюджета	ИТОГО ПРОЕКТ	Очередь 1.1.	Очередь 1.2	Очередь 1.3-офисы	Очередь 1.3 - жилье и ритейл	Очередь 2.1	Очередь 2.2	Очередь 3.1
2.4	Стадия РД	1 947 802,50	454 250,00		72 225,00		380 117,50	0,00	333 810,00
2.5	Экспертиза	336 000,00	30 000,00		14 445,00		95 838,00	0,00	66 762,00
2.6	Изыскания	211 886,00	42 763,00		8 667,00		31 025,80	0,00	40 057,20
2.7	Сопровождение проектирования (авторский надзор, тех. надзор, доп. заключения и исследования)	353 475,00	5 000,00		14 445,00		128 238,00	0,00	66 762,00
2.8	Прочие ПИР и согласования	494 865,00	0,00		20 223,00		242 638,20	0,00	93 466,80
3	СНОС, ПОДГ. РАБОТЫ, ВРЕМ. СЕТИ	1 630 078,96	381 067,50		180 000,00		189 011,46		200 000,00
3.1	Снос	874 011,46	35 000,00		20 000,00		189 011,46		200 000,00
3.2	испытания свай	380 000,00	150 000,00		80 000,00				
3.3	вынос сетей ПИР и СМР	376 067,50	196 067,50		80 000,00				
3.4	Акт обследование БТИ	0,00	0,00						
3.5	Прочие работы по подготовке	0,00	0,00						
4	СМР ИТОГО	211 719 480,00	17 335 960,00	9 747 400,00	7 631 120,00	1 455 440,00	23 721 600,00	15 784 600,00	17 450 800,00
4.1	жилье	129 714 480,00	12 689 560,00	9 747 400,00		1 197 840,00	18 933 600,00	13 073 200,00	12 558 000,00
4.2	ритейл	4 559 685,60	478 400,00	0,00		257 600,00	386 400,00	386 400,00	322 000,00
4.3	комм/офисы	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
4.4	Социальная часть (Школа + ДОУ)	6 675 000,00	975 000,00		0,00		0,00	2 325 000,00	0,00
4.5	Паркинг	22 896 000,00	2 736 000,00		882 000,00		4 197 600,00	0,00	4 366 800,00
4.6	Паркинг (для ПИК)	0,00							
4.7	офис продаж - постоян	185 000,00	185 000,00						
4.8	офис продаж - временный	62 000,00	62 000,00						
4.9	гостиница	0,00			0,00		0,00	0,00	0,00
4.10	офисы	44 811 194,40			6 182 400,00		0,00	0,00	0,00
4.11	культ-досуз центр	869 400,00			0,00		0,00	0,00	0,00
4.12	кнс	150 000,00			0,00		0,00	0,00	0,00
4.13	коммерч медцентр	566 720,00			566 720,00				
4.14	Благ наб - офис продаж	30 000,00	30 000,00						

№	Статья бюджета	ИТОГО ПРОЕКТ	Очередь 1.1.	Очередь 1.2	Очередь 1.3-офисы	Очередь 1.3 - жилье и ритейл	Очередь 2.1	Очередь 2.2	Очередь 3.1
4.15	Благоустройство набережная	1 200 000,00	180 000,00				204 000,00	0,00	204 000,00
5	СЕТИ	12 443 150,00	1 049 150,00		577 800,00		2 441 520,00		2 670 480,00
5.1	Получение ТУ	7 465 890,00	629 490,00		346 680,00		1 464 912,00		1 602 288,00
5.2	Наружные сети	1 866 472,50	157 372,50		86 670,00		366 228,00		400 572,00
5.3	Внутренние сети	1 776 881,42	149 818,22		82 509,84		348 649,06		381 344,54
5.4	Прочие расходы на сети	1 333 906,08	112 469,28		61 940,16		261 730,94		286 275,46

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

№	Статья бюджета	Очередь 3.2	Очередь 3.3	Очередь 4.1	Очередь 4.2	Очередь 4.3	Очередь 5.1	Очередь 5.2	Очередь 6.1	Очередь 6.2
1	Земельно-имущественные отношения	404 964,78	452 053,71	71 802,60	71 802,60	71 802,60	700 413,67	158 597,37	6 669 933,14	2 286 744,78
1.1	Изменение ВРИ	0,00		12 226,05	12 226,05	12 226,05	379 855,13	0,00	4 338 473,65	1 859 345,85
1.2	Проценты за рассрочку	0,00		2 521,62	2 521,62	2 521,62	203 697,32	0,00	2 196 352,28	244 039,14
1.3	Аренда до смены ВРИ									
1.4	Аренда с 1-го года									
1.5	Аренда со 2-го года	404 964,78	452 053,71	57 054,92	57 054,92	57 054,92	116 861,22	158 597,37	135 107,21	183 359,79
1.6	Выкуп земли									
1.7	Земельный налог									
1.8	Межевание, кадастровый учет									
1.9	Прочее									
2	Предпроектные и проектно-изыскательские работы			1 408 050,00			571 050,00	0,00	722 580,00	
2.1	Предпроектные проработки (в т.ч. ППТ и ПМТ, ИРД, согласования)	0,00	0,00	352 012,50	0,00	0,00	142 762,50	0,00	15 000,00	0,00
2.2	Стадия П	0,00	0,00	422 415,00	0,00	0,00	171 315,00	0,00	320 080,00	0,00

№	Статья бюджета	Очередь 3.2	Очередь 3.3	Очередь 4.1	Очередь 4.2	Очередь 4.3	Очередь 5.1	Очередь 5.2	Очередь 6.1	Очередь 6.2
2.3	Стадия П - допразд...и тд			0,00					74 800,00	
2.4	Стадия РД	0,00	0,00	352 012,50	0,00	0,00	142 762,50	0,00	212 625,00	0,00
2.5	Экспертиза	0,00	0,00	70 402,50	0,00	0,00	28 552,50	0,00	30 000,00	0,00
2.6	Изыскания	0,00	0,00	42 241,50	0,00	0,00	17 131,50	0,00	30 000,00	0,00
2.7	Сопровождение проектирования (авторский надзор, тех. надзор, доп. заключения и исследования)	0,00	0,00	70 402,50	0,00	0,00	28 552,50	0,00	40 075,00	0,00
2.8	Прочие ПИР и согласования	0,00	0,00	98 563,50	0,00	0,00	39 973,50	0,00		0,00
3	СНОС, ПОДГ. РАБОТЫ, ВРЕМ. СЕТИ			200 000,00			200 000,00		280 000,00	
3.1	Снос			200 000,00			200 000,00		30 000,00	
3.2	испытания свай								150 000,00	
3.3	вынос сетей ПИР и СМР								100 000,00	
3.4	Акт обследования БТИ									
3.5	Прочие работы по подготовке									
4	СМР ИТОГО	12 880 000,00	12 577 480,00	16 340 760,00	17 270 400,00	12 491 920,00	10 894 800,00	7 490 000,00	15 767 200,00	12 880 000,00
4.1	жилье	12 558 000,00	9 930 480,00	0,00	0,00	0,00	8 629 600,00	6 182 400,00	11 720 800,00	12 493 600,00
4.2	ритейл	322 000,00	322 000,00	265 714,40	265 585,60	265 585,60	257 600,00	257 600,00	386 400,00	386 400,00
4.3	комм/офисы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.4	Социальная часть (Школа + ДОУ)	0,00	2 325 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 050 000,00	0,00	0,00
4.5	Паркинг	0,00	0,00	1 825 200,00	1 814 400,00	1 814 400,00	1 803 600,00	0,00	3 456 000,00	0,00
4.6	Паркинг (для ПИК)									
4.7	офис продаж - постоянн									
4.8	офис продаж - временный									
4.9	гостиница	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.10	офисы	0,00	0,00	13 895 845,60	14 321 014,40	10 411 934,40	0,00	0,00	0,00	0,00



№	Статья бюджета	Очередь 3.2	Очередь 3.3	Очередь 4.1	Очередь 4.2	Очередь 4.3	Очередь 5.1	Очередь 5.2	Очередь 6.1	Очередь 6.2
4.11	культ-досу центр	0,00	0,00	0,00	869 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.12	кнс	0,00	0,00	150 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.13	коммерч медцентр									
4.14	Благ наб - офис продаж									
4.15	Благоустройство набережная	0,00	0,00	204 000,00	0,00	0,00	204 000,00	0,00	204 000,00	0,00
5	СЕТИ			2 816 100,00			1 142 100,00		1 746 000,00	0,00
5.1	Получение ТУ			1 689 660,00			685 260,00		1 047 600,00	
5.2	Наружные сети			422 415,00			171 315,00		261 900,00	
5.3	Внутренние сети			402 139,08			163 091,88		249 328,80	
5.4	Прочие расходы на сети			301 885,92			122 433,12		187 171,20	

Источник: Данные Предприятия



2.10. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ПРЕДПРИЯТИЕМ

В соответствии со статьей 4.1. Устава структура органов управления Общества:

- ♦ Общее собрание акционеров;
- ♦ Совет директоров;
- ♦ Генеральный директор – единоличный исполнительный орган Общества;
- ♦ Ревизионная комиссия

2.11. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ, ИНФОРМАЦИЯ О СТРУКТУРЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ УСТАВНОГО КАПИТАЛА

Уставный капитал Предприятия на дату оценки составляет 482 480 руб.

Уставный капитал разделен на:

- 14 474 400 шт. обыкновенных акций, номинальная стоимость 1 акции 0,025 руб. и
- 4 824 800 шт. привилегированных акций, номинальная стоимость 1 акции 0,025 руб.

Распределение уставного капитала не является предметом рассмотрения в настоящем Отчете.

2.12. ПРАВА ВЛАДЕЛЬЦЕВ АКЦИЙ

Права владельцев акций раскрыты в разделе 3 Устава, см. Приложение.

2.13. ДИВИДЕНДНАЯ ИСТОРИЯ, ИНФОРМАЦИЯ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПРИБЫЛИ

Согласно имеющимся у Оценщика данным, выплата дивидендов в ретроспективном периоде не проводилась.

2.14. СВЕДЕНИЯ О БУХГАЛТЕРСКОЙ ОТЧЕТНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Приведены в составе анализа финансового состояния ниже.

2.15. ДОЧЕРНИЕ И ЗАВИСИМЫЕ ОБЩЕСТВА

У Предприятия отсутствуют дочерние и зависимые общества.

2.16. СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ КОРПОРАТИВНОГО ДОГОВОРА

Данные о наличии корпоративного договора, который определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству, отсутствуют.

2.17. ПРОЧАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Под комплексную застройку попадают также два земельных участка, не принадлежащих Предприятию:

Таблица 7. Земельные участки, не принадлежащие Предприятию

Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Правообладатель и объем прав
77:04:0003005:12	6 786	Аренда – ООО «Рассвет»
77:04:0003006:25	1500	Аренда – ООО «Искра»

Таким образом, права и обязанности, вытекающие из «Договора о комплексном развитии территории нежилой застройки города Москвы с правообладателями» распределяются не только на оцениваемое Предприятие, но и на указанных выше правообладателей.



2.18. Вывод по анализу объекта оценки

ПАО СЗ «ЮРП» является действующим предприятием, основной доход оно получает от сдачи в аренду складской недвижимости и портовой деятельности. Однако, в соответствии с имеющимися обязательствами и планами, в ближайшие 15 лет все существующие здания, расположенные на территории Предприятия, будут поэтапно снесены, а на их месте будет построена жилая и коммерческая недвижимость. Таким образом, доход Предприятия составляет постепенно снижающийся поток от аренды и портовой деятельности и конечный поток от реализации инвестиционного проекта.

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

Прочие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, Оценщиком не выявлены, следовательно, при их наличии, считаются скрытыми.



3. АНАЛИЗ ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована 18 сентября 2025 г.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития заявило о замедлении темпа роста ВВП страны в годовом выражении в июле 2025 года до 0,4% после роста на 1,0% в июне по уточненной оценке. За январь-июль 2025 года, по оценке министерства, ВВП России вырос на 1,1%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в июле 2025 года промышленное производство увеличилось на 0,7% к соответствующему периоду предыдущего года после роста на 1,9% месяцем ранее. По итогам января-июля 2025 года промпроизводство выросло на 0,8%. При этом ведомство подчеркнуло, что данные за 2024 год и с января по июнь 2025 года были уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства.



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что июньское падение на 1,2% в секторе **«Добыча полезных ископаемых»** в июле сменилось нулевой динамикой. В сегменте **«Обрабатывающие производства»** рост выпуска замедлился до 1,5% после 4,2% в июне. Что касается сегмента **«Электроэнергия, газ и пар»**, то здесь июньские темпы снижения выпуска на 1,2% замедлились до 0,6%. В сегменте **«Водоснабжение»**, в свою очередь, падение выпуска в июне на 3,7% ускорилось до 5,5% в июле.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Апрель'25	-1,3	+3,1	+1,9	-5,2
Май'25	-1,6	+3,6	-0,9	-4,0
Июнь'25	-1,2	+4,2	-1,2	-3,7
Июль'25	+0,0	+1,5	-0,6	-5,5
Январь-июль'25	-2,3	+4,2	-2,4	-3,7

Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в июле 2025 года по сравнению с июнем было обусловлено ухудшением динамики в сегменте **«Обрабатывающие производства»** (замедление темпов роста), а



также в сегменте **Водоснабжение** (ускорение темпов падения). Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:


Вид продукции	Январь-июль 2025	Июль 2025 / Июль 2024	ИП 2025 / ИП 2024
Добыча угля, млн тонн	248,0	-1,9%	+0,6%
Природный газ, млрд м3	324,0	-5,8%	-3,0%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	18,7	+0,0%	-4,2%
Мясо скота, млн тонн	2,2	-2,3%	-1,3%
Мясо домашней птицы, млн тонн	3,1	+1,8%	+2,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,5	+19,8%	-0,5%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	152,0	+6,4%	-0,5%
Спецодежда прочая, млрд руб.	42,6	-22,0%	+23,2%
Кирпич керамический, млн усл. ед.	2 934	-5,7%	-4,8%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	14,6	-11,6%	-11,9%
Цемент, млн тонн	34,0	-10,6%	-8,2%
Бетон товарный, млн м3	39,8	-6,8%	-5,0%
Прокат готовый, млн тонн	33,8	-8,0%	-6,1%
Трубы стальные, млн тонн	7,0	-5,5%	-8,5%
Автомобили легковые, тыс. штук	383	+4,1%	+0,5%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	77,0	-49,4%	-27,4%

В добывающем секторе в июле отметим переход к снижению объемов добычи **угля** (на 1,9% после роста на 2,8% в июне) и ускорение темпов снижения добычи **природного газа** (до -5,8% после слабого снижения на 0,1% месяцем ранее). В то же время снижение производства **СПГ** в июле остановилось, и была зафиксирована нулевая динамика после -7,3% в июне. По итогам семи месяцев 2025 года слабый рост в этой товарной группе наблюдается лишь у добычи угля (+0,6% после роста на 1,6% за I полугодие) при снижении добычи газа (-3,0%) и производства СПГ (-4,2%). В **продовольственном** сегменте динамика выпуска в июле оставалась разнонаправленной: так, производство **мяса скота** сократилось на 2,3%, в то время как выпуск **мяса домашней птицы** увеличился на 1,8%, а производство **рыбной продукции** выросло на 19,8%. По итогам январь-июля выпуск мяса скота снизился на 1,3%, мяса птицы – увеличился на 2,5%, а производство рыбной продукции сократилось на 0,5%. В **легкой промышленности** отметим переход к росту производства **трикотажных изделий** (+6,4% после снижения на 3,6% в июне) и резкое снижение объемов пошива **спецодежды** (в июле -22,0% после +8,8% месяцем ранее, при этом за полугодие по-прежнему отмечается рост на значительное 23,2%).

Динамика выпуска **стройматериалов** в июле оставалась отрицательной, как и в предыдущие месяцы, причем объемы производства снизились с темпом от 6% до 12%. Наиболее сильное падение произошло с объемами **строительных блоков** (-11,6%), при этом за январь-июль 2025 года снижение составило 11,9%. Выпуск **цемента** снизился на 10,6% (с начала года: -8,2%), производство **кирпичей** снизилось на 5,7% (по итогам первого полугодия: -4,8%). Вместе с этим выпуск **бетона** сократился на 6,8% (с начала года: -5,0%). Переходя к тяжелой металлургии, отметим, что производство **готового проката** в июле снизилось на 8,0% после -6,9% месяцем ранее (за 7 месяцев отмечается падение на 6,1%). Выпуск **стальных труб** при этом сократился на 5,5% (-8,5% с начала года). Ситуация с динамикой производства в автомобилестроении в июле улучшилась. Так, падение производства **легковых автомобилей** в июне на 28,2% сменилось умеренным ростом на 4,1% в июле. В то же самое время темпы падения выпуска **грузовых автотранспортных средств** ускорились до 49,4% (-40,3% в июле). При этом за январь-июль 2025 года производство легковых авто показывает символическое увеличение на 0,5%, а выпуск грузовых средств демонстрирует падение на 27,4%.



Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2025 года в конце августа. Этот показатель составил 13,14 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2024 года сопоставимый круг предприятий заработал 14,34 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль снизилась на 8,4% (для сравнения, за январь-май 2025 года сальдированная прибыль сократилась к соответствующему периоду 2024 года на 9,7%).

Показатель			Справочно: ИП 2024 г.
	ИП 2025 г.		
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+13 141,4		+14 343,8
Доля убыточных предприятий	30,4%		28,1%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 2,3 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до уровня 30,4%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности		
	Сальдированный результат в ИП 2025 г., млрд руб.	
		ИП 2025 г. / ИП 2024 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+391,9	+2,7%
Добыча полезных ископаемых	+1 919,8	-41,2%
Обрабатывающие производства	+4 391,3	-10,5%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+910,7	+29,8%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+839,5	+33,9%
Водоснабжение	+14,5	-67,5%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+1 313,4	+4,7%
Строительство	199,1	-22,4%
Транспортировка и хранение	+1030,3	-3,7%
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+7,0	-52,6%
Почтовая связь и курьерская деятельность	-22,1	-
Информация и связь	+445,0	-1,2%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+43,8	-9,2%

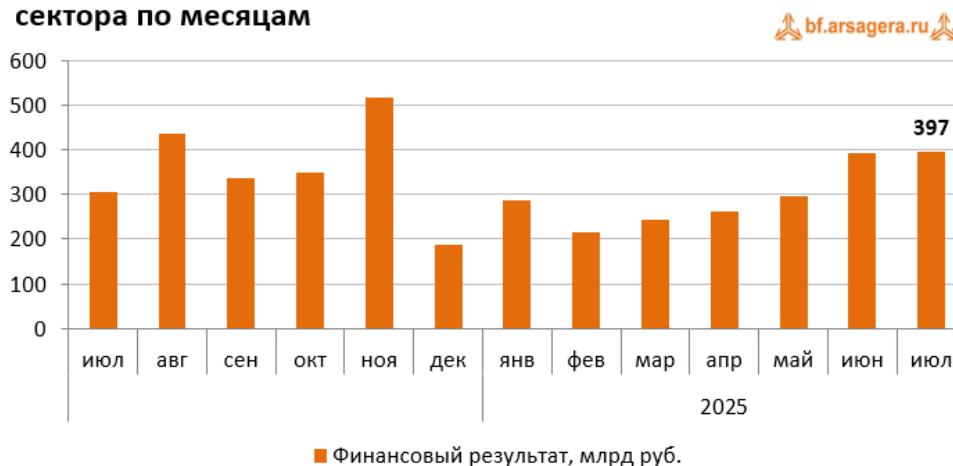
По итогам первого полугодия 2025 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор **Почтовая связь и курьерская деятельность**, финрез в котором составил -22,1 млрд руб. Что касается динамики финреза по отраслям, то она оказалась разнонаправленной. При этом ряд отраслей, показывавших за январь-май увеличение финреза, по итогам полугодия перешли к его сокращению. В частности, речь идет о **Строительстве**, где по итогам I полугодия было зафиксировано падение финреза на 22,4%, тогда как за январь-май финрез показывал рост на 39%. Схожая ситуация наблюдается и в секторе **Информация и связь**, где после роста на 6,4% за 5 месяцев, финрез по итогам полугодия сократился на 1,2%. Также сегмент **Транспортировка и хранение**, показавший по итогам января-мая увеличение финреза на 8,3%, за шесть месяцев перешел к снижению на 3,7%. Из положительных моментов отметим то, что сегмент **Обеспечение электроэнергией, газом и паром** значительно ускорил темпы роста своего финреза (+29,8% по итогам I полугодия после +2,7% за январь-май). При этом его подсегмент, **Производство, передача и распределение электроэнергии** после роста на 4,6% в январе-мае, по итогам шести месяцев ускорил свои темпы и увеличился на 33,9% до 839,5 млрд руб. В остальном, отметим сохранение темпов снижения финреза в **Добыче полезных ископаемых** на уровне около 40%, как и



месяцем ранее (-41,2% до 1 919,8 млрд руб. после снижения на 43,1% за 5 месяцев). Сегмент **Оптовая, розничная торговля и ремонт** продолжил рост финрезза, однако значительно замедлил его темпы (+4,7% до 1 313,4 млрд руб. за полугодие после роста на 21,6% в январе-мае).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в июне составила 397 млрд руб., что на 1,3% выше результата июня (392 млрд руб.). По пояснениям ЦБ, доходность на капитал (ROE) также незначительно увеличилась – с 24,5% до 24,9%. При этом основная прибыль сократилась на 44 млрд руб. несмотря на увеличение чистого процентного дохода, а налоговые отчисления банков уменьшились на 47 млрд руб. в результате переоценки отдельных активов из-за разницы в отражении доходов между бухгалтерским и налоговым учетом. Что касается динамики прибыли по сравнению с соответствующим периодом годом ранее, то она выросла почти на 30% по сравнению с июлем 2024 года. По итогам января-июля 2025 года прибыль банковского сектора составила 2,09 трлн руб. по сравнению с 1,99 трлн руб. в аналогичном периоде предыдущего года (+5,0%). Отдельно отметим, что чистая прибыль Сбербанка по итогам семи месяцев 2025 года составила 972 млрд руб.

Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Банк России в обзоре ключевых тенденций июля отметил, что рост **корпоративного кредитования** несколько ускорился, увеличившись на 1,0 трлн руб. после увеличения на 0,6 трлн. руб. месяцем ранее. По предварительным данным, значительная часть прироста пришлась на застройщиков жилья. На годовом окне объем корпоративных кредитов вырос на 10,2% и по состоянию на 1 августа составил 88,0 трлн руб.

Что касается **ипотечных кредитов**, то по предварительным данным, в июле объем задолженности населения по ипотеке продолжил умеренно расти, увеличившись на 0,7% после +0,6% месяцем ранее. Объем выдач ипотеки по сравнению с июнем вырос на 15% (356 млрд руб. после 309 млрд руб.). При этом основной объем кредитов по-прежнему выдавался в рамках госпрограмм (298 млрд руб. после 263 млрд руб. месяцем ранее). В то же время выдачи рыночной ипотеки по-прежнему оставались на низком уровне (около 58 млрд руб. после 46 млрд руб.) на фоне высоких ставок. ЦБ поясняет, что в конце июля средняя ставка по рыночным программам составляла 23,1%, по сравнению с концом июня она уменьшилась на 1,8 п.п. По состоянию на 1 августа 2025 года объем ипотечного портфеля на балансах банков составил 20,3 трлн руб. Переходя к **потребительскому кредитованию**, отметим, что в июле оно продолжило сжиматься, потеряв 0,5% после сокращения на 0,8% месяцем ранее. На годовом окне портфель снизился на 3,7% после -1,3% месяцем ранее. По состоянию на 1 августа объем портфеля необеспеченных потребительских кредитов (НПС) составил 13,3 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в августе 2025 года, отметим, что недельные данные показывали преимущественно дефляцию (максимальное снижение цен составило 0,13%), однако был период и повышения цен (+0,02%). За весь



месяц было зафиксировано снижение цен на 0,40% (в августе прошлого года инфляция составила 0,20%) после роста на 0,57% в июле. С начала 2025 года цены увеличились на 3,94%. В годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция составила 8,14%, замедлившись по сравнению с годовой инфляцией в 8,79% на начало августа.

Динамика инфляции по месяцам в 2024-2025 гг.



Месяц	2025	2024
Май	0,43%	0,74%
Июнь	0,20%	0,64%
Июль	0,57%	1,14%
Август	-0,40%	0,20%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В августе 2025 года среднее значение курса рубля составило 80,1 руб. после 78,8 месяцем ранее. При этом к концу месяца курс доллара снизился до 80,3 руб. по сравнению с 81,8 руб. на конец июля. Исходя из комментариев Банка России, рубль в августе укрепился относительно основных иностранных валют, вернувшись в среднюю часть диапазона, наблюдавшегося в мае-июле 2025 года. Объем чистых продаж валюты крупнейшими экспортерами снизился на 31% относительно июля до \$6,2 млрд. Это произошло на фоне роста доли рублевой выручки и накопления иностранной валюты с целью погашения обязательств перед банками. При этом спрос физических лиц на валюту сократился на 25% до 89,2 млрд руб. По данным ЦБ, суммарные покупки граждан с начала года составили 673 млрд руб., что в 1,6 раза меньше, чем в аналогичный период 2024 года.

Динамика официального курса доллара США в 2025 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Апрель'25	83,7	81,6	83,4
Май'25	81,6	78,6	80,2
Июнь'25	78,6	78,5	78,7
Июль'25	78,5	81,8	78,8
Август'25	81,8	80,3	80,1

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоков капитала). Банк России опубликовал предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса РФ по итогам января-июля 2025 года в сентябре.

Показатель	Январь-июль		Изменение
	2025 г.	Справочно: Январь-июль 2024 г.	
Счет текущих операций	25,1	41,5	-39,5%
Торговый баланс	70,7	81,1	-12,8%
Баланс услуг	-26,1	-20,2	+29,2%
Баланс первичных и вторичных доходов	-19,4	-19,3	+0,5%
	1.08.25	1.08.24	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	681,489	602,050	+13,2%

По данным ЦБ, сальдо **счета текущих операций** платежного баланса в январе-июле 2025 года сформировалось положительным, в размере \$25,1 млрд, в то время как годом ранее профицит счета текущих операций составил \$41,5 млрд (-39,5%). Снижение было



обусловлено преимущественно ослаблением **торгового баланса** и расширением совокупного дефицита **баланса услуг и первичных и вторичных доходов**. Так, профицит **торгового баланса** составил \$70,7 млрд, снизившись на 12,8% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее. Что касается дефицита **баланса услуг**, то он составил \$26,1 млрд, показав рост на 29,2% по сравнению со значением в соответствующем периоде годом ранее (-\$20,2 млрд). По пояснениям Банка России, расширение дефицита баланса услуг было вызвано за счет существенного увеличения импорта услуг, в том числе поездок и прочих услуг при незначительном росте экспорта. Переходя к **балансу первичных и вторичных доходов**, отметим, что его отрицательное сальдо увеличилось на незначительные 0,5% до \$19,4 млрд.

Стоит также отметить, что объем золотовалютных резервов по состоянию на начало августа на годовом окне вырос на 13,2% до \$681,5 млрд. Отметим, что рост объема ЗВР происходил на фоне увеличения цен на золото.

Выводы:

- Рост ВВП в июле 2025 года замедлился до 0,4% к аналогичному периоду 2024 года после увеличения на 1,0% в июне. По итогам января-июля рост ВВП составил 1,1%;
- Промпроизводство в июле 2025 года в годовом выражении увеличилось на 0,7% после роста на 1,9% месяцем ранее. По итогам семи месяцев рост промпроизводства составил 0,8%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам I полугодия 2025 года составил 13,14 трлн руб., сократившись на 8,4% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;
- В банковском секторе прибыль в июле 2025 года составила 397 млрд руб. после 392 млрд руб. за июнь, при этом по итогам января-июля 2025 года прибыль сектора составила 2,09 трлн руб. по сравнению с 1,99 трлн руб. годом ранее (+5,0%);
- Цены на потребительском рынке в августе снизились на 0,40% после увеличения на 0,57% месяцем ранее, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября инфляция замедлилась до 8,14% после 8,79% месяцем ранее. По итогам восьми месяцев 2025 года цены выросли на 3,94%;
- Среднее значение курса доллара США в августе выросло до 80,1 руб. после 78,8 руб. месяцем ранее, что может частично объясняться снижением чистых продаж валюты крупнейшими экспортерами по сравнению с июлем. При этом на конец августа курс доллара снизился с 81,8 руб. месяцем ранее до 80,3 руб., что могло быть вызвано сокращением спроса на валюту со стороны физических лиц;
- Положительное сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке платежного баланса страны, по итогам января-июля 2025 года составило \$25,1 млрд по сравнению с профицитом в \$41,5 млрд в аналогичном периоде предыдущего года (-39,5%);
- Профицит баланса внешней торговли товарами в январе-июле 2025 года составил \$70,7 млрд, снизившись на 12,8% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года (\$81,1 млрд);
- Объем золотовалютных резервов по состоянию на 1 августа 2025 года на годовом окне вырос на 13,2% до \$681,5 млрд на фоне роста цен на золото.

Источник: <https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor-dannye-za-avgust-2025>



3.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ г. МОСКВЫ

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 274 285 человека.

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за май - июль 2025 г. составила 7 406,2 тыс. человек, в их числе 7 350,2 тыс. человек или 99,2 % были заняты в экономике и 56,0 тыс. человек (0,8%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу июля 2025г. составила 15 152 человек, из них 10 958 человек имели статус безработного, из них 8 230 человек получали пособие по безработице.

На конец июля 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы. В июле 2025 г. признано безработными 2 593 человека (численность безработных уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 204 человека).

Численность трудоустроенных безработных в июле 2025 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 569 человек и составила 1 076 человек. К концу июля 2025 г. нагрузка незанятого населения, состоящего на учете в органах службы занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,26 человека.

Индекс промышленного производства в январе-июле 2025 г. по сравнению с январем-июлем 2024 г. составил 106,3%, в июле 2025 г. по сравнению с июнем 2025 г. – 104,7%. В январе-июле 2025 г. по сравнению с январем-июлем 2024 г. индекс потребительских цен составил 108,5%, в том числе на продовольственные товары – 108,3%, непродовольственные товары – 103,4%, услуги – 113,2%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в июле 2025 г. составила 9 338,72 рубля в расчете на месяц и уменьшилась по сравнению с прошлым месяцем на 3,7%, с декабрем 2024 г. увеличилась на 8,8%.

Величина прожиточного минимума, установленная на 2025 год Постановлением Правительства Москвы от 5 ноября 2024 г. № 2482-ПП, составила в расчете на душу населения – 23 908 рублей, для трудоспособного населения – 27 302 рубля, для пенсионеров – 17 897 рублей, для детей – 20 663 рубля.

Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2025 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2025 г. в размере 32 916 рублей.

Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в июне 2025 г. составила 177 008,3 рубля и увеличилась по сравнению с июнем 2024 г. на 13,2%.

Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в июне 2025 г. составила 105,3% к уровню июня 2024 г.

На 1 июля 2025 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 097 305 единиц. В июле 2025 года зарегистрировано 5,0 тыс. организаций (в июле 2024 г. – 6,3 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 8,2 тыс. (в июле 2024 г. – 3,9 тыс. организаций).

В январе-июне 2025 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 3 618,0 млрд рублей (10,3 тыс. организаций получили



прибыль в размере 5 555,6 млрд рублей, 4,5 тыс. организаций – убыток на сумму 1 937,6 млрд рублей).

На 1 июля 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 103 034,8 млрд рублей, из неё просроченная – 2 347,0 млрд рублей или 2,3% от общей суммы задолженности (на 1 июля 2024 г. – 2,0%, на 1 июня 2025 года – 2,2%). Кредиторская задолженность на 1 июля 2025 г. составила 49 914,4 млрд рублей, из неё просроченная – 2 161,8 млрд рублей или 4,4 % от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 июля 2024 г. – 3,7%, на 1 июня 2025 г. – 4,4%).

Дебиторская задолженность на 1 июля 2025 г. составила 44 954,2 млрд рублей, из неё просроченная – 2 767,4 млрд рублей или 6,2% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 июля 2024 г. – 5,1%, на 1 июня 2025 г. – 5,9%).

Суммарная задолженность по заработной плате на конец июля 2025 г. составила 123,5 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом уменьшилась на 8,1 млн рублей (на 6,1%). На конец июля 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней составляет 9 604 тыс. рублей.

Источник: <https://mtuf.ru/upload/iblock/5cc/5cc8d133696d4734385ce16e1cd7bde3.pdf>

3.3. ОБЗОР РЫНКА, НА КОТОРОМ ФУНКЦИОНИРУЕТ ПРЕДПРИЯТИЯ

Как было указано выше, оцениваемое Предприятие ведет текущую деятельность в качестве арендодателя складской недвижимости и планирует застройку своей территории преимущественно жилой недвижимостью. Таким образом, далее приведен обзор рынка складской недвижимости и новостроек на дату оценки.



Обзор рынка складской недвижимости г. Москвы в 3 кв. 2025 г. (источник - <https://media.kf.expert/>)

РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Предложение

По итогам 9 мес. 2025 г. в Московском регионе было введено в эксплуатацию 874 тыс. м² качественных складских объектов классов А и В, что в 1,9 раза превышает показатель за аналогичный период предыдущего года. Общий объем качественной складской недвижимости в Московском регионе достиг 26 829 тыс. м².

Помимо складских объектов А и В классов в эксплуатацию были введены и объекты формата light industrial, объем введенных площадей составил 251,5 тыс. м². Общий объем площадей формата light industrial в Московском регионе достиг 761 тыс. м².

До конца года ожидается ввод еще 1 800 – 1 900 тыс. м² площадей А и В классов, при соблюдении заявленных девелоперами сроков ввода. С учетом ввода в эксплуатацию всех заявленных площадей совокупный объем введенных площадей классов А и В может достигнуть 2 700 тыс. м², что станет максимальным значением за всю историю наблюдений.

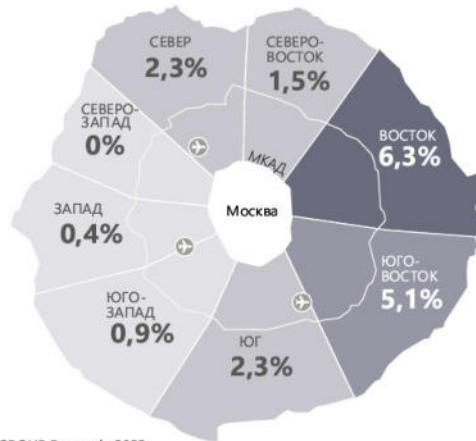
Отмечается рост доли спекулятивного строительства в объеме ввода 2025 г.: доля таких проектов по итогам года составит 46%, что на 17 п. п. выше показателя 2024 г. На проекты в формате build-to-suit придется 35% площадей, на проекты собственного строительства – 19%.

Распределение объема ввода площадей А и В классов по типу



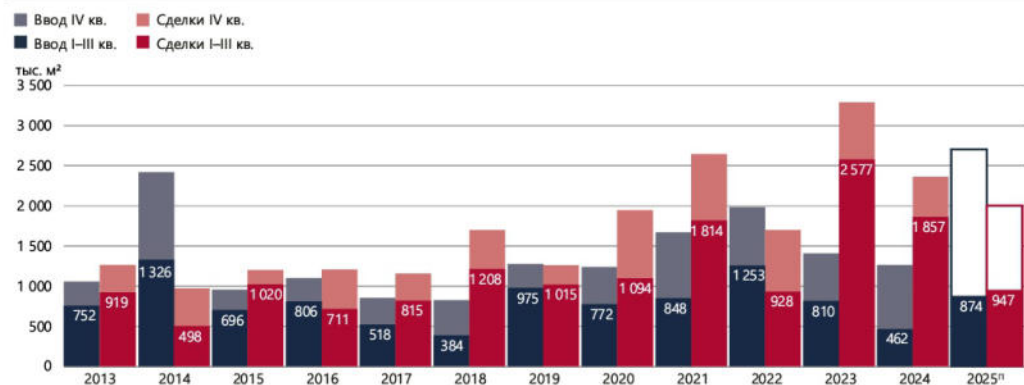
Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение доли вакантных площадей по направлениям, с учетом субаренды, III кв. 2025 г. (% от общего объема существующего предложения на направлении)



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика объема ввода и сделок, тыс. м²



Источник: NF GROUP Research, 2025



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Показатель доли свободных площадей с учетом предложения субаренды итогом 9 мес. 2025 г. достиг 3,0% (+2,3 п. п. с начала года). В абсолютных значениях объем доступных для аренды с заездом по итогам III кв. 2025 г. качественных складских площадей в Московском регионе составил 450 тыс. м², из которых по предложениям прямой аренды предлагалось 284 тыс. м², по предложениям субаренды – 166 тыс. м².

Спрос

Доля Московского региона в объеме сделок 9 мес. 2025 г. по всей стране составила 49% (+3 п. п. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года). Объем сделок в Московском регионе достиг 947 тыс. м², что в 2 раза ниже показателя за 9 мес. прошлого года. По итогам 9 мес. 2025 г. доля e-commerce в объеме сделок составила 34%, тогда как за аналогичный период прошлого года значение достигло 65%, а по итогам года составило 58%. Производственные компании продолжают наращивать долю в объеме сделок – за I–III кв. 2025 г. их доля составила 30%.

На сделки спекулятивной аренды пришлось 88% поглощения за 9 месяцев 2025 г., на сделки BTS-аренды и BTS-продажи пришлось по 5% объема поглощения соответственно.

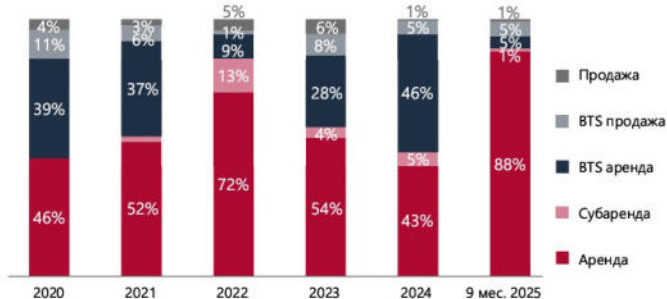
В распределении по направлениям основной объем заключенных за 9 мес. 2025 г. сделок пришелся на юг и юго-восток: на этих направлениях было заключено сделок общей площадью 534 тыс. м², что составило 57% общего объема поглощения площадей за I–III кв. 2025 г.

Динамика доли свободных складских площадей в объектах А и В классов, Московский регион



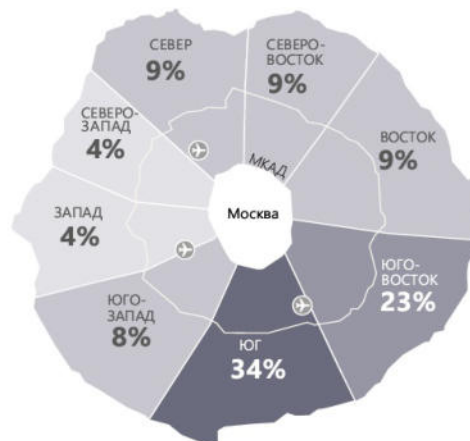
Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение сделок типу, объекты А и В классов



Источник: NF GROUP Research, 2025

Распределение объема заключенных сделок с объектами А и В классов по направлениям Московского региона, 9 мес. 2025 г.

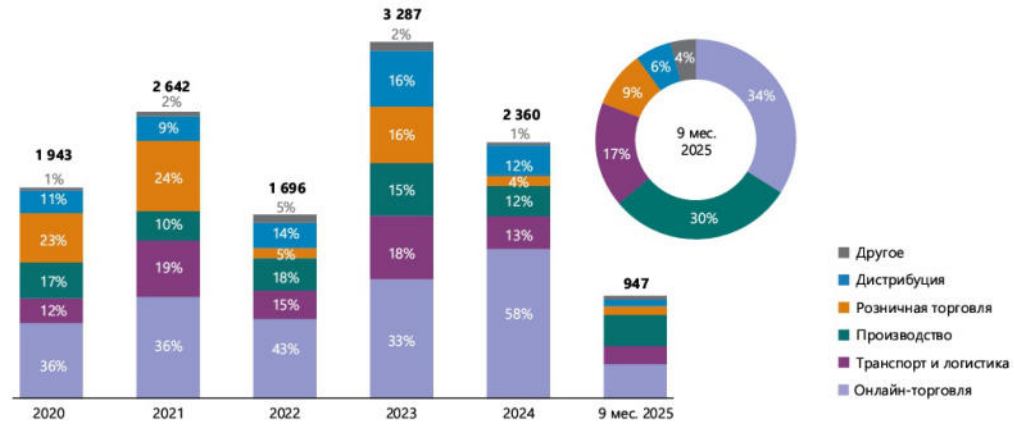


Источник: NF GROUP Research, 2025



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

Динамика объема сделок (тыс. м²) и распределение по сегментам, объекты А и В классов



Источник: NF GROUP Research, 2025

Крупнейшие сделки, заключенные на рынке складской недвижимости Московского региона, 9 мес. 2025 г.

Арендатор	Сфера	Объект/расположение	Общая площадь, м ²	Тип сделки
Wildberries	Онлайн-торговля	ИП Холмогоры	52 346	Аренда
Wildberries	Онлайн-торговля	RBNA Парк М-4	47 859	Аренда
Конфиденциально MNF	Производство	КлинАвтоТранс	42 250	Аренда
Wildberries	Онлайн-торговля	ЛП Софьино	41 480	Аренда
Конфиденциально	Производство	Level Box Терехово	41 470	BTS аренда

MNF сделки с участием NF GROUP

Источник: NF GROUP Research, 2025



Логопарк «Софьино»



РЫНОК СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА

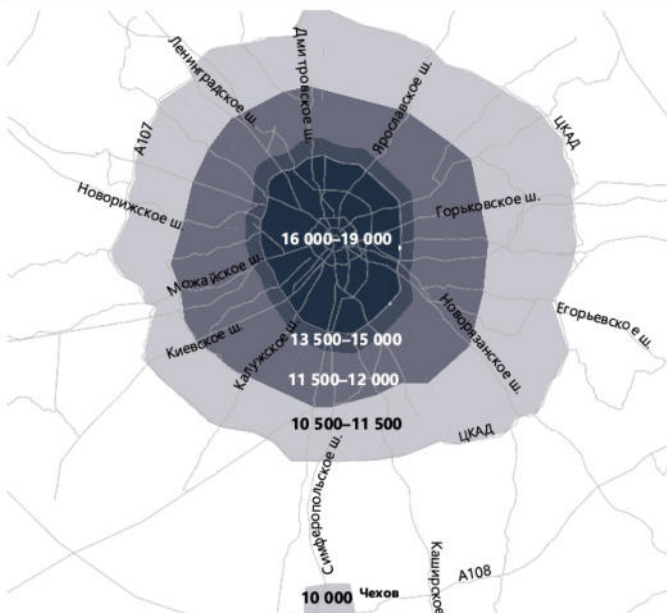
Коммерческие условия

На фоне роста доли свободных площадей ставки аренды прекратили рост: по итогам III кв. 2025 г. средневзвешенная ставка аренды на готовые к въезду складские площади класса А составила 11 620 руб. за м² в год (без НДС и ОПЕХ). За квартал значение снизилось на 5%. С учетом высокой доли незаконтрактованных спекулятивных проектов, которые будут введены до конца текущего года, ожидается последующее снижение запрашиваемых ставок: к концу года средневзвешенная ставка аренды достигнет 11 000 – 11 500 руб./м²/год.

Прогноз

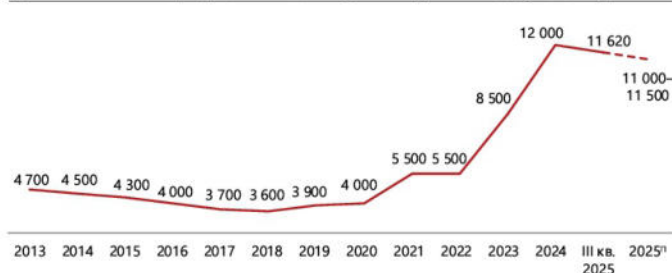
По итогам года общий объем ввода качественных складских площадей классов А и В может достичь 2,7 млн м², что станет рекордным значением, при этом половина этого объема будет представлена спекулятивными проектами. Объем сделок по итогам года прогнозируется на уровне 2 млн м², сделки со спекулятивными площадями будут преобладать в годовом объеме поглощения. Ставка аренды продолжит снижение на фоне ввода в эксплуатацию спекулятивных незаконтрактованных проектов и к концу года снизится до уровня 11 000 – 11 500 руб./м²/год без НДС и операционных расходов. Восстановление активности ожидается в 2026 г., что будет выражаться в росте объема заключенных сделок, снижении показателя вакантности и в последующем росте ставок аренды.

Экспертная оценка ставок аренды на склады класса А в Московском регионе, руб./м²/год без НДС и ОПЕХ, III кв. 2025 г.



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика ставок аренды, А класс, без учета НДС и ОПЕХ, руб./м²/год



Источник: NF GROUP Research, 2025

Крупнейшие объекты, запланированные к вводу до конца 2025 г.

Название объекта	Девелопер	Общая площадь, м ²
Ориентир Запад (корп. 5)	Ориентир	136 470
РЦ Ozon Ватушкин (фаза 2, 3)	PST Девелопмент	109 000
НК Парк Домодедово 2 (Вкусвилл) 2	НК Group	118 500
ВС-Недвижимость Никольское 2 (Фаза 1)	ВС-Недвижимость	110 000

Источник: NF GROUP Research, 2025



ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ НА РЫНКЕ НОВОСТРОЕК БИЗНЕС-КЛАССА

СОКРАЩЕНИЕ ВЫВОДА НА РЫНОК НОВЫХ ПРОЕКТОВ

В III квартале 2025 года на рынке стартовало два новых проекта бизнес-класса, а в одном из ранее забронированных открылись продажи. Во II квартале 2025 новых проектов было 11.

РОСТ ЦЕН И ВЫМЫВАНИЕ ДОСТУПНЫХ ПРЕДЛОЖЕНИЙ

По итогам III квартала 2025 года в сегменте бизнес-класса средневзвешенная цена кв. м достигла 509,3 тыс. руб./кв. м, что на 5% выше квартального показателя и на 7% выше, чем годом ранее. Причем доля объектов стоимостью до 15 млн руб. за квартал сократилась на 4 п. п. и достигла 8%.

СОКРАЩЕНИЕ ДОЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ СТУДИЙ

В распределении предложения по типологии за квартал сократилась доля предложения студий (11,9%, -2,7 п. п. за квартал). В распределении экспозиции по диапазонам площади доля лотов до 30 кв. м по итогам III квартала составила 8% (-7 п.п. за квартал), что подтверждает тенденцию к сокращению компактных форматов.

СНИЖЕНИЕ ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ В СДАННЫХ КОРПУСАХ

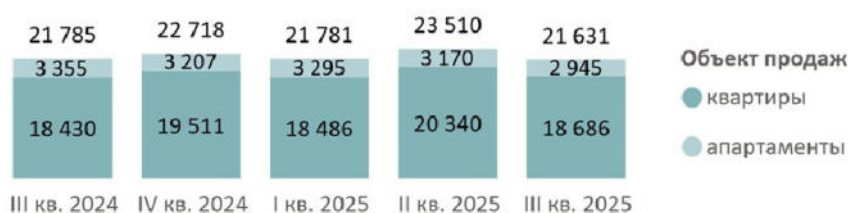
Доля предложения в сданных корпусах бизнес-класса сократилась на 3,4 п.п. до 11,8%, а в количественном выражении объем готовых лотов уменьшился на 28,5% до 2,6 тыс. Это снижение может быть связано с действующим до конца 2025 года мораторием на штрафы за просрочку ввода объектов, спросом на готовое жилье, а также с техническими корректировками экспозиции на сайтах отдельных застройщиков.

ВОССТАНОВЛЕНИЕ СПРОСА

В III квартале 2025 года на рынке новостроек бизнес-класса было зарегистрировано 6,7 тыс. ДДУ (+42% за квартал, +19% за год). Квартальный рост числа сделок (+42%) может быть не только следствием сформировавшихся ожиданий по смягчению кредитной политики, но и результатом реализации отложенного спроса в конкретных проектах-лидерах (Shagal, «Остров», SET, STONE Rise), где стартовали новые корпуса.

В III квартале 2025 года на рынке новостроек бизнес-класса экспонировалось 21,6 тыс. лотов (-8% за квартал, -1% за год) в 143 проектах. Из них 18,7 тыс. – квартиры (-8% за квартал, +1% за год) и 2,9 тыс. – апартаменты (-7% за квартал, -12% за год).

ДИНАМИКА ОБЪЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум



НОВЫЕ ПРОЕКТЫ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БИЗНЕС-КЛАССА

№	Название	Девелопер
1	Level Войковская	Level Group
2	MYPRIORITY Нижегородская	ГК Гранель

Источник: Метриум

Среди округов по объему предложения лидируют ЮАО (4,0 тыс. лотов), САО (3,6 тыс. лотов) и СЗАО (3,4 тыс. лотов).

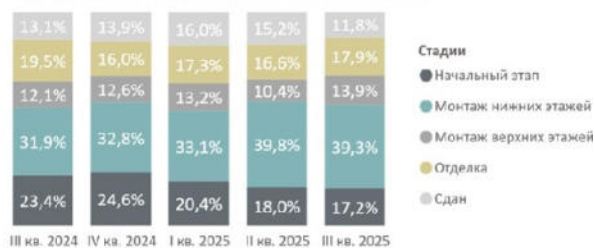
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ОКРУГАМ Г. МОСКВЫ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ, СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА КВ. М, РУБ.)



Источник: Метриум

Из-за снижения числа новых проектов доля квартир на котловане продолжает сокращаться и по итогам квартала составила 17,2% (-0,8 п.п. за квартал). Наибольшая доля предложения приходится на объекты, находящиеся на стадии возведения нижних этажей (39,3%, -0,5 п.п.). За квартал доля предложения в сданных корпусах сократилась на 3,4 п.п. и составила 11,8%.

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)

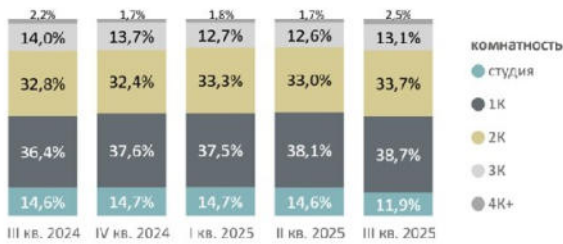


Источник: Метриум



В распределении предложения по типологии за квартал сократилась доля предложения студий (11,9%, -2,7 п.п. за квартал), а доля однокомнатных (38,7%, +0,6 п.п.) и двухкомнатных (33,7%, +0,7 п.п.) форматов выросла. В распределении экспозиции по диапазонам площади доля лотов до 30 кв. м по итогам III квартала составила 8% (-7 п.п. за квартал), что подтверждает тенденцию к сокращению малометражных форматов.

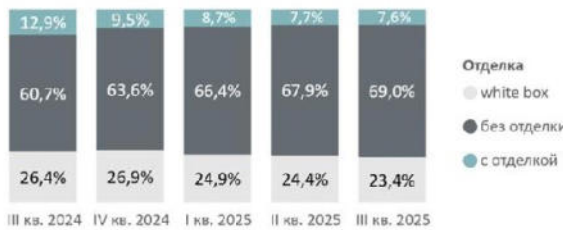
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КОМНАТНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В структуре предложения по типу отделки сохраняется тенденция к росту доли предложения без отделки (69,0%, +1,1 п.п. за квартал) и сокращению предложения форматов с чистой отделкой (7,6%, -0,1 п.п.) и отделкой white box (23,4%, -1 п.п.).

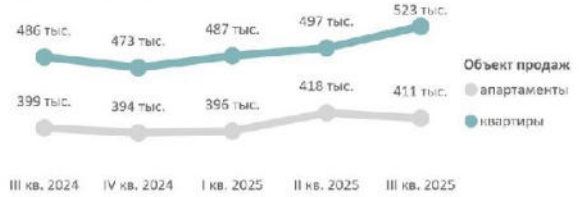
СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТИПУ ОТДЕЛКИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Средневзвешенная цена квадратного метра квартир и апартаментов по итогам III квартала 2025 года составила 509 320 руб. (+5% за квартал, +7% за год). Средневзвешенная цена квартир – 522 810 руб. за кв. м (+5% за квартал, +8% за год), апартаментов – 411 940 руб. за кв. м (-2% за квартал, +3% за год).

СРЕДНЕВЗВЕШЕННАЯ ЦЕНА ПРЕДЛОЖЕНИЯ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ (РУБ./КВ. М.)



Источник: Метриум

СОТНОШЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СТОИМОСТИ И ПЛОЩАДИ

Площадь, кв. м	Стоимость, млн руб.				
	до 15	15-25	25-35	35-45	45+
до 30	4%	4%	0,1%		
30-50	3%	27%	7%	0,3%	
50-70	0,1%	8%	15%	4%	1%
70-90		1%	6%	7%	3%
90+			0,5%	2%	8%

Источник: Метриум

Рейтинг самых доступных апартаментов бизнес-класса в III квартале 2025 года:

- «Клубный дом Рублево» (Кунцево, ЗАО): апартамент площадью 24,7 кв. м за 8,5 млн руб.;
- DIUS (Аэропорт, CAO): апартамент площадью 25,51 кв. м. за 8,5 млн руб.;
- «Мираполис» (Северный, СВАО): апартамент площадью 20,9 кв. м. за 8,5 млн руб.



Рейтинг самых доступных квартир бизнес-класса в III квартале 2025 года:

- Stellar City (Можайский, ЗАО): квартира площадью 29,3 кв. м. за 8,4 млн руб.;
- Wave (Москворечье-Сабурово, ЮАО): квартира площадью 19,9 кв. м. за 9,8 млн руб.;
- «Родина Переделкино» (Ново-Переделкино, ЗАО): квартира площадью 24,7 кв. м. за 10,0 млн руб.

СТОИМОСТЬ ПРЕДЛОЖЕНИЙ БИЗНЕС-КЛАССА В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ТИПОЛОГИИ

Кол-во комнат	Площадь, кв. м			Цена кв. м, тыс. руб.			Стоимость, млн руб.		
	мин	ср	макс	мин	ср	макс	мин	ср	макс
студия	17,3	29,0	277,8	248,1	557,4	1332,0	8,4	16,1	336,1
1К	29,8	44,0	91,7	248,0	514,5	1110,1	10,8	22,6	60,9
2К	37,6	67,1	181,2	253,9	490,3	1141,0	14,6	32,9	165,9
3К	60,3	92,7	217,2	275,8	498,8	1254,0	20,2	46,2	163,0
4К+	82,9	131,7	416,9	254,0	601,8	1521,0	28,4	79,3	355,0
Итого	17,3	58,6	416,9	248,0	509,3	1 521,0	8,4	29,9	355,0

Источник: Метриум

Если кварталом ранее доля предложений стоимостью до 15 млн руб. составила 12%, то за квартал доля таких предложений сократилась на 4 п.п. и составила 8%.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЙ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ПЛОЩАДЯМ И БЮДЖЕТАМ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

В III квартале 2025 года на рынке новостроек бизнес-класса было зарегистрировано 6,7 тыс. ДДУ (+42% за квартал, +19% за год). Максимальное число сделок было зарегистрировано в сентябре (2 509 ДДУ), а минимальное – в июле (1 954 ДДУ).

КОЛИЧЕСТВО СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ, ШТ.*



Источник: Метриум

* Сделки физических лиц по дате регистрации без уступок и оптовых сделок



Доля сделок с привлечением ипотечного кредита в III квартале составила 48% (+4 п.п. за квартал, -2% за год). Средняя ставка по рыночной ипотеке за квартал сократилась на 3,2 п.п. до 23,1%.

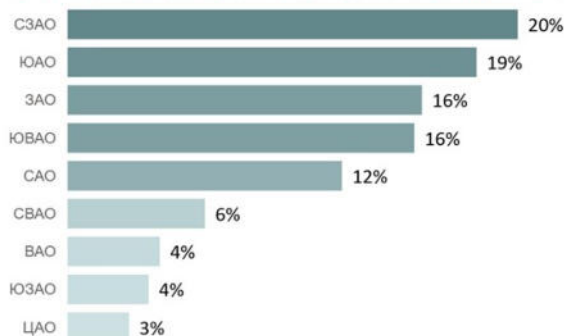
ДОЛЯ ИПОТЕКИ В СДЕЛКАХ ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО КВАРТАЛАМ В ЗАВИСИМОСТИ ОТ СРЕДНИХ СТАВОК ПО ИПОТЕКЕ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ БАНКАМИ*



Источник: Метриум, Дом.рф.

Если в предыдущем квартале по доле сделок лидировал ЮАО, то в III квартале максимальное число сделок зафиксировано в СЗАО (20%), на втором месте ЮАО (19%), а на третьем – ЗАО (16%). По числу сделок в сегменте лидируют Shagal (570 ДДУ), City Bay (368 ДДУ) и STONE Rise (239 ДДУ).

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СДЕЛОК ПО ДДУ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ БИЗНЕС-КЛАССА ПО ОКРУГАМ



Источник: Метриум



4. ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ОТЧЕТНОСТЬ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС, ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ ПЕРИОД, АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ

Анализ финансового состояния компании играет важную роль в процессе оценки бизнеса. Цель проведения анализа - выявление тенденции развития компании в прошлом, оценка ее сегодняшнего положения, обоснование ее развития в будущем, определение степени ее деловых и финансовых рисков.

Определение финансового состояния компании на конкретную дату позволяет выявить, насколько правильно компания управляла финансовыми ресурсами в течение периода, предшествовавшего этой дате; как она использовала имущество, какова структура этого имущества; насколько рационально она сочетала собственные и заемные источники; насколько эффективно использовала собственный капитал; какова отдача производственного потенциала; нормальны ли отношения с дебиторами, кредиторами, бюджетом, акционерами и т.д.

Выводы финансового анализа используются во всех подходах к оценке бизнеса.

Анализ финансового состояния компании включает в себя анализ бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах оцениваемой компании за прошедшие периоды в целях выявления тенденций ее деятельности и определения основных финансовых показателей.

Финансовый анализ также служит основой понимания истинного положения предприятия и степени финансовых рисков. Результаты финансового анализа непосредственно влияют на прогнозирование доходов и расходов предприятия; на определение ставки дисконта, применяемой в методе дисконтированного денежного потока, на величину мультипликаторов, используемых в сравнительном подходе к оценке.

Финансовый анализ Компании включает в себя следующие этапы:

- анализ имущественного положения;
- анализ ликвидности и платежеспособности;
- анализ финансовой устойчивости;
- анализ деловой активности;
- анализ финансовых результатов.

Для целей анализа финансового состояния формы отчетности могут быть изменены с сохранением их экономического смысла.

4.1. Анализ имущественного положения компании

На данном этапе финансового анализа составляется аналитический баланс по укрупненным показателям.

Анализ аналитического баланса заключается в сравнении валюты баланса на конец и начало отчетного периода и определении роста или снижения в абсолютном выражении стоимости имущества предприятия.

Увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности компании. При этом, исследуя причины увеличения валюты баланса, необходимо учитывать такие моменты, как влияние переоценки и увеличение сроков расчетов с дебиторами и кредиторами. Рост названных показателей не характеризует реальное увеличение стоимости активов компании.



Снижение валюты баланса свидетельствует о снижении хозяйственного оборота компании, что может привести в дальнейшем к неплатежеспособности предприятия. Данное обстоятельство может быть связано:

- с сокращением платежеспособного спроса покупателей на товары, работы и услуги, реализуемые предприятием;
- с ограничением доступа на рынке необходимого сырья и материалов.

Бухгалтерская отчетность ПАО СЗ «ЮРП» за период 2022 – 3 кв. 2025 г. представлена в следующих таблицах.

Таблица 8. Бухгалтерский баланс, тыс. руб.

Наименование показателя	Строка	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Актив					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	1110	0	0	691	666
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0	0
Основные средства	1150	216 406	203 919	209 112	208 666
Доходные вложения в материальные ценности	1160	104 684	93 292	81 832	72 746
Долгосрочные финансовые вложения	1170	1 759 726	2 273 276	2 273 276	2 483 276
Отложенные налоговые активы	1180	6 048	8 182	16 914	18 240
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0	0
ИТОГО по разделу I	1100	2 086 864	2 578 669	2 581 825	2 783 594
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	373 685	908 741	955 801	1 184 926
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (19)	1220	13 218	47 908	61 704	68 198
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 мес после отчетной даты), в т.ч.:	1230	251 457	501 324	718 267	883 590
Краткосрочные финансовые вложения	1240	0	0	0	0
Денежные средства	1250	118 221	122 630	235 600	127 272
Прочие оборотные активы	1260	698	480	0	0
ИТОГО по разделу II	1200	757 279	1 581 083	1 971 372	2 263 986
БАЛАНС	1600	2 844 143	4 159 752	4 553 197	5 047 580
Пассив					
III. КАПИТАЛЫ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал	1310	482	482	482	482
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-1 240	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	273 892	273 903	307 770	307 770
Резервный капитал	1360	69	69	73	72
Нераспределенная прибыль	1370	339 460	590 334	488 968	565 647
ИТОГО по разделу III	1300	612 663	864 788	797 293	873 971
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Займы и кредиты	1410	2 138 134	3 175 289	3 656 343	4 009 027
Отложенные налоговые обязательства	1420	15 198	53 515	27 701	38 064
Оценочные обязательства	1430	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	1450	0	0	8 877	7 059
ИТОГО по разделу IV	1400	2 153 332	3 228 804	3 692 921	4 054 150
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Займы и кредиты	1510	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	73 824	63 597	54 147	109 357
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0
Оценочные обязательства	1540	4 322	2 562	5 508	7 117
Прочие краткосрочные обязательства	1550	0	0	3 329	2 983
ИТОГО по разделу V	1500	78 146	66 159	62 984	119 457
БАЛАНС	1700	2 844 141	4 159 751	4 553 198	5 047 578

Источник: данные ПАО СЗ «ЮРП»

Таблица 9. Отчет о финансовых результатах, тыс. руб.

Наименование показателя	код	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ,	2110	419 569	448 435	497 257	442 334
Себестоимость проданных товаров, продукции,	2120	-167 261	-188 458	-194 711	-172 795
Валовая прибыль	2100	252 308	259 977	302 546	269 539
	<i>рентабельность</i>	<i>60%</i>	<i>58%</i>	<i>61%</i>	<i>61%</i>
Коммерческие расходы	2210	0	0	0	-4 962
Управленческие расходы	2220	-81 365	-117 854	-205 416	-173 996



Наименование показателя	код	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Прибыль (убыток) от продаж	2200	170 943	142 123	97 130	90 581
<i>рентабельность</i>		41%	32%	20%	20%
Прочие доходы и расходы					
Проценты к получению	2320	53 529	215 013	246 071	195 269
Проценты к уплате	2330	-18 366	-40 382	-236 890	-172 206
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0	0
Прочие доходы	2340	195 078	18 855	1 933	2 193
Прочие расходы	2350	-245 703	-20 143	-17 397	-12 486
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	155 481	315 466	90 847	103 351
Отложенные налоговые активы	2450	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	2430	0	0	0	0
Текущий налог на прибыль	2410	-41 588	-64 592	-22 005	-26 672
Прочее	2460	0	0	0	0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	113 893	250 874	68 842	76 679

Источник: данные ПАО СЗ «ЮРП»

Далее Оценщиком осуществлен анализ состава и структуры активов и пассивов, а также изменение статей баланса от отчетных дат. Результаты анализа представлены в следующих таблицах (вертикальный и горизонтальный балансы).

Таблица 10. Вертикальный баланс, тыс. руб.

Наименование показателя	Абсолютное значение, тыс.руб.				Доля			
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Внеоборотные активы	2 086 864	2 578 669	2 581 825	2 783 594	73,37%	61,99%	56,70%	55,15%
Нематериальные активы	0	0	691	666	0,00%	0,00%	0,02%	0,01%
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	216 406	203 919	209 112	208 666	7,61%	4,90%	4,59%	4,13%
Незавершенное строительство	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	1 759 726	2 273 276	2 273 276	2 483 276	61,87%	54,65%	49,93%	49,20%
Отложенные налоговые активы	6 048	8 182	16 914	18 240	0,21%	0,20%	0,37%	0,36%
Прочие внеоборотные активы	104 684	93 292	81 832	72 746	3,68%	2,24%	1,80%	1,44%
Оборотные активы	757 279	1 581 083	1 971 372	2 263 986	26,63%	38,01%	43,30%	44,85%
Запасы	373 685	908 741	955 801	1 184 926	13,14%	21,85%	20,99%	23,48%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (19)	13 218	47 908	61 704	68 198	0,46%	1,15%	1,36%	1,35%
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 мес после отчетной даты)	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 мес после отчетной даты), в т.ч.:								
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежные средства	118 221	122 630	235 600	127 272	4,16%	2,95%	5,17%	2,52%
Прочие оборотные активы	698	480	0	0	0,02%	0,01%	0,00%	0,00%
ИТОГО АКТИВЫ	2 844 143	4 159 752	4 553 197	5 047 580	100%	100%	100%	100%
Собственный капитал	612 663	864 788	797 293	873 971	21,5%	20,8%	17,5%	17,3%
Уставный капитал	482	482	482	482	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Собственные акции,	-1 240	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%



Наименование показателя	Абсолютное значение, тыс.руб.				Доля			
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
выкупленные у акционеров								
Переоценка внеоборотных активов	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Добавочный капитал (без переоценки)	273 892	273 903	307 770	307 770	9,6%	6,6%	6,8%	6,1%
Резервный капитал	69	69	73	72	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль	339 460	590 334	488 968	565 647	11,9%	14,2%	10,7%	11,2%
Заемный капитал	2 231 478	3 294 963	3 755 905	4 173 607	78,5%	79,2%	82,5%	82,7%
Долгосрочные обязательства	2 153 332	3 228 804	3 692 921	4 054 150	75,7%	77,6%	81,1%	80,3%
Краткосрочные обязательства, в т.ч.:	78 146	66 159	62 984	119 457	2,7%	1,6%	1,4%	2,4%
Займы и кредиты	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	73 824	63 597	54 147	109 357	2,6%	1,5%	1,2%	2,2%
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	4 322	2 562	5 508	7 117	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	3 329	2 983	0,0%	0,0%	0,1%	0,1%
ИТОГО ПАССИВЫ	2 844 141	4 159 751	4 553 198	5 047 578	100%	100%	100%	100%

Источник: бухгалтерская отчетность ПАО СЗ «ЮРП», анализ Оценщика

Таблица 11. Горизонтальный баланс

Наименование показателя	Абсолютное значение				Темп прироста		
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Внеоборотные активы	2 086 864	2 578 669	2 581 825	2 783 594	23,57%	0,12%	7,81%
Нематериальные активы	0	0	691	666	-	-	-3,62%
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	-	-	-
Основные средства	216 406	203 919	209 112	208 666	-5,77%	2,55%	-0,21%
Незавершенное строительство	0	0	0	0	-	-	-
Долгосрочные финансовые вложения	1 759 726	2 273 276	2 273 276	2 483 276	29,18%	0,00%	9,24%
Отложенные налоговые активы	6 048	8 182	16 914	18 240	35,28%	106,72%	7,84%
Прочие внеоборотные активы	104 684	93 292	81 832	72 746	-10,88%	-12,28%	-11,10%
Оборотные активы	757 279	1 581 083	1 971 372	2 263 986	108,78%	24,68%	14,84%
Запасы	373 685	908 741	955 801	1 184 926	143,18%	5,18%	23,97%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (19)	13 218	47 908	61 704	68 198	262,45%	28,80%	10,52%
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 мес после отчетной даты)	0	0	0	0	-	-	-
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 мес после отчетной даты), в т.ч.:	251 457	501 324	718 267	883 590	99,37%	43,27%	23,02%
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	-	-	-
Денежные средства	118 221	122 630	235 600	127 272	3,73%	92,12%	-45,98%



Наименование показателя	Абсолютное значение				Темп прироста		
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Прочие оборотные активы	698	480	0	0	-31,23%	-100,00%	-
ИТОГО АКТИВЫ	2 844 143	4 159 752	4 553 197	5 047 580	46,26%	9,46%	10,86%
Собственный капитал	612 663	864 788	797 293	873 971	41,15%	-7,80%	9,62%
Уставный капитал	482	482	482	482	0,00%	0,00%	0,00%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	-1 240	0	0	0	-100,00%	-	-
Переоценка внеоборотных активов	0	0	0	0	-	-	-
Добавочный капитал (без переоценки)	273 892	273 903	307 770	307 770	0,00%	12,36%	0,00%
Резервный капитал	69	69	73	72	0,00%	5,80%	-1,37%
Нераспределенная прибыль	339 460	590 334	488 968	565 647	73,90%	-17,17%	15,68%
Заемный капитал	2 231 478	3 294 963	3 755 905	4 173 607	47,66%	13,99%	11,12%
Долгосрочные обязательства	2 153 332	3 228 804	3 692 921	4 054 150	49,94%	14,37%	9,78%
Краткосрочные обязательства, в т.ч.:	78 146	66 159	62 984	119 457	-15,34%	-4,80%	89,66%
<i>Займы и кредиты</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	-	-	-
Кредиторская задолженность	73 824	63 597	54 147	109 357	-13,85%	-14,86%	101,96%
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	0	0	0	0	-	-	-
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	-	-	-
Оценочные обязательства	4 322	2 562	5 508	7 117	-40,72%	114,99%	29,21%
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	3 329	2 983	-	-	-10,39%
ИТОГО ПАССИВЫ	2 844 141	4 159 751	4 553 198	5 047 578	46,26%	9,46%	10,86%

Источник: бухгалтерская отчетность ПАО СЗ «ЮРП», анализ Оценщика

На протяжении рассматриваемого периода Предприятие демонстрировало постоянный рост показателя валюты баланса, что свидетельствует об увеличении хозяйственного оборота.

Доля внеоборотных активов выше доли оборотных активов, что свидетельствует о существенном значении долгосрочных активов. Большой частью активы представлены долгосрочными финансовыми вложениями, что позитивно характеризует ликвидность баланса. Следом запасы и дебиторская задолженность.

Пассивы большей частью представлены заемным капиталом, а именно долгосрочными обязательствами. Накопленный капитал принимает положительное значение, что позитивно характеризует Предприятие.

4.2. Анализ ликвидности и платежеспособности

Под ликвидностью какого-либо актива понимают способность данного актива превращаться в денежные средства, а степень ликвидности определяется продолжительностью временного периода, в течение которого это превращение может быть осуществлено.

Платежеспособность означает наличие у предприятия денежных средств и их эквивалентов, достаточных для расчетов по кредиторской задолженности.

Основными признаками платежеспособности компании является:

- наличие денежных средств в кассе и на расчетных счетах предприятия в банках;
- отсутствие просроченной кредиторской задолженности.

Ликвидность и платежеспособность не тождественны друг другу. Так показатели ликвидности могут характеризовать финансовое положение предприятия как удовлетворительное, однако по существу данная оценка может быть ошибочной, если в



составе оборотных активов значительный удельный вес приходится на неликвиды и просроченную дебиторскую задолженность.

Неликвиды – это активы, которые нельзя реализовать на рынке вообще или без существенных финансовых потерь.

Ликвидность менее динамична по сравнению с платежеспособностью. По мере стабилизации производственной деятельности у предприятия постепенно складывается определенная структура активов, и резкие ее изменения не происходят. Напротив, финансовое положение предприятия в плане платежеспособности может быть изменчивым, причем со дня на день.

Ликвидность и платежеспособность оцениваются с помощью абсолютных и относительных показателей:

Абсолютным показателем ликвидности и платежеспособности является собственный оборотный капитал (СОК):

$$\begin{aligned} \text{СОК} &= \text{Текущие активы} - \text{Текущие обязательства} \\ &(\text{оборотные активы}) - (\text{краткосрочные обязательства}) \\ &\text{с.1200 Актива баланса} - \text{с.1500 Пассива баланса} \end{aligned}$$

При прочих равных условиях рост этого показателя рассматривается как положительная тенденция.

Проводится анализ ликвидности баланса, который заключается в сравнении активов с обязательствами на отчетные даты.

Активы компании можно условно разделить на четыре группы:

- А1 – наиболее ликвидные активы, которые включают в себя:
 - краткосрочные финансовые вложения по с1240 актива баланса;
 - денежные средства по с. 1250 актива баланса;
 - прочие оборотные активы по с. 1260 актива баланса.
- А2 – быстрореализуемые активы:
 - краткосрочная дебиторская задолженность по с.1235 актива.
- А3 – медленно реализуемые активы:
 - долгосрочная дебиторская задолженность с.1231 актива;
 - налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям по с.1220 актива;
 - запасы по с.1210 актива.
- А4 – труднореализуемые активы:
 - внеоборотные активы по с.1100 актива баланса.

Обязательства компании можно условно разделить четыре группы:

- П1 – наиболее срочные обязательства, которые включают в себя:
 - кредиторская задолженность по с.1520 пассива баланса;
 - задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов по с.1527 пассива баланса;
 - доходы будущих периодов по с.1530 пассива баланса;
- П2 – краткосрочные обязательства:
 - краткосрочные кредиты и займы по с.1510 пассива баланса;



- оценочные обязательства по с.1540 пассива баланса;
- прочие краткосрочные обязательства по с.1550 пассива баланса;
- ПЗ – долгосрочные обязательства:
 - долгосрочные обязательства по с.1400 пассива.
- П4 – постоянные обязательства:
 - итог III раздела пассива баланса «Капитал и резервы» по с.1300 пассива.

Баланс предприятия на отчетную дату является абсолютно ликвидным, если одновременно выполняются следующие условия:

$$A1 \geq П1$$

$$A2 \geq П2$$

$$A3 \geq П3$$

$$A4 \leq П4$$

Для сравнения разновеликих предприятий разработаны относительные показатели ликвидности и платежеспособности – коэффициенты ликвидности.

Таблица 12. Коэффициенты ликвидности

Наименование коэффициента	Формула расчета	Рекомендованное значение
Коэффициент абсолютной ликвидности	$A1 / (П1 + П2 - с.1530 ф.1)$	0,2 – 0,5
<i>Коэффициент абсолютной ликвидности (коэффициент срочности) – исчисляется как соотношение денежных средств и быстрореализуемых ценных бумаг (раздел II Актива баланса) к краткосрочной задолженности (раздел V пассива баланса), и показывает, какая часть текущей задолженности может быть погашена на дату составления баланса или другую конкретную дату.</i>		
Коэффициент быстрой ликвидности	$(A1+A2) / (П1 + П2 - с.1530 ф.1)$	Больше или равно 1,0
<i>Коэффициент быстрой ликвидности – показывает, какая часть текущих обязательств может быть погашена при мобилизации быстро реализуемых и наиболее ликвидных активов.</i>		
Коэффициент текущей ликвидности	$(A1+A2+A3 - \text{долг.ДЗ}) / (П1 + П2 - с.1530 ф.1)$	Больше или равно 2,0
<i>Коэффициент текущей ликвидности (коэффициент покрытия) – показывает, какая часть текущих обязательств может быть погашена при мобилизации всех оборотных средств предприятия.</i>		
Коэффициент обеспеченности собственным оборотным капиталом	$СОК / (A1+A2+A3)$	Больше или равно 0,1
<i>Коэффициент обеспеченности собственным оборотным капиталом отражает долю текущих (оборотных) активов, сформированных за счет собственного оборотного капитала.</i>		
Индекс постоянного актива	$(с.1100 ф.1 + \text{долг.ДЗ}) / (с.1300 ф.1 + с.1530 ф.1)$	Нет
<i>Индекс постоянного актива показывает, какую часть постоянных обязательств предприятие может погасить за счет медленно реализуемых активов (внеоборотных активов) и долгосрочной дебиторской задолженности.</i>		

Источник: общая теория финансового анализа

Далее Оценщиком приводится анализ ликвидности и платежеспособности ПАО СЗ «ЮРП».

Таблица 13. Расчет собственного оборотного капитала

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя, тыс. руб.			
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
1	Текущие активы	757 279	1 581 083	1 971 372	2 263 986
2	Текущие обязательства	78 146	66 159	62 984	119 457
3	Собственный оборотный капитал	679 133	1 514 924	1 908 388	2 144 529

Источник: бухгалтерская отчетность ПАО СЗ «ЮРП», анализ Оценщика

Как видно из таблицы, приведенной выше, собственный оборотный капитал оцениваемого предприятия систематически принимает положительное значение, что свидетельствует о позитивной динамике и возможности хозяйствующего субъекта погасить текущие (краткосрочные) обязательства за счет текущих (оборотных) активов на дату оценки.



Таблица 14. Анализ ликвидности баланса, тыс. руб.

АКТИВ	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
A1	118 919	123 110	235 600	127 272
A2	251 457	501 324	718 267	883 590
A3	386 903	956 649	1 017 505	1 253 124
A4	2 086 864	2 578 669	2 581 825	2 783 594
ПАССИВ	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
P1	73 824	63 597	54 147	109 357
P2	4 322	2 562	8 837	10 100
P3	2 153 332	3 228 804	3 692 921	4 054 150
P4	612 663	864 788	797 293	873 971

Источник: бухгалтерская отчетность ПАО СЗ «ЮРП», анализ Оценщика

Как видно из таблицы, приведенной выше, на дату оценки условие абсолютной ликвидности баланса ПАО СЗ «ЮРП» выполняется по двум из четырех показателей.

Таблица 15. Анализ ликвидности и платежеспособности баланса с помощью относительных показателей

Наименование показателя	Рекомендуемое значение	Значение показателя			
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,2 – 0,5	1,5	1,9	3,7	1,1
Коэффициент быстрой ликвидности	Больше или равно 1,0	4,7	9,4	15,1	8,5
Коэффициент текущей ликвидности	Больше или равно 2,0	9,7	23,9	31,3	19,0
Коэффициент обеспеченности собственным оборотным капиталом	Больше или равно 0,1	0,9	1,0	1,0	0,9

Источник: бухгалтерская отчетность ПАО СЗ «ЮРП», анализ Оценщика

На дату оценки величина коэффициента абсолютной ликвидности не соответствует рекомендованным значениям, что говорит о недостаточном объеме свободных денежных средств, с помощью которых может быть погашена краткосрочная кредиторская задолженность.

Коэффициент быстрой ликвидности на дату оценки соответствует рекомендуемым значениям.

Коэффициент текущей ликвидности соответствует рекомендуемым значениям, что свидетельствует о достаточном объеме оборотных средств у предприятия для погашения текущих обязательств.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами по состоянию на дату оценки соответствует рекомендуемым значениям.

Таким образом, на основании анализа ликвидности и платежеспособности предприятия с помощью относительных показателей по состоянию на 30.09.2025 г. ПАО СЗ «ЮРП» может характеризоваться как компания с достаточной платежеспособностью и ликвидностью.

4.3. Анализ финансовой устойчивости

Устойчивость финансового состояния предприятия характеризуется соотношением стоимости запасов и источниками их финансирования.

Источники финансирования запасов характеризуются следующими показателями:

- собственный капитал (Итог III раздела пассива баланса);
- заемный капитал (Итоги IV и V разделов пассива баланса);
- долгосрочные займы и кредиты (с. 1400 пассива баланса);
- краткосрочные займы и кредиты (с. 1510 пассива баланса);
- кредиторская задолженность (с. 1520 пассива баланса).

Различают четыре типа финансовой устойчивости хозяйствующего субъекта:



- Абсолютная финансовая устойчивость (М1) – высокий уровень платежеспособности, предприятие не зависит от внешних кредиторов, все запасы полностью финансируются собственным оборотным капиталом.
- Нормальная финансовая устойчивость (М2) – нормальная платежеспособность, рациональное использование заемных средств, высокая доходность на вложенный капитал.
- Неустойчивое финансовое положение (М3) – нарушение нормальной платежеспособности, возникает необходимость привлечения дополнительных источников финансирования запасов, но при этом возможно восстановление платежеспособности.
- Кризисное финансовое положение (М4) – предприятие находится на грани банкротства, так как денежные средства, краткосрочные финансовые вложения и текущая дебиторская задолженность не покрывают кредиторскую задолженность.

Для определения типа финансовой устойчивости рассчитывается:

1. Наличие излишка или недостатка собственного оборотного капитала как источника финансирования запасов:

$$\text{СОК} - \text{Запасы} = \text{«+» Излишек СОК}$$

$$(\text{с. 1200} - \text{с. 1500}) \quad (\text{с. 1210}) \quad \text{«-» Недостаток СОК}$$

2. Наличие излишка или недостатка собственных и долгосрочных заемных источников финансирования запасов (СДИ):

$$\text{СДИ} - \text{Запасы} = \text{«+» Излишек СДИ}$$

$$(\text{СОК} + \text{с. 1400}) \quad (\text{с. 1210}) \quad \text{«-» Недостаток СДИ}$$

3. Наличие излишка или недостатка общей величины источников финансирования запасов (ОИЗ):

$$\text{ОИЗ} - \text{Запасы} = \text{«+» Излишек ОИЗ}$$

$$\text{«-» Недостаток ОИЗ,}$$

где ОИЗ = СДИ + Краткосрочные кредиты и займы (с. 1510) + Кредиторская задолженность (с. 1520)

Полученный излишек источника финансирования запасов имеет рейтинговое число "1". Полученный недостаток источника финансирования запасов имеет рейтинговое число "0".

Таким образом:

- Абсолютная финансовая устойчивость (М1) 1; 1; 1.
- Нормальная финансовая устойчивость (М2) 0; 1; 1.
- Неустойчивое финансовое положение (М3) 0; 0; 1.
- Кризисное финансовое положение (М4) 0; 0; 0.

Таблица 16. Тип финансовой устойчивости

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя			
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
1	Собственный оборотный капитал (СОК)	679 133	1 514 924	1 908 388	2 144 529
2	Собственные и долгосрочные источники финансирования запасов (СДИ)	2 832 465	4 743 728	5 601 309	6 198 679
3	Общая величина источников финансирования запасов (ОИЗ)	2 906 289	4 807 325	5 655 456	6 308 036
4	Запасы	373 685	908 741	955 801	1 184 926



№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя			
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
5	Излишек (+), недостаток (-) СОК как источника финансирования запасов	305 448	606 183	952 587	959 603
6	Излишек (+), недостаток (-) СДИ как источника финансирования запасов	2 458 780	3 834 987	4 645 508	5 013 753
7	Излишек (+), недостаток (-) ОИЗ как источника финансирования запасов	2 532 604	3 898 584	4 699 655	5 123 110
8	Тип финансовой устойчивости	M1 (1:1:1)	M1 (1:1:1)	M1 (1:1:1)	M1 (1:1:1)

Источник: бухгалтерская отчетность ПАО СЗ «ЮРП», анализ Оценщика

Как видно из таблицы, приведенной выше, на отчетную дату предприятие может быть отнесено к типу хозяйствующих субъектов с абсолютной финансовой устойчивостью (по критериям достаточности источников финансирования запасов).

На следующем этапе Оценщиком анализируются относительные показатели финансовой устойчивости, формулы расчета которых и рекомендованные значения показателей приведены в следующей таблице.

Таблица 17. Формулы расчета относительных показателей финансовой устойчивости

Наименование коэффициента	Формула расчета	Рекомендованное значение
Коэффициент автономии или финансовой независимости	$(\text{Собств. капитал (с. 1300)} + \text{Доходы будущих периодов (с. 1530)}) / \text{Валюта баланса (с. 1700)}$	$\geq 0,5$
Коэффициент автономии или финансовой независимости отражает уровень собственного капитала в формировании имущества предприятия. Чем выше значение этого коэффициента, тем более финансово устойчивое, стабильное и независимое от внешних кредиторов предприятие.		
Коэффициент финансовой напряженности	$(\text{Долгосрочные обяз-ва (с. 1400)} + \text{Краткосрочные обяз-ва за минусом доходов будущих периодов (с. 1500 – с. 1530)}) / \text{Валюта баланса (с. 1700)}$	$< 0,5$
Коэффициент финансовой напряженности отражает долю заемных средств в общей сумме источников финансирования текущей деятельности, т.е. коэффициент автономии + коэффициент финансовой напряженности = 1		
Коэффициент финансовой зависимости или финансирования	$(\text{Долгосрочные обяз-ва (с. 1400)} + \text{Краткосрочные обяз-ва за минусом доходов будущих периодов (с. 1500 – с. 1530)}) / (\text{Собств. кап-л (с. 1300)} + \text{Доходы будущих периодов (с. 1530)})$	$\leq 0,67$
Коэффициент финансовой зависимости или финансирования показывает соотношение между заемным и собственным капиталом. Рост этого коэффициента в динамике свидетельствует об усилении зависимости предприятия от внешних кредиторов, т.е. о некотором снижении финансовой устойчивости и наоборот.		
Коэффициент маневренности	$\text{СОК} / \text{Собственный капитал (с. 1300)}$	0,2 – 0,5
Коэффициент маневренности отражает долю собственного капитала используемого для финансирования текущей деятельности.		
Коэффициент соотношения оборотных и внеоборотных активов	$\text{Оборотные активы (с. 1200)} / \text{Внеоборотные активы (с. 1100)}$	Индивидуально для каждого предприятия
Коэффициент соотношения оборотных и внеоборотных активов показывает сумму оборотных активов, приходящуюся на 1 руб. внеоборотных активов. При этом чем выше значение этого коэффициента, тем больше средств авансируется в оборотные активы, которые являются более ликвидными.		

Источник: общая теория финансового анализа

Расчет относительных показателей финансовой устойчивости представлен в следующей таблице.

Таблица 18. Относительные показатели финансовой устойчивости

№ п/п	Наименование показателя	Рекомендуемое значение	Значение показателя			
			31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
1	Коэффициент автономии или финансовой независимости	0,5 и выше	0,22	0,21	0,18	0,17
2	Коэффициент финансовой напряженности	Не более 0,5	0,78	0,79	0,82	0,83
3	Коэффициент финансовой зависимости или финансирования	0,67 и ниже	3,64	3,81	4,71	4,78
4	Коэффициент маневренности	0,2 – 0,5	1,11	1,75	2,39	2,45
5	Коэффициент соотношения оборотных и внеоборотных активов	Индивидуально для каждого предприятия	0,36	0,61	0,76	0,81

Источник: бухгалтерская отчетность ПАО СЗ «ЮРП», анализ Оценщика

Как видно из таблицы выше, относительные показатели финансовой устойчивости компании не соответствуют рекомендуемым значениям, что свидетельствует о высоком уровне долговой нагрузки.



4.4. АНАЛИЗ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

На этом этапе финансового анализа Оценщиком рассчитана оборачиваемость финансовых ресурсов. Под оборачиваемостью понимается продолжительность прохождения финансовыми ресурсами стадии производства и обращения.

Оборачиваемость исчисляется:

- количеством оборотов за отчетный период (коэффициент оборачиваемости финансовых ресурсов), при этом рост коэффициента оборачиваемости в динамике свидетельствует о более эффективном использовании финансовых ресурсов;
- продолжительностью одного оборота в днях (срок оборачиваемости финансовых ресурсов).

Формулы расчета коэффициентов оборачиваемости финансовых ресурсов и сроков оборачиваемости финансовых ресурсов приведены в следующей таблице.

Таблица 19. Формулы расчета коэффициентов оборачиваемости финансовых ресурсов

№ п/п	Показатели	Формула расчета
1	Коэффициент оборачиваемости активов	<i>Выручка от реализации за отчетный период (ф.2 с. 2110) / Средняя величина активов за отчетный период;</i> где Средняя величина активов за отчетный период = (Активы на начало отчетного периода (с. 1600) + Активы на конец отчетного периода (с. 1600)) / 2
		<i>Коэффициент оборачиваемости активов – показывает сколько раз в течение отчетного периода активы прошли все стадии производства и обращения и обращались в реальные денежные средства.</i>
2	Срок оборачиваемости активов в днях	<i>Длительность анализируемого периода / коэффициент оборачиваемости активов</i>
	За длительность анализируемого периода принимается: 1 год = 360 дн. 1 мес. = 30 дн. Длительность анализируемого периода определяется периодичностью последнего бухгалтерского баланса.	
3	Коэффициент оборачиваемости оборотных активов	<i>Выручка от реализации за отчетный период (ф.2 с. 2110) / Средняя величина оборотных активов за отчетный период по с. 1200</i>
4	Срок оборачиваемости оборотных активов	<i>Длительность анализируемого периода / коэффициент оборачиваемости оборотных активов</i>
5	Коэффициент оборачиваемости внеоборотных активов	<i>Выручка от реализации за отчетный период (ф.2 с. 2110) / Средняя величина внеоборотных активов за отчетный период по с.1100</i>
6	Срок оборачиваемости внеоборотных активов	<i>Длительность анализируемого периода / коэффициент оборачиваемости внеоборотных активов</i>
7	Коэффициент оборачиваемости запасов	<i>Себестоимость (ф.2 с.2120) / Средняя величина запасов за отчетный период по с. 1210</i>
8	Срок оборачиваемости запасов	<i>Длительность анализируемого периода / коэффициент оборачиваемости запасов</i>
9	Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	<i>Выручка от реализации за отчетный период (ф.2 с. 2110) / Средняя величина дебиторской задолженности за отчетный период по с.1230</i>
10	Срок оборачиваемости дебиторской задолженности	<i>Длительность анализируемого периода / коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности</i>
11	Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности	<i>Себестоимость (ф.2 с. 2120) / Средняя величина кредиторской задолженности за отчетный период по с. 1520</i>
12	Срок оборачиваемости кредиторской задолженности	<i>Длительность анализируемого периода / коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности</i>

Источник: общая теория финансового анализа

Оценщиком рассчитаны коэффициенты оборачиваемости финансовых ресурсов ПАО СЗ «ЮРП» за исследуемый период. Результаты расчетов сгруппированы в следующей таблице.

Таблица 20. Показатели оборачиваемости финансовых ресурсов

Наименование показателя	Значение показателя			
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Выручка	419 569	448 435	497 257	442 334
Себестоимость	167 261	188 458	194 711	172 795
Среднегодовая величина активов	1 422 072	3 501 948	4 356 475	4 800 389
Коэффициент оборачиваемости активов	0,30	0,13	0,11	0,09
Срок оборачиваемости активов в днях	1237,12	2850,38	3197,77	3961,13
Среднегодовая величина оборотных активов	378 640	1 169 181	1 776 228	2 117 679
Коэффициент оборачиваемости оборотных активов	1,11	0,38	0,28	0,21
Срок оборачиваемости оборотных активов	329,39	951,65	1303,80	1747,44



Наименование показателя	Значение показателя			
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Среднегодовая величина внеоборотных активов	1 043 432	2 332 767	2 580 247	2 682 710
Коэффициент оборачиваемости внеоборотных активов	0,40	0,19	0,19	0,16
Срок оборачиваемости внеоборотных активов	907,72	1898,74	1893,97	2213,69
Среднегодовая величина запасов	373 685	641 213	932 271	1 070 364
Коэффициент оборачиваемости запасов	0,45	0,29	0,21	0,16
Срок оборачиваемости запасов	804,29	1224,87	1723,67	1672,49
Среднегодовая величина дебиторской задолженности	251 457	376 391	609 796	800 929
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	1,67	1,19	0,82	0,55
Срок оборачиваемости дебиторской задолженности	215,76	302,16	441,47	488,89
Среднегодовая величина кредиторской задолженности	73 824	68 711	58 872	81 752
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности	2,27	2,74	3,31	2,11
Срок оборачиваемости кредиторской задолженности	158,89	131,25	108,85	127,74

Источник: бухгалтерская отчетность ПАО СЗ «ЮРП», анализ Оценщика

Сроки оборачиваемости всех финансовых ресурсов являются чрезвычайно длительными. Однако, данный показатель нехарактерен для предприятия, кардинально меняющего профиль деятельности.

4.5. АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

На следующем этапе исследования Оценщиком анализируются финансовые результаты хозяйственной деятельности компании. Анализ финансовых результатов показывает результативность и перспективность деятельности предприятия.

Финансовые результаты деятельности предприятия отражают следующие показатели:

- прибыль;
- рентабельность (или доходность).

В свою очередь прибыль делится на:

- прибыль от продажи (форма № 2 строка 2200);
- балансовая прибыль или прибыль до налогообложения (форма № 2 строка 2300);
- чистая прибыль или нераспределенная прибыль (форма № 2 строка 2400).

Абсолютные показатели финансовых результатов анализируются в динамике за ряд периодов. При этом следует отметить, что абсолютные показатели прибыли неудобны для сравнения финансовых результатов деятельности различных предприятий. Сумма прибыли не дает возможности сделать обоснованные выводы о масштабах предприятия.

Поэтому анализ абсолютных показателей финансовых результатов деятельности предприятия дополняется анализом относительных показателей – показателей рентабельности.

В общем виде рентабельность рассчитывается как отношение полученного дохода (прибыли) к средней величине затрат, связанных с получением дохода, то есть рентабельность отражает отдачу на единицу вложений.

Среди коэффициентов рентабельности различают:

- Рентабельность капитала, то есть вложений в оборотные и внеоборотные активы.
- Рентабельность продаж.



Формулы расчета показателей рентабельности (относительных показателей) приведены следующей таблице.

Таблица 21. Формулы расчета показателей рентабельности

№ п/п	Показатели	Формула расчета
1	Рентабельность активов	Чистая прибыль по с.2400 / Средняя величина активов за отчетный период по с. 1600
2	Рентабельность оборотных активов	Чистая прибыль по с.2400 / Средняя величина оборотных активов за отчетный период по с. 1200
3	Рентабельность внеоборотных активов	Чистая прибыль по с.2400 / Средняя величина внеоборотных активов за отчетный период по с.1100
4	Рентабельность собственного капитала	Чистая прибыль по с.2400 / Средняя величина собственного капитала за отчетный период по с.1300
5	Рентабельность собственного оборотного капитала	Чистая прибыль по с.2400 / Средняя величина собственного оборотного капитала за отчетный период
6	Рентабельность продаж	Чистая прибыль по с.2400 / Выручка от реализации по с.2110

Источник: общая теория финансового анализа

Таблица 22. Показатели рентабельности

Наименование показателя	Значение показателя			
	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	30.09.2025
Рентабельность капитала:				
Рентабельность активов	8,01%	7,16%	1,58%	1,60%
Рентабельность оборотных активов	30,08%	21,46%	3,88%	3,62%
Рентабельность внеоборотных активов	10,92%	10,75%	2,67%	2,86%
Рентабельность собственного капитала	37,18%	33,96%	8,28%	9,18%
Рентабельность продаж	27,15%	55,94%	13,84%	17,34%

Источник: бухгалтерская отчетность ПАО СЗ «ЮРП», анализ Оценщика

Как видно из таблицы выше, все показатели рентабельности Компании в ретроспективном периоде положительны, но невысоки.

4.6. Выводы по результатам анализа

На основании проведенного финансового анализа ПАО СЗ «ЮРП» Оценщик сделал следующие выводы:

Анализ имущества и источников финансирования хозяйственной деятельности предприятия свидетельствует о преобладании внеоборотных активов в балансе компании в рассматриваемом периоде.

Основным источником финансирования хозяйственной деятельности на конец анализируемого периода является заемный капитал, а именно долгосрочная задолженность.

Предприятие имеет положительный накопленный капитал, что позитивно отражает структуру собственного капитала.

На основании анализа ликвидности и платежеспособности предприятия с помощью относительных показателей по состоянию на дату оценки ПАО СЗ «ЮРП» может характеризоваться как компания с достаточной платежеспособностью и ликвидностью.

Согласно результатам анализа финансовой устойчивости, предприятие может быть отнесено к типу хозяйствующих субъектов с абсолютной финансовой устойчивостью (по критериям достаточности источников финансирования запасов).

Относительные показатели финансовой устойчивости компании на конец анализируемого периода не соответствуют рекомендуемым значениям, что свидетельствует о высокой долговой нагрузке.

Сроки оборачиваемости всех финансовых ресурсов чрезвычайно высоки, однако данные показатели не отражают состояние меняющей профиль деятельности компании.

Все показатели рентабельности Компании в ретроспективном периоде положительны, но невысоки.

В целом, анализ показал хорошее финансовое состояние предприятия и признаки смены профиля деятельности.



5. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

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

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки. На указанных выше подходах основаны следующие методы оценки.

1. Затратный подход:
 - метод чистых активов;
 - метод ликвидационной стоимости.
2. Доходный подход:
 - метод дисконтированных денежных потоков;
 - метод капитализации прибыли;
 - дивидендный подход.
3. Сравнительный подход:
 - метод сделок, или метод продаж;
 - метод компании-аналога;
 - метод отраслевых коэффициентов.

5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с ФСО-V, затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

В соответствии с ФСО-8 п. 11 в рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

Данный подход рассматривает стоимость предприятия с точки зрения затрат на его воспроизводство.

По методу чистых активов стоимость предприятия равна разнице между обоснованной рыночной стоимостью активов предприятия и текущей стоимостью всех его обязательств.

Метод ликвидационной стоимости заключается в определении скорректированной стоимости всех активов баланса за вычетом величины всех обязательств предприятия, суммы затрат, связанных с его ликвидацией, а также скидки на срочность (в случае срочной ликвидации).

После определения рыночной стоимости предприятия Оценщику, в случае оценки долей в уставном капитале, необходимо определить размер скидки на неконтрольный характер доли или соответственно премии за контроль.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с ФСО-V, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.



В соответствии с ФСО-8 п. 10 в рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

В рамках данного подхода Оценщик использует в качестве ориентира реально сложившиеся на рынке цены на сходные предприятия (акции, продажа долей).

Метод сделок или метод продаж, ориентирован на цены приобретения предприятия в целом либо иного пакета акций (долей) в сходных предприятиях.

Метод компаний аналогов применяется в основном для оценки миноритарного пакета акций (долей). И цена предприятия наиболее соответствует ликвидационной стоимости предприятия.

Метод отраслевых коэффициентов основан на использовании специальных формул или ценовых показателей, используемых в отдельных отраслях. Эти коэффициенты рассчитываются на основе длительных статистических наблюдений специальными исследовательскими институтами за ценой продаж предприятий и их важнейшими производственно-финансовыми характеристиками.

5.3. Доходный подход

*В соответствии с ФСО-V, **доходный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.*

В соответствии с ФСО-8 п. 9 в рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

Смысл данного подхода заключается в определении текущей величины будущих доходов от деятельности предприятия. Он основан на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

Метод дисконтированных денежных потоков основан на прогнозах будущего развития рынка в целом, прогнозировании доходов конкретного предприятия и приведении будущих доходов к стоимости на текущую дату.

Метод капитализации прибыли подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину чистой прибыли за какой-либо период. Инструментом перевода прибыли предприятия в его стоимость является ставка капитализации.

В рамках дивидендного метода оцениваемые акции или доли рассматриваются как финансовый инструмент для инвестирования средств с целью получения определенного ежегодного дохода с учетом всех финансовых рисков от такого вложения, в том числе в сравнении с другими доступными инструментами.

В следующем разделе приведено обоснование выбора подходов и методов оценки.



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

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком проведен анализ возможности применения указанных подходов.

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с ФСО-V, рассматривая **возможность и целесообразность применения затратного подхода**, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Метод чистых активов позволяет оценить рыночную стоимость компании, базируясь на рыночной стоимости ее активов. Данный метод используется, когда выполняются следующие требования:

- оценивается контрольный пакет;
- компания обладает значительными материальными активами;
- компания является холдинговой или инвестиционной;
- у компании отсутствуют ретроспективные данные о прибылях, или нет возможности надежно оценить ее прибыли или денежные потоки;
- значительную часть активов компании составляют финансовые активы (денежные средства, дебиторская задолженность, ликвидные ценные бумаги).

В соответствии с п. 11 ФСО-8, *«данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.»*

В настоящем случае имеется достаточно информации для идентификации активов и обязательств Предприятия, следовательно, возможно применение затратного подхода.

Поскольку ликвидация Предприятия не планируется, в настоящем случае применяется метод чистых активов.

6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с ФСО-V, рассматривая **возможность и целесообразность применения сравнительного подхода**, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);



3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

В соответствии с п. 10 ФСО-8, *«В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес».*

Оценщиком была проанализирована возможность использования сравнительного подхода для целей оценки рыночной стоимости собственного капитала Предприятия.

Для использования метода компаний-аналогов компании-аналоги должны отбираться по следующим критериям: отраслевое сходство, доля рынка, географическая диверсификация продаж, объем прибыли, наличие информации о сделках с акциями или долями.

В открытых источниках информации отсутствуют данные о сделках с акциями/долями предприятий рассматриваемого сегмента рынка с аналогичной структурой активов и пассивов. Данных о параметрах сделок с долями оцениваемого Предприятия у Оценщика также нет.

Таким образом, сравнительный подход применить невозможно.

6.3. Доходный подход

В соответствии с ФСО-V, рассматривая **возможность и целесообразность применения доходного подхода**, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В соответствии с п. 9 ФСО-8, *«В рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли)».*

Оценщиком рассмотрена возможность использования доходного подхода. Доходный подход основывается на принципе, по которому текущая рыночная стоимость объекта есть текущая стоимость чистых доходов, ассоциированных с объектом оценки.

В рамках доходного подхода выделяются методы:

- дисконтированных денежных потоков (ДДП);
- капитализации прибыли;
- дивидендный метод.

Первые два метода позволяют получить стоимость 100% пакета акций (100% доли), третий – неконтрольного (неконтрольной доли).



Методы дисконтированных денежных потоков и капитализации прибыли основаны на том, что доходы, которые компания получит в будущем, переводятся путем расчетов в стоимость компании на дату оценки. Метод дисконтированных денежных потоков применяется тогда, когда у компании в ближайшие годы ожидается значительное изменение величин прибыли из-за освоения новых производств, привлечения дополнительных инвестиций, технической модернизации, всплеск спроса на продукцию и других причин. Метод капитализации прибыли применяется в случае, если не ожидается каких-либо существенных скачков величины денежного потока компании в ближайшее время или прогнозирование потоков доходов затруднено. Естественно, что оба метода имеют место, когда у оцениваемой компании имеется прибыль или хотя бы в ближайшем будущем она появится. Основу дивидендного метода при доходном подходе составляет метод прямой капитализации ежегодного дохода приходящегося на акцию (дивиденда). То есть акция рассматривается как финансовый инструмент для вложения средств с целью получения дохода, соотношенного со стоимостью инструмента через ставку капитализации, характеризующую риски, связанные с возможностями невозврата вложенных средств или получения меньшего дохода, чем рассчитывалось.

Оцениваемое Предприятие планирует получать доход, однако, на основе информации о доходности активов рассчитана рыночная стоимость основных средств Предприятия, что учтено в затратном подходе. Для целей недопущения дублирования расчетов и взаимного влияния подходов Оценщик не применяет доходный подход.

Итак, Оценщиком сделан вывод о возможности и необходимости применения затратного подхода, а именно метода чистых активов при оценке рыночной стоимости Предприятия.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в следующих разделах.





7. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход рассматривает стоимость бизнеса с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов и обязательств предприятия вследствие инфляции, изменения конъюнктуры рынка, используемых методов учета, может не соответствовать рыночной. Следовательно, для определения рыночной стоимости предприятия статьи баланса могут быть скорректированы. После чего, скорректированный актив баланса уменьшается на текущую стоимость обязательств, что и дает рыночную стоимость собственного капитала компании. Все вышеперечисленное составляет метод чистых активов.

7.1. СОСТАВ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПРЕДПРИЯТИЯ

В соответствии с предоставленным Заказчиком бухгалтерским балансом по состоянию на 30.09.2025 г., у Предприятия имеются следующие составляющие чистых активов.

Таблица 23. Чистые активы Предприятия до корректировки, тыс. руб.

ПОКАЗАТЕЛЬ	Код строки	Балансовая стоимость на 30.09.2025
АКТИВЫ		
Нематериальные активы	1110	666
Результаты исследований и разработок	1120	0
Основные средства	1150	208 666
Доходные вложения в материальные ценности	1160	72 746
Долгосрочные финансовые вложения	1170	2 483 276
Отложенные налоговые активы	1180	18 240
Прочие внеоборотные активы	1190	0
Запасы	1210	1 184 926
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	68 198
Дебиторская задолженность	1230	883 590
Краткосрочные финансовые вложения	1240	0
Денежные средства	1250	127 272
Прочие оборотные активы	1260	0
ИТОГО АКТИВЫ		5 047 580
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Займы и кредиты долгосрочные	1410	4 009 027
Отложенные налоговые обязательства	1420	38 064
Оценочные обязательства долгосрочные	1430	0
Прочие долгосрочные обязательства	1450	7 059
Займы и кредиты краткосрочные	1510	0
Кредиторская задолженность	1520	109 357
Оценочные обязательства краткосрочные	1540	7 117
Прочие краткосрочные обязательства	1550	2 983
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		4 173 607
ЧИСТЫЕ АКТИВЫ		873 973

Источник: данные Предприятия

7.2. ВЫЯВЛЕНИЕ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ И НЕСПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИИ

В соответствии с ФСО-8, Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания.

У Предприятия отсутствуют специализированные активы.



7.3. РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ АКТИВОВ

Расчет рыночной стоимости нематериальных активов

По состоянию на дату оценки активы по данной строке представлены действующими лицензиями на сумму 666 тыс. руб. Ввиду актуального характера и незначительного размера, данная строка не корректируется.

Расчет рыночной стоимости результатов исследований и разработок

По состоянию на дату оценки активы по данной строке у Предприятия отсутствуют.

Расчет рыночной стоимости основных средств

Основные средства Предприятия представлены следующим образом:

Таблица 24. Укрупненная расшифровка основных средств Предприятия

Основные средства	Тыс. руб.
стр.1150	
Здания и сооружения	17 332
Офисное оборудование	634
Машины и оборудование (кроме офисного)	4 860
Транспортные средства	3 355
Другие виды основных средств	11 034
Незавершенные капитальные вложения	2 696
Земельные участки	158 990
ППА	9 764
Итого	208 666

Источник: данные Предприятия

Как было указано выше, на территории Предприятия планируется строительство жилой и общественной недвижимости. При этом все существующие основные средства будут либо снесены (здания и сооружения), либо изношены (движимое имущество) к концу срока реализации проекта. Таким образом, стоимость основных средств складывается из текущей стоимости доходов от продажи результатов застройки за вычетом расходов на реализацию инвестиционного проекта.

Данный расчет представлен в Приложении. Рыночная стоимость основных средств, задействованных в комплексной застройке (КРТ) составила 8 574 000 тыс. руб.

Дополнительно, по данным Предприятия, имеется земельный участок с кадастровым номером 77:04:0003005:51, не задействованный в КРТ. По данным Росреестра, его кадастровая стоимость составляет 89 808 824,76 руб. В соответствии со Справочником АВН-8 (2025), отношение удельной стоимости земельного участка в аренде к его кадастровой стоимости составляет 1,02:

10. Отношение рыночной стоимости земельного участка к кадастровой стоимости земельного участка

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в собственности, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,06	1,03	1,09
Отношение удельной цены земельного участка, находящегося в аренде, к удельной кадастровой стоимости земельного участка	1,02	0,95	1,09

Таким образом, рыночная стоимость права аренды данного земельного участка составит $89808824,76 \cdot 1,02 = 91\,605$ тыс. руб.

Итоговая стоимость основных средств составит $8\,574\,000 + 91\,605 = 8\,665\,605$ тыс. руб.

Расчет рыночной стоимости доходных вложений в материальные ценности

По состоянию на дату оценки активы по данной строке представлены следующим образом:

**Таблица 25. Укрупненная расшифровка доходных вложений в материальные ценности**

Инвестиционная недвижимость	Тыс. руб.
стр.1160	
Здания (помещения), сданные в аренду	70 871
Сооружения, сданные в аренду	1 855
Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	20
Итого	72 746

Источник: данные Предприятия

Данные объекты также планируется сносить в процессе реализации инвестиционного проекта, однако, снос будет не одномоментный, а поэтапный. В ходе выполнения инвестиционного проекта Предприятие продолжит получать доход от аренды данных объектов вплоть до их сноса. Таким образом, указанные выше объекты будут приносить конечный затухающий в ноль доход, а их стоимость формируется как приведенный ЧОД.

Отдельно следует отметить, что разделение совокупного чистого дохода на доход от портовой деятельности и доход от аренды невозможно, т.к. расходы связаны с обоими видами деятельности. Следовательно, условно доход от портовой деятельности отнесен также на доходные вложения в материальные ценности, хотя, фактически он и формирует стоимость основных средств. Данный подход оправдан тем, что с точки зрения арифметики итоговая стоимость всех активов была бы идентичной, если бы доход от портовой деятельности отнесли на стоимость основных средств.

Соответствующий расчет приведен в Приложении к Отчету.

Итак, рыночная стоимость доходных вложений в материальные ценности с учетом вклада портовой деятельности в стоимость основных средств составила 656 777 тыс. руб.

Расчет рыночной стоимости долгосрочных финансовых вложений

По состоянию на дату оценки активы по данной строке представлены следующим образом:

Таблица 26. Расшифровка долгосрочных финансовых вложений, руб.

Контрагент	ИНН	Вид фин. вложений	Дата образования	Договор	Сумма, тыс. руб.	Срок возврата займов
ПАО "Московское речное пароходство"	7712019405	заем	01.09.2021	Договор займа №01/09-2021 от 01.09.2021 г.(9,5%)	135 910	не ранее 01.09.2028
ПАО "Московское речное пароходство"	7712019405	заем	03.11.2022	Договор займа №ЮРП-МРП-1022 от 07.10.2022 г.(10,05%)	160 465	не ранее 16.08.2028
ПАО "Московское речное пароходство"	7712019406	заем	08.09.2022	Договор займа №ЮРП-МРП-8822 от 05.08.2022 г.(10,05%)	759 207	не ранее 16.08.2028
ООО «ЮП-2»	9723103371	заем	06.12.2022	Договор № 05-08/2022 от 05.08.2022 (10,05%)	722 394	не ранее 16.08.2028
ООО «ЮП-2»	9723103371	заем	10.04.2023	Договор № ЮРП-ЮП2-А1/2023 от 31.03.2023 (10,06%)	450 000	не ранее 01.09.2028
ООО «ЮП-2»	9723103371	заем	10.04.2023	Договор № ЮРП-ЮП2-П/2023 от 31.03.2023 (10,06%)	45 300	не ранее 01.09.2028
ООО "АХД Южный порт"	9704214132	заем	30.04.2025	Договор займа №30/04-2025 от 30.04.2025 (беспроцентный)	130 000	30.04.2028
ООО "АХД Южный порт"	9704214132	заем	01.08.2025	Договор займа №01/08 от 01.08.2025 г. (беспроцентный)	80 000	30.04.2028
Итого					2 483 276	

Как видно из таблицы, займы предоставлены на льготных условиях, следовательно, требуется корректировка их стоимости.

Расчет проведен по формуле стоимости денег во времени:



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

PV – рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений;

FV – фактическая сумма займа;

i – ставка дисконта как разница между рыночной ставкой по депозитам с соответствующим сроком погашения и фактической ставкой;

n – срок платежа.

В качестве рыночной ставки по депозитам принимается средняя ставка по депозитам на дату оценки с соответствующим сроком по данным ЦБ РФ:

Таблица 27. Ставки дисконтирования для активов и обязательств

Статистический бюллетень Банка России, данные, опубликованные в сентябре 2025 г.	Валюта	до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях	Рубли	16,48%	16,59%	16,00%	15,72%	15,65%	12,68%	15,64%
Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях	Рубли	19,78%	18,38%	20,16%	17,88%	15,68%	16,82%	16,09%

Источник: Банк России

Таблица 28. Корректировка стоимости долгосрочных финансовых вложений

Контрагент	Сумма, тыс. руб.	Ставка фактическая	Количество лет до возврата	Ставка рыночная	Ставка дисконтирования	Рыночная стоимость, тыс. руб.
ПАО "Московское речное пароходство"	135 910	9,50%	2,9	15,65%	6,15%	114 151
ПАО "Московское речное пароходство"	160 465	10,05%	2,9	15,65%	5,60%	137 164
ПАО "Московское речное пароходство"	759 207	10,05%	2,9	15,65%	5,60%	648 965
ООО «ЮП-2»	722 394	10,05%	2,9	15,65%	5,60%	617 497
ООО «ЮП-2»	450 000	10,06%	2,9	15,65%	5,59%	383 845
ООО «ЮП-2»	45 300	10,06%	2,9	15,65%	5,59%	38 640
ООО "АХД Южный порт"	130 000		2,6	15,65%	15,65%	89 290
ООО "АХД Южный порт"	80 000		2,6	15,65%	15,65%	54 948
Итого	2 483 276					2 084 501

Таким образом, рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений составляет 2 084 501 тыс. руб.

Расчет рыночной стоимости отложенных налоговых активов

По состоянию на дату оценки активы по данной строке представлены незначительно актуальным налоговым активом и в корректировке не нуждаются.



Расчет рыночной стоимости прочих внеоборотных активов

По состоянию на дату оценки активы по данной строке у Предприятия отсутствуют.

Расчет рыночной стоимости запасов

По состоянию на дату оценки активы по данной строке у Предприятия представлены следующим образом:

Таблица 29. Расшифровка запасов Предприятия

Запасы	Тыс. руб.
стр. 1210	
Материалы	2 924
Капитальное строительство, предназначенное для продажи	1 182 002
Итого	1 184 926

Источник: данные Предприятия

Активы, отраженные по строке «капитальное строительство, предназначенное для продажи» будут учтены как результат инвестиционного проекта в составе основных средств по рыночной стоимости, следовательно, во избежание двойного учета из состава запасов исключаются.

Таблица 30. Расчет рыночной стоимости запасов Предприятия

Запасы	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость, тыс. руб.
стр. 1210		
Материалы	2 924	2 924
Капитальное строительство, предназначенное для продажи	1 182 002	
Итого	1 184 926	2 924

Расчет рыночной стоимости НДС по приобретенным ценностям

Предполагается, что данный актив подлежит зачету в полном объеме, следовательно, в корректировке строка не нуждается.

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности

По состоянию на дату оценки активы по данной строке представлены на сумму 883 590 тыс. руб.

В составе дебиторской задолженности имеются затраты, связанные с реализацией инвестиционного проекта. Ввиду того, что все затраты и доходы от инвестиционного проекта учитываются Оценщиком в составе основных средств, во избежание их двойного учета данные затраты из состава дебиторской задолженности исключаются.

Стоимость прочей дебиторской задолженности рассчитана при помощи формулы стоимости денег во времени (см. выше), при этом ставка дисконтирования соответствует средневзвешенной ставке по депозитам с соответствующим сроком обращения, а в качестве периода дисконтирования использован период возврата (середина соответствующего квартала).

Расчет приведен в таблице.

Таблица 31. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности

№ п/п	Наименование организации-контрагента	Характер задолженности	Задолженность, тыс. руб.	Дата погашения задолженности (по договору)	Период возврата, дней	Ставка дисконтирования	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:			99 530				
1	ООО "ФОРБ"	Аванс на комплекс СМР	22 968	4 кв. 2025			



№ п/п	Наименование организации-контрагента	Характер задолженности	Задолженность, тыс. руб.	Дата погашения задолженности (по договору)	Период возврата, дней	Ставка дисконтирования	Рыночная стоимость, тыс. руб.
2	ООО "СПЕЦПРОЕКТСЕРВИС"	Проектные работы	13 000	4 кв. 2025			
3	ООО "АРТ-ГРУППА "КАМЕНЬ"	Проектные работы	21 174	4 кв. 2025			
4	МАСТЕР'С ПЛАН ООО	Аванс за разработку и сопровождение ППТ	4 000	4 кв. 2025			
5	ООО "ЭКЦ НИИЖБ"	Разработка НТД стадия Проектная документация	3 615	4 кв. 2025			
6	ООО "МУЛЬТИЛАЙН ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ"	Создание веб-сайта проекта	2 104	4 кв. 2025			
7	ООО "Архитектурный Диалог с Мегалополисом"	Аванс за консультационные услуги	2 500	4 кв. 2025			
8	АО "Мосводоканал"	Аванс за технологическое присоединение к центральной системе водоотведения	18 082	4 кв. 2025			
9	ООО "ПРОФТЕХМОНТАЖ"	Аванс на комплекс СМР	2 713	4 кв. 2025			
Расчеты с покупателями и заказчиками, в том числе:			41 289		45	16,59%	40 515
1	ООО "НТБ"	Аренда недвижимого имущества	4 250	4 кв. 2025			
2	Карелкамень ТК ООО	Портовые погрузочно-разгрузочные работы, хранение груза	660	4 кв. 2025			
3	Амбрэндо ООО	Портовые погрузочно-разгрузочные работы, хранение груза	1 014	4 кв. 2025			
4	ООО "ТД "ЛАРУСС"	Аренда недвижимого имущества	316	4 кв. 2025			
5	ООО "Эмпермум"	Аренда недвижимого имущества, хранение имущества	2 543	4 кв. 2025			
6	ЦЕМЕНТУМ СЕВЕРО-ЗАПАД ООО	Портовые погрузочно-разгрузочные работы, хранение груза	11 643	4 кв. 2025			
7	МАШТЕХСТРОЙ ООО	Аренда недвижимого имущества, хранение имущества	2 815	4 кв. 2025			
8	ТПНК ООО	Аренда недвижимого имущества, хранение имущества	1 980	4 кв. 2025			
9	ДОБРЫЕ МАШИНЫ ООО	Аренда недвижимого имущества	679	4 кв. 2025			
10	ТехМет ООО	Портовые погрузочно-разгрузочные работы, аренда недвижимого имущества	711	4 кв. 2025			
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, в том числе:			86 266		135	16,00%	81 658



№ п/п	Наименование организации-контрагента	Характер задолженности	Задолженность, тыс. руб.	Дата погашения задолженности (по договору)	Период возврата, дней	Ставка дисконтирования	Рыночная стоимость, тыс. руб.
1	Полярный экспресс ООО	Продажа акций ПАО "МРП"	86 083	1 кв. 2026			
Расчеты с дебиторами и кредиторами (проценты по выданным займам)			654 973				
1	МРП ПАО	Проценты по выданным займам	330 159	01.09.2028	1067	15,65%	215 839
2	ЮП-2 ООО	Проценты по выданным займам	324 813	01.09.2028	1067	15,65%	212 345
Прочее			561				561
Сальдо по ЕНС			971				971
Итого			883 590				551 889

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности составила 551 889 тыс. руб.

Расчет рыночной стоимости краткосрочных финансовых вложений

По состоянию на дату оценки активы по данной строке у Предприятия отсутствуют.

Расчет рыночной стоимости денежных средств

Данная статья корректировке не подлежит, так как денежные средства являются наиболее ликвидным активом и принимаются к расчету методом чистых активов по балансовой стоимости **127 272 тыс. руб.**

Расчет рыночной стоимости прочих оборотных активов

По состоянию на дату оценки активы по данной строке у Предприятия отсутствуют.

7.4. РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Расчет рыночной стоимости долгосрочных и краткосрочных займов

По состоянию на дату оценки обязательства по данным строкам представлены следующим образом:

Таблица 32. Расшифровка долгосрочных займов

№ п/п	Наименование кредитора	Договор	Сумма задолженности в соответствии с графиком платежей	Дата возникновения (первый транш)	Ставка по договору, %	Срок возврата
1	ПАО "МКБ"	Кредитный договор №0954/21 от 16.12.2021 г	2 358 682	08.09.2022	10,05%	16.12.2026
2	ПАО "МКБ"	Договор № 0692/21 от 16.12.2021	538 065	10.04.2023	10,05%	16.12.2026
3	ООО "ЮП-2"	Договор займа от 01.08.2022	715 767	08.09.2022	0%	16.08.2028
4	ООО "ЮП-2"	Договор от 05.03.2021	396 514	19.03.2021	0%	16.08.2028
ВСЕГО			4 009 027			

Источник: данные Предприятия

Рыночная стоимость кредитов коммерческого банка не корректировалась, т.к. Оценщик не ставит под сомнение рыночные условия кредитов с учетом владения банком всей информацией о должнике.

Тем не менее, часть займов являются беспроцентными, что требует корректировки.

Расчет проведен по формуле стоимости денег во времени:

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



PV – рыночная стоимость долгосрочных займов;

FV – фактическая сумма займа;

i – ставка дисконта как разница между рыночной ставкой по кредитам с соответствующим сроком погашения и фактической ставкой;

n – срок платежа.

В качестве рыночной ставки по кредитам принимается средняя ставка по кредитам на дату оценки с соответствующим сроком по данным ЦБ РФ:

Таблица 33. Ставки дисконтирования для активов и обязательств

Статистический бюллетень Банка России, данные, опубликованные в сентябре 2025 г.	Валюта	до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях	Рубли	16,48%	16,59%	16,00%	15,72%	15,65%	12,68%	15,64%
Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях	Рубли	19,78%	18,38%	20,16%	17,88%	15,68%	16,82%	16,09%

Источник: Банк России

Таблица 34. Корректировка стоимости долгосрочных займов

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности	Ставка по договору, %	Количество лет до возврата	Ставка рыночная	Ставка дисконтирования	Рыночная стоимость, тыс. руб.
1	ПАО "МКБ"	2 358 682	10,05%	1,2			2 358 682
2	ПАО "МКБ"	538 065	10,05%	1,2			538 065
3	ООО "ЮП-2"	715 767	0%	2,9	15,68%	15,68%	470 568
4	ООО "ЮП-2"	396 514	0%	2,9	15,68%	15,68%	260 681
Всего		4 009 027					3 627 995

Таким образом, рыночная стоимость долгосрочных займов составляет 3 627 995 тыс. руб.

Расчет рыночной стоимости отложенных налоговых обязательств

Данные обязательства корректировке не подлежат, поскольку являются обязательством по уплате налогов.

Расчет рыночной стоимости долгосрочных оценочных обязательств

По состоянию на дату оценки обязательства по данной строке у Предприятия отсутствуют.

Расчет рыночной стоимости прочих долгосрочных обязательств

По состоянию на дату оценки обязательства по данной строке представлены арендными обязательствами, и, поскольку арендуемые активы (земельные участки) учтены в составе основных средств по рыночной стоимости через доход от их использования, рыночная стоимость прочих долгосрочных обязательств составляет 0 руб.



Расчет рыночной стоимости краткосрочных кредитов и займов

По состоянию на дату оценки обязательства по данной строке у Предприятия отсутствуют.

Расчет рыночной стоимости кредиторской задолженности

Расчет проведен при помощи стоимости денег во времени (см. выше).

Таблица 35. Корректировка стоимости кредиторской задолженности

№ п/п	Наименование организации-контрагента	Сумма задолженности, тыс. руб.	Дата погашения задолженности (по договору)	Период возврата, дней	Ставка дисконтирования	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:		58 254		45	18,38%	57 055
1	ООО "ПРОФТЕХМОНТАЖ"	8 632	4 кв. 2025			
2	АРТ-ГРУППА КАМЕНЬ ООО	39 490	4 кв. 2025			
3	ООО "ВСМ"	1 337	4 кв. 2025			
4	ООО ЧОП "Группа РОДОН-4"	1 400	4 кв. 2025			
5	ГРЭТА 2000 ООО	753	4 кв. 2025			
6	ФОРБ ООО	629	4 кв. 2025			
Расчеты с покупателями и заказчиками, в том числе:		22 881		45	18,38%	22 410
1	ООО "БАРС-Механизация"	1 765	4 кв. 2025			
2	ООО "СЕРВИСМАРКЕТ"	1 707	4 кв. 2025			
3	ООО "АТБ"	1 320	4 кв. 2025			
4	Гигант ООО	1 470	4 кв. 2025			
5	ТОЧНО В СРОК ООО	1 588	4 кв. 2025			
6	Наусервис ООО	819	4 кв. 2025			
7	ИНТЕРНА ООО	700	4 кв. 2025			
8	Транс-Бизнес-1 ООО	1 279	4 кв. 2025			
9	Индивидуальный предприниматель Морозов Александр Викторович	1 000	4 кв. 2025			
10	Казачков Дмитрий Михайлович ИП	749	4 кв. 2025			
Расчеты по налогам и сборам, в том числе:		20 906		45	18,38%	20 476
1	НДС	11 829	4 кв. 2025			
2	Страховые взносы	3 913	4 кв. 2025			
3	Расчеты по налогам и сборам	5 164	4 кв. 2025			
Расчеты с персоналом по оплате труда		7 031	4 кв. 2025	45	18,38%	6 886
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		285	4 кв. 2025	45	18,38%	279
ИТОГО:		109 357				107 106

Таким образом, рыночная стоимость кредиторской задолженности составляет 107 106 тыс. руб.

Расчет рыночной стоимости краткосрочных оценочных обязательств

По состоянию на дату оценки обязательства по данной строке у Предприятия представлены незначительно и в корректировке не нуждаются.

Расчет рыночной стоимости прочих краткосрочных обязательств

По состоянию на дату оценки обязательства по данной строке представлены арендными обязательствами, и, поскольку арендуемые активы (земельные участки) учтены в составе основных средств по рыночной стоимости через доход от их использования, рыночная стоимость прочих долгосрочных обязательств составляет 0 руб.



7.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ МЕТОДОМ ЧИСТЫХ АКТИВОВ

Корректировка стоимости чистых активов ПАО СЗ «ЮРП» представлена в следующей таблице.

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости ПАО СЗ «ЮРП» методом чистых активов, тыс. руб.

Показатель	Код строки	Балансовая стоимость на 30.09.2025	Корректировка	Рыночная стоимость на 30.09.2025
АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	666	0	666
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0
Основные средства	1150	208 666	8 456 939	8 665 605
Доходные вложения в материальные ценности	1160	72 746	584 031	656 777
Долгосрочные финансовые вложения	1170	2 483 276	-398 775	2 084 501
Отложенные налоговые активы	1180	18 240	0	18 240
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0
Запасы	1210	1 184 926	-1 182 002	2 924
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	68 198	0	68 198
Дебиторская задолженность	1230	883 590	-331 701	551 889
Краткосрочные финансовые вложения	1240	0	0	0
Денежные средства	1250	127 272	0	127 272
Прочие оборотные активы	1260	0	0	0
ИТОГО АКТИВЫ		5 047 580	7 128 492	12 176 072
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Займы и кредиты (долгосрочные)	1410	4 009 027	-381 032	3 627 995
Отложенные налоговые обязательства	1420	38 064	0	38 064
Оценочные обязательства (долгосрочные)	1430	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	1450	7 059	-7 059	0
Займы и кредиты (краткосрочные)	1510	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	109 357	-2 251	107 106
Оценочные обязательства (краткосрочные)	1540	7 117	0	7 117
Прочие краткосрочные обязательства	1550	2 983	-2 983	0
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		4 173 607	-393 325	3 780 282
ИТОГО Чистые активы		873 973	7 521 817	8 395 790
Рыночная стоимость 100% пакета акций, округленно				8 400 000

Источник: расчет Оценщика

7.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

Итак, рыночная стоимость 100% пакета акций ПАО СЗ «ЮРП», рассчитанная в рамках затратного подхода, по состоянию на дату оценки составляет округленно 8 400 000 тыс. руб.



8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВНЕСЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Для определения рыночной стоимости пакета акций стоимость собственного капитала, как правило, корректируется с учетом премии за контроль, скидок на недостаточную ликвидность и наличие положений, ограничивающих права акционеров (участников).

8.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных при использовании разных подходов, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер бизнеса и его активов, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод. Выбор значений весовых коэффициентов определяется, кроме того, степенью доверия Оценщика к результатам расчетов тем или иным методом оценки, которая, в свою очередь, обусловлена обоснованностью и правомерностью применения каждого метода, достоверностью исходных данных.

8.2. ПОПРАВКА НА СТЕПЕНЬ КОНТРОЛЯ

Учет элементов контроля объясняется следующим: владелец контрольного пакета получает ряд выгод перед более мелкими акционерами. К ним, в частности, можно отнести:

- использование информации, полученной в одной компании, в интересах другой;
- возможность устанавливать трансфертные цены на обмен между компанией и филиалами, между компанией и третьими лицами;
- определение дивидендной политики и пр.;
- психологические.

В развитых странах премия за контрольный характер пакета акций составляет от 4% в США до 80% в Италии по результатам исследования, проведенного Беркли, Холдернессом и Зингалесом.

В настоящем случае объектом оценки является 1 акция в составе 100% пакета акций, следовательно, корректировка не требуется.

8.3. ПОПРАВКА НА ЛИКВИДНОСТЬ

Ликвидность – понимается применительно к пакету акций как способность быть реализованным в определенные временные сроки (например, высокая ликвидность у акций «голубых фишек», менее высокая ликвидность – у акций второго эшелона, средняя ликвидность у контрольных пакетов акций высокодоходных предприятий, низкая ликвидность у миноритарных пакетов нерентабельных предприятий, самая низкая ликвидность у акций предприятий – банкротов и т.д.). Временные сроки зависят от многих факторов, характеризующих пакеты акций.

Понятие «Скидка на недостаточную ликвидность» определяется как «абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости доли собственного капитала компании, которая отражает недостаточную ликвидность её ценных бумаг». Таким образом, понятие ликвидности связано с тем, насколько легко и быстро владелец может продать свою долю и обратить ее в денежные средства.

Величина скидки зависит от многих факторов, присущих каждой конкретной оценке. Факторы, которые увеличивают размер скидки, включают низкие дивиденды или их отсутствие, неблагоприятные перспективы продажи компании, невысокий шанс к предложению ее акций на фондовой бирже или отсутствие такового.

Факторы, которые уменьшают размер скидки, включают отсутствие проблем по выставлению акций на фондовую биржу, возможность продать акции другому акционеру или



третьему лицу. Другим важным фактором, оказывающим влияние на уровень скидки за ликвидность, является размер оцениваемой доли владения. Обычно скидка по ликвидности значительно меньше при рассмотрении стоимости контрольного пакета акций, чем в случае меньшей доли. Это объясняется рядом причин:

1. Только владелец контрольного пакета может одобрить свободную продажу акции. Владельцы меньшей доли не имеют права без соответствующего согласования выставлять свои акции к продаже на свободном рынке.

2. Неконтрольный пакет, как правило, тяжелее продать, чем контрольный пакет.

3. Только владелец контрольного пакета акций имеет право одобрить и активно проводить мероприятия по продаже компании.

Ликвидность объекта оценки не ограничена. Скидка на низкую ликвидность объекта оценки не требуется.

8.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ И СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Оценщик пришел к выводу, что стоимость объекта оценки полностью основывается на данных затратного подхода, что в рамках имеющейся информации соответствует требованиям ФСО-8.

Согласование результатов оценки не требуется.

8.5. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с заданием на оценку требуется проведение оценки рыночной стоимости 1 обыкновенной и 1 привилегированной акции. Данные акции имеют различную стоимость:

4.5. Соотношения между величинами котировок привилегированных и обыкновенных акций

Таблица 139. Сравнительные данные по соотношениям «Сп / Со» в разные временные периоды

Отрасль	Сп/Со		Сп/Со	
	Предложения – март		Предложения – март	
	2023 г.		2024 г.	
	Кол-во	Среднее	Кол-во	Среднее
Нефтяная	4	0,83	5	0,95
Газовая	4	0,92	4	0,90
Энергетика	12	0,93	10	0,94
Банковское дело	4	0,96	4	0,66
Связь	3	0,82	3	0,71
Металлургия	2	0,86	4	0,89
Автомобильная	2	0,75	2	0,61
Механические заводы	2	0,85	2	0,71
Судостроение	1	0,89	1	0,9
Торговля	2	0,79	2	0,76
Химия	2	0,65	2	0,63
Пищевая	2	0,54	1	0,65
Золотодобыча	1	0,85	2	0,54
Приборостроение	1	0,82	1	0,80
Среднее общее		0,82		0,76

Источник: Сборник рыночных корректировок СПК-2024 под ред. Е.Е. Яскевича

Таким образом, разделение стоимости между обыкновенной и привилегированной акцией приведено в таблице:

**Таблица 37. Итоговый расчет стоимости объектов оценки**

Рыночная стоимость 100% пакета акций, руб.	8 400 000 000
Общее количество акций в 100% пакете	19 299 200
в том числе:	
<i>обыкновенные акции, шт.</i>	<i>14 474 400</i>
<i>привилегированные акции, шт.</i>	<i>4 824 800</i>
Отношение стоимости привилегированной акции к стоимости обыкновенной акции	0,76
Рыночная стоимость 1 обыкновенной акции, руб.	463
Рыночная стоимость 1 привилегированной акции, руб.	352

В результате выполненных работ Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость акций Публичного акционерного общества Специализированный застройщик «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», ОГРН 1027700412970, ИНН 7723302535, по состоянию на 30 сентября 2025 г. округленно составляет (НДС не облагается):

Одна обыкновенная акция в составе 100% пакета акций:
463 (Четыреста шестьдесят три) руб.

Одна привилегированная акция в составе 100% пакета акций:
352 (Триста пятьдесят два) руб.

Рыночная стоимость 100% пакета акций (справочно): 8 400 000 000 (Восемь миллиардов четыреста миллионов) руб.



9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате выполненных работ Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость акций Публичного акционерного общества Специализированный застройщик «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», ОГРН 1027700412970, ИНН 7723302535, по состоянию на 30 сентября 2025 г. округленно составляет (НДС не облагается):

Одна обыкновенная акция в составе 100% пакета акций:

463 (Четыреста шестьдесят три) руб.

Одна привилегированная акция в составе 100% пакета акций:

352 (Триста пятьдесят два) руб.

Рыночная стоимость 100% пакета акций (справочно): 8 400 000 000 (Восемь миллиардов четыреста миллионов) руб.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., Федеральных стандартов оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-8, СПОД РОО 2020.

Генеральный директор
ООО «Технологии оценки собственности»
Член Экспертного совета РОО, к.э.н



М.С. Федосов



10. ПЕРЕЧЕНЬ ОПРЕДЕЛЕНИЙ И ПОНЯТИЙ

Определения Федеральных стандартов оценки:

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости¹.

Итоговая стоимость объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Затраты – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от

¹ Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости



определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость объекта оценки – рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, определяется методами массовой оценки, в частности, для целей налогообложения.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже Объекта оценки в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.



11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ

В ходе выполнения настоящей работы Оценщиком были использованы следующие материалы и источники информации:

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
3. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I)
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России №326 от 1 июня 2015 г.
11. СПОД РОО 2020
13. Международные стандарты оценки в действующей редакции.
14. Информация сети Интернет и др. открытые источники информации.

12. ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Расчет рыночной стоимости основных средств
2. Расчет рыночной стоимости доходных вложений в материальные ценности
3. Копии источников рыночной информации
4. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы технической инвентаризации, заключения специальных экспертиз, иные документы по объекту оценки (при их наличии).
5. Копии квалификационных документов Оценщиков.



13. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

13.1. ОПИСАНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Согласно определению, приведённому ФСО-1, доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Итак, рыночная стоимость рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \sum_{i=1}^T CF_i \times Kd_i$$

, где

CF_i – ожидаемый чистый денежный поток за i -ый прогнозный интервал;

Kd_i – коэффициент текущей стоимости денежного потока за i – ый прогнозный интервал.

T – количество интервалов в прогнозном периоде.

Для расчета коэффициентов текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде использовалась следующая формула:

$$Kd_i = \frac{1}{(1+i)^{n-0.5}}$$

, где

i – ставка дисконтирования;

n – номер периода дисконтирования. Поскольку дисконтирование проведено на середину периода из предположения о равномерности поступления денежного потока в течение периода, то каждый период уменьшен на 0,5.

Отдельно отмечается, что реверсия в данном случае отсутствует, т.к. все денежные потоки предполагается получать только в течение прогнозного периода, пока идет реализация квартир и коммерческой недвижимости.



13.2. ОБОСНОВАНИЕ ДЛИТЕЛЬНОСТИ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА

Оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности денежных вложений осуществляется в пределах расчетного периода, продолжительность которого (горизонт расчета) выбирается исходя из продолжительности периода времени, которое необходимо для формирования заданных характеристик прибыли, требований инвестора.

В соответствии с планами Предприятия в течение 2026-2040 гг. прогнозируется реализация договора комплексного развития территории, т.е. застройка существующей территории жилыми и общественными зданиями очередями с постепенным сносом текущих построек.

Таким образом, прогнозный период составляет 15 лет.

13.3. ПРОГНОЗ ТЕКУЩИХ РАСХОДОВ

Текущие расходы представлены затратами на рекламу и затратами на риелторские услуги. Обоснование затрат приведено в таблице. Оценщик использовал нижнее значение интервала ввиду существенного масштаба проекта.

Таблица 38. Обоснование текущих расходов

Параметр	Значение	Источник
Расходы на рекламу проекта бизнес-класса в Москве, % от выручки с НДС	2,00%	https://tenchat.ru/media/1843345-kak-rasschitat-marketingoviy-byudzhet-dlya-zhilogo-kompleksa
Затраты на риелторские услуги при реализации ЖК, % от выручки с НДС	2,00%	https://novomoscow.ru/info/stoimost-rieltorskih-uslug/

13.4. ПРОГНОЗ КАПИТАЛЬНЫХ РАСХОДОВ

Прогноз капитальных расходов составлен на основании прогноза Предприятия с проверкой Оценщика на соответствие рыночным условиям:



Данные по планируемым результатам строительства представлены в таблицах.

Таблица 39. Данные по планиваемым результатам строительства

Наименование объекта	Площадь строительства, кв.м.								
	Площадь ГНС всего, м2	ГНС Жилья, м2	ГНС ритейл, м2	ГНС Офисы	ГНС Офис продаж	ГНС - культурно-досуговый центр	ГНС - комм медцентр	ГНС - школа, ДОУ	ГНС - КНС
ЖК "ЮРП"	1 465 000	1 020 500	35 687	347 913	500	6 750	4 400	49 200	50
Очередь 1.1.	117 500	106 100	4 000					7 400	
Очередь 1.2.	81 500	81 500							
Очередь 1.3.	64 200	9 300	2 000	48 000	500		4 400		
Очередь 2.1	150 000	147 000	3 000						
Очередь 2.2	121 280	101 500	3 000					16 780	
Очередь 3.1	100 000	97 500	2 500						
Очередь 3.2	100 000	97 500	2 500						
Очередь 3.3	96 720	77 100	2 500					17 120	
Очередь 4.1	110 000		2 063	107 887					50
Очередь 4.2	120 000		2 062	111 188		6 750			
Очередь 4.3	82 900		2 062	80 838					
Очередь 4.4	0								
Очередь 5.1	69 000	67 000	2 000						
Очередь 5.2	57 900	48 000	2 000					7 900	
Очередь 6.1	94 000	91 000	3 000						
Очередь 6.2	100 000	97 000	3 000						

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

Наименование объекта	Продаваемая площадь, кв.м.								
	Площадь продаваемая, всего	Площадь Жилья, м2	Кол-во квартир, шт	Площадь, ритейл, м2	Площадь Офисы, м2	Площадь Офис продаж, м2	ГНС - культурно-досуговый центр, м2	ГНС - комм медцентр, м2	Кол-во машиномест, шт.
ЖК "ЮРП"	940 382	663 325	13 267	26 767	243 540	350	6 750		6 360
Очередь 1.1.	71 965	68 965	1 379	3 000	0				760
Очередь 1.2.	52 975	52 975	1 060	0	0				0
Очередь 1.3.	41 145	6 045	121	1 500	33 600	350			245
Очередь 2.1	97 800	95 550	1 911	2 250	0				1 166
Очередь 2.2	68 225	65 975	1 320	2 250	0				0
Очередь 3.1	65 250	63 375	1 268	1 875	0				1 213

Наименование объекта	Продаваемая площадь, кв.м.								
	Площадь продаваемая, всего	Площадь Жилья, м2	Кол-во квартир, шт	Площадь, ритейл, м2	Площадь Офисы, м2	Площадь Офис продаж, м2	ГНС - культурно-досуговый центр, м2	ГНС - комм медцентр, м2	Кол-во машиномест, шт.
Очередь 3.2	65 250	63 375	1 268	1 875	0				0
Очередь 3.3	51 990	50 115	1 002	1 875	0				0
Очередь 4.1	77 069	0	0	1 548	75 521				507
Очередь 4.2	86 129	0	0	1 547	77 832		6 750		504
Очередь 4.3	58 134	0	0	1 547	56 587				504
Очередь 4.4	0	0	0	0	0				0
Очередь 5.1	45 050	43 550	871	1 500	0				501
Очередь 5.2	32 700	31 200	624	1 500	0				0
Очередь 6.1	61 400	59 150	1 183	2 250	0				960
Очередь 6.2	65 300	63 050	1 261	2 250	0				0

Расходы на комплексную застройку в текущих ценах по данным Предприятия представлены в таблице.

Таблица 40. Расходы в текущих ценах

№	Статья бюджета	ИТОГО ПРОЕКТ	Очередь 1.1.	Очередь 1.2	Очередь 1.3-офисы	Очередь 1.3 - жилье и ритейл	Очередь 2.1	Очередь 2.2	Очередь 3.1
1	Земельно-имущественные отношения	17 448 716,34	2 344 276,62	574 551,08	431 592,22		1 504 405,08	313 346,95	1 392 429,14
1.1	Изменение ВРИ	10 134 610,42	1 368 137,07	323 915,03	316 426,19		820 628,67	0,00	691 150,67
1.2	Проценты за рассрочку	4 513 672,30	822 786,35	42 513,85	71 986,96		440 062,12	0,00	484 669,41
1.3	Аренда до смены ВРИ	0,00							
1.4	Аренда с 1-го года	0,00							
1.5	Аренда со 2-го года	2 800 433,62	153 353,20	208 122,20	43 179,07		243 714,29	313 346,95	216 609,07
1.6	Выкуп земли	0,00							
1.7	Земельный налог	0,00							
1.8	Межевание, кадастровый учет	0,00							
1.9	Прочее	0,00							
2	Предпроектные и проектно-изыскательские работы	7 475 497,12	1 303 302,62	0,00	288 900,00		1 846 374,50		1 335 240,00
2.1	Предпроектные проработки (в т.ч. ГППТ и ПМТ, ИРД, согласования)	1 931 468,15	402 067,15		72 225,00		613 591,00	0,00	333 810,00
2.2	Стадия П	2 110 673,12	354 695,12		86 670,00		354 926,00	0,00	400 572,00
2.3	Стадия П - допразд...и тд	89 327,35	14 527,35						



№	Статья бюджета	ИТОГО ПРОЕКТ	Очередь 1.1.	Очередь 1.2	Очередь 1.3-офисы	Очередь 1.3 - жилье и ритейл	Очередь 2.1	Очередь 2.2	Очередь 3.1
2.4	Стадия РД	1 947 802,50	454 250,00		72 225,00		380 117,50	0,00	333 810,00
2.5	Экспертиза	336 000,00	30 000,00		14 445,00		95 838,00	0,00	66 762,00
2.6	Изыскания	211 886,00	42 763,00		8 667,00		31 025,80	0,00	40 057,20
2.7	Сопровождение проектирования (авторский надзор, тех. надзор, доп. заключения и исследования)	353 475,00	5 000,00		14 445,00		128 238,00	0,00	66 762,00
2.8	Прочие ПИР и согласования	494 865,00	0,00		20 223,00		242 638,20	0,00	93 466,80
3	СНОС, ПОДГ. РАБОТЫ, ВРЕМ. СЕТИ	1 630 078,96	381 067,50		180 000,00		189 011,46		200 000,00
3.1	Снос	874 011,46	35 000,00		20 000,00		189 011,46		200 000,00
3.2	испытания свай	380 000,00	150 000,00		80 000,00				
3.3	вынос сетей ПИР и СМР	376 067,50	196 067,50		80 000,00				
3.4	Акт обследование БТИ	0,00	0,00						
3.5	Прочие работы по подготовке	0,00	0,00						
4	СМР ИТОГО	211 719 480,00	17 335 960,00	9 747 400,00	7 631 120,00	1 455 440,00	23 721 600,00	15 784 600,00	17 450 800,00
4.1	жилье	129 714 480,00	12 689 560,00	9 747 400,00		1 197 840,00	18 933 600,00	13 073 200,00	12 558 000,00
4.2	ритейл	4 559 685,60	478 400,00	0,00		257 600,00	386 400,00	386 400,00	322 000,00
4.3	комм/офисы	0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00
4.4	Социальная часть (Школа + ДОУ)	6 675 000,00	975 000,00		0,00		0,00	2 325 000,00	0,00
4.5	Паркинг	22 896 000,00	2 736 000,00		882 000,00		4 197 600,00	0,00	4 366 800,00
4.6	Паркинг (для ПИК)	0,00							
4.7	офис продаж - постоянн	185 000,00	185 000,00						
4.8	офис продаж - временный	62 000,00	62 000,00						
4.9	гостиница	0,00			0,00		0,00	0,00	0,00
4.10	офисы	44 811 194,40			6 182 400,00		0,00	0,00	0,00
4.11	культ-досуг центр	869 400,00			0,00		0,00	0,00	0,00
4.12	кнс	150 000,00			0,00		0,00	0,00	0,00
4.13	коммерч медцентр	566 720,00			566 720,00				
4.14	Благ наб - офис продаж	30 000,00	30 000,00						
4.15	Благоустройство набережная	1 200 000,00	180 000,00				204 000,00	0,00	204 000,00
5	СЕТИ	12 443 150,00	1 049 150,00		577 800,00		2 441 520,00		2 670 480,00
5.1	Получение ТУ	7 465 890,00	629 490,00		346 680,00		1 464 912,00		1 602 288,00
5.2	Наружные сети	1 866 472,50	157 372,50		86 670,00		366 228,00		400 572,00
5.3	Внутренние сети	1 776 881,42	149 818,22		82 509,84		348 649,06		381 344,54



№	Статья бюджета	ИТОГО ПРОЕКТ	Очередь 1.1.	Очередь 1.2	Очередь 1.3-офисы	Очередь 1.3 - жилье и ритейл	Очередь 2.1	Очередь 2.2	Очередь 3.1
5.4	Прочие расходы на сети	1 333 906,08	112 469,28		61 940,16		261 730,94		286 275,46

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

№	Статья бюджета	Очередь 3.2	Очередь 3.3	Очередь 4.1	Очередь 4.2	Очередь 4.3	Очередь 5.1	Очередь 5.2	Очередь 6.1	Очередь 6.2
1	Земельно-имущественные отношения	404 964,78	452 053,71	71 802,60	71 802,60	71 802,60	700 413,67	158 597,37	6 669 933,14	2 286 744,78
1.1	Изменение ВРИ	0,00		12 226,05	12 226,05	12 226,05	379 855,13	0,00	4 338 473,65	1 859 345,85
1.2	Проценты за рассрочку	0,00		2 521,62	2 521,62	2 521,62	203 697,32	0,00	2 196 352,28	244 039,14
1.3	Аренда до смены ВРИ									
1.4	Аренда с 1-го года									
1.5	Аренда со 2-го года	404 964,78	452 053,71	57 054,92	57 054,92	57 054,92	116 861,22	158 597,37	135 107,21	183 359,79
1.6	Выкуп земли									
1.7	Земельный налог									
1.8	Межевание, кадастровый учет									
1.9	Прочее									
2	Предпроектные и проектно-изыскательские работы			1 408 050,00			571 050,00	0,00	722 580,00	
2.1	Предпроектные проработки (в т.ч. ППТ и ПМТ, ИРД, согласования)	0,00	0,00	352 012,50	0,00	0,00	142 762,50	0,00	15 000,00	0,00
2.2	Стадия П	0,00	0,00	422 415,00	0,00	0,00	171 315,00	0,00	320 080,00	0,00
2.3	Стадия П - допразд...и тд			0,00					74 800,00	
2.4	Стадия РД	0,00	0,00	352 012,50	0,00	0,00	142 762,50	0,00	212 625,00	0,00
2.5	Экспертиза	0,00	0,00	70 402,50	0,00	0,00	28 552,50	0,00	30 000,00	0,00
2.6	Изыскания	0,00	0,00	42 241,50	0,00	0,00	17 131,50	0,00	30 000,00	0,00
2.7	Сопровождение проектирования (авторский надзор, тех. надзор, доп. заключения и исследования)	0,00	0,00	70 402,50	0,00	0,00	28 552,50	0,00	40 075,00	0,00
2.8	Прочие ПИР и согласования	0,00	0,00	98 563,50	0,00	0,00	39 973,50	0,00		0,00
3	СНОС, ПОДГ. РАБОТЫ, ВРЕМ. СЕТИ			200 000,00			200 000,00		280 000,00	

№	Статья бюджета	Очередь 3.2	Очередь 3.3	Очередь 4.1	Очередь 4.2	Очередь 4.3	Очередь 5.1	Очередь 5.2	Очередь 6.1	Очередь 6.2
3.1	Снос			200 000,00			200 000,00		30 000,00	
3.2	испытания свай								150 000,00	
3.3	вынос сетей ПИР и СМР								100 000,00	
3.4	Акт обследования БТИ									
3.5	Прочие работы по подготовке									
4	СМР ИТОГО	12 880 000,00	12 577 480,00	16 340 760,00	17 270 400,00	12 491 920,00	10 894 800,00	7 490 000,00	15 767 200,00	12 880 000,00
4.1	жилье	12 558 000,00	9 930 480,00	0,00	0,00	0,00	8 629 600,00	6 182 400,00	11 720 800,00	12 493 600,00
4.2	ритейл	322 000,00	322 000,00	265 714,40	265 585,60	265 585,60	257 600,00	257 600,00	386 400,00	386 400,00
4.3	комм/офисы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.4	Социальная часть (Школа + ДОУ)	0,00	2 325 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 050 000,00	0,00	0,00
4.5	Паркинг	0,00	0,00	1 825 200,00	1 814 400,00	1 814 400,00	1 803 600,00	0,00	3 456 000,00	0,00
4.6	Паркинг (для ПИК)									
4.7	офис продаж - постоянн									
4.8	офис продаж - временный									
4.9	гостиница	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.10	офисы	0,00	0,00	13 895 845,60	14 321 014,40	10 411 934,40	0,00	0,00	0,00	0,00
4.11	культ-досуг центр	0,00	0,00	0,00	869 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.12	кнс	0,00	0,00	150 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.13	коммерч медцентр									
4.14	Благ наб - офис продаж									
4.15	Благоустройство набережная	0,00	0,00	204 000,00	0,00	0,00	204 000,00	0,00	204 000,00	0,00
5	СЕТИ			2 816 100,00			1 142 100,00		1 746 000,00	0,00
5.1	Получение ТУ			1 689 660,00			685 260,00		1 047 600,00	
5.2	Наружные сети			422 415,00			171 315,00		261 900,00	
5.3	Внутренние сети			402 139,08			163 091,88		249 328,80	
5.4	Прочие расходы на сети			301 885,92			122 433,12		187 171,20	



Суммарные затраты на реализацию инвестиционного проекта приведены в таблице:

Таблица 42. Суммарные недисконтированные затраты по проекту в текущих ценах

Состав затрат	Сумма, тыс. руб. с НДС
Проектно-изыскательские работы	7 475 497
Снос	1 630 079
<i>В т.ч. сами работы по сносу</i>	<i>874 011</i>
СМР	211 719 480
<i>В т.ч. СМР по жилым домам</i>	<i>129 714 480</i>
Инженерные сети	12 443 150
Всего капитальные вложения	363 856 698
Анализ:	
Удельная стоимость строительства жилого дома по данным Предприятия, руб./кв.м.	127 109
Удельная стоимость строительства жилого дома по справочным данным, руб./кв.м.	125 919
Отличие данных Предприятия от справочных, %	1%

Источник: Анализ Оценщика на основе данных Предприятия

Как показал анализ, отличие данных Предприятия от справочных данных практически отсутствует.

Таким образом, основные затраты соответствуют справочным данным, следовательно, затратная часть прогноза принимается в расчет без каких-либо корректировок.

Период проведения затрат принят по данным Предприятия в соответствии с очередями строительства.

Поскольку затраты приведены в текущих ценах, а будут производиться в будущем, требуется учет индекса-дефлятора по данным Минэкономразвития:

**Министерство экономического развития
Российской Федерации**



**Прогноз индексов цен производителей¹ и индексов-дефляторов
по видам экономической деятельности на период до 2028 года, в % г/г**

	Базовый вариант				
	2024	2025	2026	2027	2028
	отчет ²	оценка	прогноз		
Строительство					
дефлятор	107,8	108,1	105,4	104,5	104,3
ИЦП	107,9	107,9	105,4	104,4	104,3

Индекс на период после 2028 года принят на уровне 2028 года.

Расчет капитальных затрат приведен в следующих таблицах.

Таблица 43. План-график производства СМР по очередям

Год	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Очередь 1.1.															
Очередь 1.2.															
Очередь 1.3.															
Очередь 2.1															
Очередь 2.2															
Очередь 3.1															
Очередь 3.2															
Очередь 3.3															
Очередь 4.1															
Очередь 4.2															
Очередь 4.3															
Очередь 4.4															
Очередь 5.1															
Очередь 5.2															
Очередь 6.1															
Очередь 6.2															

Источник: анализ Оценщика на основе данных Предприятия

Таблица 44. Нормативы затрат

Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Наименование	Общая сумма в текущих ценах, тыс. руб.	Распределение по периодам													
Очередь 1.1.															
Проектно-изыскательские работы	1 303 303	100%													
Снос	381 068	100%													
СМР	17 335 960		50%	50%											
Инженерные сети	1 049 150		50%	50%											
Очередь 1.2.															
Проектно-изыскательские работы	0	100%													
Снос	0	100%													



Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
СМР	9 747 400		50%	50%											
Инженерные сети	0		50%	50%											
Очередь 1.3.															
Проектно- изыскательские работы	288 900	100%													
Снос	180 000	100%													
СМР	9 086 560		50%	50%											
Инженерные сети	577 800		50%	50%											
Очередь 2.1															
Проектно- изыскательские работы	1 846 375			100%											
Снос	189 011			100%											
СМР	23 721 600				50%	50%									
Инженерные сети	2 441 520				50%	50%									
Очередь 2.2															
Проектно- изыскательские работы	0				100%										
Снос	0				100%										
СМР	15 784 600					33,3%	33,3%	33,3%							
Инженерные сети	0					33,3%	33,3%	33,3%							
Очередь 3.1															
Проектно- изыскательские работы	1 335 240					100%									
Снос	200 000					100%									
СМР	17 450 800						50%	50%							
Инженерные сети	2 670 480						50%	50%							
Очередь 3.2															
Проектно- изыскательские работы	0							100%							
Снос	0							100%							
СМР	12 880 000								50%	50%					



Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Инженерные сети	0								50%	50%					
Очередь 3.3															
Проектно- изыскательские работы	0							100%							
Снос	0							100%							
СМР	12 577 480								50%	50%					
Инженерные сети	0								50%	50%					
Очередь 4.1															
Проектно- изыскательские работы	1 408 050								100%						
Снос	200 000								100%						
СМР	16 340 760									33,3%	33,3%	33,3%			
Инженерные сети	2 816 100									33,3%	33,3%	33,3%			
Очередь 4.2															
Проектно- изыскательские работы	0							100%							
Снос	0							100%							
СМР	17 270 400								33,3%	33,3%	33,3%				
Инженерные сети	0								33,3%	33,3%	33,3%				
Очередь 4.3															
Проектно- изыскательские работы	0										100%				
Снос	0										100%				
СМР	12 491 920											33,3%	33,3%	33,3%	
Инженерные сети	0											33,3%	33,3%	33,3%	
Очередь 4.4															
Проектно- изыскательские работы	0														
Снос	0														
СМР	0														
Инженерные сети	0														



Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Очередь 5.1															
Проектно- изыскательские работы	571 050									100%					
Снос	200 000									100%					
СМР	10 894 800										33,3%	33,3%	33,3%		
Инженерные сети	1 142 100										33,3%	33,3%	33,3%		
Очередь 5.2															
Проектно- изыскательские работы	0										100%				
Снос	0										100%				
СМР	7 490 000											33,3%	33,3%	33,3%	
Инженерные сети	0											33,3%	33,3%	33,3%	
Очередь 6.1															
Проектно- изыскательские работы	722 580		100%												
Снос	280 000		100%												
СМР	15 767 200			50%	50%										
Инженерные сети	1 746 000			50%	50%										
Очередь 6.2															
Проектно- изыскательские работы	0		100%												
Снос	0		100%												
СМР	12 880 000			50%	50%										
Инженерные сети	0			50%	50%										

Источник: анализ Оценщика на основе данных Предприятия

Таблица 45. Расчет капитальных затрат

Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Индекс роста цен в строительстве, цепной	1,020	1,054	1,045	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043
Индекс нарастающим итогом	1,020	1,075	1,124	1,172	1,222	1,275	1,329	1,386	1,446	1,507	1,572	1,639	1,709	1,783	1,859
Очередь 1.1.															
Проектно-изыскательские работы	1 329 564	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Снос	388 746	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
СМР	0	9 321 027	9 744 201	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Инженерные сети	0	564 097	589 707	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Очередь 1.2.															
Проектно-изыскательские работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Снос	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
СМР	0	0	5 478 821	5 713 315	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Инженерные сети	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Очередь 1.3.															
Проектно-изыскательские работы	0	310 666	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Снос	0	193 561	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
СМР	0	0	5 107 376	5 325 972	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Инженерные сети	0	0	324 770	338 670	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Очередь 2.1															
Проектно-изыскательские работы	0	0	0	2 164 458	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Снос	0	0	0	221 573	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
СМР	0	0	0	0	14 499 211	15 119 777	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Инженерные сети	0	0	0	0	1 492 316	1 556 187	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Очередь 2.2															



Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Проектно- изыскательские работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Снос	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
СМР	0	0	0	0	0	6 707 238	6 994 308	7 293 664	0	0	0	0	0	0	0
Инженерные сети	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Очередь 3.1															
Проектно- изыскательские работы	0	0	0	0	0	1 702 122	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Снос	0	0	0	0	0	254 954	0	0	0	0	0	0	0	0	0
СМР	0	0	0	0	0	0	11 598 926	12 095 360	0	0	0	0	0	0	0
Инженерные сети	0	0	0	0	0	0	1 774 973	1 850 942	0	0	0	0	0	0	0
Очередь 3.2															
Проектно- изыскательские работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Снос	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
СМР	0	0	0	0	0	0	0	0	9 309 371	9 707 812	0	0	0	0	0
Инженерные сети	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Очередь 3.3															
Проектно- изыскательские работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Снос	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
СМР	0	0	0	0	0	0	0	0	9 090 717	9 479 799	0	0	0	0	0
Инженерные сети	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Очередь 4.1															
Проектно- изыскательские работы	0	0	0	0	0	0	0	0	2 035 413	0	0	0	0	0	0
Снос	0	0	0	0	0	0	0	0	289 111	0	0	0	0	0	0
СМР	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8 210 819	8 562 242	8 928 706	0	0	0
Инженерные сети	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 415 019	1 475 582	1 538 737	0	0	0
Очередь 4.2															



Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Проектно- изыскательские работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Снос	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
СМР	0	0	0	0	0	0	0	7 980 215	8 321 768	8 677 940	0	0	0	0	0
Инженерные сети	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Очередь 4.3															
Проектно- изыскательские работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Снос	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
СМР	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 825 673	7 117 812	7 422 454	0
Инженерные сети	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Очередь 4.4															
Проектно- изыскательские работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Снос	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
СМР	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Инженерные сети	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Очередь 5.1															
Проектно- изыскательские работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	860 815	0	0	0	0	0
Снос	0	0	0	0	0	0	0	0	0	301 485	0	0	0	0	0
СМР	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 708 665	5 952 995	6 207 784	0	0
Инженерные сети	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	598 438	624 051	650 761	0	0
Очередь 5.2															
Проектно- изыскательские работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Снос	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
СМР	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4 092 589	4 267 752	4 450 411	0
Инженерные сети	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Очередь 6.1															

Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Проектно- изыскательские работы	0	0	812 296	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Снос	0	0	314 765	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
СМР	0	0	0	9 241 744	9 637 291	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Инженерные сети	0	0	0	1 023 396	1 067 197	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Очередь 6.2															
Проектно- изыскательские работы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Снос	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
СМР	0	0	0	7 549 449	7 872 565	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Инженерные сети	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
По всем очередям															
Проектно- изыскательские работы	9 215 334	1 329 564	310 666	812 296	2 164 458	0	1 702 122	0	0	2 035 413	860 815	0	0	0	0
Снос	1 964 195	388 746	193 561	314 765	221 573	0	254 954	0	0	289 111	301 485	0	0	0	0
СМР	289 615 772	0	9 321 027	20 330 399	27 830 480	32 009 067	21 827 016	18 593 234	27 369 240	26 721 856	36 076 371	14 270 907	25 799 964	17 593 347	11 872 866
Инженерные сети	16 884 842	0	564 097	914 477	1 362 066	2 559 513	1 556 187	1 774 973	1 850 942	0	1 415 019	2 074 020	2 162 788	650 761	0
ВСЕГО	317 680 142	1 718 310	10 389 350	22 371 936	31 578 577	34 568 580	25 340 278	20 368 207	29 220 182	29 046 380	38 653 689	16 344 927	27 962 752	18 244 108	11 872 866
Земельные платежи (включая аренду и смену ВРИ)	17 448 716	1 789 099	2 610 931	2 402 565	3 515 978	2 096 863	1 892 707	780 585	316 439	212 274	533 936	580 836	340 326	153 269	124 176

Источник: анализ Оценщика на основе данных Предприятия



13.5. Прогноз доходов

Для прогноза доходов Оценщик изучил цены на квартиры в ближайшем окружении. При отборе аналогов Оценщик использовал следующие правила:

- местоположение – ближайшее окружение застраиваемых земельных участков
- класс жилья – бизнес-класс или премиум-класс
- состояние отделки – без отделки.

В результате были обнаружены следующие жилые комплексы:

Таблица 46. Анализ цен на квартиры в сопоставимых жилых комплексах

Наименование ЖК, класс	Удельная цена на сентябрь 2025 г. с корректировкой на этап строительства и класс	Источник
ЖК «Dream Towers (Дрим Тауэрс)», премиум	426 075	https://zhk-dream-towers-i.cian.ru/
ЖК «ULTIMAcity», бизнес	476 000	https://zhk-ultima-siti-i.cian.ru/
ЖК «Shagal (Шагал)», бизнес	543 000	https://zhk-shagal-i.cian.ru/
ЖК «Portland (Портленд)», бизнес	573 000	https://zhk-portland-i.cian.ru/
ЖК «Dream Riva», премиум	434 830	https://zhk-dream-riva-i.cian.ru/
Скидка на торг	0%	Цены застройщиков, торга нет
Среднее значение, округленно	490 000	

Источник: копии источников информации приведены в Приложении

Дополнительно следует учесть следующее:

1. Скидка на торг для квартир не рассчитывалась, т.к. застройщики, как правило, скидки на торг не предоставляют.

2. На основе публикации в издании Коммерсант (копия источника информации в Приложении), средняя по исследованию стоимость квартиры бизнес-класса составляет 11,1 млн. руб., премиум-класса – 16,1 млн. руб. Таким образом, коэффициент перехода от премиум-класса к бизнес-классу составил $11,1/16,1 = 0,689$. Данный коэффициент применен для ЖК «Dream Towers и ЖК «Dream Riva».

3. На основе публикации РБК (<https://realty.rbc.ru/news/669779309a794776b832eef3>) Оценщиком установлено, что рост цен в зависимости от стадии строительства от котлована до ввода в эксплуатацию (без учета фактора роста цен на недвижимость) составляет 19%. Коэффициент 1,19 введен для ЖК на уровне котлована (ЖК «ULTIMAcity», ЖК «Dream Riva»).

Далее Оценщик приводит анализ предложений по машиноместам из ближайшего окружения.

Таблица 47. Анализ предложений машиномест

Наименование ЖК	Цена за машиноместо, руб.	Источник
ЖК Level Южнопортовая	4 700 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/322798063/?mlSearchSessionGuid=6393671449852900d5a87bd7cec08758
ЖК Зиларт	4 500 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/306493286/?mlSearchSessionGuid=8101799f2b055972244d5b721949b63f
ЖК Зиларт	4 100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/321036725/?mlSearchSessionGuid=18a0bfd1a07599976dc9a474fc9d9418
ЖК Зиларт	4 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/323865579/?mlSearchSessionGuid=ad74dbed184b6ecff92e2e27c3d97c1b
ЖК Шагал	3 900 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/317875365/?mlSearchSessionGuid=2351433c5a3cb697ae9faaa4cc5a13a0
ЖК Шагал	4 000 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/325870666/?mlSearchSessionGuid=f3b83bd199b5fcf25516c31af53557ca
Скидка на торг	4%	
Среднее значение, округленно	4 032 000	

Источник: копии источников информации приведены в Приложении

Скидка на торг принята на основании справочника Статриелт:

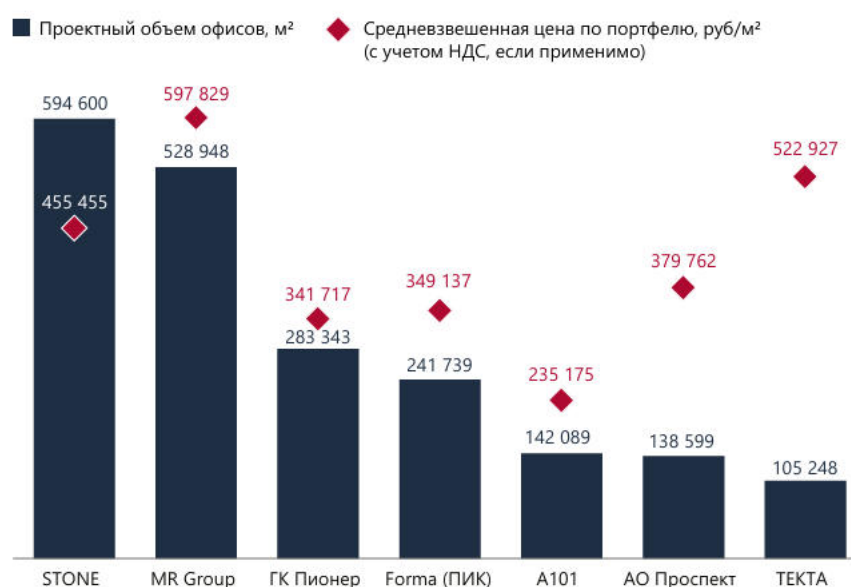


Скидки на торг, уторгование при продаже квартир - на 01.10.2025 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,86	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,94

Удельная стоимость офисной недвижимости принята на основании исследования компании Knight Frank. В качестве аналога принят девелопер Stone, как наиболее крупный в Московском регионе. Удельная стоимость торговой недвижимости принята на основании корректировки Статриелт.

Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам*



* Данные представлены на конец сентября 2025 г.

Источник: NF GROUP Research, 2025

на Назначение (использование*) зданий, помещений - на 01.10.2025 года

№	Наиболее типичные по назначению объекты	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
8	Административные (офисные) здания и помещения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации)	2,05	3,48	2,70
15	Торгово-выставочные, развлекательные и общественного питания здания и помещения универсального назначения (капитальные здания премиум-класса, все коммуникации) без учета стоимости торгового оборудования	2,37	3,51	2,89

Таблица 48. Анализ удельной стоимости коммерческой недвижимости

Обоснование	Цена на сентябрь 2025 г.	Источник
По проектному объему офисных площадей лидером по-прежнему является девелопер STONE, в рамках портфеля которого около 595 тыс. м2 офисов (13 проектов). Средневзвешенная цена предложения в портфеле девелопера составляет 455,5 тыс. руб./м2 с учетом НДС.	455 500	https://kf.expert/publish/rynok-ofisnoj-nedvizhimosti-moskva-q3-2025

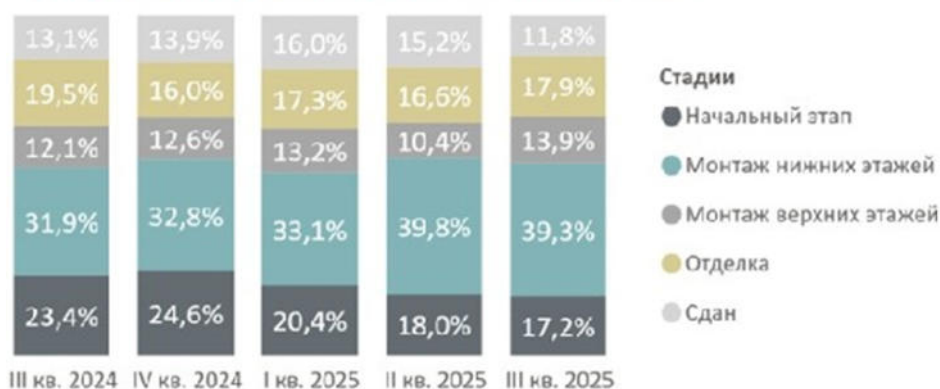


Обоснование	Цена на сентябрь 2025 г.	Источник
Отношение удельной стоимости торгово-выставочных и и развлекательных зданий премиум-класса к удельной стоимости офисных зданий премиум-класса составляет $2,89/2,7 = 1,07$	487 554	Справочник Статриелт по состоянию на 01.10.2025 г.

Источник: копии источников информации приведены выше

В соответствии с обзором рынка (см. выше), структура предложений квартир по стадии строительной готовности и продолжительность реализации выглядит следующим образом:

СТРУКТУРА ПРЕДЛОЖЕНИЯ КВАРТИР И АПАРТАМЕНТОВ БИЗНЕС-КЛАССА ПО СТАДИИ СТРОИТЕЛЬНОЙ ГОТОВНОСТИ (КОЛИЧЕСТВО ЛОТОВ)



Источник: Метриум

Таблица 49. Структура предложений и продолжительность реализации

Наименование стадии	Структура предложения на рынке новостроек	Продолжительность, мес.	Продолжительность реализации квартир, квартал	Прогноз реализации квартир, в квартал
Продажа 1: Подготовка площадки, котлована, работы подземного уровня	17,2%	6-8	2	8,60%
Продажа 2: Монтаж надземных этажей	53,1%	12-14	4	13,28%
Продажа 3: Фасадные и внутренние отделочные работы	17,9%	5-7	2	8,95%
Продажа 4: введен в эксплуатацию	11,8%	1-4	4	2,95%

При этом рост цен в зависимости от стадии готовности выглядит следующим образом:

Таблица 50. Рост цен в зависимости от стадии готовности

Параметр	Значение	Источник
Рост цен от котлована до ввода в эксплуатацию	19,0%	https://realty.rbc.ru/news/669779309a794776b832eef3
Скидка от готового объекта к первому году	-16,0%	Расчет Оценщика
Скидка от готового объекта ко второму году	-8,0%	Расчет Оценщика

На основании параметров, определенных выше, в следующих таблицах приведен расчет выручки от реализации жилой и коммерческой недвижимости.

Таблица 51. План продаж в натуральном выражении

Тип объектов	Всего	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Очередь 1.1.																
Квартиры	68 965		30 414	30 414	8 138											
Торговые помещения	3 000				3 000											
Офисные помещения	0															
Офис продаж	0															
Культурно-досуговый центр	0															
Медицинский центр	0															
Машиноместа	760		335,2	335,2	89,7											
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам			0,84	0,92	1,00											
Очередь 1.2.																
Квартиры	52 975			23 362	23 362	6 251										
Торговые помещения	0															
Офисные помещения	0															
Офис продаж	0															
Культурно-досуговый центр	0															
Медицинский центр	0															
Машиноместа	0															
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам				0,84	0,92	1,00										
Очередь 1.3.																
Квартиры	6 045			2 666	2 666	713										
Торговые помещения	1 500					1 500										
Офисные помещения	33 600					33 600										
Офис продаж	350															350
Культурно-досуговый центр	0															
Медицинский центр	4 400					4 400										
Машиноместа	245			108,0	108,0	28,9										
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам				0,84	0,92	1,00										



Тип объектов	Всего	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Очередь 2.1																
Квартиры	95 550					42 138	42 138	11 275								
Торговые помещения	2 250							2 250								
Офисные помещения	0															
Офис продаж	0															
Культурно-досуговый центр	0															
Медицинский центр	0															
Машиноместа	1 166					514,2	514,2	137,6								
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам						0,84	0,92	1,00								
Очередь 2.2																
Квартиры	65 975						19 397	19 397	19 397	7 785						
Торговые помещения	2 250									2 250						
Офисные помещения	0															
Офис продаж	0															
Культурно-досуговый центр	0															
Медицинский центр	0															
Машиноместа	0															
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам							0,84	0,92	0,92	1,00						
Очередь 3.1																
Квартиры	63 375							27 948	27 948	7 478						
Торговые помещения	1 875									1 875						
Офисные помещения	0															
Офис продаж	0															
Культурно-досуговый центр	0															
Медицинский центр	0															
Машиноместа	1 213							534,9	534,9	143,1						
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам								0,84	0,92	1,00						
Очередь 3.2																

Тип объектов	Всего	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Квартиры	63 375									27 948	27 948	7 478				
Торговые помещения	1 875											1 875				
Офисные помещения	0															
Офис продаж	0															
Культурно-досуговый центр	0															
Медицинский центр	0															
Машиноместа	0															
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам										0,84	0,92	1,00				
Очередь 3.3																
Квартиры	50 115									22 101	22 101	5 914				
Торговые помещения	1 875											1 875				
Офисные помещения	0															
Офис продаж	0															
Культурно-досуговый центр	0															
Медицинский центр	0															
Машиноместа	0															
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам										0,84	0,92	1,00				
Очередь 4.1																
Квартиры	0															
Торговые помещения	1 548														1 548	
Офисные помещения	75 521														75 521	
Офис продаж	0															
Культурно-досуговый центр	0															
Медицинский центр	0															
Машиноместа	507										149	149	149	60		
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам											0,84	0,92	0,92	1,00		
Очередь 4.2																
Квартиры	0															
Торговые помещения	1 547											1 547				



Тип объектов	Всего	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Офисные помещения	77 832											77 832				
Офис продаж	0															
Культурно-досуговый центр	6 750											6 750				
Медицинский центр	0															
Машиноместа	504								148	148	148	59				
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам									0,84	0,92	0,92	1,00				
Очередь 4.3																
Квартиры	0															
Торговые помещения	1 547															1 547
Офисные помещения	56 587															56 587
Офис продаж	0															
Культурно-досуговый центр	0															
Медицинский центр	0															
Машиноместа	504												148	148	148	59
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам													0,84	0,92	0,92	1,00
Очередь 4.4																
Квартиры	0															
Торговые помещения	0															
Офисные помещения	0															
Офис продаж	0															
Культурно-досуговый центр	0															
Медицинский центр	0															
Машиноместа	0															
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам																
Очередь 5.1																
Квартиры	43 550											12 804	12 804	12 804	5 139	
Торговые помещения	1 500														1 500	
Офисные помещения	0															
Офис продаж	0															



Тип объектов	Всего	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Культурно-досуговый центр	0															
Медицинский центр	0															
Машиноместа	501											147,3	147,3	147,3	59,1	
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам												0,84	0,92	0,92	1,00	
Очередь 5.2																
Квартиры	31 200												9 173	9 173	9 173	3 682
Торговые помещения	1 500															1 500
Офисные помещения	0															
Офис продаж	0															
Культурно-досуговый центр	0															
Медицинский центр	0															
Машиноместа	0															
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам													0,84	0,92	0,92	1,00
Очередь 6.1																
Квартиры	59 150				26 085	26 085	6 980									
Торговые помещения	2 250						2 250									
Офисные помещения	0															
Офис продаж	0															
Культурно-досуговый центр	0															
Медицинский центр	0															
Машиноместа	960				423,4	423,4	113,3									
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам					0,84	0,92	1,00									
Очередь 6.2																
Квартиры	63 050				27 805	27 805	7 440									
Торговые помещения	2 250						2 250									
Офисные помещения	0															
Офис продаж	0															
Культурно-досуговый центр	0															
Медицинский центр	0															



Тип объектов	Всего	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Машинместа	0															
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам					0,84	0,92	1,00									
ВСЕГО ПО ОЧЕРЕДЯМ																
Квартиры	663 325	0	30 414	56 441	88 056	102 992	75 954	58 620	47 345	65 312	50 049	26 196	21 977	21 977	14 312	3 682
Торговые помещения	26 767	0	0	0	3 000	1 500	4 500	2 250	0	4 125	0	5 297	0	1 548	1 500	3 047
Офисные помещения	243 540	0	0	0	0	33 600	0	0	0	0	0	77 832	0	75 521	0	56 587
Офис продаж	350	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	350
Культурно-досуговый центр	6 750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 750	0	0	0	0
Медицинский центр	4 400	0	0	0	0	4 400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Машинместа	6 360	0	335	443	621	966	627	673	683	291	297	356	445	355	207	59
Взвешенный по объему дисконт на готовность по квартирам		0,000	0,840	0,883	0,878	0,893	0,915	0,897	0,920	0,877	0,920	0,922	0,887	0,920	0,949	1,000
Взвешенный по объему дисконт на готовность по машиноместам		0,000	0,840	0,900	0,877	0,880	0,934	0,873	0,903	0,959	0,880	0,900	0,893	0,933	0,943	1,000

Источник: расчет Оценщика



Таблица 52. Прогноз выручки

Год	Всего	4 кв. 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Индекс потребительских цен		1,017	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040	1,040
Индекс нарастающим итогом			1,058	1,100	1,143	1,189	1,236	1,285	1,337	1,390	1,445	1,503	1,562	1,625	1,689	1,757	1,826
Удельные цены продаж (без учета дисконта на готовность), руб./кв.м.																	
Квартиры	490 000		518 420	539 000	560 070	582 610	605 640	629 650	655 130	681 100	708 050	736 470	765 380	796 250	827 610	860 930	894 740
Торговые помещения	487 554		515 832	536 309	557 274	579 701	602 616	626 507	651 859	677 700	704 515	732 793	761 559	792 275	823 478	856 632	890 273
Офисные помещения	455 500		481 919	501 050	520 637	541 590	562 998	585 318	609 004	633 145	658 198	684 617	711 491	740 188	769 340	800 314	831 743
Офис продаж	455 500		481 919	501 050	520 637	541 590	562 998	585 318	609 004	633 145	658 198	684 617	711 491	740 188	769 340	800 314	831 743
Культурно-досуговый центр	487 554		515 832	536 309	557 274	579 701	602 616	626 507	651 859	677 700	704 515	732 793	761 559	792 275	823 478	856 632	890 273
Медицинский центр	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Машинместа	4 032 000		4 265 856	4 435 200	4 608 576	4 794 048	4 983 552	5 181 120	5 390 784	5 604 480	5 826 240	6 060 096	6 297 984	6 552 000	6 810 048	7 084 224	7 362 432
Выручка, тыс. руб.																	
Очередь 1.1.																	
Квартиры				13 770 046	15 671 027	4 741 204											
Торговые помещения						1 739 104											
Офисные помещения																	
Офис продаж																	
Культурно-досуговый центр																	
Медицинский центр																	
Машинместа				1 248 661	1 421 042	429 930											
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам				0,84	0,92	1,00											
Средства на счетах эскроу				15 018 707	32 110 776	39 021 015											
Поступления от продаж						39 021 015											
<i>В том числе НДС полученный</i>						806 456											
Очередь 1.2.																	



Год	Всего	4 кв. 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Квартиры					10 990 847	12 522 047	3 785 886										
Торговые помещения																	
Офисные помещения																	
Офис продаж																	
Культурно-досуговый центр																	
Медицинский центр																	
Машиноместа																	
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам					0,84	0,92	1,00										
Средства на счетах эскроу					10 990 847	23 512 893	27 298 779										
Поступления от продаж							27 298 779										
<i>В том числе НДС полученный</i>							0										
Очередь 1.3.																	
Квартиры					1 254 170	1 428 896	432 009										
Торговые помещения								903 925									
Офисные помещения								18 916 733									
Офис продаж																	291 110
Культурно-досуговый центр																	
Медицинский центр																	
Машиноместа					418 264	476 535	144 074										
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам					0,84	0,92	1,00										1,0
Средства на счетах эскроу					1 672 434	3 577 866	23 974 607										291 110
Поступления от продаж							23 974 607										291 110
<i>В том числе НДС полученный</i>							3 525 107										
Очередь 2.1																	
Квартиры							21 436 956	24 409 356	7 386 525								
Торговые помещения									1 466 683								
Офисные помещения																	
Офис продаж																	
Культурно-досуговый центр																	
Медицинский центр																	



Год	Всего	4 кв. 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Машиноместа							2 152 561	2 451 030	741 707								
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам							0,84	0,92	1,00								
Средства на счетах эскроу							23 589 517	50 449 902	60 044 818								
Поступления от продаж									60 044 818								
<i>В том числе НДС полученный</i>									1 135 330								
Очередь 2.2																	
Квартиры								10 259 005	11 690 741	12 154 174	5 512 205						
Торговые помещения											1 585 159						
Офисные помещения																	
Офис продаж																	
Культурно-досуговый центр																	
Медицинский центр																	
Машиноместа																	
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам								0,84	0,92	0,92	1,00						
Средства на счетах эскроу							10 259 005	21 949 746	34 103 919	41 201 283							
Поступления от продаж											41 201 283						
<i>В том числе НДС полученный</i>											264 193						
Очередь 3.1																	
Квартиры									15 380 248	17 512 787	5 294 975						
Торговые помещения											1 320 966						
Офисные помещения																	
Офис продаж																	
Культурно-досуговый центр																	
Медицинский центр																	
Машиноместа									2 422 315	2 758 180	833 933						
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам									0,84	0,92	1,00						
Средства на счетах эскроу									17 802 563	38 073 530	45 523 403						
Поступления от											45 523 403						



Год	Всего	4 кв. 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
продаж																	
<i>В том числе НДС полученный</i>												1 222 566					
Очередь 3.2																	
Квартиры												16 622 631 18 936 489 5 723 703					
Торговые помещения												1 427 923					
Офисные помещения																	
Офис продаж																	
Культурно-досуговый центр																	
Медицинский центр																	
Машиноместа																	
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам												0,84 0,92 1,00					
Средства на счетах эскроу												16 622 631 35 559 120 42 710 746					
Поступления от продаж												42 710 746					
<i>В том числе НДС полученный</i>												237 987					
Очередь 3.3																	
Квартиры												13 144 665 14 974 392 4 526 128					
Торговые помещения												1 427 923					
Офисные помещения																	
Офис продаж																	
Культурно-досуговый центр																	
Медицинский центр																	
Машиноместа																	
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам												0,84 0,92 1,00					
Средства на счетах эскроу												13 144 665 28 119 058 34 073 109					
Поступления от продаж												34 073 109					
<i>В том числе НДС полученный</i>												237 987					
Очередь 4.1																	
Квартиры																	
Торговые помещения												1 274 744					
Офисные помещения												58 101 288					



Год	Всего	4 кв. 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Офис продаж																	
Культурно-досуговый центр																	
Медицинский центр																	
Машиноместа												758 777	863 664	898 498	407 418		
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам												0,84	0,92	0,92	1,00		
Средства на счетах эскроу												758 777	1 622 441	2 520 938	62 304 389		
Поступления от продаж																	62 304 389
<i>В том числе НДС полученный</i>																	10 384 065
Очередь 4.2																	
Квартиры																	
Торговые помещения														1 178 132			
Офисные помещения														55 376 768			
Офис продаж																	
Культурно-досуговый центр														5 140 522			
Медицинский центр																	
Машиноместа										697 578	794 244	826 124	374 554				
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам										0,84	0,92	0,92	1,00				
Средства на счетах эскроу										697 578	1 491 822	2 317 946	64 387 921				
Поступления от продаж																	64 387 921
<i>В том числе НДС полученный</i>														10 731 320			
Очередь 4.3																	
Квартиры																	
Торговые помещения																	1 377 252
Офисные помещения																	47 065 841
Офис продаж																	
Культурно-досуговый центр																	
Медицинский центр																	
Машиноместа														815 513	928 359	965 735	437 859
Дисконт на готовность к														0,84	0,92	0,92	1,00



Год	Всего	4 кв. 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
квартирам и машиноместам																	
Средства на счетах эскроу														815 513	1 743 872	2 709 607	51 590 559
Поступления от продаж																	51 590 559
<i>В том числе НДС полученный</i>																	8 598 427
Очередь 4.4																	
Квартиры																	
Торговые помещения																	
Офисные помещения																	
Офис продаж																	
Культурно-досуговый центр																	
Медицинский центр																	
Машиноместа																	
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам																	
Средства на счетах эскроу																	
Поступления от продаж																	
<i>В том числе НДС полученный</i>																	0
Очередь 5.1																	
Квартиры													8 231 745	9 379 350	9 748 753	4 424 233	
Торговые помещения																1 284 948	
Офисные помещения																	
Офис продаж																	
Культурно-досуговый центр																	
Медицинский центр																	
Машиноместа													779 230	887 865	922 833	418 805	
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам													0,84	0,92	0,92	1,00	
Средства на счетах эскроу													9 010 975	19 278 190	29 949 775	36 077 762	
Поступления от продаж																	36 077 762
<i>В том числе НДС полученный</i>																	715 613



Год	Всего	4 кв. 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Очередь 5.2																	
Квартиры														6 135 227	6 984 181	7 265 368	3 294 075
Торговые помещения																	1 335 410
Офисные помещения																	
Офис продаж																	
Культурно-досуговый центр																	
Медицинский центр																	
Машиноместа																	
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам														0,84	0,92	0,92	1,00
Средства на счетах эскроу														6 135 227	13 119 408	20 384 776	25 014 260
Поступления от продаж																	25 014 260
<i>В том числе НДС полученный</i>																	222 568
Очередь 6.1																	
Квартиры						12 765 874	14 534 353	4 394 768									
Торговые помещения								1 409 640									
Офисные помещения																	
Офис продаж																	
Культурно-досуговый центр																	
Медицинский центр																	
Машиноместа						1 704 871	1 941 050	586 917									
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам							0,84	0,92	1,00								
Средства на счетах эскроу						14 470 745	30 946 148	37 337 473									
Поступления от продаж								37 337 473									
<i>В том числе НДС полученный</i>								940 413									
Очередь 6.2																	
Квартиры						13 607 580	15 492 662	4 684 533									
Торговые помещения								1 409 640									
Офисные помещения																	
Офис продаж																	
Культурно-досуговый центр																	



Год	Всего	4 кв. 2025	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Медицинский центр																	
Машиноместа																	
Дисконт на готовность к квартирам и машиноместам						0,84	0,92	1,00									
Средства на счетах эскроу						13 607 580	29 100 243	35 194 415									
Поступления от продаж								35 194 415									
<i>В том числе НДС полученный</i>								234 940									
ВСЕГО		4 кв. 2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
Выручка, тыс. руб.	626 045 649		0 15 018 707	29 755 350	49 416 042	79 740 209	49 604 888	39 088 220	33 122 718	45 108 778	35 495 782	85 050 291	18 116 453	78 367 576	14 359 089	53 801 547	
Поступления, тыс. руб.	626 045 649		0	0	0 39 021 015	51 273 386	72 531 888	60 044 818		0 86 724 686		0 141 171 776		0 62 304 389	36 077 762	76 895 929	

Источник: расчет Оценщика



13.6. Прогноз денежного потока от НДС

Поскольку НДС от реализации коммерческих объектов уже учтен в выручке, т.е. не снижает денежный поток, а данный налог является возвратным, то необходимо учесть его возмещение. Согласно ст. 171 НК РФ возможен зачет уплаченного НДС при строительстве коммерческих объектов в момент их продажи. Таким образом, отрицательный денежный поток при уплате НДС снижается на величину потраченного НДС при строительстве коммерческих объектов.

Расчет НДС, уплаченного на строительство коммерческих объектов, приведен в таблицах.

Таблица 53. План-график производства СМР по очередям для коммерческих объектов

Год	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Очередь 1.1. ритейл, вкл. офис продаж															
Очередь 1.3. ритейл															
Очередь 1.3. офисы															
Очередь 2.1 ритейл															
Очередь 2.2 ритейл															
Очередь 3.1 ритейл															
Очередь 3.2 ритейл															
Очередь 3.3 - ритейл															
Очередь 4.1 ритейл															
Очередь 4.1 офисы															
Очередь 4.2 ритейл															
Очередь 4.2 культурно-досуговый центр															
Очередь 4.2 офисы															
Очередь 4.3 - ритейл															
Очередь 4.3 - офисы															
Очередь 5.1 ритейл															
Очередь 5.2 ритейл															
Очередь 6.1. ритейл															
Очередь 6.2. ритейл															

Источник: анализ Оценщика на основе данных Предприятия

Таблица 54. Нормативы затрат по коммерческим объектам

Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Наименование	Общая сумма в текущих ценах, тыс. руб.	Распределение по периодам													
Очередь 1.1. ритейл															
СМР	663 400	50%	50%												
Очередь 1.3. ритейл															
СМР	257 600		50%	50%											



Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Очередь 1.3. офисы															
СМР	6 182 400		50%	50%											
Очередь 2.1 ритейл															
СМР	386 400				50%	50%									
Очередь 2.2 ритейл															
СМР	386 400					33,3%	33,3%	33,3%							
Очередь 3.1 ритейл															
СМР	322 000						50%	50%							
Очередь 3.2 ритейл															
СМР	322 000								50%	50%					
Очередь 3.3 - ритейл															
СМР	322 000								50%	50%					
Очередь 4.1 ритейл															
СМР	265 714									33,3%	33,3%	33,3%			
Очередь 4.1 офисы															
СМР	13 895 846									33,3%	33,3%	33,3%			
Очередь 4.2 ритейл															
СМР	265 586							33,3%	33,3%	33,3%					
Очередь 4.2 культурно- досуговый центр															
СМР	869 400							33,3%	33,3%	33,3%					

Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Очередь 4.2 офисы															
СМР	14 321 014							33,3%	33,3%	33,3%					
Очередь 4.3 - ритейл															
СМР	265 586											33,3%	33,3%	33,3%	
Очередь 4.3 - офисы															
СМР	10 411 934											33,3%	33,3%	33,3%	
Очередь 5.1 ритейл															
СМР	257 600										33,3%	33,3%	33,3%		
Очередь 5.2 ритейл															
СМР	257 600											33,3%	33,3%	33,3%	
Очередь 6.1. ритейл															
СМР	386 400			50%	50%										
Очередь 6.2. ритейл															
СМР	386 400			50%	50%										

Источник: анализ Оценщика на основе данных Предприятия

Таблица 55. Расчет капитальных затрат и НДС по коммерческим объектам

Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Индекс роста цен в строительстве, цепной	1,020	1,054	1,045	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043	1,043
Индекс нарастающим итоном	1,020	1,075	1,124	1,172	1,222	1,275	1,329	1,386	1,446	1,507	1,572	1,639	1,709	1,783	1,859
Очередь 1.1. ритейл включая офис продаж															
СМР		356 690	372 884	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
НДС полученный от продажи				806 456											48 518
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС				-733 379											
Очередь 1.3. ритейл															
СМР	0	0	144 792	150 989	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
НДС полученный от продажи					150 654										
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС					-101 357										
Очередь 1.3. офисы															
СМР	0	0	3 475 005	3 623 735	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
НДС полученный от продажи					3 152 789										
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС					-1 969 665										
Очередь 2.1 ритейл															
СМР	0	0	0	0	236 177	246 285	0	0	0	0	0	0	0	0	0
НДС полученный от продажи							1 135 330								
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС							-1 054 920								
Очередь 2.2 ритейл															
СМР	0	0	0	0	0	164 190	171 218	178 546	0	0	0	0	0	0	0
НДС полученный от продажи									264 193						
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС									-178 534						
Очередь 3.1 ритейл															
СМР	0	0	0	0	0	0	214 022	223 182	0	0	0	0	0	0	0
НДС полученный от продажи									1 222 566						
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС									-1 149 698						
Очередь 3.2 ритейл															
СМР	0	0	0	0	0	0	0	0	232 734	242 695	0	0	0	0	0



Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
НДС полученный от продажи				0							237 987				
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС											-158 749				
Очередь 3.3 - ритейл															
СМР	0	0	0	0	0	0	0	0	232 734	242 695	0	0	0	0	0
НДС полученный от продажи				0							237 987				
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС											-158 749				
Очередь 4.1 ритейл															
СМР	0	0	0	0	0	0	0	0	0	133 515	139 229	145 188	0	0	0
НДС полученный от продажи				0									212 457		
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС													-142 802		
Очередь 4.1 офисы															
СМР	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6 982 312	7 281 155	7 592 788	0	0	0
НДС полученный от продажи				0									9 683 548		
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС													-6 040 839		
Очередь 4.2 ритейл															
СМР	0	0	0	0	0	0	0	122 720	127 973	133 450	0	0	0	0	0
НДС полученный от продажи											196 355				
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС											-132 331				
Очередь 4.2 культурно-досуговый центр															
СМР	0	0	0	0	0	0	0	401 728	418 922	436 852	0	0	0	0	0
НДС полученный от продажи											856 754				
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС											-647 170				
Очередь 4.2 офисы															



Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
СМР	0	0	0	0	0	0	0	6 617 379	6 900 602	7 195 948	0	0	0	0	0
НДС полученный от продажи											9 229 461				
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС											-5 777 140				
Очередь 4.3 - ритейл															
СМР	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	145 118	151 329	157 806	0
НДС полученный от продажи															229 542
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС															-153 833
Очередь 4.3 - офисы															
СМР	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5 689 154	5 932 650	6 186 568	0
НДС полученный от продажи															7 844 307
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС															-4 876 245
Очередь 5.1 ритейл															
СМР	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	134 977	140 754	146 779	0	0
НДС полученный от продажи				0										715 613	
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС														-645 195	
Очередь 5.2 ритейл															
СМР	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	140 754	146 779	153 061	0
НДС полученный от продажи															222 568
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС															-149 136
Очередь 6.1. ритейл															
СМР	0	0	0	226 483	236 177	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
НДС полученный от продажи						940 413									
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС						-863 303									
Очередь 6.2. ритейл															



Год	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
СМР	0	0	0	226 483	236 177	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
НДС полученный от продажи						234 940									
НДС к уплате с зачетом уплаченного НДС						-157 830									
По всем очередям	4 кв. 2025 г.	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Всего НДС полученный от продажи	37 622 440	0	0	806 456	3 303 443	1 175 353	1 135 330	0	1 486 759	0	10 758 545	0	9 896 005	715 613	8 344 936
ВСЕГО НДС к уплате с учетом зачета НДС потраченного в затратах	-25 090 876	0	0	-733 379	-2 071 023	-1 021 133	-1 054 920	0	-1 328 232	0	-6 874 139	0	-6 183 641	-645 195	-5 179 214

Источник: анализ Оценщика на основе данных Предприятия



13.7. РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Ставка дисконтирования определена методом кумулятивного построения.

В качестве безрисковой ставки принята доходность по рублевым облигациям с сопоставимым сроком погашения (ОФЗ 26238, сроком погашения 16 лет):



Премия за риск рассчитана методом суммирования в следующей таблице.

Таблица 56. Расчет премии за риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный							1			
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный					1					
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					1					
Несистематический риск											
Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный	1									
Ускоренный износ	статичный	1									
Неполучение выручки	динамичный	1									
Неэффективный менеджмент	динамичный			1							
Криминогенные факторы	динамичный	1									
Бизнес риск	динамичный					1					
Неправильное оформление договоров	динамичный	1									
Количество наблюдений		5	0	1	0	3	0	1	0	0	0
Взвешенный итог		5	0	3	0	15	0	7	0	0	0
Сумма		30									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение балла		3,0									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		3,0%									

Премия за низкую ликвидность рассчитана при помощи функции сложного процента на основании данных о безрисковой ставке и сроке экспозиции по данным справочника Статриелт:


Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.10.2025 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	13	7	6	7	10
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	7	24	14	11	14	21
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Таблица 57. Расчет премии за низкую ликвидность

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	14,60%
Срок экспозиции, мес.	4
Премия за низкую ликвидность	4,87%

Премия за инвестиционный менеджмент при типичной норме от 1 до 5% принята на среднем уровне – 2,5%, поскольку не предполагаются какие-либо специальные риски, отличные от отрасли.

Расчет ставки дисконтирования приведен в таблице.

Таблица 58. Расчет текущей ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, %	14,60%
Премия за риск, %	3,00%
Премия за низкую ликвидность, %	4,87%
Премия за инвест. менеджмент, %	2,50%
Ставка дисконтирования	25,0%

13.8. ИТОГОВЫЙ РАСЧЕТ МЕТОДОМ ДДП

Итоговый расчет вклада проекта по реализации застройки территории в стоимость основных средств Предприятия представлен в таблице.

Следует учесть, что в соответствии с предоставленным Предприятием графиком, начало СМР было запланировано на начало 2026 год, что подразумевало завершение подготовительных работ (ПИР, снос, расчистка территории) для первой очереди в 2025 году. Однако, также по данным Предприятия, исходя из текущего положения наиболее вероятен сдвиг графика строительства на 1 год. Следовательно, все определенные выше параметры при дисконтировании сдвигаются на 1 год вперед, и первый период дисконтирования равен 1,25 (конец периода), что составляет на середину периода 0,75.



Таблица 59. Расчет рыночной стоимости проекта, тыс. руб.

Год (согласно первоначальному графику)	Всего	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Год (фактически прогнозируемый)		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Поступления от продаж, тыс. руб.								
Выручка (по коммерческим объектам - с НДС)	626 045 649	0	15 018 707	29 755 350	49 416 042	79 740 209	49 604 888	39 088 220
Поступления от продаж	626 045 649	0	0	0	39 021 015	51 273 386	72 531 888	60 044 818
Уплата НДС полученного от коммерческих объектов с учетом зачета НДС потраченного	-25 090 876	-	-	-	733 379	2 071 023	1 021 133	1 054 920
Капитальные расходы, тыс. руб.								
Проектно-изыскательские работы	9 215 334	1 329 564	310 666	812 296	2 164 458	0	1 702 122	0
Снос	1 964 195	388 746	193 561	314 765	221 573	0	254 954	0
СМР	289 615 772	0	9 321 027	20 330 399	27 830 480	32 009 067	21 827 016	18 593 234
Инженерные сети	16 884 842	0	564 097	914 477	1 362 066	2 559 513	1 556 187	1 774 973
Всего, капитальные расходы	317 680 142	1 718 310	10 389 350	22 371 936	31 578 577	34 568 580	25 340 278	20 368 207
Операционные расходы, тыс. руб.								
Земельные платежи	17 448 716	1 789 099	2 610 931	2 402 565	3 515 978	2 096 863	1 892 707	780 585
Затраты на рекламу	12 520 913	0	300 374	595 107	988 321	1 594 804	992 098	781 764
Вознаграждение брокера	12 520 913	0	300 374	595 107	988 321	1 594 804	992 098	781 764
Всего, операционные расходы	42 490 542	1 789 099	3 211 680	3 592 779	5 492 619	5 286 471	3 876 903	2 344 114
Итого операционный денежный поток								
Операционный денежный поток	240 784 089	-3 507 409	-13 601 030	-25 964 715	1 216 440	9 347 312	42 293 575	36 277 577
Дисконтирование								
Численное выражение конца периода		1,25	2,25	3,25	4,25	5,25	6,25	7,25
Середина периода		0,75	1,75	2,75	3,75	4,75	5,75	6,75
Ставка дисконтирования		25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Дисконтный множитель		0,8459	0,6767	0,5414	0,4331	0,3465	0,2772	0,2217

Год (согласно первоначальному графику)	Всего	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Год (фактически прогнозируемый)		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Дисконтированный денежный поток		-2 966 907	-9 204 056	-14 056 624	526 839	3 238 651	11 723 082	8 044 438
Сумма ДДП, тыс. руб.	8 831 691							
Сумма ДДП, округленно, тыс. руб.	8 800 000							

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

Год (согласно первоначальному графику)	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Год (фактически прогнозируемый)	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Поступления от продаж, тыс. руб.								
Выручка (по коммерческим объектам - с НДС)	33 122 718	45 108 778	35 495 782	85 050 291	18 116 453	78 367 576	14 359 089	53 801 547
Поступления от продаж	0	86 724 686	0	141 171 776	0	62 304 389	36 077 762	76 895 929
Уплата НДС полученного от коммерческих объектов с учетом зачета НДС потраченного	-	1 328 232	-	6 874 139	-	6 183 641	645 195	5 179 214
Капитальные расходы, тыс. руб.								
Проектно-изыскательские работы	0	2 035 413	860 815	0	0	0	0	0
Снос	0	289 111	301 485	0	0	0	0	0
СМР	27 369 240	26 721 856	36 076 371	14 270 907	25 799 964	17 593 347	11 872 866	0
Инженерные сети	1 850 942	0	1 415 019	2 074 020	2 162 788	650 761	0	0
Всего, капитальные расходы	29 220 182	29 046 380	38 653 689	16 344 927	27 962 752	18 244 108	11 872 866	0
Операционные расходы, тыс. руб.								
Земельные платежи	316 439	212 274	533 936	580 836	340 326	153 269	124 176	98 732
Затраты на рекламу	662 454	902 176	709 916	1 701 006	362 329	1 567 352	287 182	1 076 031
Вознаграждение брокера	662 454	902 176	709 916	1 701 006	362 329	1 567 352	287 182	1 076 031
Всего, операционные расходы	1 641 348	2 016 625	1 953 767	3 982 848	1 064 984	3 287 972	698 540	2 250 793



Год (согласно первоначальному графику)	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Год (фактически прогнозируемый)	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Итого операционный денежный поток								
Операционный денежный поток	-30 861 530	54 333 449	-40 607 457	113 969 862	-29 027 736	34 588 668	22 861 161	69 465 922
Дисконтирование								
Численное выражение конца периода	8,25	9,25	10,25	11,25	12,25	13,25	14,25	15,25
Середина периода	7,75	8,75	9,75	10,75	11,75	12,75	13,75	14,75
Ставка дисконтирования	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Дисконтный множитель	0,1774	0,1419	0,1135	0,0908	0,0727	0,0581	0,0465	0,0372
Дисконтированный денежный поток	-5 474 757	7 710 893	-4 610 342	10 351 598	-2 109 213	2 010 625	1 063 128	2 584 337
Сумма ДДП, тыс. руб.	8 831 691							
Сумма ДДП, округленно, тыс. руб.	8 800 000							

Источник: расчет Оценщика



13.9. Выделение стоимости, приходящейся на ПАО СЗ «ЮРП»

Как было указано выше, приведенные значения относятся не только к земельным участкам Предприятия, но и к двум прочим владельцам земельных участков. Стоимость, приходящаяся на оцениваемое Предприятие, рассчитана пропорционально вкладу площади земельных участков Предприятия в общей площади земельных участков Проекта:

Таблица 60. Расчет доли стоимости, приходящейся на оцениваемое Предприятие

Правообладатели земельных участков	Площадь земельных участков, кв.м.	Доля площади ЗУ, %
ПАО СЗ «ЮРП»	313 706	97,43%
ООО «Искра»	1 500	0,47%
ООО «Рассвет»	6 786	2,11%
Итого:	321 992	

Таким образом, стоимость, приходящаяся на оцениваемое Предприятие, составляет:

Таблица 61. Итоговый расчет стоимости Проекта, приходящейся на оцениваемое Предприятие

Показатель	Значение
Сумма ДДП Проекта, тыс. руб.	8 800 000
Корректировка, учитывающая иных Правообладателей по Договору КРТ (ООО "Искра" и ООО "Рассвет")	97,43%
Рыночная стоимость вклада проекта комплексного развития территории в рыночную стоимость основных средств Предприятия, тыс. руб.	8 573 545
Рыночная стоимость вклада проекта комплексного развития территории в рыночную стоимость основных средств Предприятия, округленно, тыс. руб.	8 574 000

13.10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РАЗДЕЛУ

Таким образом, рыночная стоимость основных средств Предприятия, задействованных в КРТ, по состоянию на дату оценки округленно составляет 8 574 000 000 руб.



14. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫХ ВЛОЖЕНИЙ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ

14.1. ОПИСАНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Согласно определению, приведённому ФСО-1, доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Итак, рыночная стоимость рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \sum_{i=1}^t CF_i \times Kd_i$$

, где

CF_i – ожидаемый чистый денежный поток за i -ый прогнозный интервал;

Kd_i – коэффициент текущей стоимости денежного потока за i – ый прогнозный интервал.

T – количество интервалов в прогнозном периоде.

Для расчета коэффициентов текущей стоимости денежных потоков в прогнозном периоде использовалась следующая формула:

$$Kd_i = \frac{1}{(1+i)^{n-0.5}}$$

, где

i – ставка дисконтирования;

n – номер периода дисконтирования. Поскольку дисконтирование проведено на середину периода из предположения о равномерности поступления денежного потока в течение периода, то каждый период уменьшен на 0,5.

Отдельно отмечается, что реверсия в данном случае отсутствует, т.к. все денежные потоки предполагается получать только в течение прогнозного периода, после которого последует окончательный снос зданий.



14.2. Обоснование длительности прогнозного периода

Оценка предстоящих затрат и результатов при определении эффективности денежных вложений осуществляется в пределах расчетного периода, продолжительность которого (горизонт расчета) выбирается исходя из продолжительности периода времени, которое необходимо для формирования заданных характеристик прибыли, требований инвестора.

В соответствии с планами Предприятия в течение 2025-2031 гг. прогнозируется получение дохода от портовой деятельности и аренды недвижимости с постепенным снижением данной составляющей до нуля к концу периода, когда произойдет окончательный снос последних текущих построек.

Таким образом, прогнозный период составляет 7 лет.

14.3. Прогноз доходов и расходов

Прогноз доходов и расходов составлен на основании прогноза Предприятия:

Таблица 62. Прогноз доходов от портовой деятельности и аренды недвижимого имущества

№	Наименование статьи	период						
		2025 т. Р	2026 т. Р	2027 т. Р	2028 т. Р	2029 т. Р	2030 т. Р	2031 т. Р
0.	Остаток ден. средств на нач. периода	52 803	80 830	152 801	180 215	223 034	331 517	256 670
1	Приток по операцион. деят-ти, в т.ч.:	591 158	585 873	513 078	500 360	462 825	305 084	242 377
1.1	Сегмент "01 Аренда"	398 279	392 218	336 246	333 186	306 727	185 738	149 158
1.2	Сегмент "02 Продажа нерудных материалов"	0						
1.3	Сегмент "03 Портовые грузовые услуги"	188 112	188 906	172 464	163 370	152 690	117 306	92 235
1.4	Сегмент "09 Прочие"	4 766	4 748	4 368	3 804	3 408	2 040	984
1.5	Сегмент "10 РЮП. Контейнерный терминал"							
1.6	Сегмент 6 "Биопротеины"							
1.7	Сегмент 7							
1.6	Прочие поступления, в т.ч.:	0	0	0	0	0	0	0
1.6.1	Возврат НДС	0						
1.6.2	Возмещение % по кредитам	0						
1.6.3	Прочие поступления	0						
2.	Отток ДС по операционной деят-ти, в т.ч.:	436 759	396 902	348 065	320 141	262 642	191 931	136 521
2.1.	ФОТ с начислениями всего, в т. ч.	140 763	127 966	116 333	105 757	81 352	62 578	41 719
2.1.1	Выплата заработной платы, отпускных и прочих выплат	104 275	94 795	86 178	78 343	60 264	46 357	30 905
2.1.2	Уплата НДФЛ	14 275	12 977	11 797	10 725	8 250	6 346	4 231
2.1.3	Страховые взносы во внебюджетные фонды	22 213	20 194	18 358	16 689	12 838	9 875	6 583
2.2.	Материалы, в т. ч.	17 680	16 120	14 700	13 410	10 432	8 141	5 595
2.2.1	Сырье, материалы, запчасти, комплектующие	8 285	7 531	6 847	6 224	4 788	3 683	2 455
2.2.2	ГСМ	8 211	7 512	6 875	6 296	4 959	3 931	2 789
2.2.3	Канцтовары, АХО, подписка	1 184	1 077	979	890	684	527	351
2.2.4	Товары	0						
2.2.5		0						
2.3.	Работы, услуги, в т.ч.	148 702	122 713	99 803	86 806	67 537	51 830	35 185
2.3.1	Услуги транспортные (водн., ж/д., автотр.)	0	0	0	0	0	0	0
2.3.2	Техобслуживание	4 208	2 189	1 990	1 809	1 392	1 071	714
2.3.3	Текущий ремонт	23 575	10 615	8 996	4 151	3 193	2 456	1 889
2.3.4	Аренда (недвиж, флота, оборуд. и т.д.)	12 324	12 324	0	0	0	0	0
2.3.5	Коммунальные услуги	89 036	80 941	73 583	66 894	51 457	39 582	26 388
2.3.6	1.18 Представительские расходы	0	0	0	0	0	0	0
2.3.7	1.16 Командировочные расходы	0	0	0	0	0	0	0
2.3.8	1.07 Связь	342	311	283	257	198	152	101
2.3.9	1.06 Охрана и охранная/пожарная сигнализация	15 944	14 839	13 490	12 264	9 434	7 257	4 838
2.3.10	1.11 Информационные услуги (интернет, правовые базы и пр.) и программ.продукты	543	540	540	540	540	540	540
2.3.11	1.12 Юридические, нотариальные, прочие профессиональные услуги	1 095	600	600	600	600	600	600
2.3.13	1.20 Страхование имущества	798	353	321	292	224	173	115
2.3.14	1.22 Реклама	0	0	0	0	0	0	0
2.3.15	Проектные работы, обследование зданий, авторский надзор	0	0	0	0	0	0	0
2.3.16	1.04 Транспортные расх.	0	0	0	0	0	0	0



№	Наименование статьи	период						
		2025 т. Р	2026 т. Р	2027 т. Р	2028 т. Р	2029 т. Р	2030 т. Р	2031 т. Р
2.3.17	Расх. на право закл. дог.	0	0	0	0	0	0	0
2.3.18	1.14 Обучение персонала	166	0	0	0	0	0	0
2.3.19	1.17 Затраты на пров. праздн. меропр.	672	0	0	0	500	0	0
2.3.20	возврат покупателям	0	0	0	0	0	0	0
2.4.	Прочие платежи, в т.ч.:	0						
2.5	Расчеты по налогам и сборам	126 868	128 000	115 290	112 378	101 876	68 201	53 135
2.5.1	Налог на прибыль							
2.5.2	НДС	84 955	89 408	79 715	80 029	76 971	49 023	40 319
2.5.3	Налог на имущество	10 985	9 986	9 079	8 253	6 349	4 884	3 256
2.5.4	Налог на землю	30 836	28 516	26 406	24 006	18 466	14 205	9 470
2.5.5	Прочие налоги	92	90	90	90	90	90	90
2.6	Финансовые услуги	180	180	180	180	180	180	180
2.6.1	Оплата банковских услуг	180	180	180	180	180	180	180
2.6.2	Оплата процентов	0						
2.6.3	Прочие финансовые услуги 1	0						
2.6.4	Прочие финансовые услуги 2	0						
2.7	Прочее	2 566	1 923	1 759	1 610	1 266	1 002	708
2.7.1	Уплата штрафов	0						
2.7.2		0						
2.7.3	Охрана труда, техника безопасности	2 380	1 803	1 639	1 490	1 146	882	588
2.7.4	Членский взнос	0						
2.7.5	Прочее	66						
2.7.6	оценка имущества	120	120	120	120	120	120	120
3.	Чистый денежный поток от опер. деят-ти	154 399	188 971	165 014	180 219	200 183	113 153	105 855

Источник: Данные Предприятия



14.4. РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

На текущий момент рынок является непрозрачным, что обуславливает сложность не только в получении полной информации по большинству инвестиционных сделок, но и в определении мотивации продавцов и покупателей. В дополнении к этому возникает сложность в реалистичной оценке предложения объектов, которые напрямую конкурируют с оцениваемыми объектами.

В связи с этим, при определении ставки капитализации, Оценщик основывался на аналитических данных, опубликованных в обзорах рынка недвижимости и рыночной справочной информации.

Ставка капитализации принималась согласно аналитике о состоянии рынков коммерческой недвижимости на дату оценки.

Расчет приведен на уровне среднего арифметического по всем источникам.

Таблица 63. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение, склад/пр-во
Расчет коэффициента капитализации	
Коэффициент капитализации по данным Статриелт	12,0%
Коэффициент капитализации по данным ABN-8 (2025)	13,75%
Коэффициент капитализации по данным nikoilers.ru (Рынок инвестиций, 1 кв. 2025 года)	12,5%
Коэффициент капитализации по данным https://ricci.ru/ , 3 кв. 2025 г.	13,5%
Среднее значение ставки дисконтирования	12,9%
Расчет ставки дисконтирования	
Долгосрочные темпы роста по данным Минэкономразвития	4,00%
Ставка дисконтирования	16,9%

Источники информации:

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости - на 01.10.2025 года

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А) в отличном или очень хорошем тех состоянии Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллиоников, краевых, областных и республиканских городов-центров, расположенные в плотной застройке города на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D) в удовлетворительном тех состоянии крупных, средних и малых городов, районных центров субъектов Российской Федерации (за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей), расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,14
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,10	0,13	0,17
3	Складские помещения и здания	0,10	0,12	0,13
4	Производственные помещения и здания	0,14	0,17	0,22

16. Текущая доходность недвижимости (ставка капитализации)

а) Производственные и складские объекты, расположенные в пределах МКАД

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Коэффициент капитализации производственных/складских объектов	13,75	10,40	16,76



I квартал 2025 г. | Россия
Рынок инвестиций

Основные индикаторы рынка

	2022	2023	2024	I квартал 2025	2025 прогноз
Общий объем инвестиций*, млрд руб.	184,8	623,3	974,2	183,4	550-600
Ставки капитализации в Москве, «прайм», %					
Офисная недвижимость	10–11	9,5–10,5	10–11	10–11	10–11
Торговая недвижимость	10–11	10,5–11,5	11–12	11–12	11–12
Складская недвижимость	11–13	10,5–12	11–12,5	11–12,5	11–12,5



Ключевые индикаторы

Показатель	3 кв. 2024	3 кв. 2025
Объем нового строительства ¹ , м ²	503 000	1 122 000
Объем сделок ¹ , м ²	2 260 000	1 240 000
Доля вакантных площадей	0,8%	3,9%
Запрашиваемая ставка аренды сухого склада класса А ² , Р/м ² /год	12 500	11 500
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого готового склада ³ класса А, Р/м ²	80 000 – 85 000	85 000 – 95 000
Диапазон запрашиваемой цены продажи сухого BTS склада ³ класса А, Р/м ²	75 000 – 85 000	75 000 – 85 000
Диапазон операционных расходов (ОРЕХ) ² , Р/м ² /год	1 500 – 2 500	1 800 – 2 600
Ставка капитализации на конец периода ⁴	11,5%	13,5%

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 года

Базовый вариант

		2024	2025	2026	2027	2028
		отчет	оценка	прогноз		
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	109,5	106,8	104,0	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	108,5	109,0	105,1	104,0	104,0

14.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ДДП

Расчет текущей стоимости денежных потоков в соответствии с методикой ДДП, описанной выше, приведен в таблице.

Таблица 64. Расчет текущей стоимости денежных потоков от портовой деятельности и аренды

Наименование статьи	период						
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
	т. Р	т. Р	т. Р	т. Р	т. Р	т. Р	т. Р
Чистый денежный поток от опер. деят-ти	38 600	188 971	165 014	180 219	200 183	113 153	105 855
Численное выражение конца периода	0,25	1,25	2,25	3,25	4,25	5,25	6,25
Середина периода	0,125	0,75	1,75	2,75	3,75	4,75	5,75
Ставка дисконтирования	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%	16,9%
Дисконтный множитель	0,981	0,889	0,760	0,650	0,556	0,476	0,407
Дисконтированный денежный поток	37 852	168 047	125 487	117 200	111 327	53 813	43 050
Сумма ДДП	656 777						

Примечание: Денежный поток за 4 квартал 2025 года рассчитан как $\frac{1}{4}$ денежного потока за 2025 год.

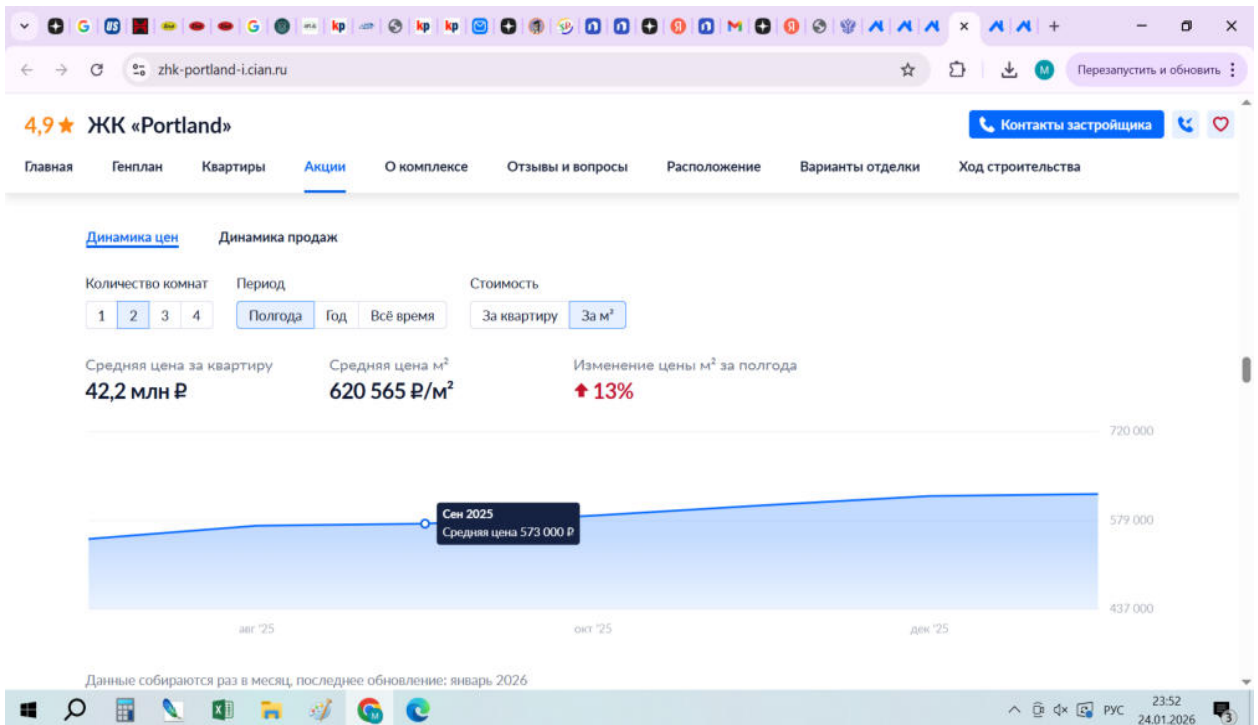
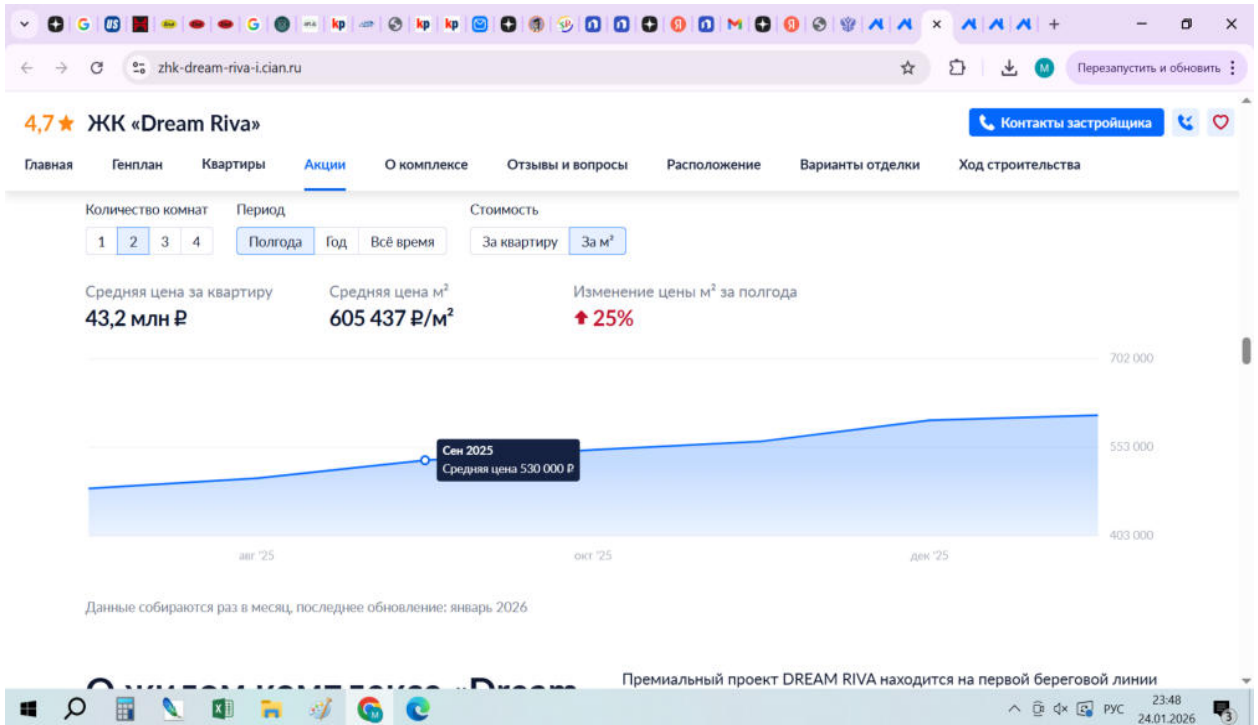
Источник: Расчет Оценщика

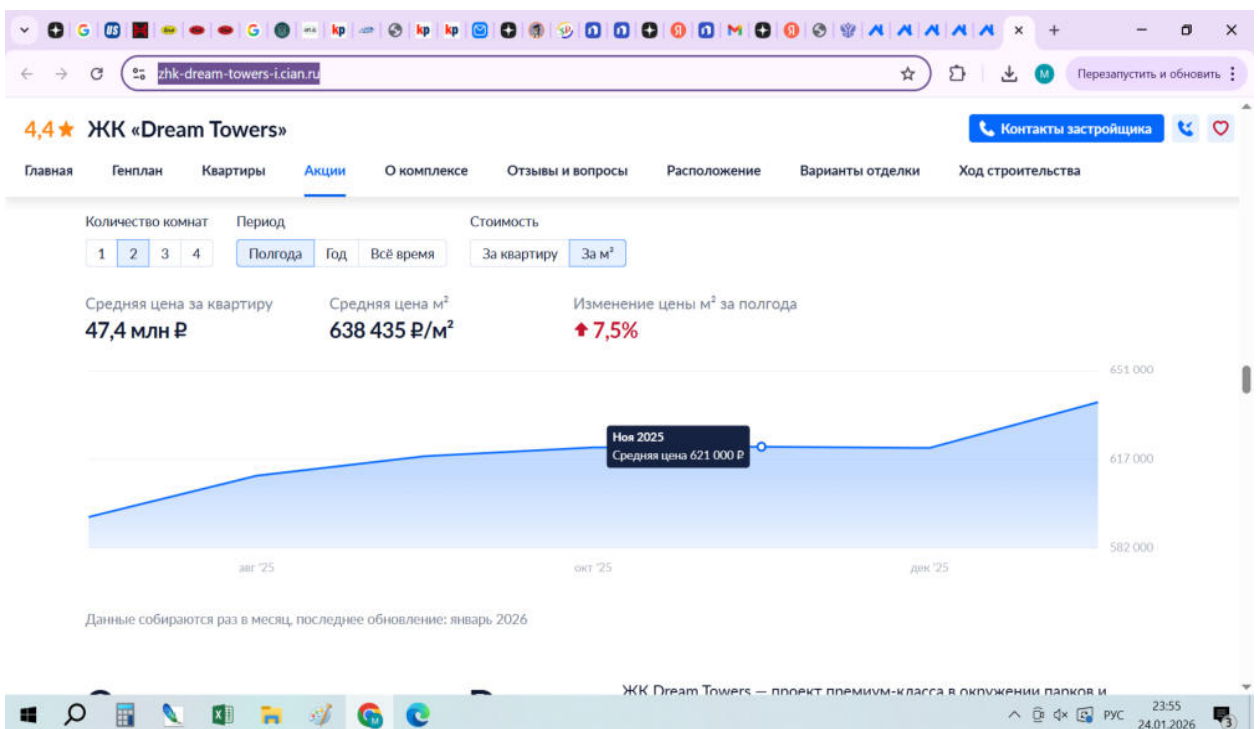
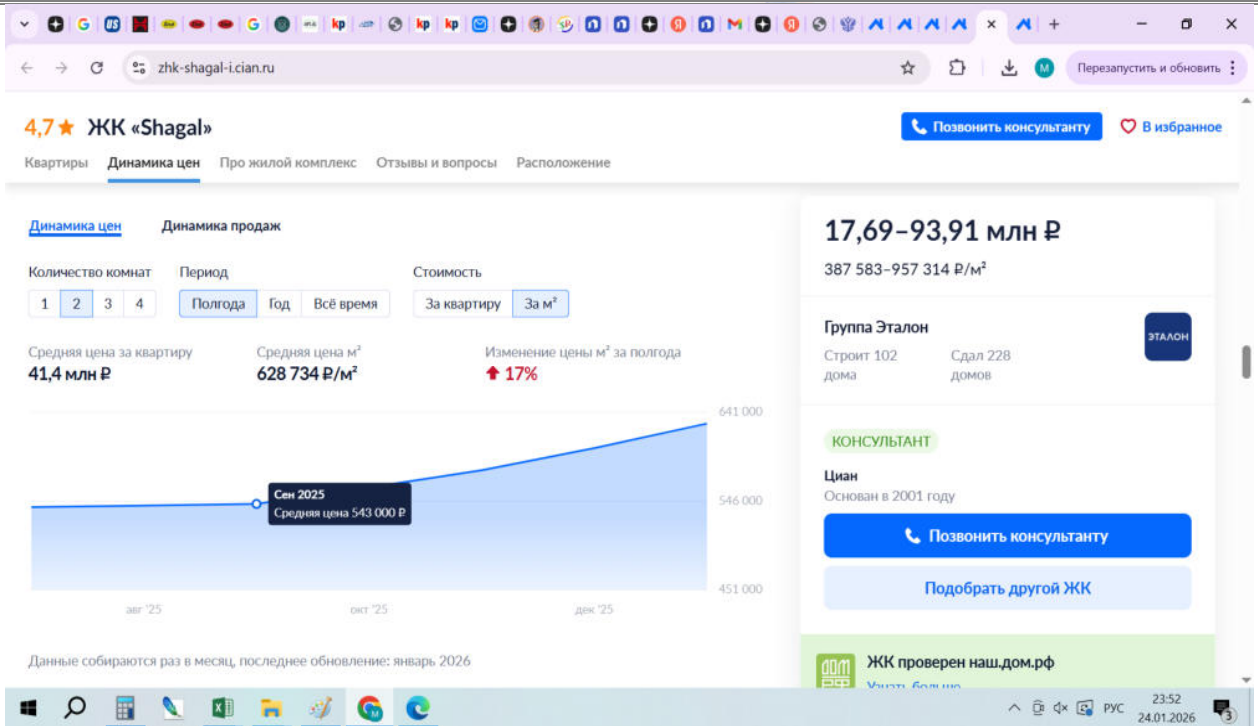
14.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РАЗДЕЛУ

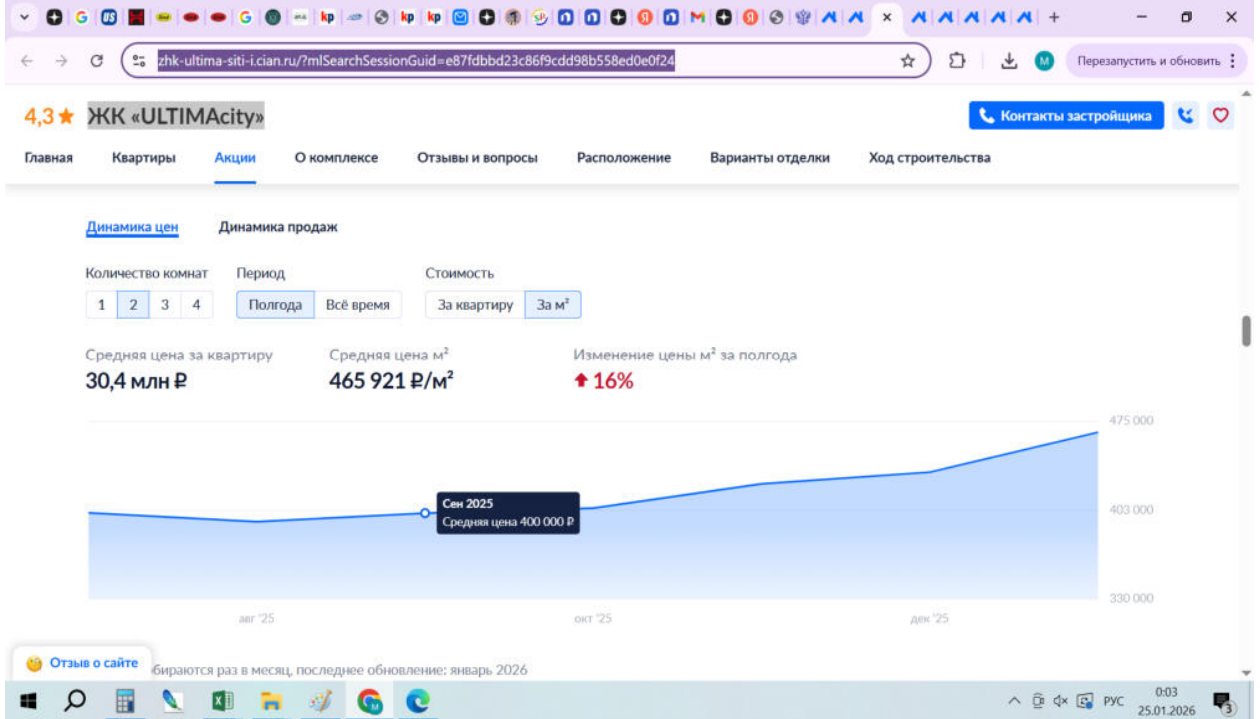
Таким образом, рыночная стоимость доходных вложений в материальные ценности (условно с учетом вклада портовой деятельности в стоимость основных средств) составляет 656 777 тыс. руб.



КОПИИ ИСТОЧНИКОВ РЫНОЧНОЙ ИНФОРМАЦИИ







Продается машиноместо, 14,1 м²

Москва, ЮВАО, р-н Печатники, Левел Южнопортовая жилой комплекс, 7 [На карте](#)

М Кожуховская 8 мин. М Дубровка 19 мин. М Угрешская 24 мин.

4 700 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 559 000 Р

Цена за метр: 333 333 Р/м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК ID 110949906

ЖК «Симоновский Вал»
Новый ЖК в историческом районе.

ФСК




cian.ru/sale/commercial/306493286/?mlSearchSessionGuid=8101799f2b055972244d5b721949b63f

Продается машиноместо, 16 м²

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Архитектора Щусева, 4к1 [На карте](#)
 М ЗИЛ 15 мин.

Поделиться | Скачать | Печать | Пожаловаться



4 500 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 4 365 000 Р

Цена за метр 281 250 Р/м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 120997948

Жилой квартал Prime Park
Старт продаж. Квартиры с видом на

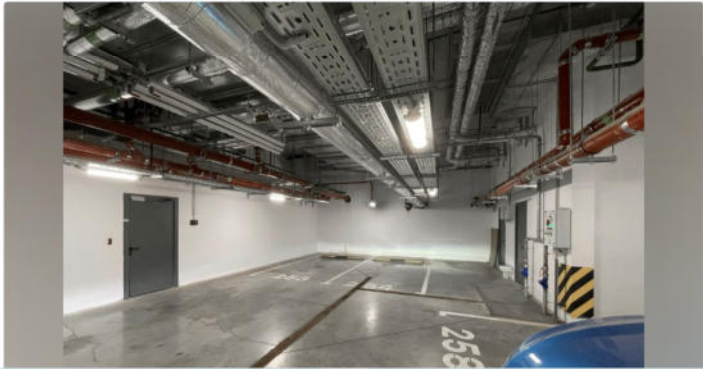
0:20 25.09.2025

cian.ru/sale/commercial/321036725/?mlSearchSessionGuid=18a0bfd1a07599976dc9a474fc9d9418

Продается машиноместо, 14 м²

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Родченко, 2 [На карте](#)
 М ЗИЛ 17 мин. М Тульская 22 мин. М Технопарк 4 мин.

Поделиться | Скачать | Печать | Пожаловаться



4 100 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 977 000 Р

Цена за метр 292 857 Р/м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
ID 131983825
Предоставил паспорт

ЖК «Кутузов Сити»
Премиальный клубный дом «Кутузов Сити» в

0:20 25.09.2025




Browser address bar: cian.ru/sale/commercial/323865579/?mlSearchSessionGuid=ad74dbed184b6ecff92e2e27c3d97c1b

Продается машиноместо, 15 м²

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, ул. Архитектора Щусева, 4к2 [На карте](#)
ЗИЛ 15 мин. Автозаводская 25 мин. Тульская 25 мин.

Пожаловаться



4 000 000 ₽ Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 880 000 ₽

Цена за метр 266 667 ₽/м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Диана Шахина
Суперагент

Nicole

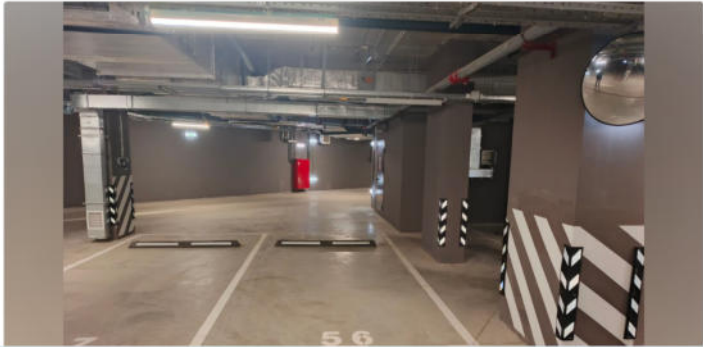
0:20 25.09.2025

Browser address bar: cian.ru/sale/commercial/325870666/?mlSearchSessionGuid=f3b83bd199b5f25516c31af53557ca

Продается машиноместо, 13,3 м²

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, наб. Марка Шагала, 13 [На карте](#)
ЗИЛ 25 мин. Нагатинская 8 мин. Автозаводская 9 мин.

Пожаловаться



4 000 000 ₽ Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 3 880 000 ₽

Цена за метр 300 752 ₽/м²

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Николай Приходько
Суперагент

ЖК «Первый Нагатинский»

0:20 25.09.2025



Browser address bar: cian.ru/sale/commercial/317875365/?mlSearchSessionGuid=2351433c5a3cb697ae9faaa4cc5a13a0

Продается машиноместо, 13 м²

Москва, ЮАО, р-н Даниловский, наб. Марка Шагала, 11к3 [На карте](#)
 М ЗИЛ 24 мин. М Технопарк 7 мин. М Автозаводская 8 мин.

3 900 000 ₽ ↑ ↓ ❤

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 3 783 000 ₽ >

Цена за метр _____ 300 000 ₽/м²

[Показать телефон](#)
[Написать](#)

СОБСТВЕННИК
 ID 17953249

Среда на Кутузовском
 Выгода до 2,7 млн ₽. Бизнес-класс в Среда

Windows taskbar: 0:20 25.09.2025

Browser address bar: kommersant.ru/doc/6805387

Коммерсантъ

914
 2 мин.



Доминирует. Его доля наиболее высока в Ленинградской (99,3%), Воронежской (98,5%) и Свердловской (98,2%) областях, а минимальна — в Москве (56,6%) и Санкт-Петербурге (70,5%). В Краснодарском крае 89,4% приходится на жилье уровня комфорт со средней стоимостью 5,7 млн руб.

Соответственно, наибольшая доля предложения жилья классов бизнес и премиум зафиксирована в Москве (43,4%), Санкт-Петербурге (29,5%) и Самарской области (21,5%). Столичные регионы также отличает минимальная доля жилья эконом-класса: 0,8% в Москве и 0,7% в Санкт-Петербурге.

Стоимость жилья бюджетных и престижных классов в крупнейших регионах

Разрыв в стоимости между бюджетным (эконом, комфорт) и премиальным (бизнес, премиум) жильём практически двукратный. Стандартная квартира класса эконом (35 кв. м) стоит 4,2 млн рублей, комфорт — 5,6 млн, бизнес — 11,1 млн, премиум — 16,1 млн.

Новости компаний
65 километров зимы: сезон на «Роза Хутор» набрал уверенный темп
 К 7 января на горном курорте «Роза Хутор» открыта самая масштабная зона катания в стране — 65 километров трасс и 20 канатных дорог



КОПИИ ИСХОДНЫХ ДОКУМЕНТОВ

(Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, документы технической инвентаризации, заключения специальных экспертиз, иные документы по объекту оценки (при их наличии))



Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН

1	0	2	7	7	0	0	4	1	2	9	7	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации 11.11.2002
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой
службы № 23 по г.Москве

7	7	2	3
---	---	---	---

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП

7	7	2	3	3	0	2	5	3	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

 /

7	7	2	3	0	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Главный государственный налоговый инспектор
отдела формирования дел Межрайонной инспекции
Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

Е. А. Багонова

МП





Устав Публичного акционерного общества Специализированный застройщик «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

- 1.1. Публичное акционерное общество Специализированный застройщик «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ» (далее – «Общество»), учреждено в соответствии с Указом Президента РФ от 01.07.1992 года, на основании распоряжения Госкомимущества от 27 октября 1992 года № 623-р, является правопреемником государственного предприятия – Московского речного пароходства, несет права и обязанности, возникшие у указанного предприятия до его преобразования в акционерное общество «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ». Общество является публичным.
- 1.2. Общество имеет следующие фирменные наименования:
 - 1.2.1. полное на русском языке: Публичное акционерное общество Специализированный застройщик «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»;
 - 1.2.2. сокращенное на русском языке: ПАО СЗ «ЮРТ»;
 - 1.2.3. полное на английском языке: Specialized Developer SOUTH RIVER PORT, Public Joint Stock Company;
 - 1.2.4. сокращенное на английском языке: SD SRP, PJSC.
- 1.3. Место нахождения Общества: город Москва.
- 1.4. Общество имеет гражданские права и несет гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом.
- 1.5. Общество имеет своей целью объединение экономических интересов, материальных, трудовых и финансовых ресурсов его акционеров для удовлетворения потребностей в продукции и услугах Общества и извлечения прибыли.
- 1.6. Основными видами деятельности являются:
 - 1.6.1. деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика;
 - 1.6.2. строительство жилых и нежилых зданий;
 - 1.6.3. строительство автомобильных дорог и автомагистралей;
 - 1.6.4. строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;
 - 1.6.5. строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группы;
 - 1.6.6. разборка и снос зданий;
 - 1.6.7. деятельность в области ландшафтной архитектуры и консультативные услуги в области архитектуры;
 - 1.6.8. деятельность по территориальному планированию и планировке территории;
 - 1.6.9. капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний;
 - 1.6.10. подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества;
 - 1.6.11. подготовка к продаже собственного нежилого недвижимого имущества;
 - 1.6.12. покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества;
 - 1.6.13. покупка и продажа собственных нежилых зданий и помещений;

стр. 2 из 18

УТВЕРЖДЕН
 решением внеочередного общего собрания акционеров
 от 16 января 2025 года,
 протокол №1/25 от 17 января 2025 года.

Удостоверяемый документ юридического лица
 ОГРН 1027700412970
 представлен при внесении в ЕФРЮЛ
 датой от 29.01.2025 за ГРН 257705494638

**КОМУМЕНТ ПОЛИЦИАМ
 УСЛУЖИНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЛИЦИИ**

Служба: ОБЛАСТНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПО
 ВЫЯВЛЕНИЮ
 Выход: МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЕ ИСПЕДЦИИ
 ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ ОБЛАСТИ ДАННЫХ
 МЕЖРЕГИОНАЛЬНАЯ ИСПЕДИЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
 ОБРАЗОТКЕ ДАННЫХ ПО ЦЕНТРАЛИЗОВАННОЙ
 ОБЛАСТИ ДАННЫХ

Добавлено: с 30.01.2024 по 24.04.2025

УСТАВ
 Публичного акционерного общества
 Специализированный застройщик «Южный речной порт»
 ОГРН: 1027700412970

новая редакция

Москва, 2025



Устав Публичного акционерного общества Специализированной застройщик
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

- 1.6.38. осуществление внешнеэкономической деятельности в соответствии с действующим законодательством;
- 1.6.39. осуществление лизинговых и посреднических операций;
- 1.6.40. декларирование и лицензирование товаров и услуг при осуществлении экспортно-импортных операций собственным Обществом, так и для других партнеров на договорной основе;
- 1.6.41. рекламно-издательская деятельность;
- 1.6.42. представительские услуги;
- 1.6.43. организация и участие в аукционах, ярмарках, выставках;
- 1.6.44. консультационные услуги.

Общество вправе осуществлять любые иные виды деятельности, если они не запрещены действующим законодательством России.

Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется действующим законодательством Российской Федерации, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии) членства в саморегулируемой организации или выданного разрешения (лицензии) членства в саморегулируемой организации членства о допуске к определенному виду работ. Если условиями предоставления специального разрешения (лицензии) на занятие определенным видом деятельности предусмотрено требование о занятии такой деятельности как исключительной, то Общество в течение срока действия специального разрешения (лицензии) не вправе осуществлять иные виды деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных специальным разрешением (лицензией) и им сопутствующих.

1.7. Срок деятельности Общества не ограничен.

2. ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА

- 2.1. Общество является юридическим лицом с момента его государственной регистрации, имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе. Общество вправе иметь банковские счета (в том числе валютные) на территории Российской Федерации и за ее пределами. Общество имеет круглую печать со своим фирменным наименованием на русском языке и указанием местонахождения. Общество может иметь штампы и бланки со своим наименованием, собственную эмблему, товарный знак, другие средства визуальной идентификации, регистрируемые в порядке, установленном законодательством РФ. Форма указанных символов и атрибутов утверждается Советом директоров Общества. Общество не отвечает по обязательствам государства и его органов, равно как государство и его органы не несет ответственности по обязательствам Общества. Общество не несет ответственности по обязательствам своих акционеров. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Общество вправе от своего имени совершать сделки, приобретать имущество и нести немущественные права и нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде, арбитражном и третейском суде.

стр. 4 из 18

Устав Публичного акционерного общества Специализированной застройщик
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

- 1.6.14. аренда и управление собственным или арендованным жилым недвижимым имуществом;
- 1.6.15. аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом;
- 1.6.16. управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе;
- 1.6.17. консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- 1.6.18. деятельность в области архитектуры, связанная с созданием архитектурного объекта;
- 1.6.19. проектирование, связанная с инженерно-техническим проектированием, управлением проектами строительства, выполнением строительного контроля и авторского надзора;
- 1.6.20. управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;
- 1.6.21. управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе;
- 1.6.22. разработка проектов промышленных процессов и производств, относящихся к электротехнике, электронной технике, горному делу, химической технологии, машиностроению, а также в области промышленного строительства, системотехники и техники безопасности;
- 1.6.23. разработка проектов по кондиционированию воздуха, холодильной технике, санитарной технике и монтажу загрязнение окружающей среды, строительной акустики.
- 1.6.24. перевозка грузов по внутренним водным путям;
- 1.6.25. производство поручоно-разгрузочных работ;
- 1.6.26. хранение грузов;
- 1.6.27. добыча нерудных строительных материалов;
- 1.6.28. производство товаров народного потребления и оказание платных услуг населению;
- 1.6.29. обслуживание флота;
- 1.6.30. хозяйственно-техническое обслуживание и ремонт флота;
- 1.6.31. приобретение и внедрение новых технологий, автоматизированных систем управления;
- 1.6.32. эксплуатация и ремонт лифтов;
- 1.6.33. строительные-ремонтные работы по зданиям и сооружениям и земляные работы по прокладке коммуникаций;
- 1.6.34. производство и продажа строительных материалов и комплектующих;
- 1.6.35. обеспечение аварийно-спасательных работ по ликвидации последствий аварий и транспортных происшествий в границах деятельности порта;
- 1.6.36. производство работ по локализации разлива нефтепродуктов судов в границах деятельности порта;
- 1.6.37. осуществление торговли и общественного питания;

стр. 3 из 18



Устав Публичного акционерного общества Специализированной застройщик
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

- 3.7. Владельцы привилегированных акций типа А имеют право на получение ежегодного фиксированного дивиденда. Общая сумма, выплачиваемая в качестве дивиденда по каждой привилегированной акции типа А, устанавливается в размере 10% (десяти процентов) от чистой прибыли Общества по итогам последнего финансового года. При этом, если сумма дивидендов, выплачиваемая акционерам Общества по каждой обыкновенной акции в определенном году, превышает сумму, позволяющую выплатить в качестве дивидендов по каждой привилегированной акции типа А, размер дивиденда, выплачиваемого по привилегированным акциям типа А, должен быть увеличен до размера дивиденда, выплачиваемого по обыкновенным акциям.
- Акционеры – владельцы привилегированных акций типа А участвуют в общем собрании акционеров с правом голоса при решении вопросов о реорганизации и ликвидации Общества; внесении изменений и дополнений в устав Общества, ограничивающих права акционеров – владельцев привилегированных акций типа А, а также по иным вопросам, предусмотренным законодательством Российской Федерации.
- 3.8. Общество не имеет права выплачивать дивиденды по обыкновенным акциям до выплаты дивидендов по привилегированным акциям типа А.
- 3.9. Уставный капитал Общества может быть увеличен путем увеличения номинальной стоимости акций или размещения дополнительных акций.
- 3.10. Уставный капитал Общества может быть уменьшен путем уменьшения номинальной стоимости акций или сокращения их общего количества, в том числе путем приобретения части акций.
- 3.11. Акционеры Общества несут обязанности, предусмотренные п. 4 ст. 65.2 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – «ГК РФ») и другими законодательными актами.
4. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА
- 4.1. Органам управления Общества являются:
- 4.1.1. Общее собрание акционеров (далее – «Общее собрание акционеров»);
- 4.1.2. Совет директоров (далее – «Совет директоров»);
- 4.1.3. Единичный исполнительный орган (далее – «Сверальный директор»); и
- 4.1.4. Ревизионная комиссия (далее – «Ревизионная комиссия»).
- 4.2. В случае назначения ликвидационной комиссии Общества к ней переходят все функции по управлению делами Общества.
5. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ
- 5.1. Общее собрание акционеров является высшим органом управления Общества.
- 5.2. Порядок подготовки, созыва и проведения Общего собрания акционеров определяется законодательством Российской Федерации и настоящим уставом. В части, не урегулированной законодательством Российской Федерации в качестве императивной нормы или настоящим уставом, порядок проведения Общего собрания акционеров устанавливается решением Общего собрания акционеров.
- 5.3. Головое общее собрание акционеров проводится не ранее чем через 2 (два) месяца и не позднее чем через 6 (шесть) месяцев после окончания отчетного года.

стр. 6 из 18

Устав Публичного акционерного общества Специализированной застройщик
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

- 2.4. Общество вправе объединяться в союзы, ассоциации и другие объединения на условиях, не противоречащих действующему законодательству Российской Федерации.
- 2.5. Общество вправе совершать иные действия и иметь иные права, не противоречащие действующему законодательству Российской Федерации.
- 2.6. Общество может создавать самостоятельно и совместно с другими физическими и юридическими лицами на территории Российской Федерации и иностранных государств общества, в том числе с долевым участием Общества (в том числе дочерние, а также зависимые предприятия) с правами юридического лица.
- 2.7. Общество вправе создавать филиалы, открывать представительства на территории Российской Федерации и за ее границей. Филиалы и представительства не являются юридическими лицами, действуют от имени Общества на основании Положений, утверждаемых Советом директоров Общества. Ответственность за деятельность филиалов и представительств несет Общество.
- 2.8. Общество несет ответственность за сохранность документов (управленческих, финансово-хозяйственных, по персоналу и др.); обеспечивает передачу документов, имеющих научно-историческое значение, на государственное хранение в центральные архивы г. Москвы в соответствии с перечнем документов, согласованным с объединением «Мостотрест»; хранит и использует в установленном порядке документы по персоналу.
3. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ОБЩЕСТВА. АКЦИИ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АКЦИОНЕРОВ.
- 3.1. Уставный капитал Общества равен 482 480 (Четыреста восемьдесят две тысячи четыреста восемьдесят) рублей.
- 3.2. Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных и оплаченных акционерами.
- 3.3. Общество имеет право размещать акции, облигации и иные ценные бумаги в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 3.4. Акции Общества являются именованными и выпускаются в бездокументарной форме.
- 3.5. Обществом выпущены и размещены следующие акции:
- 3.5.1. обыкновенные именные акции в количестве 14 474 400 (четырнадцать миллионов четырехсот семидесяти четырех тысяч четырехсот) штук номинальной стоимостью 0,025 (ноль целых двадцать пять тысячных) рубля каждая; и
- 3.5.2. привилегированные акции типа А в количестве 4 824 800 (четыре миллиона восьмисот двадцати четырех тысяч восьмисот) штук номинальной стоимостью 0,025 (ноль целых двадцать пять тысячных) рубля каждая.
- 3.6. Все обыкновенные акции Общества имеют одинаковую номинальную стоимость, акционеры имеют равные права.
- Акционеры – владельцы обыкновенных акций общества имеют право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а также имеют право на получение дивидендов, а в случае ликвидации Общества – право на получение части его имущества. Акционеры имеют иные права, предусмотренные настоящим уставом и законодательством Российской Федерации.

стр. 5 из 18



Устав Публичного акционерного общества Специализированной застройщик
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

- 5.6.19. инициирование проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества Ревизионной комиссией Общества;
- 5.6.20. принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 5.6.21. принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных статьей 79 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 5.6.22. приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах», за исключением приобретения размещенных Обществом акций в случае, предусмотренном пунктом 2 статьи 72 Федерального закона «Об акционерных обществах».
- 5.7. Кворум Общего собрания акционеров, а также количество голосов, необходимых для принятия решений по вопросам повестки дня, определяются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.8. Сообщение о проведении Общего собрания акционеров должно быть размещено на официальном сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <http://www.sportpt.ru/> не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты его проведения, если более ранний срок не установлен законодательством Российской Федерации.
- 5.9. Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2% (двух процентов) голосующих акций Общества, вправе внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров и выдвинуть в Совет директоров и Ревизионную комиссию кандидатов, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа.
- 5.10. Предложения в повестку для годового Общего собрания акционеров и предложения по кандидатам в состав Совета директоров и (или) Ревизионной комиссии должны поступить в Общество не позднее 60 (шестидесяти) дней после окончания отчетного года.
- 5.11. Если вопрос избрания членов Совета директоров и (или) Ревизионной комиссии включен в повестку для внеочередного Общего собрания акционеров, предложения по кандидатам должны поступить в Общество не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения внеочередного Общего собрания акционеров.
- 5.12. Требования к предложениям в повестку для Общего собрания акционеров, к предложениям о выдвижении кандидатов для избрания в Совет директоров и Ревизионную комиссию определены действующим законодательством Российской Федерации и настоящим уставом.
- 5.13. Совет директоров Общества обязан рассмотреть предложения и принять решение о включении их в повестку для Общего собрания акционеров или об отказе во включении в повестку для Общего собрания акционеров не позднее 5 (пяти) дней после окончания сроков, установленных в пункте 5.8 настоящего устава.
- 5.14. В Обществе функция счетной комиссии выполняет регистратор Общества.
6. **СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ ОБЩЕСТВА**
- 6.1. Совет директоров осуществляет стратегическое управление Обществом, определяет основные принципы и подходы к организации и осуществлению управления рисками и внутреннему контролю, контролирует деятельность исполнительных органов Общества, а также реализует иные ключевые функции. Данный орган управления подотчетен акционерам Общества.
- 6.2. Количественный состав совета директоров Общества составляет 6 (шесть) членов.

стр. 8 из 18

Устав Публичного акционерного общества Специализированной застройщик
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

- 5.4. Внеочередное Общее собрание акционеров проводится по решению Совета директоров по инициативе Совета директоров, требованию Ревизионной комиссии, аудитора Общества, а также акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 % (десяти процентов) голосующих акций Общества на дату предъявления требования.
- 5.5. Общее собрание акционеров принимает решение в пределах своей компетенции, определенной ГК РФ и Федеральным законом «Об акционерных обществах».
- 5.6. Общее собрание акционеров, в частности, решает следующие вопросы:
- 5.6.1. внесение изменений и дополнений в устав Общества или утверждение устава Общества в новой редакции;
- 5.6.2. реорганизация Общества;
- 5.6.3. ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 5.6.4. определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- 5.6.5. размещение эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции Общества посредством закрытой подписки;
- 5.6.6. об обращении с заявлением о делистинге акций Общества и (или) эмиссионных бумаг Общества, конвертируемых в акции Общества;
- 5.6.7. избрание членов Совета директоров и досрочное прекращение их полномочий;
- 5.6.8. избрание членов Ревизионной комиссии Общества и досрочное прекращение их полномочий;
- 5.6.9. утверждение аудитора Общества;
- 5.6.10. утверждение годового отчета Общества;
- 5.6.11. утверждение годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности;
- 5.6.12. выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года и по результатам отчетного года, в том числе установление даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов;
- 5.6.13. определение порядка ведения Общего собрания акционеров;
- 5.6.14. дробление и консолидация акций;
- 5.6.15. увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций;
- 5.6.16. увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций посредством открытой подписки на дополнительные акции, составляющие 25 (двадцать пять) и менее процентов ранее размещенных обыкновенных акций;
- 5.6.17. уменьшение уставного капитала Общества путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций (акций, находящихся в распоряжении Общества);
- 5.6.18. участие Общества в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединенных коммерческих организациях;

стр. 7 из 18



Устав Публичного акционерного общества Специализированной застройки
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

- 6.3. Члены совета директоров Общества избираются общим собранием акционеров в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об акционерных обществах» и уставом Общества, на срок до следующего годового собрания акционеров.
- 6.4. Членом Совета директоров может быть только физическое лицо. Член Совета директоров может не быть акционером Общества. Генеральный директор Общества не может быть одновременно председателем Совета директоров.
- 6.5. Выборы членом Совета директоров осуществляются кумулятивным голосованием. При кумулятивном голосовании число голосов, принадлежащих каждому акционеру, умножается на число лиц, которые должны быть избраны в Совет директоров Общества, и акционер вправе отдать полученные таким образом голоса полностью за одного кандидата или распределить их между двумя и более кандидатами.
- 6.6. Председатель Совета директоров избирается членами Совета директоров из их числа. Совет директоров вправе в любое время переизбрать своего председателя. Председатель Совета директоров не имеет права решающего голоса.
- 6.7. Председатель Совета директоров организует его работу, созывает заседания Совета директоров Общества и председательствует на них, организует на заседаниях ведение протокола, председательствует на Общем собрании акционеров, если иное решение о председательствующем не принято Общим собранием акционеров.
- 6.8. В случае отсутствия председателя Совета директоров его функции осуществляет один из членов Совета директоров по решению Совета директоров.
- 6.9. Заседание Совета директоров созывается председателем Совета директоров по его собственной инициативе, по требованию члена Совета директоров, Ревизионной комиссии или аудитора Общества, а также Генерального директора.
- 6.10. В течение 5 (пяти) дней с даты предъявления требования члена Совета директоров, Ревизионной комиссии или аудитора Общества, а также Генерального директора о созыве заседания Совета директоров, председателем Совета директоров должно быть принято решение о созыве заседания Совета директоров либо об отказе в его созыве. Решение об отказе в созыве заседания Совета директоров может быть принято в случае, если требование о созыве заседания Совета директоров предъявлено неуполномоченным лицом и (или) ни один из вопросов, предложенных для внесения в повестку для заседания Совета директоров, не относится к его компетенции и (или) не соответствует требованиям Федерального закона «Об акционерных обществах», иных правовых актов Российской Федерации или устава Общества.
- 6.11. К компетенции совета директоров Общества относятся следующие вопросы:
- 6.11.1. образование единоличного исполнительного органа (Генерального директора или управляющей организации) Общества, утверждение условий договора с исполнительным органом (Генеральным директором или управляющей организацией) Общества, досрочное прекращение его полномочий;
- 6.11.2. созыв годового и внеочередного Общих собраний акционеров, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 8 статьи 55 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 6.11.3. утверждение повестки для общего собрания акционеров;
- 6.11.4. установление даты определения (фиксации) лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров, и другие вопросы, отнесенные к компетенции Совета директоров в соответствии с положениями главы VII Федерального закона «Об акционерных обществах»;

стр. 9 из 18

Устав Публичного акционерного общества Специализированной застройки
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

- акционерных общества», связанные с подготовкой и проведением общего собрания акционеров;
- 6.11.5. принятие решения о размещении Обществом дополнительных акций, в которые конвертируются размещенные Обществом привилегированные акции определенного типа, конвертируемые в обыкновенные акции или привилегированные акции иного типа, если такое размещение не связано с увеличением уставного капитала Общества, а также размещение Обществом облигаций или иных эмиссионных ценных бумаг, за исключением акций;
- 6.11.6. определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения или порядка ее определения и цены выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- 6.11.7. приобретение размещенных Обществом акций в случае, предусмотренном пунктом 2 статьи 72 Федерального закона «Об акционерных обществах», приобретение размещенных Обществом облигаций и иных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» или иными федеральными законами;
- 6.11.8. рекомендация размера выплачиваемых ревиизионной комиссией Общества вознаграждений и компенсаций и определение размера оплаты услуг аудиторской организации (индивидуального аудитора);
- 6.11.9. рекомендация о размере дивидендов по акциям и порядке их выплаты;
- 6.11.10. принятие решения об использовании резервного фонда и иных фондов Общества;
- 6.11.11. утверждение внутренних документов Общества, за исключением внутренних документов, утверждение которых отнесено Федеральным законом «Об акционерных обществах» к компетенции общего собрания акционеров, а также иных внутренних документов Общества, утверждение которых отнесено уставом Общества к компетенции единоличного исполнительного органа Общества;
- 6.11.12. принятие решения о создании и ликвидации филиалов, открытии и закрытии представительств Общества, утверждении положений о филиалах и представительствах Общества;
- 6.11.13. принятие решения о согласии на совершение или последующее одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных главой X Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- 6.11.14. принятие решения о согласии на совершение или последующее одобрение сделок, предусмотренных главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах», а также сделок с акционерами Общества и (или) с их аффилированными лицами;
- 6.11.15. утверждение регистратора Общества и условий договора с ним (включая вынесение изменений в договор), а также расторжение договора с ним;
- 6.11.16. утверждение решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг (акций), а также решения о внесении в него изменений;
- 6.11.17. принятие решения об участии, прекращении участия и изменении участия Общества в других организациях (за исключением организаций, указанных в подпункте 18 пункта 1 статьи 48 Федерального закона «Об акционерных обществах»); разработка позиции по всем вопросам, по которым Общество голосует, высказывает свое мнение, направляет предложения или предпринимает любые иные действия в таких

стр. 10 из 18



Устав Публичного акционерного общества Специализированной застройщик
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

организациях, одобрение сделок купли-продажи акций (долей) в уставных капиталах таких организаций;

6.11.18. утверждение (принятие) документов, регулирующих корпоративные отношения и внутреннюю деятельность Общества, в том числе: внутренних документов по вопросам организации кадровой политики, документооборота, обеспечения комплексной безопасности в Обществе;

6.11.19. принятие решения о приобретении или отчуждении, включая отчуждение путем внесения в уставный капитал или имущество, любых ценных бумаг (акций, облигаций и т.д.) и долей в уставном капитале хозяйственных обществ, вне зависимости от суммы сделки;

6.11.20. принятие решения о заключении Обществу сделок купли-продажи, сделок, устанавливающих какое-либо обременение или ограничение в пользовании и распоряжении в отношении ценных бумаг (акции, облигации и т.д.) и долей в уставном капитале хозяйственных обществ, в том числе сделок, предусматривающих получение или предоставление в залог, включая последующий залог, ценных бумаг (акций, облигаций и т.д.) и долей в уставном капитале хозяйственных обществ – вне зависимости от суммы сделки;

6.11.21. принятие решения о заключении, изменении и расторжении договоров займа на сумму более 100 000 000 (ста миллионов) рублей, кредитных договоров вне зависимости от их суммы;

6.11.22. принятие решения о предоставлении Обществом любого рода обеспечений исполнения обязательств, в том числе, поручительства, независимых гарантий, а также о получении Обществом банковской гарантии – вне зависимости от суммы сделки;

6.11.23. принятие решения о согласии на совершение или последующее одобрение сделок по отчуждению и/или приобретению и/или обременению недвижимого имущества (расположен на территории в доверительное управление), стоимость которого составляет более 300 000 000 (трехсот миллионов) рублей, за исключением принятия решения о совершении следующих сделок с недвижимым имуществом в рамках реализации Проекта вне зависимости от суммы сделки: о споре объектов капитального строительства, об отводе от права собственности и/или аренды в отношении объектов недвижимости, о заключении, изменении и расторжении договоров аренды земельных участков, как существующих, так и образованных в соответствии с утвержденным в установленном законодательством порядке проектом межевания территории в составе проекта планировки территории, а также договоров аренды объектов недвижимости, срок которых составляет менее 12 месяцев, договоров участия в долевом строительстве, договоров услуги прав требования и/или услуги прав с одновременным переводом долга по договорам участия в долевом строительстве, предварительных договоров купли-продажи и договоров купли-продажи квартир, нежилых помещений, в том числе машино-мест; принятие решения о предоставлении согласия на передачу или получение Обществом прав на объекты интеллектуальной собственности, в том числе на товарные знаки (шпатель (субшпатель), услуга), вне зависимости от суммы сделки;

6.11.24. принятие решения о выпуске или выкупе Обществом любых ценных бумаг, не являющихся эмиссионными ценными бумагами;

6.11.25. определение кредитной политики Общества в части получения и выдачи Обществом ссуд, гарантий, поручительства, заключения кредитных договоров и договоров займа

стр. 17 из 18

Устав Публичного акционерного общества Специализированной застройщик
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

6.11.26. утверждение годового отчета Общества, Головного бюджета и Финансовой модели, в том числе в рамках реализации обязательств по комплексному развитию территории нежилкой застройки города Москвы, расположенной по адресу: Москва, 2-й Южноторговый проезд, влд.10;

6.11.27. утверждение отчетов об итогах: выпуска акций, облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг; приобретения акций; погашения акций; предоставления акционером или акционерами требований о выкупе принадлежащих им акций;

6.11.28. принятие решения о согласии или последующем одобрении заключения, изменения и расторжения сделок по привлечению к исполнению договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы с правообладателем от 06.06.2024, заключенного между Обществом и Департаментом городского имущества г. Москвы, иного лица, с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансовому залогу, связанных с исполнением такого договора – вне зависимости от суммы сделки;

6.11.29. принятие решения о согласии или последующем одобрении заключения, изменения или расторжения договора на выполнение функций технического заказчика – вне зависимости от суммы;

6.11.30. принятие решения о согласии или последующем одобрении заключения, изменения или расторжения договора управления Проектом – вне зависимости от суммы;

6.11.31. принятие решения о согласии или последующем одобрении заключения, изменения или расторжения договора генерального подрядчика;

6.11.32. принятие решения о согласии или последующем одобрении заключения, изменения или расторжения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы с правообладателем;

6.11.33. иные вопросы, предусмотренные Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом Общества.

6.12. Понятия, используемые в настоящем разделе:

«**Одочный бюджет**» означает бюджет движения денежных средств (поступлений и оплат), необходимых для реализации Проекта (в том числе отдельных этапов реализации Проекта и (или) отдельных реализаций Проекта), разработанный управленческим Проектом на постоянной основе на очередной календарный год и подлежащий утверждению Советом директоров;

«**Очередь реализации Проекта**» означает мероприятия/сферы строительства, необходимые для обеспечения реализации Проекта. Конкретный состав каждой Очереди реализации Проекта в составе применяемых очереди строительства определяется в соответствии с утвержденными Правительством Москвы проектом планировки территории Проекта и договором о комплексном развитии территории;

«**Проект**» означает девелоперский проект в рамках договора о комплексном развитии территории по реализации комплексного развития территории нежилкой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, в соответствии с технико-экономическим показателем и в границах, предусмотренных постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2024 г. № 314-ПП «О комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южноторговый проезд, вл.10»;

стр. 12 из 18



Устав Публичного акционерного общества Специализированной застройщик
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

«Финансовая модель» означает финансовый документ с показателями доходов, расходов, источников финансирования и прибыли Проекта (в том числе отдельных Этапов реализации Проекта и (или) Очередной реализации Проекта), разрабатываемый управленцами Проектом на постоянной основе на весь срок реализации Проекта и подлежащий утверждению Советом директоров ЦАО ЮРП;

«Этап реализации Проекта» означает мероприятия/этапы, необходимые для обеспечения реализации Проекта. Конкретный состав каждого Этапа реализации Проекта в составе Правительством Москвы проектного планировки территории Проекта. Этап реализации Проекта может включать несколько Очередной реализации Проекта;

6.13. Компетенция Совета директоров действует с учетом ограничительной, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах». Вопросы, относящиеся к компетенции Совета директоров Общества, не могут быть переданы на решение Генеральному директору.

6.14. За исключением случаев, предусмотренных пунктом 6.15 настоящего устава, а также Федерального закона «Об акционерных обществах», решения на заседании Совета директоров принимаются только при условии голосования «ЗА» по соответствующим вопросам не менее чем 4 (четырьмя) членами Совета директоров.

6.15. Решение по вопросам компетенции Совета директоров, предусмотренными пунктами 6.11.5, 6.11.6 (за исключением недвижимого имущества), 6.11.7, 6.11.13, 6.11.14, 6.11.16, 6.11.19, 6.11.20, 6.11.21 (за исключением случаев, когда сумма займа составляет менее 500 000 000 (пятьсот миллионов рублей)), а также случаев предоставления Обществом займа акционером Общества в связи с продажей части проекта третьей лицу), 6.11.22, 6.11.26, 6.11.28 (за исключением первого случая принятия такого решения) и пунктами 6.11.29 - 6.11.32 заседания первого случая, принимается единогласно всеми присутствующими на данном заседании членами Совета директоров.

6.16. В случае если по любой причине число участников Общества с ограниченной ответственностью «ОП-2» (ОГРН: 1207700303788) или Общества с ограниченной ответственностью «Фасад» (ОГРН: 1217700097702) становится более 2 (двух), в том числе в случае обращения третьими лицами заявления на доли в уставном капитале, либо в случае если доля одного из участников с ограниченной ответственностью «ОП-2» становится меньше 50% (пятидесяти процентов) (в случае, если в нем 2 (два) участника), пункт 6.15 настоящего устава не подлежит применению и решения по всем вопросам компетенции Совета директоров, указанным в пункте 6.11 настоящего устава, принимаются простым большинством голосов, если необходимость большего количества голосов для принятия соответствующего решения не установлена законодательством Российской Федерации.

6.17. Заседание Совета директоров правомочно (имеет кворум), если в заседании участвуют не менее 4 (четыре) члена Совета директоров.

6.18. При определении наличия кворума и результатов голосования на заседании Совета директоров, проводимом в очной форме (совместном присутствии членов Совета директоров), учитывается письменное мнение члена совета директоров Общества, отсутствующего на заседании Совета директоров Общества, по запросам повестки дня этого заседания.

6.19. Сообщение о проведении заседания Совета директоров в очной форме с приложением документов (информации (материалов)), необходимых для принятия решений, должно быть вручено каждому члену Совета директоров под роспись или направлено каждому из них заказным письмом либо по электронной почте не позднее, чем за 2 (два) дня до даты его проведения.

стр. 13 из 18

Устав Публичного акционерного общества Специализированной застройщик
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

6.20. Решения Совета директоров могут приниматься значимым голосованием (опросным путем).

6.21. В случае проведения заседания Совета директоров в форме значимого голосования (опросным путем) сообщение о проведении заседания Совета директоров в форме значимого голосования (опросным путем), бюллетень (бюллетени) для голосования и документы (информация (материалы)), необходимые для принятия решений, должны быть вручены каждому члену Совета директоров под роспись или направлена каждому из них заказным письмом либо по электронной почте не позднее, чем за 2 (два) дня до даты окончания приема бюллетеня (бюллетеней) для голосования, указанной в сообщении о проведении заседания Совета директоров.

6.22. Передача права голоса членом Совета директоров другому лицу, в том числе другому члену Совета директоров, не допускается.

6.23. При решении вопроса на заседании Совета директоров каждый член совета директоров Общества обладает 1 (одним) голосом.

6.24. На заседании Совета директоров ведется протокол. Протокол заседания Совета директоров составляется не позднее 3 (трех) дней после его проведения и подписывается председательствующим на заседании, который несет ответственность за правильность составления протокола.

6.25. Иные вопросы, связанные с подготовкой, созывом и проведением заседаний Совета директоров, определяются Федеральным законом «Об акционерных обществах».

7. ЕДИНОЛИЧНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН ОБЩЕСТВА

7.1. В Обществе образуется единоличный исполнительный орган – Генеральный директор.

7.2. Генеральный директор избирается Советом директоров акционеров сроком на 5 (пять) лет.

7.3. Генеральный директор подотчетен Совету директоров и Общему собранию акционеров.

7.4. Совет директоров вправе в любое время принять решение о досрочном прекращении полномочий Генерального директора.

7.5. Решением Совета директоров в Обществе может быть назначен второй Генеральный директор. В таком случае руководство текущей деятельностью Общества и функции единоличного исполнительного органа Общества осуществляют 2 (два) Генеральных директора, действующих совместно согласно пункту 1 статьи 53 ГК РФ. При этом срок полномочий второго Генерального директора не может превышать 1 (одного) года.

7.6. К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров или Совета директоров.

Генеральный директор Общества:

7.6.1. действует без доверенности от имени Общества;

7.6.2. представляет интересы Общества в Российской Федерации и за ее пределами;

7.6.3. имеет право подписи финансовых документов;

7.6.4. открывает расчетные и иные счета в банках;

7.6.5. совершает сделки от имени Общества самостоятельно в пределах своей компетенции или после одобрения их Общим собранием акционеров или Советом директоров в

стр. 14 из 18



Устав Публичного акционерного общества Специализированной застраховательской
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

- 8.5. По требованию Ревизионной комиссии лица, занимающие должности в органах управления Общества, обязаны представлять документы о финансово-хозяйственной деятельности Общества.
- 8.6. К компетенции Ревизионной комиссии также относятся следующие вопросы:
- 8.6.1. проверка годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества и составление заключения по результатам проверки такой отчетности;
- 8.6.2. проверка годового отчета Общества и составление заключения по результатам его проверки;
- 8.6.3. проверка финансовой документации Общества, заключений комиссии по инвентаризации имущества, сравнение указанных документов с данными первичного бухгалтерского учета;
- 8.6.4. анализ правильности и полноты ведения бухгалтерского, налогового, управленческого и статистического учета;
- 8.6.5. проверка правильности исполнения бюджета Общества;
- 8.6.6. проверка правильности исполнения порядка распределения прибыли Общества за отчетный финансовый год;
- 8.6.7. анализ финансового положения Общества, его платежеспособности, ликвидности активов, соотношения собственных и заемных средств, чистых активов и уставного капитала, выявление резервов улучшения экономического состояния Общества, выработка соответствующих рекомендаций для органов управления Общества;
- 8.6.8. проверка своевременности и правильности платежей поставщикам продукции и услуг, платежей в бюджет и внебюджетные фонды, начислений и выплат дивидендов, процентов по облигациям, погашений прочих обязательств;
- 8.6.9. подтверждение достоверности отчетной документации для налоговых и статистических органов;
- 8.6.10. иные вопросы, относящиеся к компетенции Ревизионной комиссии в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и положениями устава Общества.
- 8.7. По решению Общего собрания акционеров членам Ревизионной комиссии в период исполнения ими своих обязанностей могут выплачиваться вознаграждения и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими своих обязанностей. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением Общего собрания акционеров.
- 8.8. Общество для проверки и подтверждения правильности годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности должно ежегодно прилекать аудитора, не связанного имущественными интересами с Обществом или его акционерами.
- 8.9. Аудитор Общества утверждается Общим собранием акционеров. Размер оплаты услуг аудитора определяется Советом директоров.

9. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ ОБЩЕСТВА, ФОНДЫ И ЧИСТЫЕ АКТИВЫ ОБЩЕСТВА

стр. 16 из 18

Устав Публичного акционерного общества Специализированной застраховательской
«ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

- порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об акционерных обществах», настоящим уставом и внутренними документами Общества;
- 7.6.6. издает приказы, дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;
- 7.6.7. выдает доверенности;
- 7.6.8. распоряжается имуществом Общества для обеспечения его текущей деятельности в пределах, установленных настоящим уставом и внутренними документами Общества;
- 7.6.9. представляет на заседаниях совета директоров Общества точку зрения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- 7.6.10. заключает трудовые договоры с работниками от имени Общества.
- 7.7. Генеральный директор исполняет другие функции, необходимые для достижения цели деятельности Общества и обеспечения его нормальной работы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящим уставом и внутренними документами Общества.
- 7.8. По решению Совета директоров полномочия исполнительного органа Общества могут быть переданы по договору коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему).
- 7.9. Права и обязанности Генерального директора по осуществлению руководства текущей деятельностью Общества определяются Федеральным законом «Об акционерных обществах», иными правовыми актами Российской Федерации и договором, заключаемым Генеральным директором с Обществом. Договор с Генеральным директором от имени Общества подписывается председателем Совета директоров или лицом, уполномоченным Советом директоров.
- 7.10. На отношения между Обществом и Генеральным директором действие законодательства Российской Федерации о труде распространяется в части, не противоречащей положениям Федерального закона «Об акционерных обществах».

8. КОНТРОЛЬ ЗА ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ ОБЩЕСТВА

- 8.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества Общим собранием акционеров избирается Ревизионная комиссия, состоящая из 4 (четырёх) членов.
- 8.2. Член Ревизионной комиссии не может одновременно являться членом Совета директоров, а также занимать иные должности в органах управления Общества.
- 8.3. Актив, принадлежащий членам Совета директоров или лицам, занимающим должности в органах управления Общества, не могут участвовать в голосовании при выборах Ревизионной комиссии.
- 8.4. Проверка (реализация) финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе Ревизионной комиссии, решению Общего собрания акционеров, Совета директоров или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющего в совокупности не менее чем 10% (десятью процентами) голосующих акций Общества.

стр. 15 из 18



Устав Публичного акционерного общества «Специализированная застройщик
«КОЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

- 12.1. Общество обязано хранить документы в объеме и в порядке, предусмотренными действующим законодательством Российской Федерации.
- 12.2. Дополнительный перечень документов, подлежащих хранению Обществом, утверждается Генеральным директором.
- 12.3. Общество обязано обеспечить акционерам доступ к документам, предусмотренным законодательством Российской Федерации. К документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний коллегиального исполнительного органа права доступа есть у акционера (акционеров), имеющего не менее 25% (двадцати пяти процентов) голосующих акций Общества.
- 12.4. Доступ к документам, предусмотренным законодательством Российской Федерации, должен быть предоставлен Обществом по требованию акционера в течение срока, установленного действующим законодательством Российской Федерации, для ознакомления по месту нахождения исполнительных органов Общества. Общество обязано по требованию лиц, имеющих право доступа к документам, предусмотренным законодательством Российской Федерации, предоставлять им копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

стр. 18 из 18

Устав Публичного акционерного общества «Специализированная застройщик
«КОЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

- 9.1. Общество ведет бухгалтерский учет и представляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность в порядке, установленном Федеральным законом «Об акционерных обществах» и иными правовыми актами Российской Федерации.
- 9.2. Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Обществе, своевременное предоставление бухгалтерской (финансовой) отчетности в соответствующие органы, а также сведений о деятельности Общества, предельных акционерах и кредиторах, несет Генеральный директор в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах», иными правовыми актами Российской Федерации и уставом Общества.
- 9.3. В Обществе создается резервный фонд в размере 15% (пятнадцати процентов) от его уставного капитала.
- Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5% (пяти процентов) от чистой прибыли до достижения им размера, установленного в настоящем пункте устава Общества.
- 9.4. Общество вправе создавать иные фонды.

10. ДИВИДЕНДЫ ОБЩЕСТВА

- 10.1. Общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года и (или) по результатам отчетного года принимать решения (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям, если иное не установлено Федеральным законом «Об акционерных обществах».
- 10.2. Общество обязано выплатить объявленные по акциям каждой категории (типа) дивиденды, если иное не предусмотрено Федеральным законом «Об акционерных обществах».
- 10.3. Общество не вправе принимать решение (объявлять) о выплате дивидендов по акциям, а также не вправе выплачивать объявленные дивиденды по акциям в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и иными федеральными законами.

11. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ОБЩЕСТВА

- 11.1. Общество может быть реорганизовано (в форме слияния, присоединения, разделения, выделения, преобразования) или ликвидировано добровольно по решению Общего собрания акционеров.
- Иные основания и порядок реорганизации и ликвидации Общества определяются законодательством Российской Федерации.
- 11.2. Ликвидация Общества влечет за собой его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.
- 11.3. Ликвидация Общества считается завершенной, а Общество прекращено существование после внесения сведений о его прекращении в Единый государственный реестр юридических лиц в порядке, установленном законом о государственной регистрации юридических лиц.

12. ХРАНЕНИЕ ОБЩЕСТВОМ ДОКУМЕНТОВ. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИНФОРМАЦИИ АКЦИОНЕРАМ

стр. 17 из 18



Российская Федерация
Город Москва

Двадцать девятого января две тысячи двадцать пятого года Я, Сукошников Яна Вадимовна, временно исполняющая обязанности нотариуса города Москвы Федулиной Ирины Владимировны, подтверждаю, что содержание изготовленного мной на бумажном носителе документа тождественно содержанию представленного мне электронного документа.
Усиленная квалифицированная электронная подпись лица, подписавшего представленный мне электронный документ, и ее принадлежность этому лицу проверены. Настоящий документ на бумажном носителе равнозначен представленному мне электронному документу и имеет ту же юридическую силу.

Зарегистрировано в реестре: № 77/579-и/77-2025-2-221.

Уплачено за совершение нотариального действия: 3960 руб. 00 коп.

Я.В.Сукошникова



Проинформировано,
прошнуровано и скреплено
печатью _____ лист 26
ВРИО нотариуса _____



ИНН 7723302535
 КПП 772301001 Стр. 001

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0-- Отчетный период (код)* 34 Отчетный год 2023

ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 2 50.40.

Код по ОКПО 03145124 Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 12247

Форма собственности (по ОКФС) 16 Единица измерения: (тыс. руб. – код по ОКЕИ) 384

Местонахождение (адрес)
 115088, МОСКВА Г, ПРОЕЗД 2-Й ЮЖНОПОРТОВЫЙ, 10

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту 1 1 - да
 0 - нет

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество** индивидуального аудитора
 ООО "АУДИТ-СЕРВИС"

ИНН 6455015315 ОГРН/ОГРНИП 1026403668720

На 017 страницах с приложением документов или их копий на листак

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:

1 – руководитель
 2 – уполномоченный представитель

АРЕСТОВ
 ВАЛЕРИЙ
 ВЛАДИМИРОВИЧ

(фамилия, имя, отчество** руководителя (уполномоченного представителя) полностью)

Подпись _____ Дата 29.03.2024

Наименование и реквизиты документа, подтверждающего полномочия представителя

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код) _____

на _____ страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 0710002
 0710003 0710004
 0710005

Дата представления документа _____

Зарегистрирован за № _____

Фамилия, И. О. ** _____ Подпись _____

Документ подписан электронной подписью и отправлен через АО «ПФ «СКБ Контур» 29.03.2024 в 14:18
 Имя файла «NO_VUNOTCH_7723_7723_7723302535772301001_20240329_1db179a8-4ba3-4cde-891c-000aae0ec97a»
 АРЕСТОВ ВАЛЕРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ
 Сертификат: a66c851d0192784b4e5ebf8f234982f6678ad36
 Действует с 22.12.2023 до 22.03.2025

Принято 29.03.2024 в 18:04
 7723 ИФНС России № 23 по г.Москве
 Гаврилова Светлана Станиславовна, начальник инспекции
 Сертификат: da077b2d727bb6e28f70b2c599746cd24fc9fbab
 Действует с 27.02.2024 до 22.05.2025

* Приходит значение 34 – год 94 – первый отчетный год, отличный по продолжительности от календарного.
 ** Отчество при наличии.



ИНН 7723302535
КПП 772301001 Стр. 002

Бухгалтерский баланс

Форма по ОКУД 0710001

АКТИВ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
-	Нематериальные активы	1110	-	-	-
-	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
-	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
-	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
п3.1	Основные средства	1150	203919	216406	213075
-	Доходные вложения в материальные ценности	1160	93292	104684	115395
п3.2	Финансовые вложения	1170	2273276	1759726	368608
-	Отложенные налоговые активы	1180	8182	6048	4183
-	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
-	Итого по разделу I	1100	2578668	2086864	701262
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
п3.3	Запасы	1210	908741	373685	98949
-	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	47908	13218	2303
п3.4	Дебиторская задолженность	1230	501324	251457	69059
-	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
-	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	122630	118221	85404
п3.5	Прочие оборотные активы	1260	480	698	543
-	Итого по разделу II	1200	1581083	757278	256259
-	БАЛАНС	1600	4159751	2844142	957521

Принято 29.03.2024 в 18:04

Имя файла: «NO_VUHOTCH_7723_7723_7723302535772301001_20240329_1db179a8-4ba3-4cde-891c-000aae0ec97a»



ИНН 7723302535
КПП 772301001 Стр. 003

ПАССИВ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
п3.7	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	482	482	482
-	Собственные акции, выкупленные у акционеров ²	1320	(0)	(1240)	(-)
-	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
-	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	273903	273892	273892
-	Резервный капитал	1360	69	69	69
-	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	590334	339460	224956
-	Итого по разделу III	1300	864789	612664	499400
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ ³					
-	Паевой фонд	1310	-	-	-
-	Целевой капитал	1320	-	-	-
-	Целевые средства	1350	-	-	-
-	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	-	-	-
-	Резервный и иные целевые фонды	1370	-	-	-
-	Итого по разделу III	1300	-	-	-
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
-	Заемные средства	1410	3175289	2138134	357311
-	Отложенные налоговые обязательства	1420	53515	15198	5189
-	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
-	Прочие обязательства	1450	-	-	-
-	Итого по разделу IV	1400	3228804	2153332	362500

Принято 29.03.2024 в 18:04

Имя файла «NO_VUHOTCH_7723_7723_7723302535772301001_20240329_1db179a8-4ba3-4cde-891c-000aae0ec97a»



ИНН 7723302535
КПП 772301001 Стр. 004

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
-	Заемные средства	1510	0	-	36148
п3.6	Кредиторская задолженность	1520	63597	73824	54697
-	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
п3.8	Оценочные обязательства	1540	2562	4322	4776
-	Прочие обязательства	1550	-	-	-
-	Итого по разделу V	1500	66159	78147	95622
-	БАЛАНС	1700	4159751	2844142	957521

Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения.

2 Здесь и в других формах отчетов, а также в расшифровках отдельных показателей вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

3 Заполняется некоммерческими организациями вместо раздела «Капитал и резервы».

Принято 29.03.2024 в 18:04

Имя файла: «NO_VUHOTCH_7723_7723_7723302535772301001_20240329_1db179a8-4ba3-4cde-891c-000aae0ec97a»



ИНН 7 7 2 3 3 0 2 5 3 5
 КПП 7 7 2 3 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 8

Форма по ОКУД 0710002

Отчет о финансовых результатах

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
п4.1	Выручка ²	2110	448435	419569
п4.2	Себестоимость продаж	2120	(188458)	(167261)
-	Валовая прибыль (убыток)	2100	259977	252308
-	Коммерческие расходы	2210	(-)	(-)
-	Управленческие расходы	2220	(117854)	(81365)
-	Прибыль (убыток) от продаж	2200	142123	170943
-	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
-	Проценты к получению	2320	215013	53529
-	Проценты к уплате	2330	(40382)	(18366)
п4.1	Прочие доходы	2340	18855	195078
п4.2	Прочие расходы	2350	(20143)	(245703)
-	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	315466	155481
п4.3	Налог на прибыль ³	2410	(64592)	(41588)
-	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(28409)	(33939)
-	отложенный налог на прибыль ⁴	2412	(36183)	(7649)
-	Прочее	2460	-	-
-	Чистая прибыль (убыток)	2400	250874	113893
-	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 ⁵	2530	-	-
-	Совокупный финансовый результат периода ⁵	2500	250874	113893
СПРАВОЧНО				
-	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
-	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Примечания

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения.
 2 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
 3 Отражается расход (доход) по налогу на прибыль.
 4 Отражается суммарная величина изменений отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств за отчетный период.
 5 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода», «Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода».

Принято 29.03.2024 в 18:04

Имя файла «NO_VUHOTCH_7723_7723_7723302535772301001_20240329_1db179a8-4ba3-4cde-891c-000aae0ec97a»



Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2024 г.

		Коды		
		0710001		
		Дата (число, месяц, год)		
		31	12	2024
Организация	Публичное акционерное общество Специализированный застройщик "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	Деятельность внутреннего водного грузового транспорта	по ОКВЭД 2		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес)	115088, Москва г, 2-й Южнопортовый проезд, дом 10	12247	16	
		384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО "АУДИТ-ЭСКОРТ"				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП		
		7714103163		
		1027700309669		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
1.1.	Нематериальные активы	1110	691	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
2.1.	Основные средства	1150	209 112	203 919	216 406
	в том числе:				
	Транспортные средства	11501	4 924	8 791	11 071
	Машины и оборудование (кроме офисного)	11502	5 464	7 160	10 896
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11503	-	53	81
	Сооружения	11504	7 668	7 828	8 732
	Офисное оборудование	11505	1 069	2 378	2 352
	Другие виды основных средств	11506	6 613	7 951	11 920
	Здания	11507	8 836	10 032	11 234
	Незавершенные капитальные вложения	11508	3 344	735	1 130
	Земельные участки	11509	158 990	158 990	158 990
	ППА	11510	12 205	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	81 832	93 292	104 684
3.1.	Финансовые вложения	1170	2 273 276	2 273 276	1 759 726
	в том числе:				
	Предоставленные займы	11701	2 273 276	2 273 276	1 759 726
	Отложенные налоговые активы	1180	16 914	8 182	6 048
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	2 581 825	2 578 669	2 086 864



II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
4.1.	Запасы	1210	955 801	695 985	336 542
	в том числе:				
	Материалы	12101	2 012	1 609	1 605
	Капитальное строительство, предназначенное для продажи	12102	953 789	694 376	334 937
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	61 704	47 908	13 218
5.1.	Дебиторская задолженность	1230	718 267	501 324	251 457
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	21 304	16 754	17 184
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	103 716	103 800	51 775
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	106 624	111 817	136 008
	Расчеты с дебиторами и кредиторами (проценты по выданным займам)	12304	484 616	256 850	45 825
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	235 600	122 630	118 221
	в том числе:				
	Денежные средства, размещенные в депозит сроком до 3 месяцев	12501	184 240	76 000	83 000
	Денежные средства в залоге под обеспечение уплаты процентов банка (залог до 3 месяцев)	12502	47 928	44 706	31 081
	Прочие оборотные активы	1260	-	480	697
	Итого по разделу II	1200	1 971 372	1 388 327	720 135
	БАЛАНС	1600	4 553 197	3 946 986	2 806 999



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.	На 31 декабря 2022 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	307 770	273 903	273 892
	Резервный капитал	1360	73	70	70
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	488 968	420 129	309 745
	Итого по разделу III	1300	797 293	694 584	582 949
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5.3.	Заемные средства	1410	3 656 343	3 175 289	2 138 134
	в том числе:				
	Кредиты от банков	14101	2 841 748	2 600 481	1 792 837
	Займы от некредитных организаций	14102	814 595	574 808	345 297
	Отложенные налоговые обязательства	1420	27 701	10 953	7 769
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	8 877	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 692 920	3 186 253	2 145 903
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3.	Кредиторская задолженность	1520	54 147	63 597	73 824
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	15 389	20 169	16 681
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	20 206	21 821	21 860
	Расчеты с бюджетом по налогам, сборам и страховым взносам	15203	18 161	18 385	10 883
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15204	-	3 135	4 143
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15205	385	87	20 256
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
7.	Оценочные обязательства	1540	5 508	2 562	4 322
	Прочие обязательства	1550	3 329	-	-
	Итого по разделу V	1500	62 984	66 159	78 147
	БАЛАНС	1700	4 553 197	3 946 996	2 806 999



Арестов Валерий
Владимирович
(расшифровка подписи)

7



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2024 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2024
Организация	Публичное акционерное общество Специализированный застройщик "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"	ИНН	03145124		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД 2	7723302635		
Вид экономической деятельности	Деятельность внутреннего водного грузового транспорта	по ОКФС	50.40.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Публичные акционерные общества / Частная собственность	по ОКЕИ	12247	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 г.
	Выручка	2110	497 257	448 435
6.	Себестоимость продаж	2120	(194 711)	(188 458)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	302 546	259 977
	Коммерческие расходы	2210	-	-
6.	Управленческие расходы	2220	(205 416)	(117 854)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	97 130	142 123
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	246 071	215 013
	Проценты к уплате	2330	(236 890)	(215 995)
	Прочие доходы	2340	1 933	18 855
	в том числе:			
	Внерезультационные доходы в рамках разовых соглашений	23401	-	16 667
	Списанная кредиторская задолженность с истекшим сроком давности	23402	1 114	-
	Доходы, связанные с реализацией ОС и иных активов	23403	137	362
	Прочие расходы	2350	(17 397)	(20 143)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	90 847	139 853
	Налог на прибыль	2410	(22 005)	(29 469)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(13 999)	(28 409)
	отложенный налог на прибыль	2412	(8 006)	(1 060)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	68 842	110 384

10



Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2024 г.	За Январь - Декабрь 2023 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	68 842	110 384
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель
(подпись)Арестов Валерий
Владимирович
(расшифровка подписи)

25 марта 2025 г.

11



Бухгалтерская отчетность
за 9 месяцев 2025 г.

Публичное акционерное общество Специализированный застройщик "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"	по ОКПО	03145124
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7723302535
Организационно-правовая форма Публичные акционерные общества	по ОКОПФ	12247
Форма собственности Частная собственность	по ОКФС	16
Адрес в пределах места нахождения 115088, Москва г, 2-й Южнопортовый проезд, дом 10		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации, проводившей обязательный аудит
ООО "АУДИТ-ЭСКОРТ"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации	ИНН	7714103163
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации	ОГРН	1027700309669

Бухгалтерская отчетность подлежит утверждению ДА НЕТ

Наименование органа, утверждающего бухгалтерскую отчетность

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2025 г.

Публичное акционерное общество Специализированный застройщик "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"	Форма по ОКУД	Коды		
Единица измерения тыс. руб.	Отчетная дата (число, месяц, год)	30	09	2025
	по ОКПО	03145124		
	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	АКТИВ				
	I. Внеоборотные активы				
	Гудвил	1105	-	-	-
	Нематериальные активы	1110	666	691	-
	в том числе:				
	Нематериальные активы в организации		666	414	-
	Приобретение нематериальных активов		-	277	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	208 666	209 112	203 919
	в том числе:				
	Основные средства, пригодные к использованию		37 215	34 572	44 193
	Оборудование к установке		1 878	2 467	-
	Права пользования активами		9 764	12 205	-
	Иные незавершенные капитальные вложения		818	878	735
	Земельные участки		158 990	158 990	158 990
	Инвестиционная недвижимость	1160	72 746	81 832	93 292
	в том числе:				
	Инвестиционная недвижимость		72 746	81 832	93 292
	Финансовые вложения	1170	2 483 276	2 273 276	2 273 276
	в том числе:				
	Предоставленные займы		2 483 276	2 273 276	2 273 276
	Отложенные налоговые активы	1180	18 240	16 914	8 182
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-



	Итого по разделу I	1100	2 783 594	2 581 825	2 578 669
	II. Оборотные активы				
	Запасы	1210	1 184 926	955 801	695 985
	в том числе:				
	Сырье и материалы		2 924	2 012	1 609
	Незавершенное производство (строительство недвижимости - девелопмент)		1 182 002	953 789	694 376
	Долгосрочные активы к продаже	1215	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	68 198	61 704	47 908
	в том числе:				
	НДС по приобретенным ОС		-	493	110
	НДС по приобретенным НМА		-	126	-
	НДС по приобретенным МПЗ		-	8	-
	НДС по приобретенным услугам		68 198	61 077	47 798
	Дебиторская задолженность	1230	883 590	718 267	501 324
	в том числе:				
	Расчеты с покупателями и заказчиками		41 289	21 304	16 754
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		99 530	103 616	103 800
	Сальдо по ЕНС		971	141	12 783
	Расчеты с подотчетными лицами		4	-	37
	Расчеты по купле-продаже собственных акций		-	1 772	1 900
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		86 266	106 340	96 804
	Расходы будущих периодов		557	171	292
	Расчеты с дебиторами и кредиторами (проценты по выданным займам)		654 973	484 616	256 850
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	127 272	235 600	122 630
	в том числе:				
	Касса		52	47	28
	Расчетные счета		6 736	3 385	1 896
	Депозитные счета		70 490	184 240	76 000
	Прочие специальные счета		49 994	47 928	44 706
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	480
	в том числе:				
	Расходы будущих периодов		-	-	480
	Итого по разделу II	1200	2 263 986	1 971 372	1 368 327
	БАЛАНС	1600	5 047 580	4 553 196	3 946 996



Форма 0710001 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
	ПАССИВ				
	III. Капитал				
	Уставный капитал	1310	482	482	482
	Собственные акции, принадлежащие обществу, задолженность акционеров по оплате акций	1320	-	-	-
	Накопленная дооценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без накопленной дооценки)	1350	307 770	307 770	273 903
	Резервный капитал	1360	72	73	70
	в том числе: Резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		72	73	70
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	565 647	488 968	420 129
	Итого по разделу III	1300	873 972	797 293	694 584
	IV. Долгосрочные обязательства				
	Заемные средства	1410	4 009 027	3 656 343	3 175 289
	в том числе:				
	Долгосрочные кредиты		2 896 746	2 841 748	2 600 481
	Долгосрочные займы		1 112 280	815 334	574 808
	Отложенные налоговые обязательства	1420	38 064	27 701	10 963
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие долгосрочные обязательства	1450	7 059	8 877	-
	в том числе: Долгосрочные обязательства по аренде (ППА)		7 059	8 877	-
	Итого по разделу IV	1400	4 054 150	3 692 920	3 186 253
	V. Краткосрочные обязательства				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	109 357	54 147	63 597
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками		58 254	15 389	20 169
	Расчеты с покупателями и заказчиками		22 881	20 206	21 821
	Расчеты по налогам и сборам		5 164	4 538	4 543
	Расчеты по НДС, не отраженные на ЕНС		11 829	11 686	12 220
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению		3 913	1 937	1 622
	Расчеты с персоналом по оплате труда		7 031	-	3 135
	Расчеты с подотчетными лицами		-	19	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами		285	366	87
	Обязательство по аренде	1520	2 983	3 329	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	7 117	5 508	2 562
	Прочие краткосрочные обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	119 458	62 984	66 159
	БАЛАНС	1700	5 047 580	4 553 197	3 946 996

Генеральный директор
(наименование должности)

12 ноября 2025 г.



(подпись)

Арестов Валерий Владимирович
(расшифровка подписи)



**Отчет о финансовых результатах
за 9 месяцев 2025 г.**

Публичное акционерное общество Специализированный Организация: застройщик "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" Единица измерения тыс. руб.	Форма по ОКУД	Коды		
	Отчетная дата (число, месяц, год)	0710002		
	по ОКПО	30	09	2025
	по ОКЕИ	03145124		
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Выручка	2110	442 334	372 981
	Себестоимость продаж	2120	(172 795)	(144 534)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	269 539	228 447
	Коммерческие расходы	2210	(4 962)	-
	Управленческие расходы	2220	(173 996)	(152 554)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	90 581	75 893
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	195 269	182 943
	Проценты к уплате	2330	(172 206)	(46 346)
	в том числе:			
	Проценты по кредитам		(171 414)	(46 346)
	Процентные расходы по ППА		(792)	-
	Прочие доходы	2340	2 193	672
	Прочие расходы	2350	(12 486)	(15 057)
	Прибыль (убыток) от продолжающейся деятельности до налогообложения	2300	103 351	198 105
	Налог на прибыль организаций	2410	(26 672)	(40 954)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль организаций	2411	(17 636)	(11 161)
	отложенный налог на прибыль организаций	2412	(9 036)	(29 793)
	Прибыль (убыток) от прекращаемой деятельности (за вычетом относящегося к ней налога на прибыль организаций)	2420	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	76 679	157 151



Форма 0710002 с. 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 9 месяцев 2025 г.	За 9 месяцев 2024 г.
	Результат переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2510	-	-
	Результат прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток)	2520	-	-
	Налог на прибыль организаций, относящийся к результатам переоценки внеоборотных активов и прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток)	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат	2500	76 679	157 151
	Базовая прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию, руб. коп.	2910		

Генеральный директор

(наименование должности)

Арестов Валерий Владимирович

(расшифровка подписи)

12 ноября 2025 г.





ПАО СЗ "ЮРП"

Расшифровка статьи 1150 Бухгалтерского баланса на 30.09.2025 г.

Основные средства

стр.1150

Здания и сооружения	17 332
Офисное оборудование	634
Машины и оборудование (кроме офисного)	4 860
Транспортные средства	3 355
Другие виды основных средств	11 034
Незавершенные капитальные вложения	2 696
Земельные участки	158 990
ППА	9 764
Итого	208 666

Главный бухгалтер

Р.М. Казарян



**ПАО СЗ "ЮРП"**

Расшифровка статьи 1160 Бухгалтерского баланса на 30.09.2025 г.

Инвестиционная недвижимость

стр.1160

Здания (помещения), сдаваемые в аренду	70 871
Сооружения, сданные в аренду	1 855
Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	20
Итого	72 746

Главный бухгалтер _____ Р.М. Казарян





ПАО СЗ «ЮРИГ»
Расшифровка статьи 1170 Бухгалтерского баланса на 30.09.2025 г., в тыс. руб.

Финансовые вложения
стр.1170

Контрагент	ИНН	Вид фин. вложений	Дата образования	Договор	Сумма	Срок возврата займов
ПАО "Московское речное пароходство"	7712019405	займ	01.09.2021	Договор займа №01/09-2021 от 01.09.2021 г. (9,5%)	135 910	не ранее 01.09.2028
ПАО "Московское речное пароходство"	7712019405	займ	03.11.2022	Договор займа №КОРТ-МРП- 1022 от 07.10.2022 г. (10,05%)	160 465	не ранее 16.08.2028
ПАО "Московское речное пароходство"	7712019406	займ	08.09.2022	Договор займа №КОРТ-МРП- 8822 от 05.08.2022 г. (10,05%)	759 207	не ранее 16.08.2028
ООО «ЮП-2»	9723103371	займ	06.12.2022	Договор № 05-08/2022 от 05.08.2022 (10,05%)	722 394	не ранее 16.08.2028
ООО «ЮП-2»	9723103371	займ	10.04.2023	Договор № КОРТ-ЮП2-А1/2023 от 31.03.2023 (10,06%)	450 000	не ранее 01.09.2028
ООО «ЮП-2»	9723103371	займ	10.04.2023	Договор № ЮРТ-ЮП2-П/2023 от 31.03.2023 (10,06%)	45 300	не ранее 01.09.2028
ООО "АХД Южный порт"	9704214132	займ	30.04.2025	Договор займа №30/04-2025 от 30.04.2025 (беспроцентный)	130 000	30.04.2028
ООО "АХД Южный порт"	9704214132	займ	01.08.2025	Договор займа №01/08 от 01.08.2025 г. (беспроцентный)	80 000	30.04.2028
Итого					2 483 276	

Главный бухгалтер _____ Р.М. Казарян





ПАО СЗ "ЮРП"

Расшифровка статьи 1210 формы № 1 по состоянию на 30.09.2025 г., в тыс. руб.

Запасы
стр. 1210

Материалы	2 924
Капитальное строительство, предназначенное для продажи	1 182 002
Итого	1 184 926

Главный бухгалтер

Р.М. Казарян





ПАО СЗ "ЮРТ"
 Расшифровка статьи 1230 Бухгалтерского баланса на 30.09.2025 г.
 Дебиторская задолженность
 стр. 1230

№ п/п	Наименование организации-контрагента	ИНН	Характер задолженности (по договору поставки/ подряда/ аванс и др.)	Задолженность		Дата возникновения задолженности	Дата внесения задолженности (по договору)
				Сумма задолженности, тыс. руб.	В том числе просроченная		
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:				99 530			
1	ООО "БОРБ"	9718174480	Аванс на комплекс СМР	22 968		3 кв. 2025	4 кв. 2025
2	ООО "СТЕЦПРОЕКТСЕРВИС"	7730590090	Проектные работы	13 000		3 кв. 2025	4 кв. 2025
3	ООО "АРТ-ГРУППА "КАМЕНЬ"	7709447458	Проектные работы	21 174		3 кв. 2025	4 кв. 2025
4	МАСТЕРС ПЛАН ООО	7704335207	Аванс за разработку и сопровождение ПИТ	4 000		3 кв. 2025	4 кв. 2025
5	ООО "ЭКЦ НИЖЕГ"	7708776410	Разработка ИТД стадии Проектная документация	3 615		3 кв. 2025	4 кв. 2025
6	ООО "МУЛЬТИЛАЙН ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ"	9718039113	Создание веб-сайта проекта	2 104		3 кв. 2025	4 кв. 2025
7	ООО "Архитектурный Диалог с Мегполисом"	7707695977	Аванс за консультационные услуги	2 500		3 кв. 2025	4 кв. 2025
8	АО "Мосводоканал"	7728706891	Аванс за технологическое присоединение к центральной системе водоотведения	18 082		3 кв. 2025	4 кв. 2025
9	ООО "ПРОФТЕХМОНТАЖ"	7726349098	Аванс на комплекс СМР	2 713		3 кв. 2025	4 кв. 2025
Расчеты с покупателями и заказчиками, в том числе:				41 289			
1	ООО "НТБ"	7723825711	Аренда недвижимого имущества	4 250		3 кв. 2025	4 кв. 2025
2	Карламань ТК ООО	4712027779	Портовые погрузочно-разгрузочные работы, хранение груза	660		3 кв. 2025	4 кв. 2025
3	Амбрицо ООО	3666145822	Портовые погрузочно-разгрузочные работы, хранение груза	1 014		3 кв. 2025	4 кв. 2025
4	ООО "ГД "ЛЯРУСС"	7736316768	Аренда недвижимого имущества	316		3 кв. 2025	4 кв. 2025
5	ООО "Эмпериум"	7811741010	Аренда недвижимого имущества, хранение имущества	2 543		3 кв. 2025	4 кв. 2025
6	ЦЕМЕНТУМ СЕВЕРО-ЗАПАД ООО	7705155052	Портовые погрузочно-разгрузочные работы, хранение груза	11 643		3 кв. 2025	4 кв. 2025
7	МАШТЕХСТРОЙ ООО	7726659910	Аренда недвижимого имущества, хранение имущества	2 815		3 кв. 2025	4 кв. 2025
8	ПНЕК ООО	7802761605	Аренда недвижимого имущества, хранение имущества	1 980		3 кв. 2025	4 кв. 2025
9	ДОБРЫЕ МАШИНЫ ООО	9723042062	Аренда недвижимого имущества	679		3 кв. 2025	4 кв. 2025
10	ТехМет ООО	4501175224	Портовые погрузочно-разгрузочные работы, аренда недвижимого имущества	711		3 кв. 2025	4 кв. 2025
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, в том числе:				86 266			
1	Паварный завод: ООО	7704689855	Продажа акций ПАО "МРП"	86 083		4 кв. 2022	1 кв. 2026
Расчеты с дебиторами и кредиторами (проценты по выданным займам)				654 973			
1	МРП ПАО	7712019406	Проценты по выданным займам	330 159			01.09.2028
2	ЮП-2 ООО	9723103371	Проценты по выданным займам	324 813			01.09.2028
Прочее				561			
Сaldo по ЕИС				971			
Итого				883 590			

Главный бухгалтер Р.М. Казари





ПАО СЗ "ЮРП"

Расшифровка статьи 1410 Бухгалтерского баланса на 30.09.2025 г.

1410 Заемные средства (долгосрочные), тыс. руб.

№ п/п	Наименование кредитора	Договор	Сумма задолженности в соответствии с графиком платежей	Срок возврата	Обеспечение
1	ПАО "МКБ"	Кредитный договор №0954/21 от 16.12.2021 г	2 358 682	до 16.12.2026	залог недвижимости и акций
2	ПАО "МКБ"	Договор № 0692/21 от 16.12.2021	538 065	до 16.12.2026	
3	ООО "ЮП-2"	Договор займа от 01.08.2022	715 767	не ранее 16.08.2028 г	-
4	ООО "ЮП-2"	Договор от 05.03.2021	396 514	не ранее 16.08.2028 г	-
			4 009 027		

Главный бухгалтер Р.М. Казарян





ПАО СЗ "ЮРИП"

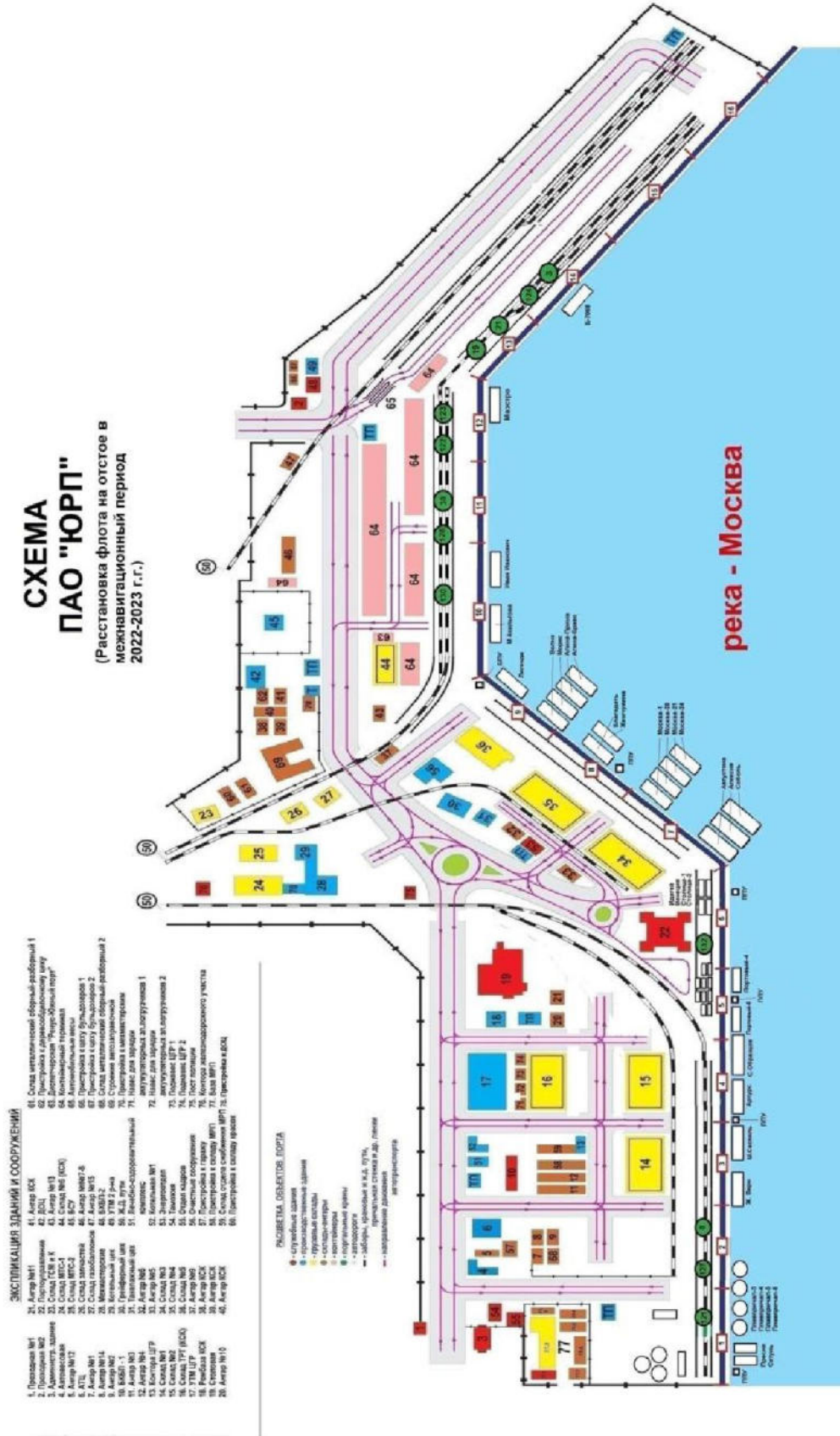
Расшифровка статьи 1520 Бухгалтерского баланса на 30.09.2025 г.

1520 Кредиторская задолженность, тыс. руб.

№ п/п	Наименование организации-контрагента	ИНН	Характер задолженности (по договору поставки/ подряда/аванс и пр.)	Сумма задолженности, тыс. руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения задолженности (по договору)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:				58 254		
1	ООО "ПРОФТЕХМОНТАЖ"	7726349098	Проектные работы	8 632	2 кв. 2025	4 кв. 2025
2	АРТ-ГРУППА КАМЕНЬ ООО	7709447458	Разработка проекта планирования территории	39 490	2 кв. 2025	4 кв. 2025
3	ООО "ВСМ"	7710940499	Услуги технического заказчика	1 337	3 кв. 2025	4 кв. 2025
4	ООО ЧОП "Группа РОДОН-4"	7703579225	Охранные услуги	1 400	3 кв. 2025	4 кв. 2025
	ГРЭТА 2000 ООО	7715984683	Услуги по вывозу ТБО	753	3 кв. 2025	4 кв. 2025
5	ФОРБ ООО	9718174480	СМР (комплекс работ)	629	3 кв. 2025	4 кв. 2025
Расчеты с покупателями и заказчиками, в том числе:				22 881		
1	ООО "БАРС-Механизация"	9724001728	Аванс за услуги по аренде	1 765	3 кв. 2025	4 кв. 2025
2	ООО "СЕРВИСМАРКЕТ"	7729763814	Аванс за услуги по аренде	1 707	3 кв. 2025	4 кв. 2025
3	ООО "АТЬ"	7724464472	Аванс за услуги по аренде	1 320	3 кв. 2025	4 кв. 2025
4	Гигант ООО	7724394793	Аванс за хранение имущества	1 470	3 кв. 2025	4 кв. 2025
5	ТОЧНО В СРОК ООО	9722029950	Аванс за услуги по аренде	1 588	3 кв. 2025	4 кв. 2025
6	Наусервис ООО	7702526598	Аванс за услуги по аренде	819	3 кв. 2025	4 кв. 2025
7	ИНТЕРНА ООО	9723136320	Аванс за услуги по аренде	700	3 кв. 2025	4 кв. 2025
8	Транс-Бизнес-1 ООО	7723009400	Аванс за услуги по аренде и хранению	1 279	3 кв. 2025	4 кв. 2025
9	предприниматель Морозов Александр Викторович	550205535806	Аванс за использование инфраструктуры порта	1 000	3 кв. 2025	4 кв. 2025
10	Казаков Дмитрий Михайлович ИП	681203012674	Аванс за услуги по аренде	749	3 кв. 2025	4 кв. 2025
Расчеты по налогам и сборам, в том числе:				20 906		
1	НДС			11 829	3 кв. 2025	4 кв. 2025
6	Страховые взносы			3 913	3 кв. 2025	4 кв. 2025
3	Расчеты по налогам и сборам			5 164	3 кв. 2025	4 кв. 2025
Расчеты с персоналом по оплате труда				7 031	3 кв. 2025	4 кв. 2025
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами				285	3 кв. 2025	4 кв. 2025
ИТОГО:				109 357		

Главный бухгалтер Р.М. Казарян







**Публичное акционерное общество
Специализированный застройщик «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»**

115088, г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, д. 10, тел. +7(499) 652-93-54

Исх. № 20/1 от 26.01.2020

По месту требования

Перечень объектов недвижимости ПАО СЗ «ЮРП»

Наименование здания	Инв. №	Катастровый номер	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Материал стен	Коммуникации	Техническое состояние (хорошее, удовлетв., неудовл., аварийное)
Основные средства							
Здание КСК, стр.60 (инв.00-000037)	00-000037	77:04-0003005:1128	30.06.2022	396	кирпич	отопление центральное	удовлетворительное
Стр.18 Проходная №1	111053	77:04-0003005:1218	01.01.1939	54	кирпич	отопление центральное	удовлетворительное
Стр.19 Проходная №2	111021	77:04-0003005:1217	01.01.1971	33	панельные	водопровод, канализация, центр. отопление	удовлетворительное
Стр.13 Центральная котельная	111046	77:04-0003005:1140	01.01.1939	259	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление, гор. вода	удовлетворительное
Стр.21 Здание энергоцеха	111049	77:04-0003005:1127	01.01.1966	119	шлакобетон	водопровод, канализация, центр. отопление,	удовлетворительное
Стр.32 Лечебно-оздоровительный комплекс	122005	77:04-0003005:1132	01.01.1948	199	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление, гор. вода	удовлетворительное
Стр.15 Грейферный цех	121001	77:04-0003005:1139	01.01.1965	456	кирпич	отопление, гор. вода	удовлетворительное
Стр.12 Управление порта	111047	77:04-0003005:1173	01.01.1939	1616	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление, электричество	удовлетворительное
Стр.29 Железнодорожная лесовая	111042	77:04-0003005:6958	01.01.1940	183	кирпич	отопление центральное	удовлетворительное
Стр.40 Цех ремонта бульдозеров	111025	77:04-0003005:1215	01.01.1985	724	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление, гор. вода	удовлетворительное
Стр.10 Блок бытовых помещений №2	111022	77:04-0003005:1135	01.01.1971	947	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление, гор. вода	удовлетворительное
Уборная общественная Стр. 45	112019	77:04-0003006:1135	01.01.1939	40	кирпич	отопление, гор. вода	удовлетворительное
Доходные вложения в материальные ценности							
Здания							
Здание ТРТ, стр.61 (инв.00-000035)	00-000035	77:04-0003005:1129	28.12.2021	6506	кирпич	центральное отопление, канализация, водопровод	удовлетворительное
Стр.9 Склад №6	300769	77:04-0003005:1142	16.04.2016	1018	кирпич		удовлетворительное
Стр.37 Склад хранения газа	111035	77:04-0003005:1214	01.01.1970	52	кирпич		удовлетворительное
Стр.11 Дело электрокар	111015	77:04-0003005:1141	01.01.1939				удовлетворительное

ИНН 772302535, КПП 772301001, р/с 40702810805010000189
в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва, БИК 044525659, к/с 30101810745250000659



Наименование здания	Инв. №	Катастровый номер	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Материал стен	Коммуникации	Техническое состояние (хорошее, удовлет., неудовл., аварийное)
Склад красок, стр.62 (на 01.10.24 право собственности не зарегистрировано)	111040		01.01.1969	272	кирпич	центральное отопление	удовлетворительное
Склад масел красок и химикатов Стр.62	111037		01.11.1983				
Стр.17 Материальный склад №1	111038	77:04-0003005:1219	01.01.1939	342	кирпич	отопление центральное	удовлетворительное
Стр.16 Материальный склад №2	111041	77:04-0003005:1220	01.01.1962	895	блочные	отопление центральное	удовлетворительное
Стр.3 Блок бытовых помещений №1	111050	77:04-0003005:1136	01.01.1967	1492	кирпич	водопровод, канализация, гор. вода	удовлетворительное
Стр.28 Механические мастерские	121002	77:04-0003005:1211	01.01.1939	765	кирпич	водопровод, канализация, гор. вода, отопление	удовлетворительное
Стр.36 Котельно-сварочный цех	121003		01.01.1970	235	гофр. металл		удовлетворительное
Стр.22 Такелажные мастерские	111014	77:04-0003005:1126	01.01.1967	162	кирпич	отопление центральное	удовлетворительное
Стр.2 Гараж	111044	77:04-0003005:1174	11.12.2007	1938	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление, гор. вода	удовлетворительное
стр.2 Бытовые помещения Атц	111043	77:04-0003005:1174	01.01.1971				
Стр.43 Цех деревообделочный	122002	77:04-0003005:1132	01.12.1984	964	кирпич	водопровод, канализация, гор. вода, отопление	удовлетворительное
Стр.8 Склад №5	111005	77:04-0003005:1143	01.01.1962	1980	кирпич	водопровод, центр. отопление, электричество	удовлетворительное
Стр.7 Склад №4	111004	77:04-0003005:1172	01.01.1939	6237	кирпич	водопровод, центр. отопление, электричество	удовлетворительное
Стр.6 Склад №3	111003	77:04-0003005:1144	01.01.1940	3940	кирпич	водопровод	удовлетворительное
Стр.5 Склад №2	111002	77:04-0003005:1145	01.01.1939	6190	кирпич	водопровод, центр. отопление, электричество	удовлетворительное
Стр.4 Склад №1	111001	77:04-0003005:1137	01.01.1939	6282	кирпич	водопровод, центр. отопление, электричество	удовлетворительное
Стр.31 Здание автовесовой	111006	77:04-0003005:1131	01.10.1976	442	кирпич	водопровод, центр. отопление, канализация	удовлетворительное
Стр.20 Контора ЦР	111007	77:04-0003005:1138	01.01.1956	152	кирпич	водопровод, канализация, отопление	удовлетворительное
Стр.14 Здание столовой	116281	77:04-0003005:1114	01.01.1939	1014	кирпич	отопление, гор. вода, электричество	удовлетворительное
Стр.1 Товарная контора	111051	77:04-0003005:6961	01.01.1939	616	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление	удовлетворительное
Стр.30 Отдел кадров	111052	77:04-0003005:1130	01.01.1939	89	кирпич	водопровод, канализация, центр. Отопление	удовлетворительное
Гараж автопогрузчиков стр.11	111016	77:04-0003005:1141	01.01.1968				
Гараж механизации стр.11	111036	77:0003005:1141	01.01.1965	2274	кирпич	водопровод, канализация, центр. отопление, гор. вода, электричество	удовлетворительное
Стр.11 Цех техобслуживания погрузчиков	111017	77:04-0003005:1141	01.01.1968				
Пристройка к складу красок стр.62	300659		12.11.2012				
Сооружение							
Стр.68 Склад ангар №19	122004		01.01.1970	371	металл		удовлетворительное
Стр.64 Склад ангар №9	111058		01.07.1996	487	металл		удовлетворительное
Стр.47 Склад ангар №6	111012		01.12.1991	500	металл		удовлетворительное
Стр.35 Склад ангар №5	111009		01.01.1987	491	металл		удовлетворительное
Стр.34 Склад ангар №4	111008		01.01.1987	495	металл		удовлетворительное
Стр.33 Склад ангар №3	111011		01.07.1985	496	металл		удовлетворительное
Стр.48 Склад ангар №2	111013		01.12.1991	486	металл		удовлетворительное
Стр.70 Склад ангар №18	111066		01.12.1998	291	металл		удовлетворительное
Стр.67 Склад ангар №17	111068		01.12.1998	541	металл		удовлетворительное

ИНН 7723302535, КПП 772301001, р/с 40702810805010000189

в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва, БИК 044525659, к/с 30101810745250000659



Наименование здания	Инв. №	Кадастровый номер	Год постройки	Общая площадь, кв.м.	Материал стен	Коммуникации	Техническое состояние (хорошее, удовлетв., неудовл., аварийное)
стр.65 Склад ангар №16	111067		01.12.1998	362	металл		удовлетворительное
стр.75 Склад ангар №14	111064		01.09.1993	489	металл		удовлетворительное
стр.72 Склад ангар №12	111062		01.10.1997	392	металл		удовлетворительное
стр.71 Склад ангар №11	111061		01.09.1997	375	металл		удовлетворительное
стр.69 Склад ангар №10	111059		01.09.1996	431	металл		удовлетворительное
стр.74 Склад ангар №1	111057		01.07.1996	497	металл		удовлетворительное
Склад из контейнеров	111065		12.11.1998				удовлетворительное
Навес Дня Зарядки Автопогр. стр.20	111018		01.01.1968				удовлетворительное
Стр.63 Склад-ангар №8	300618		01.04.2011	488	металл		удовлетворительное
стр.49 Склад ангар №7	111056		01.11.1991	485	металл		удовлетворительное
стр.66 Склад ангар №15	162352		01.03.1993	553	металл		удовлетворительное
стр.73 Склад ангар №13	111063		01.11.1997	483	металл		удовлетворительное
Пристройка к мехмастерским стр.28 стр.43	300652		02.07.2012				удовлетворительное
Пристройка к цеху бульдозеров 1 стр.11	300656		02.07.2012				удовлетворительное
Пристройка к цеху бульдозеров (стр.11) 2	300657		02.07.2012				удовлетворительное

Земельные участки ПАО СЗ «ЮРП»	Площадь, кв.м.	Права ПАО СЗ «ЮРП» на земельный участок
77:04-0003005:1	14 249	Аренда
77:04-0003005:46	5 700	Собственность
77:04-0003005:82	3 503	Аренда
77:04-0003005:1005	666	Аренда
77:04-0003005:1010	44 812	Аренда
77:04-0003005:1017	110 515	Аренда
77:04-0003005:6446	98 961	Аренда
77:04-0003005:7413	35 300	Аренда
Общая площадь, кв.м. Дополнительно (не входит в КРТ):	313 706	
77:04-0003005:51	11051	Аренда



Генеральный директор

В.В. Арстгов

ИНН 7723302535, КПП 772301001, р/с 40702810805010000189
в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва, БИК 044525659, №/с 30101810745250000659



**ДОГОВОР
О КОМПЛЕКСНОМ РАЗВИТИИ ТЕРРИТОРИИ НЕЖИЛОЙ
ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА МОСКВЫ С ПРАВООБЛАДАТЕЛЯМИ**

г. Москва «06» июня 2024 г.

Департамент городского имущества города Москвы, именуемый в дальнейшем «Департамент», в лице *директора* *Департамента Ларисы Владимировны Пустоловой*, действующего на основании Положения о Департаменте, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 20 февраля 2013 г. № 99-ПП «Об утверждении Положения о Департаменте городского имущества города Москвы», с одной стороны, и Публичное акционерное общество «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», именуемое в дальнейшем «Правообладатель 1», в лице генерального директора Арестова Валерия Владимировича, действующего на основании Устава, Общество с ограниченной ответственностью «РАССВЕТ», именуемое в дальнейшем «Правообладатель 2», в лице генерального директора Тетеркиной Елены Викторовны, действующего на основании Устава и Общество с ограниченной ответственностью «ИСКРА», именуемое в дальнейшем «Правообладатель 3», в лице генерального директора Пустоловой Ларисы Владимировны, действующего на основании Устава с другой стороны, совместно именуемые «Правообладатели» при совместном упоминании именуемые «Стороны», в соответствии

с пунктами 2, 4 части 7 статьи 66, статьями 68, 69 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Москвы от 23 марта 2021 г. № 331-ПП «О мерах по реализации проектов комплексного развития территорий нежилкой застройки города Москвы», на основании постановления Правительства Москвы от 20.02.2024 г. № 314-ПП «О комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10» (далее – Решение о КРТ) и решения Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (протокол от 25 апреля 2024 г. № 14, пункт 7), Соглашением о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории нежилкой застройки города Москвы по инициативе правообладателей от 28.11.2023 г. заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору **Правообладатели** обязуются в установленный Договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществить деятельность по комплексному развитию территории нежилкой застройки города Москвы общей площадью 39,70 га, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, в границах, предусмотренных Решением о КРТ (далее – Территория)¹, а **Департамент** обязуется создать необходимые условия для осуществления такой деятельности.

1.2. Сведения о Территории:

¹ В установленном законодательством порядке и при условии заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, Правообладатель обязуется осуществить строительство объектов за границами Территории, но необходимых для реализации документации по планировке территории.



3

1.2.1. Территория является частью элемента (элементов) планировочной структуры района Печатники Юго-Восточного административного округа города Москвы.

1.2.2. Графическое описание местоположения границ, площадь Территории, основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации Решения о КРТ, а также материалы градостроительного потенциала Территории приведены в приложении № 1 к настоящему Договору.

1.2.3. Перечень земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах Территории, приведен в приложении № 2 к настоящему Договору.

1.3. Перечень видов работ по благоустройству Территории, выполняемых **Правообладателями**, срок их выполнения, устанавливаемым дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключаемым в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, в соответствии с утвержденной документацией по планировке Территории, включая проект планировки Территории, проект межевания Территории (далее – ДПП)²:

1.4. Перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, срок строительства/реконструкции/сноса таких объектов, площадь строительства объектов нежилого назначения, а также мероприятия/этапы, необходимые для обеспечения комплексного развития Территории, сроки их выполнения, ответственные за их реализацию уточняются в Графике комплексного развития Территории, приведенном в приложении № 3 к настоящему Договору (далее – График), путем заключения

² Проект планировки территории может включать территории, прилегающие к границам территории и необходимые для реализации Решения о КРТ.

4

дополнительного соглашения к настоящему Договору в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, в соответствии с утвержденной ДПП.

1.5. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные **Правообладателями** в соответствии с настоящим Договором за свой счет, возникает у **Правообладателей**, за исключением объектов, подлежащих безвозмездной передаче в собственность города Москвы в соответствии с пунктами 3.1.1.10 и 3.1.1.11 настоящего Договора.

1.6. Соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству, а также условия размещения на первых этажах указанных домов нежилых помещений устанавливаются дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключаемым в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, в соответствии с утвержденной ДПП.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА. СРОКИ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ОДНОСТОРОННИЙ ОТКАЗ ОТ ИСПОЛНЕНИЯ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

2.1. Настоящий Договор считается заключенным и вступает в силу с даты его подписания **Сторонами** и подлежит учетной регистрации уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы (далее – Учетная регистрация) в установленном порядке.

2.2. До вступления в силу настоящего Договора любые действия **Сторон**, направленные на выполнение условий настоящего Договора, осуществляются ими на свой риск и под свою ответственность.

2.3. Срок действия настоящего Договора – 17 (семнадцать) лет со дня вступления Договора в силу.



5

Окончание срока действия настоящего Договора не освобождает **Стороны** от ответственности за нарушения обязательств, если таковые имели место при исполнении условий настоящего Договора.

2.4. Все мероприятия/этапы, необходимые для обеспечения комплексного развития Территории в соответствии с ДПП, утвержденной в соответствии с пунктом 3.2.2 настоящего Договора, должны осуществляться с учетом сроков выполнения обязательств, определенных **Сторонами** в Графике.

Сроки выполнения мероприятий, осуществляемых после утверждения ДПП, определяются дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключаемым в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

Завершение каждого отдельного мероприятия, предусмотренного Графиком, подтверждается Актом об исполнении обязательства, который подписывается **Правообладателями** и **Департаментом** в следующем порядке:

2.4.1. После завершения каждого мероприятия, предусмотренного Графиком, **Правообладатели** в течение 10 (десяти) рабочих дней письменно уведомляют **Департамент** о факте завершения указанного мероприятия и представляют отчет об исполнении мероприятия по форме, указанной в приложении № 4 к настоящему Договору, а также документы, подтверждающие исполнение обязательства, и подписанный Акт об исполнении обязательства в четырех экземплярах.

2.4.2. Не позднее 10 (десяти) рабочих дней после получения от **Правообладателей** документов, указанных в пункте 2.4.1 настоящего Договора, **Департамент** осуществляет проверку результатов выполненного мероприятия и направляет почтовым отправлением либо отдает нарочно **Правообладателям** подписанные **Департаментом** три экземпляра Акта об исполнении обязательства или мотивированный отказ от принятия результатов выполненного мероприятия с приложением Акта об исполнении обязательства с перечнем выявленных

6

замечаний/недостатков с указанием срока устранения таких замечаний/недостатков.

2.4.3. **Правообладатели** в течение срока, указанного **Департаментом** в мотивированном отказе, устраняют замечания/недостатки и повторно представляют в **Департамент** доработанные документы в порядке, предусмотренном пунктом 2.4.1 настоящего Договора.

Департамент осуществляет проверку результатов в порядке, предусмотренном в пункте 2.4.2 настоящего Договора.

2.4.4. В случае если по результатам рассмотрения представленных документов после устранения замечаний/недостатков у **Департамента** будут отсутствовать замечания к выполненному мероприятию, **Департамент** принимает отчет **Правообладателей** об исполнении мероприятия и подписывает четыре экземпляра Акта об исполнении обязательства, три из которых направляются **Правообладателям**.

2.4.5. После подписания **Департаментом** Акта об исполнении **Правообладателями** всех возложенных на них обязательств, предусмотренных Графиком, **Правообладатели** не освобождаются от ответственности за результаты выполненных обязательств.

2.5. **Сторона**, являющаяся ответственной за исполнение мероприятий/этапа, вправе исполнить обязательство до истечения срока его исполнения, если это не противоречит условиям настоящего Договора и соблюдению законности действий, а также иным документам, определяющим параметры и условия реализации Решения о КРТ, настоящего Договора и ДПП. **Стороны** обязуются принимать все необходимые меры и действия для досрочного исполнения обязательств, включая принятие досрочно исполненного мероприятия/этапа, предусмотренного Графиком, подготовленным в соответствии с утвержденной ДПП, соблюдением баланса интересов **Сторон**, обеспечения надлежащего качества их результата, отсутствия дополнительных обременений для принимающей **Стороны**.



7

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

8

2.6. Настоящий Договор может быть расторгнут в соответствии с действующим законодательством.

2.7. Настоящий Договор может быть расторгнут по решению суда по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, а также в случае, если **Правообладатели** в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента направления **Департамент** не подписали и не представили в **Департамент** дополнительное соглашение к настоящему Договору, необходимость подписания которого предусмотрена настоящим Договором.

2.8. **Департамент** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в следующих случаях:

2.8.1. Неполнения или ненадлежащего исполнения **Правообладателями** более чем на один месяц обязательств, предусмотренных пунктами 3.1.1, 3.1.13 - 3.1.15, настоящего Договора.

2.8.2. Неполнения или ненадлежащего исполнения **Правообладателями** более чем на 6 (шесть) месяцев обязательств, предусмотренных Графиком по получению разрешений на строительство или разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию, указанных в пунктах 3.1.5 и 3.1.11 настоящего Договора.

2.8.3. В иных случаях, установленных настоящим Договором.

2.9. **Правообладатели** вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.10. Последствия применения одностороннего отказа от настоящего Договора (исполнения Договора), возникающие для **Сторон**, устанавливаются на основании норм частей 13, 15, 16 статьи 68 и частей 11, 12 статьи 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае одностороннего отказа от настоящего Договора, расторжения настоящего Договора оформление прав на объекты незавершенного строительства осуществляется в соответствии с нормами действующего законодательства Российской Федерации.

3.1. В рамках реализации настоящего Договора **Правообладатели** обязуются обеспечить своими силами за свой счет, и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц осуществление всех мероприятий, отнесенных к обязательствам **Правообладателей** и необходимых для реализации настоящего Договора, в пределах максимальных сроков выполнения обязательств, установленных настоящим Договором, в том числе:

3.1.1. Не позднее одного месяца с даты вступления в силу настоящего Договора подготовить и представить в порядке, предусмотренном постановлением Правительства Москвы от 30 апреля 2019 г. № 449-ПП «Об утверждении Положения о составе, порядке подготовки, согласования и представления на утверждение проектов планировки территории в городе Москве», постановлением Правительства Москвы от 24.10.2023 № 2035-ПП «Об утверждении Положения об особенностях состава, порядка подготовки и согласования проектов планировки территории в целях комплексного развития территории в городе Москве», на согласование в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы проект технического задания на подготовку ДПП.

При разработке технического задания на подготовку ДПП учесть размещение планируемого причала по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, д. 10, стр. 9 (координаты: 55.698281, 37.704000) и объектов, предусмотренных к размещению в границах Территории в соответствии с проектом планировки территории, утвержденным постановлением Правительства Москвы от 02.06.2022 № 980-ПП «Об утверждении проекта планировки территории линейных объектов участков улично-дорожной сети - Южнопортовая улица, 2-й Южнопортовый проезд от Третьего транспортного кольца до Шоссеиной улицы».



10

9

назначения) в случае принятия соответствующих градостроительных решений.

Предельная (минимальная) суммарная поэтажная площадь объектов общественной застройки в габаритах наружных стен по внешнему обмеру – 415 000 кв.м, в том числе образовательный комплекс (общее образование – 1 525 мест, дошкольное образование – 675 мест) и здание подстанции скорой помощи на 10 машино-мест - не менее 4 400 кв. м.

3.1.1.1.1. Соразмерность и очередность (этапность) ввода жилой и нежилой застройки, объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры, а также иных объектов определяется ДПП с учетом следующих требований:

3.1.1.1.1.1. Площадь ввода в эксплуатацию объектов нежилого назначения, в том числе объектов инфраструктуры, за исключением объектов социальной инфраструктуры, планируемой к строительству в границах Территории в каждой очереди (этапе), должна быть соразмерна площади ввода объектов жилого назначения в каждой очереди (этапе) строительства относительно предельной (максимальной) суммарной поэтажной площади объектов жилого назначения, планируемой к строительству в границах Территории, и рассчитывается следующим образом:

$S_{нежп} = K_{вп} \times S_{неж}$, где:

$S_{нежп}$ – площадь объектов нежилой застройки в габаритах наружных стен, планируемой к строительству в п-очереди (п-этапе), которая измеряется в тысячах кв. м.

$K_{вп}$ – коэффициент ввода п-очереди (п-этапа), который рассчитывается как:

$S_{ож}/S_{ж}$, где:

Не позднее 12 (двенадцати) месяцев с даты вступления в силу настоящего Договора подготовить и представить в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы ДПП, подготовленную в соответствии с частями 10, 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и с учетом согласованного в соответствии с настоящим пунктом технического задания на подготовку ДПП, предусмотрев следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Предельная плотность застройки земельного участка – не установлена.
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не установлены.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не установлен.

Предельная (максимальная) суммарная поэтажная площадь объектов капитального строительства застройки в габаритах наружных стен по внешнему обмеру – 1 465 000 кв. м, включая:

- объекты жилой застройки – 1 050 000 кв. м;

- объекты общественной и социальной застройки - 415 000 кв. м, в том числе:

- социальные объекты - 60 400 кв. м, в том числе:

- образовательный комплекс (общее образование – 1 525 мест, дошкольное образование – 675 мест);

- объект здравоохранения (здание подстанции скорой помощи на 10 машино-мест площадью не менее 4 400 кв. м).

Количество машиномест – в соответствии с действующими нормативами.

Предельная (максимальная) суммарная поэтажная площадь объектов капитального строительства в габаритах наружных стен по внешнему обмеру может быть увеличена (за исключением объектов жилого



12

Указанное в настоящем пункте требование не применяется в случае, если планом реализации проекта планировки территории, подготовленным в отношении Территории, предусмотрено осуществление компенсации за объекты социальной инфраструктуры **Правообладателями**, путем перечисления в бюджет города Москвы денежных средств в порядке, установленном правовым актом города Москвы.

3.1.2. Обеспечить образование земельных участков, постановку образованных земельных участков на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав на земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости в соответствии с проектом межевания Территории.

3.1.3. Провести работы и осуществить действия, необходимые для изменения видов разрешенного использования земельных участков **Правообладателей**, расположенных в границах Территории, в соответствии с ДПП.

3.1.4. Провести необходимые действия для осуществления государственной регистрации ограничений (обременений, включая сервитуты) на земельные участки, образованные в соответствии с проектом межевания Территории.

3.1.5. Осуществить своими силами и за счет собственных средств и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц строительство, снос/реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в соответствии с Решением о КРТ, утвержденной ДПП, нормативами градостроительного проектирования города Москвы и иными стандартами, регулируемыми градостроительную деятельность, а также условиями Договора в срок, установленный Графиком.

Площадь строительства объектов капитального строительства должна соответствовать предельным параметрам разрешенного строительства,

11

Сос – площадь одной очереди (этапа) строительства жилой застройки, определяемая проектом планировки Территории, которая измеряется в тысячах кв. м;

Сж – предельная (максимальная) суммарная поэтажная площадь объектов жилой застройки в габаритах наружных стен, планируемой к строительству в границах Территории, которая измеряется в тысячах кв. м;

Снеж – предельная (максимальная) суммарная поэтажная площадь объектов нежилой застройки в габаритах наружных стен, планируемой к строительству в границах Территории, которая измеряется в тысячах кв. м.

Допустимое (возможное) отклонение площади ввода в эксплуатацию объектов нежилого назначения, в том числе объектов инфраструктуры, за исключением объектов социальной инфраструктуры, планируемой к строительству в границах Территории в каждой очереди (этапе), в сторону уменьшения или увеличения от площади ввода в эксплуатацию объектов нежилого назначения, рассчитанной в соответствии с настоящим пунктом Договора, составляет не более чем 15 процентов.

3.1.1.1.2. Емкость объектов социальной инфраструктуры, вводимых в эксплуатацию в каждой очереди (этапе) строительства, устанавливается в соответствии с потребностью обеспеченности объектов жилого назначения, вводимых в эксплуатацию в соответствующей очереди (этапе) строительства, которая определяется на основании нормативов градостроительного проектирования города Москвы, утвержденных правовыми актами города Москвы. Общая емкость вводимых в эксплуатацию объектов социальной инфраструктуры должна соответствовать допустимому уровню обеспеченности вводимых в эксплуатацию объектов жилого назначения, планируемых к строительству в границах Территории.



13

реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренным настоящим Договором, Решением о КРТ, ДПП. При этом строительство объектов нежилого назначения осуществляется **Правообладателями** площадью не менее предельной (минимальной) суммарной поэтажной площади произведенных, общественно-деловых и иных объектов капитального строительства в габаритах наружных стен по внешнему обмеру, предусмотренной настоящим Договором, Решением о КРТ, ДПП.

Перечень этапов с указанием максимальных сроков осуществления строительства, сроков ввода объектов в эксплуатацию, а также перечень объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур, подлежащих строительству (реконструкции), подписывается Сторонами в срок не более 4 (четыре) месяцев с даты утверждения ДПП и оформляется дополнительным соглашением к настоящему Договору, заключенным в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

Обязательства по строительству, сносу/реконструкции объектов капитального строительства в соответствии утвержденной ДПП будут считаться исполненными с момента подписания **Департаментом** и **Правообладателями** Акта об исполнении обязательств в соответствии с пунктом 2.4 настоящего Договора.

3.1.6. Осуществить строительство и ввод в эксплуатацию в границах Территории образовательного комплекса (общее образование – 1 525 мест, дошкольное образование – 675 мест).

3.1.7. Обеспечить проектирование объектов, указанных в пункте 3.1.6 настоящего Договора, в соответствии с технологическим заданием, согласованным с Департаментом образования и науки города Москвы.

3.1.8. Осуществить строительство и ввод в эксплуатацию в границах Территории здания подстанции скорой помощи на 10 машино-мест площадью не менее 4 400 кв. м.

14

3.1.9. Обеспечить проектирование объекта, указанного в пункте 3.1.8 настоящего Договора, в соответствии с медико-технологическим заданием, согласованным с Департаментом здравоохранения города Москвы.

3.1.10. Безвозмездно передать в собственность города Москвы построенные объекты, указанные в пунктах 3.1.6, 3.1.8 настоящего Договора.

3.1.11. Осуществить проектирование, строительство/реконструкцию /снос и ввод в эксплуатацию объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур и иных объектов в соответствии с Решением о КРТ, ДПП, настоящим Договором, техническими (технологическими или медико-технологическими) заданиями, согласованными с профильными органами исполнительной власти города Москвы и (или) уполномоченной организацией, за счет собственных средств и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц в срок, установленный Графиком, а также с соблюдением очередности (последовательности/этажности) проектирования, строительства и ввода в эксплуатацию, установленных Графиком.

Безвозмездно передать построенные объекты коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур и иные объекты, предусмотренные Решением о КРТ и планом реализации в утвержденной ДПП, в собственность города Москвы или ресурсоснабжающим организациям на соответствующем праве или иным организациям, осуществляющим содержание и эксплуатацию таких объектов, перечень которых установлен Сторонами в соответствии с пунктом 3.1.14 настоящего Договора³.

Обязательства по проектированию, строительству, сносу/реконструкции и вводу в эксплуатацию объектов, указанных в первом абзаце настоящего пункта Договора, будут считаться исполненными

³ Передача объектов осуществляется в соответствии с нормативными актами города Москвы.



15

с момента подписания **Департаментом** и **Правообладателями** соответствующих Актов об исполнении обязательств в соответствии с пунктом 2.4 настоящего Договора.

3.1.12. Не позднее 45 (сорока пяти) календарных дней с даты утверждения ДПП, если согласно одобренному плану реализации ДПП в границах Территории не предусмотрено проектирование и строительство за счет средств **Правообладателей** объектов социального назначения, передаваемых в собственность города Москвы, обеспечивающих в полном объеме нормативную потребность, возникающую при строительстве объектов жилого назначения, заключить с Правительством Москвы или с уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы соглашение о перечислении в бюджет города Москвы денежных средств в счет компенсации за дефицит в объектах социального назначения.

3.1.13. Осуществить благоустройство Территории согласно перечню видов работ по благоустройству Территории в соответствии с утверждаемым **Сторонами** дополнительным соглашением в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора, после утверждения ДПП, и содержанием элементы благоустройства, последовательность и сроки выполнения конкретных работ в срок, а также сроки передачи уполномоченному органу исполнительной власти города Москвы выполненных **Правообладателями** элементов благоустройства.

Дополнительное соглашение, указанное в первом абзаце настоящего пункта Договора, заключается в срок не позднее 4 (четыре) месяцев с даты утверждения ДПП.

Обязательство по благоустройству Территории будет считаться исполненным с момента подписания **Департаментом** и **Правообладателями** Акта об исполнении обязательств в соответствии с пунктом 2.4 настоящего Договора и Акта приема-передачи

16

уполномоченному органу исполнительной власти города Москвы выполненных **Правообладателями** элементов благоустройства.

3.1.14. Не позднее 2 (двух) месяцев с даты утверждения ДПП представить в **Департамент** информацию о перечне объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур и иных объектов, подлежащих строительству за счет собственных и (или) привлеченных средств, о сроках их строительства и предлагаемых к безвозмездной передаче в собственность города Москвы или ресурсоснабжающим организациям на соответствующем праве, или иным организациям, осуществляющим содержание и эксплуатацию таких объектов, в целях подписания дополнительного соглашения к настоящему Договору в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

Перечень объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур и иных объектов, безвозмездно передаваемых в собственность города Москвы или ресурсоснабжающим организациям на соответствующем праве, или иным организациям, осуществляющим содержание и эксплуатацию таких объектов, порядок (условия) и срок их передачи устанавливаются **Сторонами** в срок не более 4 (четыре) месяцев с даты утверждения ДПП и оформляются дополнительным соглашением, заключенным в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

Перечень объектов коммунальной, социальной и транспортной инфраструктур и иных объектов, безвозмездно передаваемых в собственность города Москвы или ресурсоснабжающим организациям на соответствующем праве, или иным организациям, осуществляющим содержание и эксплуатацию таких объектов, порядок (условия) и срок их передачи могут быть изменены путем оформления дополнительного



17

соглашения, заключенного в порядке, предусмотренном разделом 7 настоящего Договора.

3.1.15. Осуществить подачу в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности города Москвы на объекты недвижимости, предусмотренные пунктами 3.1.10 и 3.1.14 настоящего Договора, в соответствии с пунктом 2 части 5 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.1.16. Обеспечить размещение временных ограждений мест проведения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства в границах Территории с учетом требований, установленных постановлением Правительства Москвы от 19 мая 2015 г. № 299-ПП «Об утверждении Правил проведения земляных работ, установок временных ограждений, размещения временных объектов в городе Москве» для территорий, подлежащих комплексному развитию.

3.1.17. Обеспечить выполнение мероприятий, предусмотренных планом реализации в утвержденной ДПТ, за выполнение которых отвечают **Правообладатели**.

3.1.18. Ежеквартально, не позднее 10-го числа первого месяца, следующего за отчетным кварталом, а при необходимости – в течение двух рабочих дней со дня получения **Правообладателями** информации, которая по мнению **Правообладателей** может привести к неисполнению обязательств, несвоевременному исполнению обязательств, установленных настоящим Договором, информировать Департамент о ходе реализации настоящего Договора по форме отчетности о ходе реализации настоящего Договора (ежеквартальной/завершения отдельного мероприятия/этапа), указанной в приложении № 4 к настоящему Договору.

3.2. В рамках реализации настоящего Договора **Департамент** обязуется осуществить необходимые действия в целях обеспечения:

18

3.2.1. Учетной регистрации настоящего Договора в установленном порядке.

3.2.2. Утверждения в установленном порядке ДПТ, подготовленной **Правообладателями** в соответствии с пунктом 3.1.1 настоящего Договора, в срок, установленный Графиком.

3.2.3. Предоставления **Правообладателям** в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельных участков, находящихся в границах Территории, государственная собственность на которые не разграничена, или находящихся в собственности города Москвы, в соответствии с утвержденной ДПТ в срок, установленный Графиком.

3.2.4. Принятия (в случае необходимости) уполномоченным органом исполнительной власти города Москвы в установленном порядке правовых актов об установлении сервитутов в отношении образованных земельных участков.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. **Стороны** несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае нарушения **Правообладателями** пунктов 3.1.5-3.1.15 настоящего Договора, сроков подготовки и представления в уполномоченный орган исполнительной власти города Москвы ДПТ (пункт 3.1.1 настоящего Договора), установленных Графиком (приложение № 3 к настоящему Договору) сроков получения разрешений на строительство объектов и разрешений на ввод таких объектов в эксплуатацию, площади ввода в эксплуатацию объектов нежилой застройки, предусмотренных утвержденной ДПТ и установленных Графиком (приложение № 3 к настоящему Договору), а также при нарушении **Правообладателями** сроков подписания дополнительных



19

соглашений к настоящему Договору (пункт 7.1 настоящего Договора) и направления уведомлений и ежеквартального отчета (пункты 2.4.1, 2.4.3 и 3.1.18 настоящего Договора) об исполнении указанных обязательств **Департамент** вправе взыскать с **Правообладателей** неустойку в размере 100 000 (ста тысяч) рублей 00 копеек за каждый день просрочки исполнения обязательства. Указанная неустойка носит штрафной характер и подлежит взысканию помимо (сверх) причиненных убытков.

В случае нарушения сроков очередности (последовательности) проектирования, сноса/реконструкции, строительства и ввода в эксплуатацию объектов в соответствии утвержденной ДПП, настоящим Договором, **Департамент** вправе взыскать с **Правообладателей** неустойку в размере 1 000 000 (одного миллиона) рублей 00 копеек за каждый день просрочки исполнения обязательства. Указанная неустойка носит штрафной характер и подлежит взысканию помимо (сверх) причиненных убытков.

4.3. Неустойка, предусмотренная пунктом 4.2 настоящего Договора, подлежит уплате **Правообладателями** в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты выставления **Департаментом** письменного требования об уплате неустойки по указанным в таком требовании реквизитам.

4.4. В срок не позднее 6 (шести) месяцев с даты заключения настоящего Договора в целях обеспечения выполнения обязательств по настоящему Договору **Правообладатели** представляют в **Департамент** безотзывную банковскую гарантию в размере не менее 552 000 000 (пятьсот пятидесяти двух миллионов) рублей 00 копеек при условии представления личного поручительства бенефициара **Правообладателей** одновременно с заключением настоящего Договора.

В случае непредставления бенефициаром **Правообладателей** личного поручительства одновременно с заключением настоящего Договора банковская гарантия представляется **Правообладателями**

20

в **Департамент** в срок не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты заключения настоящего Договора.

Банки, которые вправе выдавать банковскую гарантию, предусмотренную настоящим пунктом, должны соответствовать требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 20 декабря 2021 г. № 2369 «О требованиях к банкам и фондам содействия кредитованию (гарантийным фондам, фондам поручительства) для целей осуществления закупок товаров (работ, услуг) для обеспечения государственных и муниципальных нужд, об изменении и признании утратившими силу некоторых актов и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации».

Срок, в течение которого **Правообладатели** обеспечивают исполнение своих обязательств банковской гарантией в соответствии с настоящим пунктом должен превышать срок действия настоящего Договора, установленный пунктом 2.3 настоящего Договора, не менее чем на три месяца, а в случае, если срок действия Договора превышает 5 (пять) лет, срок действия банковской гарантии должен составлять не менее 5 (пяти) лет с даты заключения настоящего Договора с условием ее обязательной пролонгации (продолгаций) каждые 5 (пять) лет на срок не менее 5 (пяти) лет или на срок, превышающий срок действия Договора не менее чем на три месяца.

Условия выданной **Правообладателям** безотзывной банковской гарантии должны содержать:

– право **Департамента** на истребование неустойки, начисленной в соответствии с пунктом 4.2 настоящего Договора по одному или совокупности не выполненных обязательств, из денежной суммы безотзывной банковской гарантии;

– изменение такой банковской гарантии только с согласия **Департамента**;



22

5. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

5.1. Прекращение существования земельного участка, расположенного в границах Территории, в отношении которого заключен Договор, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных настоящим Договором.

5.2. **Правообладатели** не вправе уступать принадлежащее им право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного (предоставленных) в соответствии с пунктом 3.2.3 настоящего Договора.

5.3. **Правообладатели** не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором, иным лицам.

6. ФОРС-МАЖОР

6.1. Ни одна из **Сторон** настоящего Договора не несет ответственности перед другой **Стороной** за неисполнение обязательств, обусловленное обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания **Сторон** и, которые нельзя предвидеть и предотвратить (далее – Непреодолимая сила). Документ, выданный соответствующим компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия Непреодолимой силы.

6.2. **Сторона**, которая не исполняет свои обязанности вследствие действия Непреодолимой силы, должна немедленно известить другую **Сторону** о наступлении указанных обстоятельств и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему Договору.

В случае если **Сторона**, выполнению обязательств которой препятствует действие Непреодолимой силы, не известит другую **Сторону** о наступлении таких обстоятельств в 10-дневный срок, такая **Сторона** теряет право ссылаться на указанное действие Непреодолимой силы.

21

– срок действия банковской гарантии, который должен превышать срок действия настоящего Договора не менее чем на три месяца, а в случае, если срок действия Договора превышает 5 (пять) лет, срок действия банковской гарантии должен составлять не менее 5 (пяти) лет с даты заключения настоящего Договора с условием ее обязательной пролонгации (продолжений) каждые 5 (пять) лет на срок не менее 5 (пяти) лет или на срок, превышающий срок действия Договора не менее чем на три месяца.

В случае если по каким-либо причинам безотзывная банковская гарантия, предоставленная **Правообладателями** в соответствии с настоящим Договором, перестала быть действительной, закончила свое действие или иным образом перестала обеспечивать исполнение **Правообладателями** своих обязательств до прекращения соответствующих обязательств, **Правообладатели** обязуются в течение 10 (десяти) рабочих дней предоставить **Департаменту** иную (новые) банковскую гарантию.

В случае непредоставления безотзывной банковской гарантии в установленные настоящим пунктом Договора сроки, **Департамент** вправе отказаться от Договора (исполнения Договора) в одностороннем порядке.⁴

4.5. В случае неисполнения **Правообладателями** совместно и по отдельности обязательств по уплате неустойки в срок, предусмотренный пунктом 4.3 настоящего Договора, **Департамент** вправе истребовать неушленную сумму неустойки из денежной суммы безотзывной банковской гарантии.

4.6. При одностороннем отказе **Департамента** от исполнения Договора в случаях, предусмотренных пунктом 2.8 настоящего Договора, **Департамент** вправе истребовать всю сумму безотзывной банковской гарантии.

⁴ Дополнительные требования к безотзывной банковской гарантии устанавливаются приказом Департамента городского имущества города Москвы от 30.06.2022 № 166 «Об утверждении примерных форм документов в целях реализации комплексного развития территорий нежилкой застройки города Москвы».



23

6.3. Обязанность доказывать действие Непреодолимой силы лежит на **Стороне**, не выполнившей свои обязательства по настоящему Договору.

7. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА И РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

7.1. Изменение Договора осуществляется посредством заключения **Сторонами** дополнительного соглашения к настоящему Договору.

Срок подписания **Правообладателями** дополнительного соглашения к настоящему Договору составляет не более 10 (десяти) рабочих дней с момента его направления **Департаментом**.

7.2. Изменения Договора вступают в силу с даты подписания **Сторонами** дополнительного соглашения к настоящему Договору и подлежат Учетной регистрации в установленном порядке.

7.3. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между **Сторонами** по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров в соответствии с действующим законодательством.

7.4. В случае неурегулирования в процессе переговоров спорных вопросов разногласия разрешаются в Арбитражном суде города Москвы.

8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

8.1. Настоящий Договор составлен в пяти экземплярах (по одному для каждой из **Сторон** и для уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы, осуществляющего Учетную регистрацию), имеющих равную юридическую силу.

8.2. **Стороны** обязаны уведомлять друг друга в письменном виде об изменении своих реквизитов в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня внесения изменений.

24

8.3. Одновременно с подписанием Договора **Стороны** назначают своих уполномоченных представителей по Договору, определив их компетенцию, и уведомляют об этом друг друга.

9. ДОКУМЕНТЫ, ЯВЛЯЮЩИЕСЯ НЕОТЪЕМЛЕМОЙ ЧАСТЬЮ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

9.1. неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения, упомянутые в тексте настоящего Договора и дополнительных соглашениях, заключенных в порядке, установленном разделом 7 настоящего Договора.

9.2. Все документы, уточняющие условия исполнения обязательств, становятся неотъемлемой частью настоящего Договора с момента их подписания **Сторонами**.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Департамент городского имущества города Москвы

123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д.21, стр.1
ОКПО 16412348
ОГРН 1037739510423
ИНН 7705031674
КПП 770301001

Получатель: УФК по г. Москве (Департамент городского имущества города Москвы л/с 04732071000)
Банк: ГУ Банка России по ЦФО/УФК по г. Москве г. Москва
БИК 004525988

Счет банка получателя
40102810545370000003
Счет получателя 031006430000000017300
КБК 071117050200280005180
ОКТМО 45326000
Телефон: 8 (495) 777-7777
Факс: 8 (499) 652-66-52
E-mail: dgi@mos.ru, <http://www.mos.ru/dgi>



25

Публичное акционерное общество «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

115088, г. Москва, пр-д 2-й Южнопортовый, д. 10
 ОГРН 1027700412970
 ИНН 7723302535
 КПП 772301001
 Расчетный счет: 40702810300760006527
 Банк: Публичное акционерное общество «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»
 Корреспондентский счет: 30101810745250000659
 БИК: 044525659
 E-mail: info@urport.ru
 Телефон: +7 (499) 652-93-54

Общество с ограниченной ответственностью «Искра»

117303, г. Москва, ул. Каховка, д. 5, корп. 3, кв. 233
 ОГРН 1207700374650
 ИНН 7727453655
 КПП 772701001
 Расчетный счет: 40702810138000206744
 Банк: ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва
 Корреспондентский счет: 30101810400000000225
 БИК: 044525225
 E-mail: e.krylova@a-corp.ru
 Телефон: +7(903)524-26-40

Общество с ограниченной ответственностью «Рассвет»

115432, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, 2-й Южнопортовый пр-д, д. 10, стр. 12
 ОГРН 1217700097702
 ИНН 7727461014
 КПП 772301001
 Расчетный счет: 40702810338000232152
 Банк: ПАО «СБЕРБАНК» г. Москва
 Корреспондентский счет: 30101810400000000225
 БИК: 044525225
 E-mail: Teterkina@urport.ru
 Телефон: +7(916) 876-19-63

26

11. ПОДПИСИ СТОРОН

От Департамента городского имущества города Москвы: заместитель руководителя Департамента городского имущества города Москвы

От Публичного акционерного общества «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»: генеральный директор

В.В. Арестов / м.п. «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

« _____ » 20 ____ г.

От Общества с ограниченной ответственностью «Искра» генеральный директор

Л.В. Пустовалова / м.п. «Искра»

« _____ » 20 ____ г.

От Общества с ограниченной ответственностью «Рассвет» генеральный директор

Е.В. Тетеркина / м.п. «Рассвет»

« _____ » 20 ____ г.



2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10

2.5 – среднеэтажная жилая застройка. Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во ветроенных, пристроенных и ветроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома;

2.6 – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка). Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше; благоустройство и озеленение придомовых территорий; обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха; размещение подземных гаражей и автостоянок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во ветроенных, пристроенных и ветроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома;

2.7 – обслуживание жилой застройки. Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны;

2.7.1 – хранение автотранспорта. Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9;

3.1.1 – предоставление коммунальных услуг. Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок,

Приложение № 1
к договору о комплексном развитии
территории нежилкой застройки
с правообладателями
от 28.06.2024 №

Графическое описание местоположения границ, основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, обязательства лица, реализующего решение о комплексном развитии территории нежилкой застройки города Москвы

1. Графическое описание местоположения границ комплексного развития территории нежилкой застройки города Москвы, расположенной по адресу: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10



ЮВАО, район Печатники

Условные обозначения:

□ Граница территории нежилкой застройки города Москвы, подлежащей комплексному развитию, общей площадью 39,70 га



29

4.5 – банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги;

4.6 – общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусовые, бары);

4.8.1 – развлекательные мероприятия. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок;

4.9 – служебные гаражи. Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо;

5.1 – спорт. Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1-5.1.7 и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо;

5.4 – причалы для маломерных судов. Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов с кодами 5.1.1-5.1.7 и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо;

7.2.2 – обслуживание перевозок пассажиров. Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6;

7.6 – внеуличный транспорт. Размещение сооружений, необходимых для эксплуатации метрополитена, в том числе наземных путей метрополитена, посадочных станций, межстанционных переходов для пассажиров, электродепо, вентиляционных шахт, размещение наземных сооружений

30

гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега);

3.4.2 – стационарное медицинское обслуживание. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации;

3.5.1 – дошкольное, начальное и среднее общее образование. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом;

3.6.1 – объекты культурно-досуговой деятельности. Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев;

4.1 – деловое управление. Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);

4.2 – объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5, 4.6, 4.8 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра);

4.4 – магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;



31

иных видов внеуличного транспорта (монорельсового транспорта, подвесных канатных дорог, фуникулеров).

8.3 – обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий;

12.0.1 – улично-дорожная сеть. Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;

12.0.2 – благоустройство территории. Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.

32

Приложение № 2
к договору о комплексном развитии территории
нежилой застройки с правообладателями
от 26.06.2024 № _____

Перечень земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства в границах комплексного развития территории нежилрой застройки города Москвы, расположенной по адресу: 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес (местоположение) земельного участка	Площадь земельного участка, кв. м	Кадастровый номер объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке	Адрес объекта капитального строительства	Площадь объекта капитального строительства, кв. м	Сведения о сносе/реконструкции объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
1	77:04:0003005:12	Почтовый адрес ориентира: г Москва, проезд 2-й Южнопортовый, дом 8	6 786	77:04:0003005:1165	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 8, Строение 1	433,2	Снос/реконструкция



33

				77:04:0003005:1168	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 8, Строение 4	242,7	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1170	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 8, Строение 6	277,1	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:6940	г.Москва, пр.Южнопортовый 2-й, д.8, стр.5	357,8	Снос/реконструкция

34

				77:04:0003005:6955	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, дом 8, строение 2	1 916,6	Снос/реконструкция
2	77:04:0003005:1017	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10	110 515	77:04:0003005:1030	Москва, Южнопортовый, проезд Южнопортовый 2-й, д. 10, строен. 76	247,2	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1114	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 14	1 014,1	Снос/реконструкция



35

				77:04:0003005:1126	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 22	161,6	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1127	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 21	118,9	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1137	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 4	6 281,2	Снос/реконструкция

36

				77:04:0003005:1138	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, дом 10, строение 20	151,7	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1139	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 15	456,2	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1141	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 11	2274,5	Снос/реконструкция



37

				77:04:0003005:1143	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 8	1 980,4	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1144	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 5	3 940,1	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1145	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 5	6 189,7	Снос/реконструкция

38

				77:04:0003005:1172	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 7	6 236,9	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1173	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 12	1 616,2	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1211	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, дом 10, строение 28	764,7	Снос/реконструкция



39

				77:04:0003005:1214	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, дом 10, строение 37	52,3	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1218	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, дом 10, строение 18	54,1	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1219	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, дом 10, строение 17	342,3	Снос/реконструкция

40

				77:04:0003005:1220	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, дом 10, строение 16	895	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:6961	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, дом 10, строение 1	588,8	Снос/реконструкция
3	77:04:0003005:6446	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10	98 961	77:04:0003005:1212	Москва, Печатники, проезд Южнопортовый 2-й, д. 10, строен. 62	272,4	Снос/реконструкция



41

				77:04:0003006:1132	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, дом 10, строение 43	964,1	Снос/реконструкция
				77:04:0003006:1135	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, дом 10, строение 45	39,9	Снос/реконструкция
4	77:04:0003006:24	Почтовый адрес ориентира: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 34	9 236	77:04:0000000:5666 (часть)	г. Москва, ЮВАО, районы Печатники, Южнопортовый, ул.Южнопортовая, д.19	-	Снос/реконструкция

42

5	77:04:0003006:25	Почтовый адрес ориентира: г. Москва, ул Южнопортовая, вл 46	1 500	77:04:0003006:1027	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, улица Южнопортовая, владение 46	485,1	Снос/реконструкция
6	77:04:0003005:1010	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 10, 19, 40	44 812	77:04:0003005:1135	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 10	947,1	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1215	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, дом 10, строение 40	723,8	Снос/реконструкция



43

				77:04:0003005:1217	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 19	32,5	Снос/реконструкция
7	77:04:0003005:1020	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 76	557	77:04:0003005:1030	Москва, Южнопортовый, проезд Южнопортовый 2-й, д. 10, строен. 76	247,2	Снос/реконструкция
8	77:04:0003005:1015	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 23	246	Объекты капитального строительства отсутствуют			

44

9	77:04:0003005:46	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, з/у 10/61	5 700	77:04:0003005:1129	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 61	6 506,1	Снос/реконструкция
10	77:04:0003005:1005	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл.10, стр.60	666	77:04:0003005:1128	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 60	395,9	Снос/реконструкция
11	77:04:0003005:1016	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 27	36	Объекты капитального строительства отсутствуют			
12	77:04:0003005:1014	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 26	36	Объекты капитального строительства отсутствуют			



45

13	77:04:0003005:1018	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 38	199	Объекты капитального строительства отсутствуют			
14	77:04:0003005:1019	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 46	675	77:04:0003005:1134	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, дом 10, строение 46	377	Снос/реконструкция
15	77:04:0003005:1009	г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 25	36	Объекты капитального строительства отсутствуют			
16	77:04:0003005:82	Почтовый адрес ориентира: г. Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл. 10, стр. 9	3 503	77:04:0003005:1142	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 9	1 018	Снос/реконструкция

46

17	77:04:0003005:7413	Российская Федерация, город Москва, внутригородская территория муниципальный округ Печатники, 2-й Южнопортовый проезд, земельный участок 10/1	35 300	77:04:0003005:1130	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 30	88,4	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1131	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 31	442,6	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1132	Российская Федерация, город Москва, вл.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, д. 10 стр. 32	194,6	Снос/реконструкция



47

				77:04:0003005:1136	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 3	1 491,5	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1137	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 4	6 281,2	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1138	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, дом 10, строение 20	151,7	Снос/реконструкция

48

				77:04:0003005:1140	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 13	258,9	Снос/реконструкция
				77:04:0003005:1174	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Печатники, проезд 2-й Южнопортовый, Дом 10, Строение 2	1 938	Снос/реконструкция
18	77:04:0003005:1	Почтовый адрес ориентира: г Москва, ул Южнопортовая, вл 42	14 249	77:04:0003005:6929	г. Москва, ул. Южнопортовая, д. 42, стр. СООР26ИНВ185-02	-	Снос/реконструкция



49

19	77:04:0003006:32 (наложение с 77:04:0003006:112)	АДРЕСНЫЕ ОРИЕНТИРЫ: ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ПРОЕЗД 1423	9 061	77:00:0000000:16317	Москва, Печатники, ул. Южнопортовая, вл. 40Д, строен. 3	1 215	Снос/рекон струкция
				77:04:0000000:1970	Москва, Печатники, ул. Южнопортовая, вл. 40Д, строен. 1	530	Снос/рекон струкция
				77:04:0000000:1971	Москва, Печатники, ул. Южнопортовая, вл. 40Д, строен. 2	1 868	Снос/рекон струкция

50

20	77:04:0003006:112 (наложение с 77:04:0003006:32)	г. Москва, ул. Южнопортовая, вл. 40Д	9 037	77:00:0000000:16317	Москва, Печатники, ул. Южнопортовая, вл. 40Д, строен. 3	1 215	Снос/рекон струкция
				77:04:0000000:1970	Москва, Печатники, ул. Южнопортовая, вл. 40Д, строен. 1	530	Снос/рекон струкция
				77:04:0000000:1971	Москва, Печатники, ул. Южнопортовая, вл. 40Д, строен. 2	1 868	Снос/рекон струкция



Прозито, пронумеровано и скреплено печатью
на 53 (пятидесяти трех) листах

Подпись _____
ФИО Григорьева Н.В.

_____ 2024 г. МП _____











Публичное акционерное общество
Специализированный застройщик «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»

115088, г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, д. 10, тел. +7 (499) 652-93-54

Исх. № 20 от 28.01.2021.

По месту требования

Прогноз доходов от портовой деятельности и аренды недвижимого имущества ПАО СЗ «ЮРП»
(актуально на 30.09.2025 г.)

№	Наименование статьи	период									
		2025 т. р.	2026 т. р.	2027 т. р.	2028 т. р.	2029 т. р.	2030 т. р.	2031 т. р.			
0.	Остаток ден. средств на нач. периода	52 803	80 830	152 801	180 215	223 034	331 517	256 670			
1	Приток по операцион. деят-ти, в т.ч.:	591 158	585 873	513 078	500 360	462 825	305 084	242 377			
1.1	Сегмент "01 Аренда"	398 279	392 218	336 246	333 186	306 727	185 738	149 158			
1.2	Сегмент "02 Продажа нерудных материалов"	0									
1.3	Сегмент "03 Портовые грузовые услуги"	188 112	188 906	172 464	163 370	152 690	117 306	92 235			
1.4	Сегмент "09 Прочие"	4 766	4 748		3 804	3 408	2 040	984			
1.5	Сегмент "10 РЮП. Контейнерный терминал"										
1.6	Сегмент 6 "Биопрогены"										
1.7	Сегмент 7										
1.6	Прочие поступления, в т.ч.:	0	0	0	0	0	0	0			
1.6.1	Возврат НДС	0									
1.6.2	Возмещение % по кредитам	0									
1.6.3	Прочие поступления	0									
2.	Отток ДС по операционной деят-ти, в т.ч.:	436 759	396 902	348 065	320 141	262 642	191 931	136 521			
2.1.	ФОТ с начислениями всего, в т. ч.	140 763	127 966	116 333	105 757	81 352	62 578	41 719			
2.1.1	Выплата заработной платы, отпусковых и прочих выплат	104 275	94 795	86 178	78 343	60 264	46 357	30 905			
2.1.2	Уплата НДФЛ	14 275	12 977	11 797	10 725	8 250	6 346	4 231			
2.1.3	Страховые взносы во внебюджетные фонды	22 213	20 194	18 358	16 689	12 838	9 875	6 583			
2.2.	Материалы, в т. ч.	17 680	16 120	14 700	13 410	10 432	8 141	5 595			
2.2.1	Сырье, материалы, запчасти, комплектующие	8 285	7 531	6 847	6 224	4 788	3 683	2 455			
2.2.2	ГСМ	8 211	7 512	6 875	6 296	4 959	3 931	2 789			
2.2.3	Кантовары, АХО, подписка	1 184	1 077	979	890	684	527	351			

ИНН 772302535, КПП 772301001, р/с 40702810805010000189
в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва, БИК 044525659, к/с 30101810745250000659



№	Наименование статьи	период											
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	т. Р	т. Р	т. Р		
2.2.4	Товары	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.2.5	Работы, услуги, в т.ч.	148 702	122 713	99 803	86 806	67 537	51 830	35 185	0	0	0	0	0
2.3.	Услуги транспортные (волн., ж/д., автотр.)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.1	Техобслуживание	4 208	2 189	1 990	1 809	1 392	1 071	714	0	0	0	0	0
2.3.2	Текущий ремонт	23 575	10 615	8 996	4 151	3 193	2 456	1 889	0	0	0	0	0
2.3.4	Аренда (недвиж. флота, оборуд. и т.д.)	12 324	12 324	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.5	Коммунальные услуги	89 036	80 941	73 583	66 894	51 457	39 582	26 388	0	0	0	0	0
2.3.6	1.18 Представительские расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.7	1.16 Командировочные расходы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.8	1.07 Связь	342	311	283	257	198	152	101	0	0	0	0	0
2.3.9	1.06 Охрана и охранная/пожарная сигнализация	15 944	14 839	13 490	12 264	9 434	7 257	4 838	0	0	0	0	0
2.3.10	1.11 Информационные услуги (интернет, правовые базы и пр.) и программ.продукты	543	540	540	540	540	540	540	0	0	0	0	0
2.3.11	1.12 Юридические, нотариальные, прочие профессиональные услуги	1 095	600	600	600	600	600	600	0	0	0	0	0
2.3.13	1.20 Страхование имущества	798	353	321	292	224	173	115	0	0	0	0	0
2.3.14	1.22 Реклама	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.15	Проектные работы, облелование знаний, авторский надзор	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.16	1.04 Транспортные расх.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.17	Расх. на право закл.дог.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.18	1.14 Обучение персонала	166	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.3.19	1.17 Затраты на пров. праздн. меропр.	672	0	0	0	500	0	0	0	0	0	0	0
2.3.20	возврат покупателям	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.4.	Прочие платежи, в т.ч.:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5	Расчеты по налогам и сборам	126 868	128 000	115 290	112 378	101 876	68 201	53 135	0	0	0	0	0
2.5.1	Налог на прибыль	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.5.2	ИДС	84 955	89 408	79 715	80 029	76 971	49 023	40 319	0	0	0	0	0
2.5.3	Налог на имущество	10 985	9 986	9 079	8 253	6 349	4 884	3 256	0	0	0	0	0
2.5.4	Налог на землю	30 836	28 516	26 406	24 006	18 466	14 205	9 470	0	0	0	0	0
2.5.5	Прочие налоги	92	90	90	90	90	90	90	0	0	0	0	0
2.6	Финансовые услуги	180	180	180	180	180	180	180	0	0	0	0	0
2.6.1	Оплата банковских услуг	180	180	180	180	180	180	180	0	0	0	0	0
2.6.2	Оплата процентов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.6.3	Прочие финансовые услуги 1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.6.4	Прочие финансовые услуги 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.7	Прочее	2 566	1 923	1 759	1 610	1 266	1 002	708	0	0	0	0	0
2.7.1	Уплата штрафов	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2.7.2		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

ИНН 7723302535, КПП 772301001, р/с 40702810805010000189
 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва, БИК 044525659, к/с 30101810745250000659



№	Наименование статьи	период									
		2025 т. р.	2026 т. р.	2027 т. р.	2028 т. р.	2029 т. р.	2030 т. р.	2031 т. р.			
2.7.3	Охрана труда, техника безопасности	2 380	1 803	1 639	1 490	1 146	882				
2.7.4	Членский взнос	0									
2.7.5	Прочее	66									
2.7.6	оценка имущества	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
3.	Чистый денежный поток от опер. деят-ти	154 399	188 971	165 014	180 219	200 183	113 153	105 855			

ИНН 7723302535, КПП 772301001, р/с 40702810805010000189
 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва, БИК 044525659, к/с 30101810745250000659



План-график производства строительного-монтажных работ ПАО СЗ «ЮРП»

Год	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Очередь 1.1.															
Очередь 1.2.															
Очередь 1.3.															
Очередь 2.1															
Очередь 2.2															
Очередь 3.1															
Очередь 3.2															
Очередь 3.3															
Очередь 4.1															
Очередь 4.2															
Очередь 4.3															
Очередь 4.4															
Очередь 5.1															
Очередь 5.2															
Очередь 6.1															
Очередь 6.2															

Дополнительно сообщаем, что данный план, подрамуемающийся старт СМР в начале 2026 года (следовательно, завершение подготовительных работ (ПИР, снос, расчистка территории) для первой очереди в 2025 году), составлялся ранее. Актуальный план по состоянию на 30.09.2025 г. отсутствует, однако, исходя из текущего положения наиболее вероятно сдвиг графика строительства на 1 год.

Данные по очередям строительства ПАО Специализированный застройщик «Южный речной порт»

(актуально на 30.09.2025 г.)

Наименование объекта	Площадь строительства, кв.м.									
	Площадь ГНС всего, м2	ГНС Жилья, м2	ГНС ритейл, м2	ГНС Офисы	ГНС Офис продаж	ГНС - культурно-досуговый центр	ГНС - комм. мещцентр	ГНС - школа, ДООУ	ГНС - КНС	КНС
ЖК "ЮРП"	1 465 000	1 020 500	35 687	347 913	500	6 750	4 400	49 200		50
Очередь 1.1.	117 500	106 100	4 000					7 400		
Очередь 1.2.	81 500	81 500								
Очередь 1.3.	64 200	9 300	2 000	48 000	500		4 400			
Очередь 2.1	150 000	147 000	3 000							
Очередь 2.2	121 280	101 500	3 000							
Очередь 3.1	100 000	97 500	2 500					16 780		
Очередь 3.2	100 000	97 500	2 500							
Очередь 3.3	96 720	77 100	2 500					17 120		

ИНН 7723302535, КПП 772301001, р/с 40702810805010000189

в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва, БИК 044525659, к/с 30101810745250000659



Наименование объекта	Площадь строительства, кв.м.									
	Площадь ГНС всего, м2	ГНС Жилья, м2	ГНС ритейл, м2	ГНС Офисы	ГНС Офис продаж	ГНС - культурно-досуговый центр	ГНС - комм. медцентр	ГНС - школа, ДОУ	ГНС - КНС	
Очередь 4.1	110 000		2 063	107 887						50
Очередь 4.2	120 000		2 062	111 188		6 750				
Очередь 4.3	82 900		2 062	80 838						
Очередь 4.4	0									
Очередь 5.1	69 000	67 000	2 000							
Очередь 5.2	57 900	48 000	2 000						7 900	
Очередь 6.1	94 000	91 000	3 000							
Очередь 6.2	100 000	97 000	3 000							
Очередь 6.3	0									

ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

Наименование объекта	Продаваемая площадь, кв.м.									
	Площадь продаваемая, всего	Площадь Жилья, м2	Площадь, м2	Кол-во квартир, шт	Площадь, ритейл, м2	Площадь Офиса, м2	Площадь Офис продаж, м2	ГНС - культурно-досуговый центр, м2	ГНС - комм. медцентр, м2	Кол-во машиномест, шт.
ЖК "ЮРП"	940 382	663 325	26 767	13 267	26 767	243 540	350	6 750		6 360
Очередь 1.1.	71 965	68 965	3 000	1 379		0				760
Очередь 1.2.	52 975	52 975	0	1 060		0				0
Очередь 1.3.	41 145	6 045	1 500	121	1 500	33 600	350			245
Очередь 2.1	97 800	95 550	2 250	1 911	2 250	0				1 166
Очередь 2.2	68 225	65 975	2 250	1 320	2 250	0				0
Очередь 3.1	65 250	63 375	1 875	1 268	1 875	0				1 213
Очередь 3.2	65 250	63 375	1 875	1 268	1 875	0				0
Очередь 3.3	51 990	50 115	1 875	1 002	1 875	0				0
Очередь 4.1	77 069	0	1 548	0	1 548	75 521				507
Очередь 4.2	86 129	0	1 547	0	1 547	77 832	6 750			504
Очередь 4.3	58 134	0	1 547	0	1 547	56 587				504
Очередь 4.4	0	0	0	0	0	0				0
Очередь 5.1	45 050	43 550	1 500	871	1 500	0				501
Очередь 5.2	32 700	31 200	1 500	624	1 500	0				0
Очередь 6.1	61 400	59 150	2 250	1 183	2 250	0				960
Очередь 6.2	65 300	63 050	2 250	1 261	2 250	0				0
Очередь 6.3	0	0	0	0	0	0				0

ИНН 7723302535, КПП 772301001, р/с 40702810805010000189
в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва, БИК 044525659, к/с 30101810745250000659



Расходы на проект в текущих ценах
(актуально на 30.09.2025 г.)

№	Статья бюджета	ИТОГО ПРОЕКТ	Очередь 1.1.	Очередь 1.2	Очередь 1.3 - офисы	Очередь 1.3 - жилье и ритейл	Очередь 2.1	Очередь 2.2	Очередь 3.1
1	Земельно-имущественные отношения	17 448 716,34	2 344 276,62	574 551,08	431 592,22		1 504 405,08	313 346,95	1 392 429,14
1.1	Изменение ВРИ	10 134 610,42	1 368 137,07	323 915,03	316 426,19		820 628,67	0,00	691 150,67
1.2	Проценты за распродажу	4 513 672,30	822 786,35	42 513,85	71 986,96		440 062,12	0,00	484 669,41
1.3	Аренда до смены ВРИ	0,00							
1.4	Аренда с 1-го года	0,00							
1.5	Аренда со 2-го года	2 800 433,62	153 353,20	208 122,20	43 179,07		243 714,29	313 346,95	216 609,07
1.6	Выкуп земли	0,00							
1.7	Земельный налог	0,00							
1.8	Межевание, кадастровый учет	0,00							
1.9	Прочее	0,00							
2	Предпроектные и проектно-изыскательские работы	7 475 497,12	1 303 302,62	0,00	288 900,00		1 846 374,50		1 335 240,00
2.1	Предпроектные проработки (в т.ч. ППТ и ПМТ, ИРД, согласования)	1 931 468,15	402 067,15		72 225,00		613 591,00	0,00	333 810,00
2.2	Стадия П	2 110 673,12	354 693,12		86 670,00		354 926,00	0,00	400 572,00
2.3	Стадия П - допроб... и тд	89 327,35	14 527,35						
2.4	Стадия РД	1 947 802,50	454 250,00		72 225,00		380 117,50	0,00	333 810,00
2.5	Экспертиза	336 000,00	30 000,00		14 445,00		95 838,00	0,00	66 762,00
2.6	Изыскания	211 886,00	42 763,00		8 667,00		31 023,80	0,00	40 057,20
2.7	Сопровождение проектирования (авторский надзор, тех. надзор, доп. заключения и исследования)	353 475,00	5 000,00		14 445,00		128 238,00	0,00	66 762,00
2.8	Прочие ПИР и согласования	494 865,00	0,00		20 223,00		242 638,20	0,00	93 466,80
3	СНОС, ПОЛГ, РАБОТЫ, ВРЕМ. СЕТИ	1 630 078,96	381 067,50		180 000,00		189 011,46		200 000,00

ИНН 7723302535, КПП 772301001, р/с 40702810805010000189
в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва, БИК 044525659, к/с 30101810745250000659



№	Статья бюджета	ИТОГО ПРОЕКТ	Очередь 1.1.	Очередь 1.2	Очередь 1.3- офисы	Очередь 1.3 - жилье и ритейл	Очередь 2.1	Очередь 2.2	Очередь 3.1
3.1	Снос	874 011,46	35 000,00		20 000,00		189 011,46		200 000,00
3.2	испытания свай	380 000,00	150 000,00		80 000,00				
3.3	вынос сетей ПИР и СМР	376 067,50	196 067,50		80 000,00				
3.4	Акт обследования БТИ	0,00	0,00						
3.5	Прочие работы по подготовке	0,00	0,00						
4	СМР ИТОГО	211 719 480,00	17 335 960,00	9 747 400,00	7 631 120,00	1 455 440,00	23 721 600,00	15 784 600,00	17 450 800,00
4.1	жилье	129 714 480,00	12 689 560,00	9 747 400,00		1 197 840,00	18 933 600,00	13 073 200,00	12 538 000,00
4.2	ритейл	4 559 685,60	478 400,00	0,00		237 600,00	386 400,00	386 400,00	322 000,00
4.3	комм/офисы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.4	Социальная часть (Школа + ДОУ)	6 675 000,00	975 000,00		0,00		0,00	2 325 000,00	0,00
4.5	Паркинг	22 896 000,00	2 736 000,00		882 000,00		4 197 600,00	0,00	4 366 800,00
4.6	Паркинг (для ПИК)	0,00							
4.7	офис продаж - постоянн	185 000,00	185 000,00						
4.8	офис продаж - временный	62 000,00	62 000,00						
4.9	гостиница	0,00			0,00		0,00	0,00	0,00
4.10	офисы	44 811 194,40			6 182 400,00			0,00	0,00
4.11	культ-досуг центр	869 400,00			0,00		0,00	0,00	0,00
4.12	кнс	150 000,00			0,00		0,00	0,00	0,00
4.13	коммерч.медцентр	566 720,00			566 720,00				
4.14	Благ наб - офис продаж	30 000,00	30 000,00						
4.15	Благоустройство набережная	1 200 000,00	180 000,00				204 000,00	0,00	204 000,00
5	СЕТИ	12 443 150,00	1 049 150,00		577 800,00		2 441 520,00		2 670 480,00
5.1	Получение ТУ	7 465 890,00	629 490,00		346 680,00		1 464 912,00		1 602 288,00
5.2	Наружные сети	1 866 472,50	157 372,50		86 670,00		366 228,00		400 572,00
5.3	Внутренние сети	1 776 881,42	149 818,22		82 509,84		348 649,06		381 344,54
5.4	Прочие расходы на сети	1 333 906,08	112 469,28		61 940,16		261 730,94		286 275,46

ИНН 7723302535, КПП 772301001, р/с 40702810805010000189
в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва, БИК 044525659, к/с 30101810745250000659



ПРОДОЛЖЕНИЕ ТАБЛИЦЫ

№	Статья бюджета	Очередь 3.2	Очередь 3.3	Очередь 4.1	Очередь 4.2	Очередь 4.3	Очередь 5.1	Очередь 5.2	Очередь 6.1	Очередь 6.2
1	Земельно-имущественные отношения	404 964,78	452 053,71	71 802,60	71 802,60	71 802,60	700 413,67	158 597,37	6 669 933,14	2 286 744,78
1.1	Изменение ВРИ	0,00		12 226,05	12 226,05	12 226,05	379 855,13	0,00	4 338 473,65	1 859 345,85
1.2	Проценты за расписку	0,00		2 521,62	2 521,62	2 521,62	203 697,32	0,00	2 196 352,28	244 039,14
1.3	Аренда до смены ВРИ									
1.4	Аренда с 1-го года									
1.5	Аренда со 2-го года	404 964,78	452 053,71	57 054,92	57 054,92	57 054,92	116 861,22	158 597,37	135 107,21	183 359,79
1.6	Выкуп земли									
1.7	Земельный налог									
1.8	Межевание, кадастровый учет									
1.9	Прочее									
2	Предпроектные и проектно-изыскательские работы			1 408 050,00			571 050,00	0,00	722 580,00	
2.1	Предпроектные проработки (в т.ч. ППТ и ПМТ, ИРД, согласования)	0,00	0,00	352 012,50	0,00	0,00	142 762,50	0,00	15 000,00	0,00
2.2	Стадия П	0,00	0,00	422 415,00	0,00	0,00	171 315,00	0,00	320 080,00	0,00
2.3	Стадия П - допроект... и тд			0,00					74 800,00	
2.4	Стадия РД	0,00	0,00	352 012,50	0,00	0,00	142 762,50	0,00	212 625,00	0,00
2.5	Экспертиза	0,00	0,00	70 402,50	0,00	0,00	28 552,50	0,00	30 000,00	0,00
2.6	Изыскания	0,00	0,00	42 241,50	0,00	0,00	17 131,50	0,00	30 000,00	0,00
2.7	Сопровождение проектирования (авторский надзор, тех. надзор, доп. заключения и исследования)	0,00	0,00	70 402,50	0,00	0,00	28 552,50	0,00	40 075,00	0,00
2.8	Прочие ПИР и согласования	0,00	0,00	98 563,50	0,00	0,00	39 973,50	0,00		0,00

ИНН 7723302535, КПП 772301001, р/с 40702810805010000189
 в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва, БИК 044525659, к/с 30101810745250000659



№	Статья бюджета	Очередь 3.2	Очередь 3.3	Очередь 4.1	Очередь 4.2	Очередь 4.3	Очередь 5.1	Очередь 5.2	Очередь 6.1	Очередь 6.2
3	СНОС, ПОДГ. РАБОТЫ, ВРЕМ. СЕТИ			200 000,00			200 000,00		280 000,00	
3.1	Снос			200 000,00			200 000,00		30 000,00	
3.2	испытания свай								150 000,00	
3.3	вынос сетей ПИР и СМР								100 000,00	
3.4	Акт обследования БТИ									
3.5	Прочие работы по подготовке									
4	СМР ИТОГО	12 880 000,00	12 577 480,00	16 340 760,00	17 270 400,00	12 491 920,00	10 894 800,00	7 490 000,00	15 767 200,00	12 880 000,00
4.1	жилье	12 558 000,00	9 930 480,00	0,00	0,00	0,00	8 629 600,00	6 182 400,00	11 720 800,00	12 493 600,00
4.2	ритейл	322 000,00	322 000,00	265 714,40	265 585,60	265 585,60	237 600,00	257 600,00	386 400,00	386 400,00
4.3	комм/офисы	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.4	Социальная часть (Школа + ДОУ)	0,00	2 325 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 050 000,00	0,00	0,00
4.5	Паркинг	0,00	0,00	1 825 200,00	1 814 400,00	1 814 400,00	1 803 600,00	0,00	3 456 000,00	0,00
4.6	Паркинг (для ПИК)									
4.7	офис продаж - постояя									
4.8	офис продаж - временный									
4.9	гостиница	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.10	офисы	0,00	0,00	13 895 845,60	14 321 014,40	10 411 934,40	0,00	0,00	0,00	0,00
4.11	культ-досуг центр	0,00	0,00	0,00	869 400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.12	кнс	0,00	0,00	150 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4.13	коммерч. медцентр									
4.14	Благ наб - офис продаж									
4.15	Благоустройство набережная	0,00	0,00	204 000,00	0,00	0,00	204 000,00	0,00	204 000,00	0,00
5	СЕТИ			2 816 100,00			1 142 100,00		1 746 000,00	0,00
5.1	Получение ТУ			1 689 660,00			685 260,00		1 047 600,00	
5.2	Наружные сети			422 415,00			171 315,00		261 900,00	
5.3	Внутренние сети			402 139,08			163 091,88		249 328,80	
5.4	Прочие расходы на сети			301 885,92			122 433,12		187 171,20	

ИНН 7723302535, КПП 772301001, р/с 40702810805010000189
в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва, БИК 044525659, к/с 30101810745250000659



В том числе распределение земельных платежей по годам

По всем очередям	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Земельные платежи (включая аренду и смену ВРИ)	17 448 716	1 789 099	2 610 931	2 402 565	3 515 978	2 096 863	1 892 707	780 585	316 439	212 274	533 936	340 326	153 269	124 176	98 732
Всего															



Генеральный директор

В.В. Арестов

ИНН 7723302535, КПП 772301001, р/с 40702810805010000189
в ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК» г. Москва, БИК 044525659, к/с 30101810745250000659



КОПИИ КВАЛИФИКАЦИОННЫХ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

<p>ИНГОССТРАХ</p> <p>30.01.2025 г.</p> <p>1. СТРАХОВАТЕЛЬ: 1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Технологии оценки собственности» ИНН 7719600578 E-mail: mvalise@mail.ru Тел.: +7(495)502-82-70</p> <p>2. СТРАХОВЩИК: 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» ИНН 5050505050, Москва, ул. Петликина, д.15, стр.2 E-mail: info@ingosstrakh.ru Тел.: +7(499)971-9243 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СЛ № 0928 от 23.09.2015 г.</p> <p>3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ), РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: 3.1.С «12» февраля 2025 года по «15» февраля 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2.Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (опенишман), заключившим со Страхователем (трудовой договор) после 12.02.2016 г.</p> <p>4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА): 4.1.Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. 4.2.Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на заштиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. 4.3.Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.</p> <p>5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 5.1.Страховая премия устанавливается в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 15.02.2025 г.</p> <p>6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования отнесенными к классу страхования в размере 20 000 (Двадцать тысяч) рублей за период страхования в пункте Правил страхования, утвержденном Страхователем (трудовой договор) и является его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и поняты.</p> <p>7. ТРЕТЬИ ЛИЦА</p> <p>8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</p>	<p>(убытков), потенциально подлежащего возмещению на основании Договора и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.</p> <p>9.1. Страховым случаем является возмещение обязательств Страхователя возместить вред, причиненный лицу (лицам) (третьим лицам) в результате нарушения требований требований федерального законодательства, в том числе законодательства об оценочной деятельности, саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является оценщик, на момент приращения вреда (убытков), а также возмещение обязательств возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.</p> <p>9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.</p> <p>9.3. Момент наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент приращения к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных лицу (лицам) третьим лицом. При этом под приращением имущественной претензии понимается как предъявление третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении вреда третьим лицом, так и уведомление Страхователя о том, что предъявлено такое требование, и уведомление Страхователя о том, что требование удовлетворено (содержит уведомление Страхователя о предъявлении требования к Страхователю) в соответствии с Правилами страхования (трудовой договор) при условии предъявления возмещения имущественных интересов третьим лицом.</p> <p>9.4. Страховым случаем также является возмещение у Страхователя расходов на заштиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предоставления имущественных претензий.</p> <p>9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования от ответственности.</p> <p>10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования. 10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возмещение обязательств Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.</p> <p>11.1. В случае страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, исключаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3., 10.4.4. настоящего Договора. 11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страхователя или с письменного согласия, и даже в случае, если обязательство Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила. 11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору. 11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.</p> <p>12.1. Все положения в условиях настоящего Договора и период его действия могут вноситься по инициативе одной из сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительного соглашения к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора. 12.2. Соглашениями способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 12.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.</p> <p>13. ПОДПИСИ СТОРОН ОТ СТРАХОВАТЕЛЯ ООО «Технологии оценки собственности» От Страхователя: _____</p> <p>ОТ СТРАХОВЩИКА СПАО «Ингосстрах» От Страховщика: _____</p> <p>Исп. Подприним.П.Г., тел. 25529</p> <p>Начальник ОСФПР Архангельский С.Ю.</p>
--	--



