

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

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

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ****ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 01-05/2024**

по проекту:

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

по состоянию на 30 апреля 2024 года

**ООО «Комплекс-Консалтинг»**

Зарегистрировано «01» декабря 2004г.

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

ОГРН: 1047796922799

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

Гражданская ответственность застрахована ООО «РОСГОССТРАХ. Договор страхования профессиональной ответственности № 495/2023/СП 134/765 от 26.12.2023г. Срок действия договора с 12.01.2024г. по 11.01.2025г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб.

**Реквизиты:**

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

ИНН/КПП: 7708545212/770801001

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

Кор.сч.: 30101810145250000411

БИК: 044525411

**ДАТА ОЦЕНКИ: 30 апреля 2024 года****ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 06 мая 2024 года****ЗАКАЗЧИК: ПАО «ЮРП»****ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Комплекс-Консалтинг»****Москва  
2024г.**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
**КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ**

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

Генеральному директору ПАО «ЮРП»  
г-ну Арестову В.В.

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

На основании Договора № 01-05/2024 от 02.05.2024г. специалисты компании ООО «Комплекс-Консалтинг» по заказу Публичное Акционерное Общество «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ», произвели оценку рыночной стоимости одной обыкновенной и одной привилегированной акции ПАО «ЮРП» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) в составе 100% пакета акций (далее – Объект или Объект оценки) для целей совершения сделки купли/продажи и подготовили настоящий Отчет об оценке № **01-05/2024**. Оценка рыночной стоимости проведена по состоянию на 30 апреля 2024 года. Отчет составлен 06 мая 2024г.

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

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

- Основная деятельность Предприятия является прибыльной на протяжении ряда лет. Однако по итогам 2021г. предприятие получило значительный убыток.
- Рентабельность по чистой прибыли за 2023г. составила 55,9%, за 2022г. – 27,1%; за 2021г. – (-127,5%); за 2020г. – 42,5%; за 2019 составила 16,1%; за 2018г. составила 19,3%; за 2017г. составила 7,8%, в 2016г. - 9,6%; за 2015г. - 0,71%, в 2014г. - 2,11%, в 2013г. - 1,43%, в 2012г. - 11,07%, в 2011г. – 17,6%
- Предприятие обладает ликвидными активами. Величина собственного оборотного капитала является положительным значением, ввиду значительных накоплений прибыли за предыдущие периоды Предприятие способно отвечать по своим обязательствам.
- Предприятие владеет объектами недвижимости, построенными по разным объектам более 40-50 лет назад. Большинство объектов недвижимости находятся в удовлетворительном и хорошем состоянии и эксплуатируются. Предприятие также обладает значительными основными средствами: машинами и оборудованием, транспортными средствами. Земельные площади предприятия используются под постройки, сооружения, дороги, площадки, стоянки и т.д.

Положение компании по результатам анализа 2018 – 2023гг. стабильное. По итогам 2021г. предприятие получило значительный убыток, обусловленный ухудшением макроэкономической ситуации в мире и в России в частности. Оценщик делает предположение, что финансово-хозяйственная деятельность оцениваемой компании - ПАО «ЮРП» устойчивое и предприятие привлекательно для инвесторов.

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

- На основе метода метод дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода Оценщик получил следующий результат: стоимость ПАО «ЮРП» составляет: **723 888 тыс. руб.**
- На основе метода накопления активов в рамках затратного подхода Оценщик получил следующий результат: стоимость ПАО «ЮРП» составляет: **2 117 685 тыс. руб.**

Оценщик отмечает, что значение стоимости 100% акций ПАО «ЮРП», рассчитанное в рамках доходного подхода почти в 3 раза меньше значения, рассчитанного с помощью затратного подхода. В силу данного обстоятельства, оценка стоимости капитала ПАО «ЮРП» осуществлялась исключительно в рамках затратного подхода.

Итоговая величина стоимости акции ПАО «ЮРП» была определена 100% - затратным подходом. Доходный подход в расчетах не применялся и приведен справочно.

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

- рыночная стоимость 100% акций (бизнеса) ПАО «ЮРП» по состоянию на 30.04.2024г. составляет: 2 117 685 000 (Два миллиарда сто семнадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч) рублей.
- рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной акции ПАО «ЮРП» в составе 100% пакета акций по состоянию на 30.04.2024г. составляет: 2 117 685 000 руб. / (4 824 800 шт. + 14 474 400 шт.) = 109,73 (Сто девять рублей 73 копейки).
- рыночная стоимость 1 (одной) привилегированной акции ПАО «ЮРП» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) составляет: 109,73 (Сто девять рублей 73 копейки).

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

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

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

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

**Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик:**

**Рыжков Е.В.**

**Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик:**

**Донсков О.Д.**

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

**Минасов О.Ю.**

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



**Балыков Я.Д.**

**СОДЕРЖАНИЕ:**

<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>2</b>
<b>СОДЕРЖАНИЕ:</b> .....	<b>4</b>
<b>I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>6</b>
1.1. Задание на оценку .....	6
1.2. Применяемые стандарты оценки .....	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	7
1.4. Сведения о заказчике оценки, Исполнителе и об оценщике .....	7
1.5. Информация обо всех Оценщиках, привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке.....	8
1.6. Основные факты и выводы.....	9
1.7. Краткие сведения об оценщике.....	10
1.8. Сертификат качества оценки.....	10
1.9. Условия, допущения и ограничения .....	11
1.10. Основные термины, понятия и определения.....	12
1.11. Основные этапы процесса оценки .....	14
1.12. Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки .....	15
1.13. Процедура оценки .....	16
1.14. Работа с информацией .....	16
1.15. Отчет об оценке.....	17
1.16. Обзор основных подходов к оценке .....	17
<b>II. БИЗНЕС-АНАЛИЗ ПАО «ЮРП»</b> .....	<b>20</b>
2.1 Характеристика объекта оценки .....	20
2.2. Персонал и социальные вопросы.....	22
2.3 Деятельность предприятия .....	23
2.4 Анализ финансово-хозяйственной деятельности ПАО «ЮРП».....	29
2.4.1. Анализ структуры и динамики активов и пассивов .....	29
2.4.2. Анализ прибыльности и рентабельности деятельности .....	30
2.4.3. Анализ чистых активов (реального собственного капитала) и собственных оборотных средств.....	31
2.5 Основные выводы .....	32
2.6. Анализ финансового положения и эффективности деятельности ПАО «ЮРП» за период с 01.01.2017 по 31.12.2022 ....	32
<b>III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>33</b>
3.1. Макроэкономический обзор состояния России .....	33
3.2. Прогноз социально-экономического развития России до 2026 года .....	33
3.4. Обзор рынка недвижимости г. Москвы .....	54
<b>IV. ОЦЕНКА</b> .....	<b>63</b>
4.1 Оценка методом дисконтирования денежных потоков.....	63
4.1.1. Оценка перспектив развития Предприятия и его денежного потока .....	64
4.1.2. Определение ставки дисконтирования.....	69
4.1.3. Определение стоимости Предприятия .....	73
4. 2. Оценка методом накопления активов.....	75
4.2.1. Общие положения.....	75
4.2.2. Оценка рыночной стоимости активов и пассивов.....	76
4.2.3. Оценка внеоборотных активов .....	76
4.2.4. Оценка основных средств предприятия .....	77
4.2.5. Оценка финансовых вложений.....	81
4.2.6. Оценка оборотных средств.....	82
4.2.7. Оценка обязательств.....	85
4.2.8. Определение рыночной стоимости собственного капитала .....	85
<b>V. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	<b>86</b>
<b>VI. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРИВИЛЕГИРОВАННЫХ АКЦИЙ</b> .....	<b>87</b>
<b>VII. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ</b> .....	<b>89</b>
<b>VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ</b> .....	<b>90</b>
<b>IX. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>90</b>
<b>X. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ</b> .....	<b>91</b>
<b>XI. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ</b> .....	<b>92</b>

<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1</b> .....	<b>93</b>
ФИНАНСОВО-БУХГАЛТЕРСКИЕ ДОКУМЕНТЫ ПАО «ЮРП» И ОСНОВНЫЕ РАСШИФРОВКИ ЗНАЧИМЫХ СТАТЕЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2023г.	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2</b> .....	<b>114</b>
ФИНАНСОВО-БУХГАЛТЕРСКИЕ ДОКУМЕНТЫ ПАО «ЮРП» И ОСНОВНЫЕ РАСШИФРОВКИ ЗНАЧИМЫХ СТАТЕЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА 2019-2023гг.	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3</b> .....	<b>124</b>
ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА АКЦИОНЕРОВ	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4</b> .....	<b>128</b>
СВИДЕТЕЛЬСТВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ ПАО «ЮРП»	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 5</b> .....	<b>143</b>
ИЗОБРАЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПАО «ЮРП»	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 6</b> .....	<b>150</b>
ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ЗДАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ) ПАО «ЮРП»	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 7</b> .....	<b>189</b>
АНАЛОГИ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 8</b> .....	<b>212</b>
ДОКУМЕНТЫ ООО «КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ» И СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ: СТРАХОВОЕ СВИДЕТЕЛЬСТВО. ЧЛЕНСТВО В СРО	

# I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Задание на оценку

<p><b>Объект оценки</b></p>	<p>1 (одна) обыкновенная и 1 (одна) привилегированная акция ПАО «ЮРП» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) в составе 100% пакета акций.          Количество оцениваемых акций: 1 (одна) обыкновенная акция и 1 (одна) привилегированная акция.          Категория (тип) оцениваемых акций:          - 1 (одна) обыкновенная бездокументарная акция;          - 1 (одна) привилегированная бездокументарная акция;          Код Эмитента: 01767-A</p>	
<p><b>Права на объект оценки</b></p>	<p>В работе проводилась оценка прав собственности на 1 (одну) обыкновенную и 1 (одну) привилегированную акцию ПАО «ЮРП» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) в составе 100% пакета акций</p>	
<p><b>Цель оценки</b></p>	<p>Определение рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной акции и 1 (одной) привилегированной акции ПАО «ЮРП» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) в составе 100% пакета акций для целей принятия управленческих решений при совершении сделки купли/продажи.</p>	
<p><b>Предполагаемое использование результатов оценки</b></p>	<p>Предполагаемое использование результатов оценки – для целей принятия управленческих решений при совершении сделки купли/продажи, в связи с чем, Оценщик в настоящее время и в дальнейшем не несет никакой ответственности за иное толкование результатов, изложенных в отчете об оценке</p>	
<p><b>Вид стоимости</b></p>	<p>Согласно ст. III ФСО N II «Виды стоимости», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 № 200,          Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>○ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>○ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li> <li>○ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>○ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.          При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.</p>	
<p><b>Дата оценки</b></p>	<p>Дата оценки</p>	<p>30 апреля 2024 года.</p>
	<p>Дата составления отчета</p>	<p>06 мая 2024 года.</p>
	<p>Срок выполнения оценки</p>	<p>с 02.05.2024г. по 16.11.2023г.</p>
<p><b>Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Бухгалтерская отчетность (формы № 1 и 2) за период 2018 – 9 мес. 2023гг. ПАО «ЮРП».</li> <li>• Расшифровки основных статей бухгалтерского учета ПАО «ЮРП» на дату оценки.</li> <li>• Регистрационные и прочие документы компании: Карточка предприятия, Свидетельство о регистрации и присвоении ИНН компании, Выписка из реестра акционеров.</li> <li>• Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости ПАО «ЮРП».</li> <li>• Расшифровки бухгалтерской отчетности дочерних и зависимых предприятий ПАО «ЮРП».</li> </ul>	
<p><b>Допущения</b></p>	<p>Допускается использование оценщиком международных стандартов и методических руководств (рекомендаций) в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам. Все приведенные допущения, приведенные Оценщиками, являются неотъемлемой частью настоящего Отчета. Заказчик предоставил документы, необходимые для проведения оценки материалов и информации на оценку, в день подписания технического задания на оценку. Привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) не производилось.</p>	

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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

## 1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

	2007 г., за регистрационным № 1097 от 07.11.2007г. Адрес НП «СМАО»: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж)
<b>Обязательства Исполнителя по дополнительному обеспечению обязанности оценщиков по возмещению убытков</b>	Возмещение убытков, причиненных Заказчику, или имущественного вреда, причиненного третьим лицам оценщиками Исполнителя, дополнительно обеспечивается Исполнителем в пределах страхования ответственности. Гражданская ответственность застрахована ООО «РОСГОССТРАХ». Договор страхования профессиональной ответственности № 495/2023/СП 134/765 от 26.12.2023г. Срок действия договора с 12.01.2024г. по 11.01.2025г Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) руб..
<b>Оценщик:</b>	<b>Рыжков Евгений Владимирович</b>
<b>Сведения об оценщике</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Диплом о профессиональной переподготовке № 772402307128 от 30 сентября 2015г., регистрационный номер 050688, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»»</li> <li>➤ Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» (№ 030452-3 от 08..10.2021г. Сроком действия до 08.10.2024г.)</li> <li>➤ Свидетельство Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД») за номером 751 от 13.01.2016 г. Адрес СРО: 620100, г. Екатеринбург, ул.Ткачей, д.23, офис 13, тел: 8 (800) 333-87-38</li> <li>➤ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2015 года.</li> <li>➤ Трудовой договор, заключенный с ООО «Комплекс-Консалтинг», № 8 от 16.07.2020г.</li> <li>➤ Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», полис №433-525-179477/23 от 11.01.2024г. сроком действия с 11.01.2024г. по 10.01.2025г., страховая сумма - 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.</li> <li>➤ Контактные данные Рыжков Е.В.: тел.: 8-926-140-70-10, E-mail: 1083716@mail.ru</li> <li>➤ Оценщик независим от работодателя, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> </ul>
<b>Оценщик:</b>	<b>Донсков Олег Дмитриевич</b>
<b>Сведения об оценщике</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Диплом профессионального оценщика, выданный Государственным университетом по землеустройству. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № ПП 499132 от 17.10.2003г.</li> <li>➤ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 029811-2 от 17.09.2021г., выданный на три года по 17 сентября 2024 года.</li> <li>➤ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022457-1 от 25.06.2021г., выданный на три года по 25 июня 2024 года.</li> <li>➤ Свидетельство СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 13 октября 2011г., за регистрационным № 888.</li> <li>➤ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2003 года.</li> <li>➤ Трудовой договор, заключенный с ООО «Комплекс-Консалтинг», № 5 от 01.02.2020г.</li> <li>➤ Гражданская ответственность оценщика застрахована ПАО СК «РОСГОССТРАХ» полис №64/2023/СП134/765 от 05.05.2023г. Срок действия договора с 15.05.2023г. по 14.05.24г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей</li> <li>➤ Контактные данные Донского О.Д.: тел.: 8-926-140-70-10, E-mail: 1083716@mail.ru</li> <li>➤ Оценщик независим от работодателя, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> </ul>
<b>Сведения о независимости оценщика</b>	<p>Согласно ст.16 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» настоящим подтверждаем независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, а именно:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – заказчика оценки, не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> <li>➤ Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора по отношению к объекту оценки;</li> <li>➤ Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а равно не является кредитором или страховщиком оценочной организации.</li> <li>➤ Отсутствует какое-либо вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в том числе в круг вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</li> <li>➤ Размер оплаты оценщика за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</li> <li>➤ Юридическое лицо - оценочная компания не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</li> <li>➤ Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</li> </ul>

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

В оценке принимали участие:		
Ф. И. О., должность	Данные о квалификации	Степень участия в проведении оценки



<b>Балыков Ян Делипович</b> Генеральный директор	Участие в проектах по оценке бизнеса, оценке имущества в более чем 1000 проектах. Опыт оценочной деятельности более 10 лет.	Заключение задания на оценку.
<b>Минасов О.Ю.</b> , руководитель проекта	Участие в проектах по оценке бизнеса, оценке интеллектуальной собственности, оценке имущества в более чем 3000 проектов. Опыт оценочной деятельности более 15 лет.	Руководитель проекта, проверка и утверждение отчета
<b>Рыжков Евгений Владимирович</b> Оценщик бизнеса	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Диплом о профессиональной переподготовке № 772402307128 от 30 сентября 2015г., регистрационный номер 050688, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»</li> <li>➢ Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» (№ 030452-3 от 08.10.2021г. Сроком действия до 08.10.2024г.)</li> <li>➢ Свидетельство Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный оценочный департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД») за номером 751 от 13.01.2016 г. Адрес СРО: 620100, г. Екатеринбург, ул.Ткачей, д.23, офис 13, тел: 8 (800) 333-87-38</li> <li>➢ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2015 года.</li> <li>➢ Трудовой договор, заключенный с ООО «Комплекс-Консалтинг», № 8 от 16.07.2020г.</li> <li>➢ Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «ИНГОССТРАХ», полис №433-525-179477/23 от 11.01.2024г. сроком действия с 11.01.2024г. по 10.01.2025г., страховая сумма - 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.</li> <li>➢ Контактные данные Рыжков Е.В.: тел.: 8-926-140-70-10, E-mail: 1083716@mail.ru</li> <li>➢ Оценщик независим от работодателя, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> </ul>	Проведение расчетов по оценке бизнеса, подготовка Отчета
<b>Донсков Олег Дмитриевич</b> Оценщик недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Диплом профессионального оценщика, выданный Государственным университетом по землеустройству. Специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № ПП 499132 от 17.10.2003г.</li> <li>➢ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 029811-2 от 17.09.2021г., выданный на три года по 17 сентября 2024 года.</li> <li>➢ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022457-1 от 25.06.2021г., выданный на три года по 25 июня 2024 года.</li> <li>➢ Свидетельство СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков». Член СРО Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков», включен в реестр оценщиков 13 октября 2011г., за регистрационным № 888.</li> <li>➢ Стаж работы в оценочной деятельности - с 2003 года.</li> <li>➢ Трудовой договор, заключенный с ООО «Комплекс-Консалтинг», № 5 от 01.02.2020г.</li> <li>➢ Гражданская ответственность оценщика застрахована ПАО СК «РОСГОССТРАХ» полис №64/2023/СП134/765 от 05.05.2023г. Срок действия договора с 15.05.2023г. по 14.05.24г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей</li> </ul>	Сбор информации об объекте оценки, проведение расчетов в рамках оценки объектов недвижимости, подготовка соответствующих разделов Отчета

### 1.6. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор № 01-05/2024 от 02.05.2024г на оказание услуг по оценке между ООО «Комплекс-Консалтинг» по заказу ПАО «ЮРП»	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	1 (одна) обыкновенная и 1 (одна) привилегированная акция ПАО «ЮРП» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) в составе 100% пакета акций	
<b>Результаты оценки:</b>		
	<b>Значение оценки</b>	<b>Весовые коэффициенты</b>
По сравнительному подходу	Не применялся	0%
По доходному подходу	723 888 000	0% (приведен справочно)
По затратном подходу	2 117 685 000	100%
Итоговая рыночная стоимость 100% владения ПАО «ЮРП», руб.	<b>2 117 685 000</b> <b>(Два миллиарда сто семнадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч) рублей</b>	
Рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной акции ПАО «ЮРП» в составе 100% пакета акций, руб.	<b>109,73</b> <b>(Сто девять рублей 73 копейки).</b>	
Рыночная стоимость 1 (одной) привилегированной акции ПАО «ЮРП», руб.	<b>109,73</b> <b>(Сто девять рублей 73 копейки).</b>	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой суммы	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей принятия управленческих решений при совершении сделки купли/продажи с акциями ПАО «ЮРП», если с даты составления отчета об оценке, до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.	

### 1.7. Краткие сведения об оценщике

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

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

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

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

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

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

#### Банковские реквизиты:

**ИНН/КПП:** 7708545212/770801001

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

**Кор.сч.:** 30101810145250000411

**БИК:** 044525411

**ОКПО:** 75342675

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

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

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

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

**Web:** www.Okonsult.ru

**Генеральный директор** – Балыков Ян Делипович

**Исполнительный директор** – Минов Олег Юрьевич

### 1.8. Сертификат качества оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

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

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

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

### 1.11. Основные этапы процесса оценки

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

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

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

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

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

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

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

Оценщик осуществляет сбор и обработку:

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

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

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

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

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

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

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

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

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

- Бухгалтерская отчетность (формы № 1 и 2) за период 2018 – 9 мес. 2023гг. ПАО «ЮРП».
- Расшифровки основных статей бухгалтерского учета ПАО «ЮРП» на дату оценки.
- Регистрационные и прочие документы компании: Карточка предприятия, Свидетельство о регистрации и присвоении ИНН компании, Выписка из реестра акционеров.
- Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости ПАО «ЮРП».
- Расшифровки бухгалтерской отчетности дочерних и зависимых предприятий ПАО «ЮРП».

Вышеуказанные документы приведены в Приложении к настоящему отчету.

### **1.13. Процедура оценки**

Процедура оценки включала в себя следующие шаги:

1. Изучение документов, предоставленных администрацией ПАО «ЮРП», на которые Оценщик полагался как на достоверные и точно отражающие хозяйственное и финансовое положение компаний. Эти документы включали инвентарные списки имущества, отчетные данные о деятельности, а также краткосрочные прогнозы администрации об ожидаемых коммерческо-хозяйственных результатах:
  - финансовые отчеты Предприятия (баланс (форма № 1), отчет о прибылях и убытках (форма № 2)) за период 2018 - 9 мес. 2022гг.;
  - сведения о затратах Предприятия (форма 5-3) за 2022 г.;
  - расшифровки основных статей баланса Предприятия на дату оценки;
2. Посещение ПАО «ЮРП» и обсуждение с администрацией состояния и ретроспективы деятельности, а также характер нынешних и планируемых хозяйственных операций. Проведение выборочной инспекции документов на имущество предприятия.
3. Проведение анализа экономического состояния отрасли и конъюнктуры рынка аренды недвижимого имущества с использованием данных информационно-издательского центра «Статистика России» (г.Москва), а также открытых материалов, опубликованных в периодической печати и интернете.
4. Проведение анализа финансового состояния ПАО «ЮРП» на основе предоставленной финансовой документации, внутренних отчетов администрации об итогах хозяйственной деятельности, а также на результатах обсуждений с администрацией и персоналом трактовок этих документов.
5. Анализ прогнозирования будущих денежных потоков, которое основывалось на прогнозах доходов, расходов и инвестиций, рассчитанных на базе сложившихся тенденций деятельности предприятия за период предыстории, а также ожиданий ее администрации относительно перспектив развития в будущем. Прогнозные оценки обсуждались с менеджментом оцениваемого предприятия, и они согласились с результатами прогнозов. В качестве прогнозов были предоставлены данные по прогнозу выручки и чистой прибыли компании на перспективный горизонт планирования до 4х лет.
6. Выбор и обоснование использованных в отчете методов оценки.
7. Построение денежных потоков и определение рыночной стоимости 100% акций ПАО «ЮРП» на основе метода дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода.
8. Проведение обзора и оценки активов и пассивов ПАО «ЮРП» для определения рыночной стоимости 100% акций на основе метода чистых активов в рамках затратного подхода.
9. Проведение оценки рыночной стоимости 100% акций ПАО «ЮРП» на основе интегральной оценки затратного и доходного подходов.
10. Определение рыночной стоимости 1 (одной) привилегированной акции ПАО «ЮРП»
11. Определение рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной акции ПАО «ЮРП»

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

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

### **1.14. Работа с информацией**

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

При этом оценщик учитывает:

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



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

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

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

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

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

### **1.15. Отчет об оценке**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

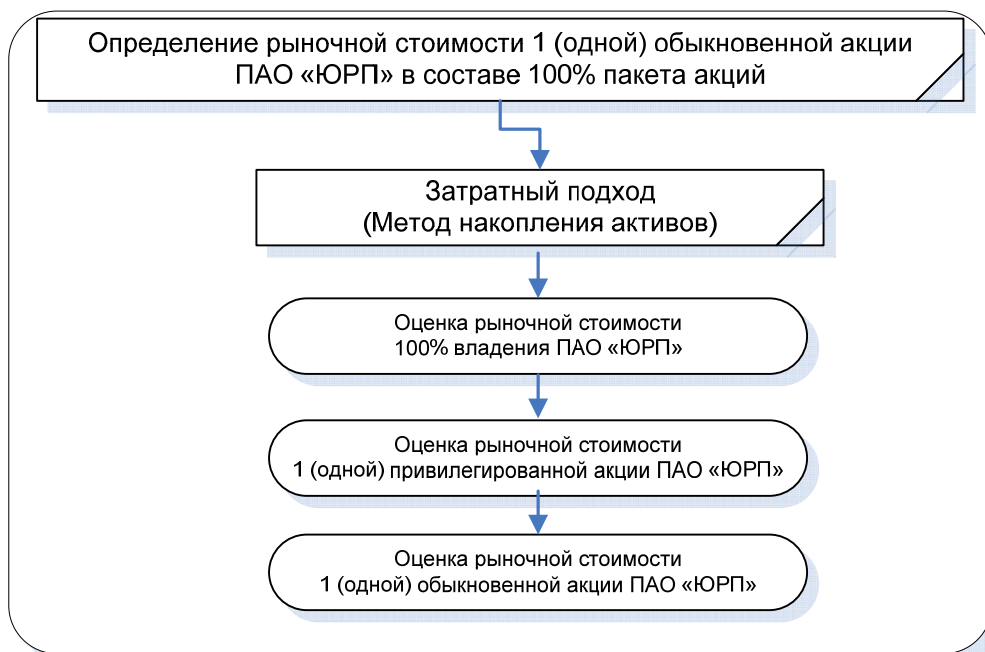
**Экспертами-оценщиками было принято решение об оценке рыночной стоимости 100% акций ПАО «ЮРП» затратным подходом, так как полученная таким образом величина наиболее полно будет отражать стоимость объекта оценки и учитывать все факторы, влияющие на нее.**

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

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

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

Алгоритм проводимой оценки рыночной стоимости представлен ниже на схеме:



## II. БИЗНЕС-АНАЛИЗ ПАО «ЮРП»

### 2.1 Характеристика объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Код Эмитента: 01767-А

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

Генеральный Директор: Арестов Валерий Владимирович

#### Аудитор: ООО "ОСТИН-ФИНАНС"

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

ИНН: 770401001

ОГРН: 1077764487228

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

Тел.: 775-87-24 Факс: 775-87-24.

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

Аудитор является членом саморегулируемой организации аудиторов:

Московская аудиторская палата с 23.12.2009

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

Полное наименование: "Московская аудиторская палата",

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

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

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

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

Тел.: 964-22-52 Факс: 964-22-56

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

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

Дата выдачи: 30.03.2006

Срок действия: бессрочная

Орган, выдавший лицензию: Федеральная служба по финансовым рынкам

Дата, с которой ведение реестра именных ценных бумаг Общества

осуществляется указанным регистратором: 04/04/2003

**История развития предприятия:**

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

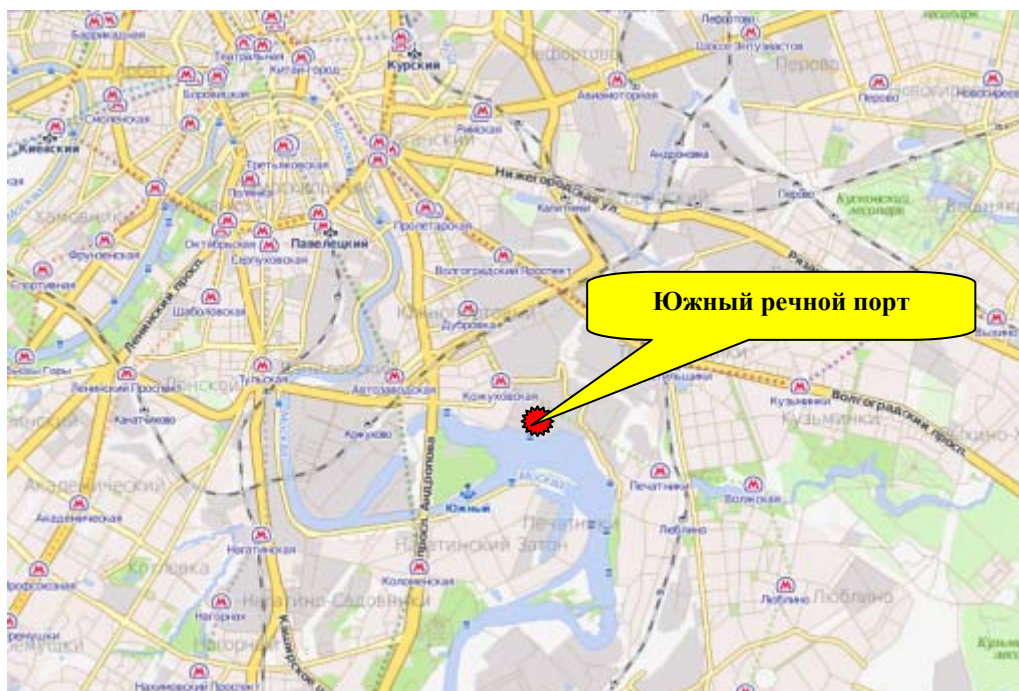
15 сентября 1939 года Государственная комиссия приняла первый объект Южного порта — эта дата стала днем рождения Московского Южного речного порта.

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

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

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

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





Месторасположение Южного Речного Порта на карте Москвы.

## 2.2. Персонал и социальные вопросы

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

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

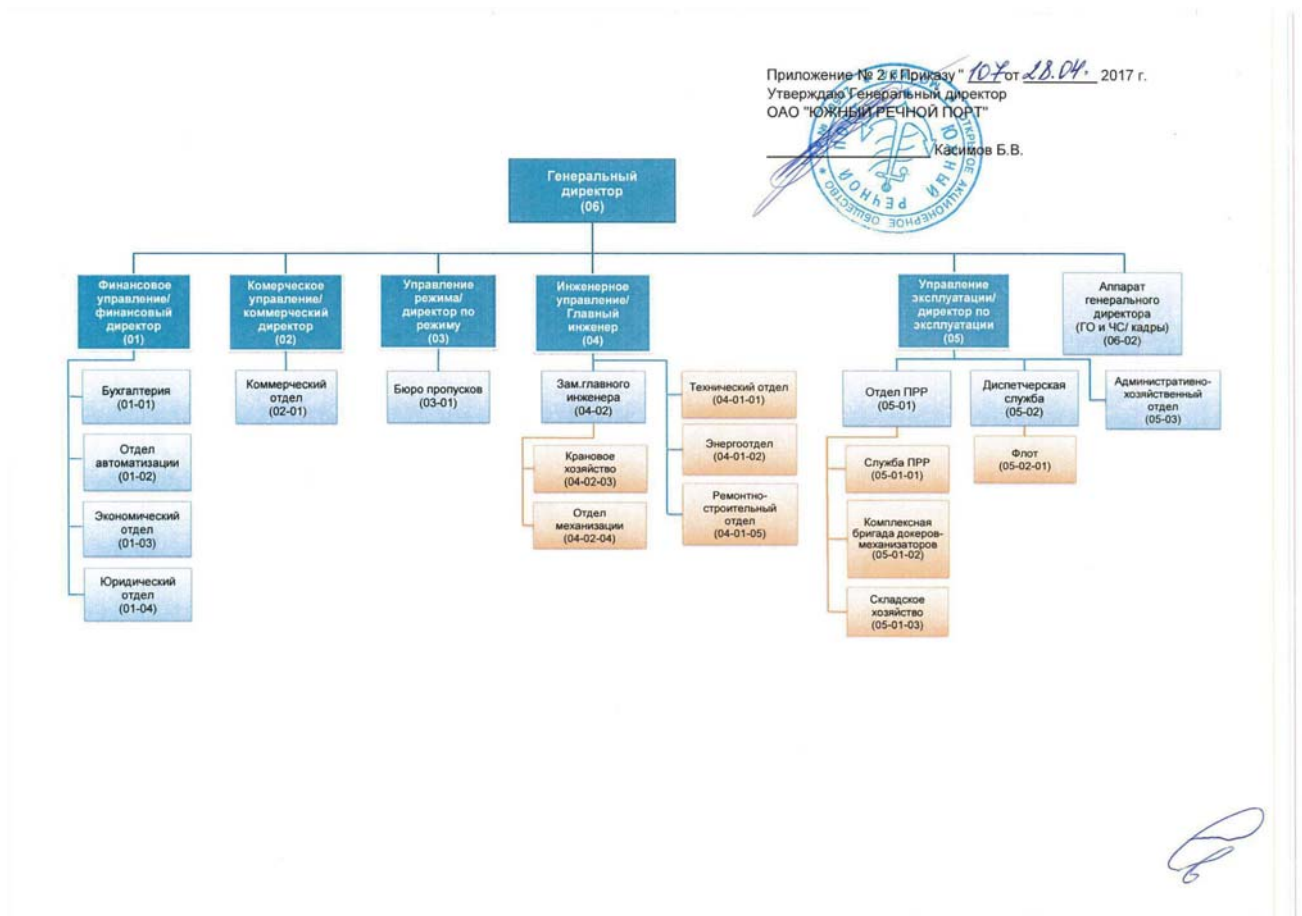


Схема 2

### 2.3 Деятельность предприятия

ПАО «ЮРП» осуществляет следующие виды деятельности:

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

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

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

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

Лицензии:

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

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

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

Лица, ответственные за составление отчетности, ведение деятельности ПАО «ЮРП»:

Руководитель предприятия - г-н Арестов В.В.

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

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

#### Данные по численности персонала:

Средняя численность персонала ПАО «ЮРП» на дату оценки составляет 123 чел.

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

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

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

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



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

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

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

Тип объекта	Земельные участки
Площадь, кв. м	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Участок № 1 площадью 98 961,00 кв.м. по Договору аренды № М-04-044080 от 26.12.2013 сроком до 13.11.2062 г. Право аренды (49 лет)</li> <li>➤ Участок № 2 площадью 145 815 кв.м. по Договору аренды от 02.08.2012г.</li> <li>➤ Участок № 3 площадью 44 812 кв.м. по Договору аренды от 02.11.2011г.</li> <li>➤ Участок № 4 площадью 5700 кв.м. право собственности ПАО «ЮРП»</li> <li>➤ Участок № 5 площадью 3503 кв.м. по Договору аренды №М-04-051347 от 09.10.2017г. сроком до 06.09.2066 г. Право аренды (49 лет)</li> </ul> <p>Общая площадь земельных участков: 313 040 кв.м.</p>
Арендатор	Открытое акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН/КПП: 7723302535/772301001, ОГРН: 1027700412970, дата присвоения ОГРН 11.11.2002 г.
Адрес объекта	115432, г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10
Удаленность от метро	15 мин пешей доступности от ст. метро «Кожуховская»
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов водного фонда. Согласно условиям договора аренды предоставлен для целей эксплуатации зданий и сооружений речного порта
Текущее использование	Соответствует разрешенному использованию
Наличие улучшений на земельном участке	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Здание №1. Товарная контора. Площ. – 615,4 кв.м</li> <li>➤ Здание №2. Гараж автомобилей. Площ. – 1938 кв.м</li> <li>➤ Здание №3. Блок бытовых помещений №1. Площ. – 1491,5 кв.м</li> <li>➤ Здание №4. Склад №1. Площ. – 6281,2 кв.м</li> <li>➤ Здание №5. Склад №2. Площ. – 6189,7 кв.м.</li> <li>➤ Здание №6. Склад №3. Площ. – 3940,1 кв.м.</li> <li>➤ Здание №7. Склад №4. Площ. – 6236,9 кв.м.</li> <li>➤ Здание №8. Склад №5. Площ. – 1980,4 кв.м.</li> <li>➤ Здание №11. Цех технического обслуживания погрузчиков. Площ. -2274,5 кв.м</li> <li>➤ Здание №12. Здание управления порта. Площ. – 1616,2 кв.м</li> <li>➤ Здание №13. Центральная котельная. Площ. – 258,9 кв.м.</li> <li>➤ Здание №14. Столовая порта. Площ. – 1014,1 кв.м.</li> <li>➤ Здание №15. Цех ремонта грейферов. Площ. – 456,2 кв.м.</li> <li>➤ Здание №16. Материальный склад №2. Площ. – 895 кв.м.</li> <li>➤ Здание №17. Материальный склад №1. Площ. -342,3 кв.м.</li> <li>➤ Здание №18. Проходная №1. Площ. – 54,1 кв.м.</li> <li>➤ Здание №20. Контора ЦГР. Площ. – 151,7 кв.м.</li> <li>➤ Здание №21. Здание энергоотдела. Площ. – 118,9 кв.м.</li> <li>➤ Здание №22. Такелажные мастерские. Площ. – 161,6 кв.м.</li> <li>➤ Здание №28. Механические мастерские. Площ. – 764,7 кв.м</li> <li>➤ Здание №29. Железнодорожная весовая. Площ. – 166,5 кв.м</li> <li>➤ Здание №30. Отдел кадров. Площ. – 88 кв.м</li> <li>➤ Здание №31. Автовесовая. Площ. – 456,3 кв.м</li> <li>➤ Здание №32. Лечебно-оздоровительный комплекс. Площ. – 199,4 кв.м</li> <li>➤ Здание №37. Склад хранения газа. Площ. 52,3 кв.м</li> </ul>

п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Адрес	Право собственности
1	Земельный участок	77:04:0003005:1010	44 812	Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл 10, стр 10,19,40	Право долгосрочной аренды
2	Земельный участок	77:04:0003005:1017	145 815	Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл 10	Право долгосрочной аренды
3	Земельный участок	77:04:0003005:6446	98 961	Москва, 2-й Южнопортовый проезд, вл 10	Право долгосрочной аренды
4	Земельный участок	77:04:0003005:46	5 700	Москва, 2-й Южнопортовый проезд, д. 10, стр 61	Право собственности
5	Земельный участок	77:04:0003005:82	3 503	Москва, 2-й Южнопортовый проезд, д. 10, стр 9	Право долгосрочной аренды
6	Земельный участок	77:04:0003005:1	14 249	Москва, Южнопортовая ул., вл. 42	Право долгосрочной аренды
	<b>Всего:</b>		<b>313 040</b>		

Таким образом, ПАО «ЮРП» располагает:

- 313 040 кв.м. (98 961 + 145 815 + 44 812 + 5 700 + 3503 + 14 249) кв.м. земли промышленного назначения на правах долгосрочной аренды и права собственности;
- Объектами недвижимости капитального типа общей площадью 41 472,7 кв.м.;
- Объекты недвижимости ангарного типа общей площадью 8 939,4 кв.м.
- Объектами инфраструктуры: коммуникации, дороги и т.д.
- Транспортными средствами (в том числе спецтехника);

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

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

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

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

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

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

Группы основных средств	Стоимость	Амортизация (износ)	Остаточная стоимость	Износ, %%	Доля, %%
Здания	137 179	125 945	11 234	91,8%	5,2%
Сооружения	22 852	14 120	8 732	61,8%	4,0%
Машины и оборудование (кроме офисного)	50 406	39 510	10 896	78,4%	5,0%
Офисное оборудование	2 273		2 352	-3,5%	1,1%
Транспортные средства	38 443	27 372	11 071	71,2%	5,1%
Производственный и хозяйственный инвентарь	588	507	81	86,2%	0,0%
Земельные участки	-		158 990		73,5%
Другие виды основных средств	23 960	12 040	11 920	50,2%	5,5%
<b>Итого:</b>	<b>275 702</b>	<b>60 426</b>	<b>215 276</b>	<b>21,9%</b>	<b>99,5%</b>
Объекты строительства	-		1 130		0,5%
<b>Всего:</b>	<b>275 702</b>	<b>60 426</b>	<b>206 958</b>	<b>21,9%</b>	<b>100,0%</b>

Источник: данные, предоставленные Заказчиком

### Структура выручки предприятия:

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

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

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

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

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

Анализ активов/пассивов производится по группам статей баланса Общества.

Таблица: Агрегированный бухгалтерский баланс ПАО «ЮРП»

Оцениваемые активы и пассивы ПАО "ЮРП"										
	Код стр.	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	31.09.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.10.2023	Доля, %
<b>АКТИВ</b>										
<b>I. Внеоборотные активы</b>		<b>746 947</b>	<b>809 174</b>	<b>941 272</b>	<b>950 969</b>	<b>794 316</b>	<b>685 578</b>	<b>2 086 864</b>	<b>2 585 093</b>	<b>65,2%</b>
Нематериальные активы	1110									0,0%
Основные средства	1150	180 711	172 108	161 816	166 844	144 029	197 239	216 406	206 958	5,2%
Незавершенное строительство	1160									0,0%
Доходные вложения в материальные ценности							116 117	104 684	96 140	
Долгосрочные финансовые вложения	1170	562 013	634 154	776 175	780 854	647 223	368 608	1 759 726	2 273 276	57,3%
Отложенные налоговые активы	1180	3 608	2 297	2 163	2 271	2 843	3 614	6 048	8 719	0,2%
Прочие внеоборотные активы	1190	615	615	1 118	1 000	221				0,0%
<b>II. Оборотные активы</b>		<b>325 571</b>	<b>223 060</b>	<b>395 169</b>	<b>394 386</b>	<b>397 237</b>	<b>256 259</b>	<b>757 275</b>	<b>1 379 198</b>	<b>34,8%</b>
Запасы:	1210	6 758	6 046	15 599	7 613	7 405	98 949	373 685	745 160	18,8%
НДС по приобретенным ценностям	1220			142			2 303	13 217	38 721	1,0%
Дебиторская задолженность	1240	142 996	124 267	109 936	100 187	81 510	69 059	251 454	472 334	11,9%
Краткосрочные финансовые вложения	1250	156 834	74 738	261 848	270 138	215 399				0,0%
Денежные средства	1260	18 897	17 828	6 072	16 167	92 151	85 404	118 221	122 539	3,1%
Прочие оборотные активы	1270	86	181	1 572	281	772	544	698	444	0,0%
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 072 518</b>	<b>1 032 234</b>	<b>1 336 441</b>	<b>1 345 355</b>	<b>1 191 553</b>	<b>941 837</b>	<b>2 844 139</b>	<b>3 964 291</b>	<b>100,0%</b>
<b>ПАССИВ</b>										
<b>III. Капитал и резервы</b>		<b>439 293</b>	<b>517 972</b>	<b>573 916</b>	<b>602 279</b>	<b>747 577</b>	<b>487 294</b>	<b>612 660</b>	<b>813 996</b>	<b>20,5%</b>
Уставный капитал	1310	482	482	482	482	482	482	482	482	0,0%
Переоценка внеоборотных активов		12 490	12 385	12 320	12 320	14 082	273 892	273 892	273 892	6,9%
Собственные акции, выкупленные у акционеров								-1 240		0,0%
Добавочный капитал	1320									0,0%
Резервный капитал	1330	69	69	69	69	69	69	69	69	0,0%
Нераспределенная прибыль (убыток)	1370	426 252	505 036	561 045	589 408	732 944	212 851	339 457	539 553	13,6%
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>		<b>457 094</b>	<b>398 996</b>	<b>360 723</b>	<b>366 705</b>	<b>313 437</b>	<b>358 921</b>	<b>2 153 332</b>	<b>3 078 257</b>	<b>77,6%</b>
Займы и кредиты	1410	455 669	397 702	359 735	365 724	311 768	357 311	2 138 134	3 033 947	76,5%
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 425	1 294	988	981	1 030	1 610	15 198	44 310	1,1%
Прочие обязательства	1450					639				0,0%
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>		<b>176 131</b>	<b>115 266</b>	<b>401 802</b>	<b>376 371</b>	<b>130 539</b>	<b>95 622</b>	<b>78 147</b>	<b>72 038</b>	<b>1,8%</b>
Займы и кредиты	1510	24 000	47 967	256 849	262 698	33 970	36 148			0,0%
Кредиторская задолженность	1520	144 956	60 650	139 032	107 293	87 355	54 697	73 824	69 940	1,8%
Оценочные обязательства	1550	7 175	6 649	5 921	6 380	9 214	4 777	4 323	2 098	0,1%
Прочие краткосрочные обязательства	1560									0,0%
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 072 518</b>	<b>1 032 234</b>	<b>1 336 441</b>	<b>1 345 355</b>	<b>1 191 553</b>	<b>941 837</b>	<b>2 844 139</b>	<b>3 964 291</b>	<b>100,0%</b>

Как видно из представленных данных, активы ПАО «ЮРП» состоят на 65,2% - из внеоборотных активов и на 34,8% - из оборотных активов. Совокупная величина активов на 31.12.2023г. составляет: 3 964 291 тыс. руб.

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

Структура пассивов показывает, что у предприятия накоплена прибыль на 31.12.2023г. в размере 539 553 тыс. руб., а также обязательства в размере: 3 294 963 тыс.руб. Обязательства в совокупности составляют 79,5% валюты баланса. Такая картина свидетельствует о том, что предприятие имеет высокую задолженность по обязательствам.

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

В течение 9 мес. 2023 года совокупные обязательства предприятия увеличились на 41,2% или на 918 816 тыс. руб.: с 2 231 479 до 3 294 963 тыс. руб.

### 2.4.2 Анализ прибыльности и рентабельности деятельности

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

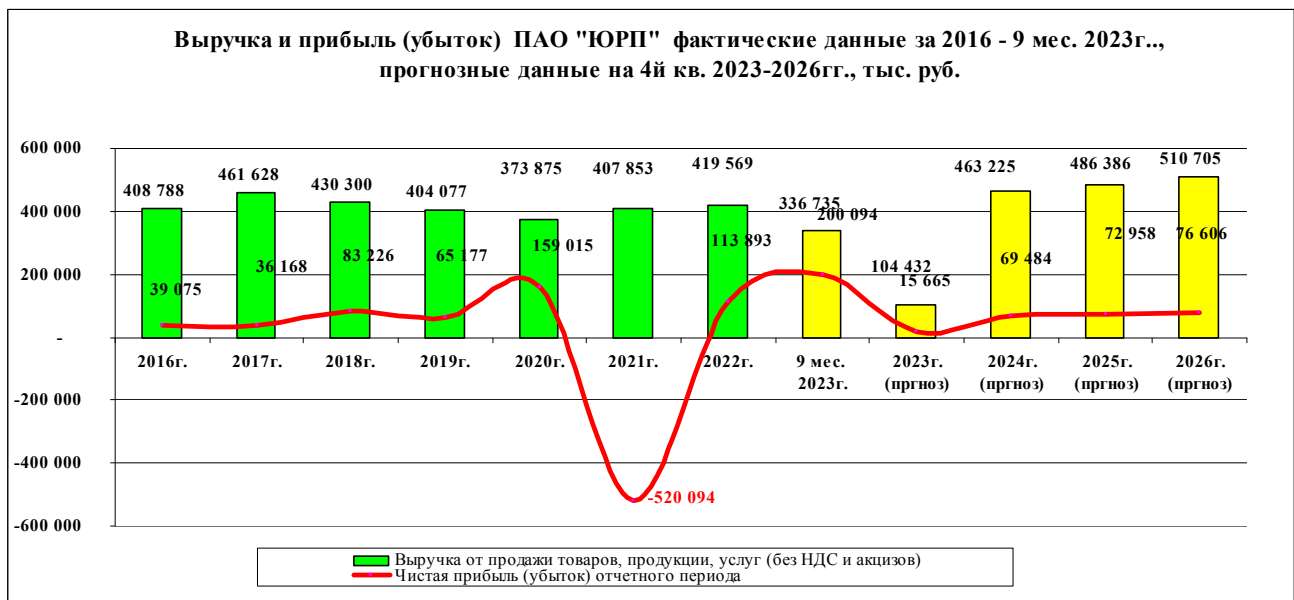
Для анализа прибыльности и рентабельности операционной деятельности ПАО «ЮРП» рассмотрим Отчет о финансовых результатах предприятия.

Таблица: Отчет о финансовых результатах ПАО «ЮРП»

Отчет о финансовых результатах ПАО "ЮРП"								
Отчет о финансовых результатах	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	9 мес. 2023г.
<b>Доходы и расходы по основной деятельности</b>								
Выручка от продажи товаров, продукции, услуг (без НДС и акцизов)	408 788	461 628	430 300	404 077	373 875	407 853	419 569	336 735
Себестоимость проданных товаров, продукции, услуг	161 390	185 777	194 594	178 082	171 132	156 355	167 261	137 029
<b>Валовая прибыль</b>	<b>247 398</b>	<b>275 851</b>	<b>235 706</b>	<b>225 995</b>	<b>202 743</b>	<b>251 498</b>	<b>252 308</b>	<b>199 706</b>
Коммерческие расходы								
Управленческие расходы	99 848	109 096	113 049	111 948	103 372	99 155	81 365	85 047
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>147 550</b>	<b>166 755</b>	<b>122 657</b>	<b>114 047</b>	<b>99 371</b>	<b>152 343</b>	<b>170 943</b>	<b>114 659</b>
Рентабельность продаж, %	36,1%	36,1%	28,5%	28,2%	26,6%	37,4%	40,7%	34,1%
<b>Прочие доходы и расходы</b>								
Проценты к получению	32 213	32 452	27 620	33 873	16 764	14 729	53 529	155 662
Проценты к уплате	128 552	112 876	59 538	69 784	59 543	31 248	18 366	25 554
Доходы от участия в других организациях	1 650	7	375	1 349	313 247	78		
Прочие доходы:	47 541	564 200	103 719	26 346	14 623	143 064	196 078	19 664
Прочие расходы	48 838	588 100	89 061	23 578	215 185	773 775	245 703	12 793
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>51 564</b>	<b>62 438</b>	<b>105 772</b>	<b>82 253</b>	<b>169 277</b>	<b>- 494 809</b>	<b>155 461</b>	<b>251 638</b>
Отложенные налоговые активы	-	164						
Отложенные налоговые обязательства		4						
Налог на прибыль	12 273	26 270	22 546	17 076	- 10 262	- 25 285	41 568	51 544
в том числе:								
Текущий налог на прибыль	12 273	26 270	22 546	17 076	- 10 900	- 25 476	33 919	25 104
Отложенный налог на прибыль					638	191	7 649	26 440
Прочие платежи в бюджет	56							
<b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>	<b>39 075</b>	<b>36 168</b>	<b>83 226</b>	<b>65 177</b>	<b>159 015</b>	<b>- 520 094</b>	<b>113 893</b>	<b>200 094</b>
Рентабельность по чистой прибыли, %	9,6%	7,8%	19,3%	16,1%	42,5%	-127,5%	27,1%	59,4%

	2016г.	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	9 мес. 2023г.	2023г. (пргноз)	2024г. (пргноз)	2025г. (пргноз)	2026г. (пргноз)
Выручка от продажи товаров, продукции, услуг (без НДС и акцизов)	408 788	461 628	430 300	404 077	373 875	407 853	419 569	336 735	104 432	463 225	486 386	510 705
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	39 075	36 168	83 226	65 177	159 015	- 520 094	113 893	200 094	15 665	69 484	72 958	76 606
Рентабельность по чистой прибыли, %	9,6%	7,8%	19,3%	16,1%	42,5%	-127,5%	27,1%	59,4%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%



Из представленных данных следует, что основная деятельность предприятия на протяжении последних нескольких лет является прибыльной. Однако по итогам 2021г. предприятие получило значительный убыток. Рентабельность по чистой прибыли за 9 мес. 2023г. составила 59,4%; в 2022г. – 27,1%; за 2021г. – (-127,5%); за 2020г. – 42,5%; за 2019 составила 16,1%; за 2018г. составила 19,3%; за 2017г. составила 7,8%, в 2016г. - 9,6%; за 2015г. - 0,71%, в 2014г. - 2,11%, в 2013г. - 1,43%, в 2012г. - 11,07%, в 2011г. – 17,6%.

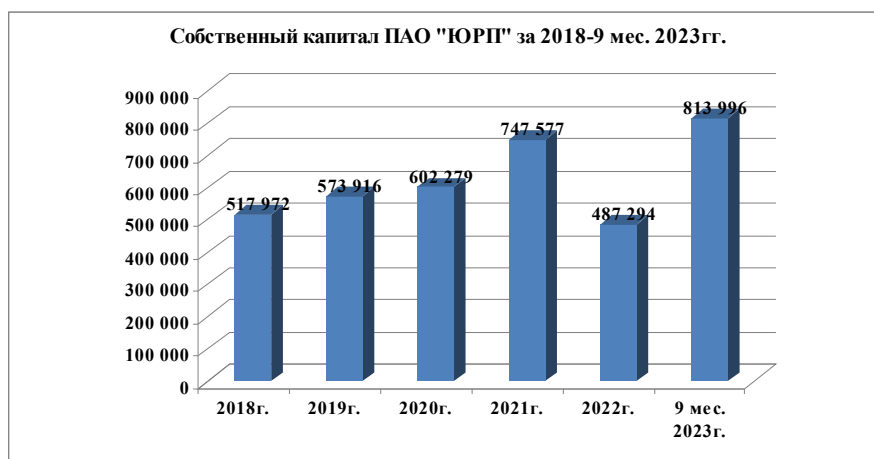
### 2.4.3 Анализ чистых активов (реального собственного капитала) и собственных оборотных средств

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

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

**Таблица: Расчет реального собственного капитала ПАО «ЮРП»**

Показатели	2017г.	2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	9 мес. 2023г.
1. Капитал и резервы (итог III раздела баланса)	517 972	573 916	602 279	747 577	487 294	612 660	813 996
2. Доходы будущих периодов (см. раздел V баланса)		-	-	-	-	-	
3. Балансовая стоимость собственных акций, выкупленных у акционеров (см. раздел II баланса)		-	-	-	-	-	
4. Задолженность участников (учредителей) по взносам в уставной капитал (см. раздел II баланса)		-	-	-	-	-	
5. Целевые финансирования и поступления (см. раздел III баланса)		-	-	-	-	-	
<b>6. Реальный собственный капитал (п.1 + п.2 - п.3 - п.4 - п.5)</b>	<b>517 972</b>	<b>573 916</b>	<b>602 279</b>	<b>747 577</b>	<b>487 294</b>	<b>612 660</b>	<b>813 996</b>



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

**Таким образом, на основе рассмотренных данных финансово-экономического состояния ПАО «ЮРП» можно сделать следующие выводы:**

- Текущая операционная деятельность предприятия по итогам 2010 – 2020, 2022 и 9 мес. 2023гг. является прибыльной. Однако, по итогам 2021г предприятие получило значительный убыток.
- Активы предприятия используются эффективно.
- У предприятия есть в наличии задолженности по обязательствам на дату оценки она составляет умеренную величину – 79,5% совокупных активов баланса.
- Капитал предприятия на протяжении периода 2016- 9 мес. 2023гг. увеличивался ввиду осуществления прибыльной деятельности, однако в 2021г. собственный капитал – уменьшился ввиду убыточности деятельности, обусловленной экономическим спадом в стране. Существует реальная возможность дальнейшего наращивания собственного капитала после улучшения макроэкономической ситуации в России.

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

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

## 2.5 Основные выводы

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

- Основная деятельность Предприятия является прибыльной на протяжении ряда лет. Однако по итогам 2021г. предприятие получило значительный убыток.
- Рентабельность по чистой прибыли за 9 мес. 2023г. составила 59,4%, за 2022г. – 27,1%; за 2021г. – (-127,5%); за 2020г. – 42,5%; за 2019 составила 16,1%; за 2018г. составила 19,3%; за 2017г. составила 7,8%, в 2016г. - 9,6%; за 2015г. - 0,71%, в 2014г. - 2,11%, в 2013г. - 1,43%, в 2012г. - 11,07%, в 2011г. – 17,6%
- Предприятие обладает ликвидными активами. Величина собственного оборотного капитала является положительным значением, ввиду значительных накоплений прибыли за предыдущие периоды Предприятие способно отвечать по своим обязательствам.
- Предприятие владеет объектами недвижимости, построенными по разным объектам более 40-50 лет назад. Большинство объектов недвижимости находятся в удовлетворительном и хорошем состоянии и эксплуатируются. Предприятие также обладает значительными основными средствами: машинами и оборудованием, транспортными средствами. Земельные площади предприятия используются под постройки, сооружения, дороги, площадки, стоянки и т.д.

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



### III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Макроэкономический обзор состояния России

##### О ТЕКУЩЕЙ СИТУАЦИИ в российской экономике

Март 2024 года



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

1. По оценке Минэкономразвития России, в марте 2024 года **ВВП** превысил уровень прошлого года на **+4,2% г/г** после +7,6% г/г в феврале, к уровню двухлетней давности рост в марте **+4,0%**. С исключением сезонного и календарного<sup>1</sup> факторов темп роста ВВП в марте составил **+0,1% м/м SA**, как и месяцем ранее.

*Ретроспективные данные по ВВП были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 года отчётных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы.*

По итогам I квартала 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост **ВВП** составил **+5,4% г/г**.

2. Индекс **промышленного производства** в марте сохранил рост: **+4,0% г/г** после +8,5% г/г месяцем ранее. Частично в марте начал играть эффект более высокой базы прошлого года. К уровню двухлетней давности темпы роста составили **+4,7%** после +6,3% месяцем ранее. При этом с учётом сезонности производство выросло на **+0,1% м/м SA** после +1,3% м/м SA в феврале.

В целом же за I квартал 2024 года прирост индекса промышленного производства составил **+5,6% г/г** – сопоставимо с рекордными II и III кварталами 2023 года.

3. **Обрабатывающая промышленность** в марте показала достаточно высокий прирост выпуска: **+6,0% г/г** после +13,5% г/г месяцем ранее. Здесь эффект изменения базы более заметен – так, к уровню двухлетней давности в марте динамика лучше, чем в феврале: **+11,6%** после +11,5%. С устранением сезонного фактора рост производства составил **+0,4% м/м SA** после +1,5% м/м SA в феврале.

По итогам I квартала 2024 года рост индекса обрабатывающего сектора составил **+8,8% г/г**.

4. Рост **добывающего сектора** в марте составил **+0,4% г/г** после +2,1% г/г в феврале. Прирост добычи **угля** практически не изменился относительно предыдущего месяца (**+5,3% г/г** после +5,4% г/г). Также продолжился рост добычи металлических руд (**+2,0% г/г** после +4,9% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по добывающей промышленности динамика выпуска составила **-3,3%** после -1,3% месяцем ранее. С устранением сезонности в марте **-0,3% м/м SA** после +1,1% м/м SA.

<sup>1</sup> В марте 2024 года было на 1 рабочий день меньше, чем в марте 2023 года.

По итогам за I квартал 2024 года рост выпуска в добывающем секторе составил **+1,1% г/г**.

*Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2024 года».*

**5. Рост объёма строительных работ** в марте 2024 года составил **+1,9% г/г** после +5,1% г/г в феврале. К уровню двухлетней давности **+8,0%** после +18,4% месяцем ранее. В целом за I квартал 2024 года объём строительных работ увеличился на **+3,5 % г/г**.

**6. Объём оптовой торговли** в марте вырос на **+9,4% г/г** (+15,3% г/г в феврале), к уровню двухлетней давности **-3,1%** (-1,1% месяцем ранее). В I квартале 2024 года объём оптовой торговли вырос на **+11,7% г/г**.

**7. Выпуск продукции сельского хозяйства** в марте ускорился, превысив уровень прошлого года на **+2,5% г/г** после роста на +0,5% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности рост на **+4,6%** после +1,7% месяцем ранее). По итогам I квартала 2024 года объём продукции сельского хозяйства увеличился на **+1,2% г/г**.

По предварительным данным Росстата, в марте производство **мяса** увеличилось на **+1,4% г/г** (+5,5% г/г в феврале), **молока** – на **+1,3% г/г** (+3,4% г/г в феврале).

**8. В марте 2024 года динамика грузооборота транспорта** составила **-0,3% г/г** после роста на +4,2% г/г в феврале, к марту 2022 года: **-3,8%** (в феврале был рост на +4,0% г/г). В целом за I квартал 2024 года грузооборот транспорта вырос на **+0,8% г/г**.

**9. Потребительская активность**<sup>1</sup> продолжает демонстрировать высокие темпы роста.

**Суммарный оборот** розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в марте увеличился на **+9,0% г/г** в реальном выражении после +10,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на **+8,1%** после +5,8%). С исключением сезонности рост на **+0,4% м/м SA**. По итогам I квартала 2024 года рост составил **+9,0% г/г**.

**Оборот розничной торговли** сохранил двузначные темпы роста в марте – **+11,1% г/г** в реальном выражении после +11,7% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности **+7,1%** после +3,8%). При этом с учётом сезонного фактора наблюдается рост оборота на **+0,6% м/м SA**. По итогам I квартала 2024 года показатель вырос на **+10,5% г/г**.

---

<sup>1</sup> В связи с уточнением ежеквартальных обследований малых предприятий и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, динамика оборота розничной торговли, а также оборота общественного питания была скорректирована с января 2023 года в среднем на +1,2 п.п. и +1,4 п.п. вверх соответственно. Кроме того, учтены изменения, внесённые респондентами в ранее представленные данные.

**Платные услуги населению** в марте выросли на **+4,0% г/г** после +7,2% г/г в феврале (к уровню двухлетней давности **+8,7%** после +9,9%). С устранением сезонного фактора в марте **-0,1% м/м SA**. Тем не менее, по итогам I квартала 2024 года рост составил **+5,8% г/г**, что выше квартальных значений 2023 года.

Рост **оборота общественного питания** в марте составил **+4,1% г/г** после +8,4% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности ускорение роста до **+23,2%** после +19,1%). С исключением сезонного фактора: **-0,4% м/м SA**. По итогам за I квартал 2024 года оборот вырос на **+4,6% г/г**, несмотря на высокую базу прошлых лет.

**10. Инфляция** в марте составила **7,72% г/г** после 7,69% г/г в феврале 2024 года. По состоянию на 22 апреля 2024 года инфляция год к году составила **7,82% г/г** (на 15 апреля 7,83% г/г). С начала года по 22 апреля потребительские цены выросли на **2,33%**.

**Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности** по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте 2024 года снизился до **+14,6% г/г** после роста на +15,1% г/г в феврале 2024 года. В целом по **промышленности** в марте – **+19,1% г/г** после роста на +19,5% г/г месяцем ранее.

**11. Уровень безработицы** в марте 2024 года снова обновил исторический минимум и составил уже **2,7%** от рабочей силы (2,8% в феврале 2024 года).

Рост заработной платы в феврале 2024 года (по последней оперативной информации) в **номинальном выражении** ускорился до **+19,3% г/г** после +16,6% г/г месяцем ранее, в **реальном выражении** до **+10,8% г/г** после +8,5% г/г, а её размер составил **78 432 рубля**.

Рост **реальных денежных доходов** по итогам I квартала 2024 года составил **+5,9% г/г** (+10,4% к уровню двухлетней давности). **Реальные располагаемые доходы** выросли на **+5,8% г/г** (+13,5% к уровню двухлетней давности). Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года.

*Справочно: Росстатом уточнены данные за 2022 и 2023 годы по годовым и квартальным объемам денежных доходов населения. В результате также были уточнены данные по динамике реальных денежных доходов за 2022 год с -0,6% г/г до +4,0% г/г и за 2023 год с +4,6% г/г до +5,6% г/г, а реальных располагаемых доходов – за 2022 год с -1,0% г/г до +4,5% г/г и за 2023 год с +5,4% г/г до +5,8% г/г.*

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в I квартале 2024 года внесли **оплата труда наёмных работников** +5,6 п.п. (+8,8% г/г в реальном выражении), **доходы от социальных выплат** +0,2 п.п. (+1,4% г/г) и **предпринимательской деятельности** +0,1 п.п. (+0,9% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Экономическая активность</b>														
ВВП <sup>1</sup>	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	9,0	9,0	10,4 <sup>2</sup>	7,6 <sup>2</sup>	7,2 <sup>2</sup>	10,0 <sup>2</sup>	11,7 <sup>2</sup>	10,0 <sup>2</sup>	-2,8 <sup>2</sup>	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	10,5	11,1	11,7 <sup>2</sup>	8,5 <sup>2</sup>	8,0 <sup>2</sup>	11,7 <sup>2</sup>	14,0 <sup>2</sup>	11,2 <sup>2</sup>	-5,5 <sup>2</sup>	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	5,8	4,0	7,2 <sup>2</sup>	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,6	4,1	8,4 <sup>2</sup>	1,6 <sup>2</sup>	13,9 <sup>2</sup>	10,5 <sup>2</sup>	12,4 <sup>2</sup>	19,9 <sup>2</sup>	13,9 <sup>2</sup>	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,8	-0,3	4,2	-1,3	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,7	-5,5	-2,4	-6,1	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
<b>Инфляция</b>														
Индекс потребительских цен	7,6	7,7 <sup>1</sup> 7,8 <sup>3</sup>	7,7	7,4	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
Индекс цен производителей														
Промышленность	19,3	19,1	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,3	45,8	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,0	14,6	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0

4

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Рынок труда и доходы населения</b>														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	10,0 <sup>4</sup>	-	10,8	8,5	7,8	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
Номинальная заработная плата рублей	76 975 <sup>4</sup>	-	78 432	75 034	73 709	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	18,3 <sup>4</sup>	-	19,3	16,6	14,1	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,9	-	-	-	5,6 <sup>2</sup>	6,9 <sup>2</sup>	6,0 <sup>2</sup>	4,7 <sup>2</sup>	4,2 <sup>2</sup>	4,0 <sup>2</sup>	5,9 <sup>2</sup>	-1,2 <sup>2</sup>	2,7 <sup>2</sup>	9,2 <sup>2</sup>
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,8	-	-	-	5,8 <sup>2</sup>	7,0 <sup>2</sup>	5,5 <sup>2</sup>	3,3 <sup>2</sup>	7,3 <sup>2</sup>	4,5 <sup>2</sup>	7,4 <sup>2</sup>	-1,7 <sup>2</sup>	4,0 <sup>2</sup>	8,9 <sup>2</sup>
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,4	0,5
млн чел.	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6	75,7	75,8	75,6	75,4
млн чел. (SA)	75,9	76,0	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6	75,6	75,7	75,7
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3	0,8	1,0	1,5	2,0
млн чел.	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6	72,9	72,9	72,6	72,2
млн чел. (SA)	73,8	74,0	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8	72,6	72,6	72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7	-12,2	-12,7	-19,3	-24,5
млн чел.	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,2
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8	3,0	3,1	3,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-	60,5	60,4	60,4	60,3
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0	3,8	3,9	4,0	4,2
	2,7	2,6	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Данные по ВВП (за кварталы 2023 года и месяцы 2024 года) были уточнены в связи с публикацией 5 апреля 2024 г. отчетных квартальных данных по ВВП за 2023 год, а также уточнением Росстатом статистики по розничной и оптовой торговле за 2023 и 2024 годы<sup>2</sup> Уточнение данных<sup>3</sup> В марте / по состоянию на 22 апреля 2024 года<sup>4</sup> Январь-февраль 2024 года

5

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Промышленное производство</b>	<b>5,6</b>	<b>4,0</b>	<b>8,5</b>	<b>4,6</b>	<b>3,5</b>	<b>4,1</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,4</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>1,1</b>	<b>0,4</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-3,6</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>8,1</b>
добыча угля	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	15,9
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>8,8</b>	<b>6,0</b>	<b>13,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>	<b>10,8</b>	<b>10,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>6,4</b>
пищевая промышленность	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.														
пищевые продукты	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
лёгкая промышленность	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.														
текстильные изделия	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из неё	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3	4,0	7,2	5,5	13,1
деревообрабатывающий комплекс	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.														
обработка древесины и производство изделий из неё	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.														
химические вещества и химические продукты	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0

6

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>производство прочей неметаллической минеральной продукции</b>	<b>6,1</b>	<b>3,9</b>	<b>9,3</b>	<b>5,5</b>	<b>2,6</b>	<b>5,2</b>	<b>4,9</b>	<b>4,0</b>	<b>-5,6</b>	<b>3,9</b>	<b>-3,3</b>	<b>1,3</b>	<b>5,7</b>	<b>15,7</b>
металлургический комплекс	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.														
металлургия	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлургические изделия	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-8,9	3,5
в т.ч.														
компьютеры, электроника, оптика	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производства	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.														
мебель	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>5,0</b>	<b>4,1</b>	<b>6,4</b>	<b>4,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,9</b>	<b>-0,1</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>4,7</b>	<b>4,6</b>	<b>6,0</b>	<b>3,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>1,5</b>	<b>-3,3</b>	<b>-10,7</b>	<b>-3,2</b>	<b>-6,1</b>	<b>-7,4</b>	<b>-6,0</b>	<b>8,4</b>

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\* С марта 2023 года предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (распоряжение Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р)

7

[https://www.economy.gov.ru/material/file/e855bde1679dd5830cb308ea17d0fa88/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_mart\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/e855bde1679dd5830cb308ea17d0fa88/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2024_goda.pdf)

### 3.2. Прогноз социально-экономического развития России до 2026 года

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

##### **Мировая экономика**

В 2023 году мировая экономика продолжает замедляться.

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

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

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

##### **Финансовые и сырьевые рынки**

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

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

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

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

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

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

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

### **Платежный баланс и курс рубля**

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

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

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

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

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

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

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

## **Инфляция**

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

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



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

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

### **Экономическая активность, рынок труда и доходы населения**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

### Базовый вариант

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

#### В прогнозе учтены следующие тенденции:

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

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

### Платежный баланс и курс рубля

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

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

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

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

### Инфляция

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

### Экономический рост

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Риски прогноза

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

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

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

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

### Консервативный вариант

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

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

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

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

**Таблица. Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации**

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

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

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России



		2022	2023	2024	2025	2026
		отчет**	оценка**	прогноз**		
Экспортная цена на российскую нефть, долл. за баррель		79,6	63,4	71,3	70,1	70,0
<b>Индекс потребительских цен</b>						
на конец года	% к декабрю	111,9	107,5	104,5	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	113,8	105,8	107,2	104,2	104,0
<b>Валовой внутренний продукт</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	153435*	166015	179956	190637	202304
Номинальный объем (85 субъектов)	млрд руб.	153435	163982	177557	187854	199131
Темп роста	% г/г	97,9	102,8	102,3	102,3	102,2
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	115,8	103,9	105,9	103,5	103,7
<b>Объем отгруженной продукции (работ, услуг)</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	102548	108952	121533	127838	134474
Индекс промышленного производства	% г/г	100,6	103,6	102,6	102,2	102,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	107,4	102,6	108,8	102,9	102,8
<b>Продукция сельского хозяйства</b>						
Темп роста	% г/г	110,2	96,6	102,3	101,5	101,3
Индекс-дефлятор	% г/г	104,2	100,7	106,9	104,2	104,1
<b>Инвестиции в основной капитал</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	27865	31594	34026	36743	39587
Темп роста	% г/г	104,6	106,0	102,3	103,0	103,0
Индекс-дефлятор	% г/г	114,6	107,0	105,3	104,8	104,6
<b>Оборот розничной торговли</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	42577	47083	52679	56775	61192
Темп роста	% г/г	93,5	105,8	103,6	103,4	103,5
Индекс-дефлятор	% г/г	115,4	104,5	108,0	104,2	104,1
к ВВП	%	27,7	28,7	29,7	30,2	30,7
* ВВП в 2022 году учитывает экономическую активность, связанную с новыми территориями						
** Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р						
<b>Объем платных услуг населению</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	12920	14931	16248	17468	18730
Темп роста	% г/г	105,0	104,1	102,9	102,4	102,5
Индекс-дефлятор	% г/г	108,2	111,0	105,7	104,9	104,6
к ВВП	%	8,4	9,1	9,2	9,3	9,4
<b>Прибыль по всем видам деятельности</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	38827	41591	45304	47686	50184
Темп роста	% г/г	91,5	107,1	108,9	105,3	105,2
к ВВП	%	25,3	25,4	25,5	25,4	25,2
<b>Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	47612	49022	53529	56357	59308
Темп роста	% г/г	97,9	103,0	109,2	105,3	105,2
к ВВП	%	31,0	29,9	30,1	30,0	29,8
<b>Амортизация</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	9798	10341	11465	12686	13994
Темп роста	% г/г	113,1	105,5	110,9	110,6	110,3
к ВВП	%	6,4	6,3	6,5	6,8	7,0
<b>Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	170100	179536	199050	220240	242956
Темп роста	% г/г	111,1	105,5	110,9	110,6	110,3
к ВВП	%	110,9	109,5	112,1	117,2	122,0
<b>Фонд заработной платы работников организаций</b>						
Номинальный объем	млрд руб.	33654	38159	42364	45459	48755
Темп роста	% г/г	113,9	113,4	111,0	107,3	107,3
к ВВП	%	21,9	23,3	23,9	24,2	24,5
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций</b>						
Темп роста	% г/г	114,1	112,4	109,8	106,8	106,4
<b>Реальная заработная плата работников организаций</b>						
Темп роста	% г/г	100,3	106,2	102,5	102,6	102,3
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения</b>						
Темп роста	% г/г	99,0	104,3	102,7	102,6	102,6
<b>Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)</b>						
Темп роста	% г/г	119,4	103,3	107,5	109,5	110,3
трудоспособного населения	руб./мес.	15172	15669	16844	18446	20350
пенсионеров	руб./мес.	11970	12363	13290	14554	16056
детей	руб./мес.	13501	13944	14989	16415	18110

Численность населения с денежными доходами ниже границ бедности к общей численности населения	% г/г	9,8	9,7	9,2	8,7	8,3
<b>Экспорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	590,8	459,1	471,0	481,1	496,7
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	119,5	77,7	102,6	102,1	103,2
Темп роста в реальном выражении	% г/г	86,0	100,5	102,6	102,4	102,7
к ВВП	%	26,0	23,9	23,9	23,3	23,0
<b>Нефтегазовый экспорт</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	246,7	225,9	228,3	237,2	246,3
Темп роста в реальном выражении	% г/г	79,7	111,7	103,0	101,5	102,0
к ВВП	%	10,8	11,7	11,6	11,5	11,4
<b>Нефтегазовый импорт</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	344,1	233,2	242,8	243,9	250,4
Темп роста в реальном выражении	% г/г	92,4	92,5	102,2	103,2	103,4
к ВВП	%	15,1	12,1	12,3	11,8	11,6
<b>Экспорт услуг</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	48,5	44,1	49,7	54,3	57,9
Темп роста в реальном выражении	% г/г	87,5	89,7	111,2	108,1	105,5
к ВВП	%	2,1	2,3	2,5	2,6	2,7
<b>Импорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	276,7	313,8	319,7	326,8	335,5
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	91,0	113,4	101,9	102,2	102,7
Темп роста в реальном выражении	% г/г	83,1	107,4	102,7	101,9	101,6
к ВВП	%	12,2	16,3	16,2	15,9	15,5
<b>Торговый баланс</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	314,1	145,3	151,3	154,3	161,2
к ВВП	%	13,8	7,6	7,7	7,5	7,5
<b>Счет текущих операций</b>						
Номинальное значение	млрд долл. США	236,1	74,4	80,7	77,8	80,8
к ВВП	%	10,4	3,9	4,1	3,8	3,7
<b>Численность рабочей силы</b>	млн чел.	74,9	75,2	75,6	76,1	76,3
<b>Численность занятых в экономике</b>	млн чел.	72,0	72,8	73,3	73,8	74,0
<b>Общая численность безработных граждан</b>	млн чел.	3,0	2,4	2,4	2,4	2,4
<b>Уровень безработицы</b>	% к рабочей силе	3,9	3,1	3,1	3,1	3,1
<b>Производительность труда</b>	%	97,6	101,7	101,6	101,6	101,9
<b>Курс доллара США</b>	рублей за доллар	67,5	85,2	90,1	91,1	92,3
<b>Госкапвложения БС</b>	млрд руб.	3470	4126	4301	4088	4439
** Показатели будут уточнены по мере выхода официальной статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям в соответствии с Федеральным планом статистических работ, утвержденным распоряжением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2008 г. № 671-р						

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_r\\_f\\_na\\_2024\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2025\\_i\\_2026\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_r_f_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html)

## ВЫВОДЫ:

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

**Особые условия и допущения:**

В связи со сложившейся в России в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России, что повышает уровень неопределенности оценки.

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

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

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

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

### 3.3. Классификация объектов недвижимости

Таблица: Классификация объектов недвижимости

#### Офисные здания

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

#### Склады

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

## Торговые помещения

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

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

### 3.4. Обзор рынка недвижимости г. Москвы

#### ОБЗОР РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



# РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

2023 г.



## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ



**Мария Зими́на**  
партнер, директор  
департамента офисной  
недвижимости, NF Group

«Развитие офисного рынка в 2024 году будут определять несколько основных трендов. Во-первых, это ограниченное количество новых офисов в аренду: большая часть объектов строится на продажу, и выбор для арендаторов достаточно небольшой. Во-вторых, ограниченное количество офисов с хорошей отделкой – большинство новых объектов вводится в состоянии shell&core, и собственники помещений будут предлагать варианты помощи арендаторам в выполнении отделки. Также неопределенность экономической сферы и финансовых показателей будет поддерживать потребность клиентов в сохранении средств в недвижимости, и можно ожидать сохранения высокого объема сделок продаж офисов».

## Основные выводы

- > Объем ввода офисов в 2023 г. составил 279,8 тыс. м<sup>2</sup>.
- > Доля вакантных площадей на конец 2023 г. снизилась до 12,4% в офисах класса А и 6,9% в офисах класса В, зафиксировано годовое и квартальное снижение.
- > Запрашиваемые ставки аренды по итогам 2023 г. составили 26 303 руб./м<sup>2</sup>/год в классе А и 18 276 руб./м<sup>2</sup>/год в классе В.

### Основные показатели. Динамика\*

		2022	2023
Общий объем предложения качественных площадей, тыс. м <sup>2</sup>		17 926	18 206
в том числе:	Класс А	5 310	5 550
	Класс В	12 616	12 655
Введено в эксплуатацию с начала года, тыс. м <sup>2</sup>		340,8	279,8
в том числе:	Класс А	259,2	240,9
	Класс В	81,6	38,9
Доля свободных площадей, %	Класс А	13,0	12,4
	Класс В	7,4	6,9
Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды*, руб./м <sup>2</sup> /год**	Класс А***	26 044	26 303
	Класс В	17 581	18 276
Средневзвешенные ставки операционных расходов, руб./м <sup>2</sup> /год**	Класс А	7 700	7 900
	Класс В	5 600	5 600

\* По сравнению с IV кварталом 2022

\*\* Без учета операционных расходов и НДС (20%)

\*\*\* В классе А выделяют категорию объектов класса «Прайм», которые представляют собой наиболее качественные, эффективные с точки зрения планировок, высокотехнологичные здания, расположенные в наиболее развитых и значимых деловых кластерах Москвы (ЦДР, Белорусский деловой район, Москва-Сити). Базовый средневзвешенный показатель ставки аренды составляет 44 311 руб./м<sup>2</sup>/год

Источник: NF Group Research, 2024



Stone Towers, башня А

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### Предложение

Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости Москвы по итогам 2023 года составил более 18,2 миллионов квадратных метров, из них 5,6 млн относятся к классу А, а 12,7 млн – к классу В.

В 2023 году разрешение на ввод в эксплуатацию получили объекты совокупной арендуемой площадью 279 763 квадратных метра, это на 19% меньше, чем результат 2022 года. Крупнейшими объектами среди них являются БЦ «Парк Легенд», класс А (41 873 м²), кластер «Нагатино i-Land» на проспекте Лихачева (30 059 м²), DM Tower (27 125 м²). Более 30% годового объема было введено за период IV квартала 2023 (92 372 м²). Большая часть введенного объема (76%) была построена для последующей продажи.

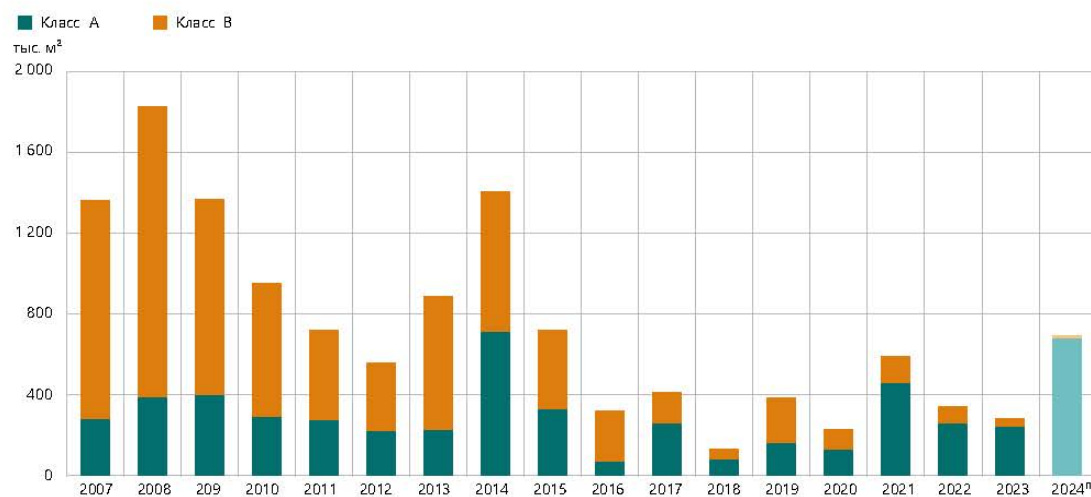
В 2024 году к вводу планируется более 708 000 квадратных метров офисной недвижимости, 91% придется на помещения класса А. Большая часть прогнозируемого ввода будет предлагаться к реализации в формате продажи (62%), в формате аренды – 6%; 32% прогнозируемого объема составят проекты BTS или те, которые арендованы/куплены единым лотом еще до ввода.

Карта объектов, планируемых к вводу и введенных в эксплуатацию в 2023–2025 гг.\*



\* Офисные объекты, где получен / будет получен Акт ввода в эксплуатацию в 2023–2025 гг. Класс зданий указан согласно классификации Московского Исследовательского Форума 2013 г. Источник: NF Group Research, 2024

Динамика ввода в эксплуатацию офисов классов А и В



Источник: NF Group Research, 2024



РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

### Вакантность

Большая часть введенных в 2023 году объектов была реализована частично/ полностью до ввода, на спекулятивный рынок вышло только 35% объема нового строительства. Вследствие небольшого объема новых на рынке площадей и

высокого спроса на офисы вакантность в классе А снизилась на 0,6 п. п. (до 12,4%) и на 0,6 п. п. в классе В (до 6,9%). Общая вакантность офисных помещений сократилась до 8,6%, на рынке остаются свободными около 691 000 м<sup>2</sup> офисных

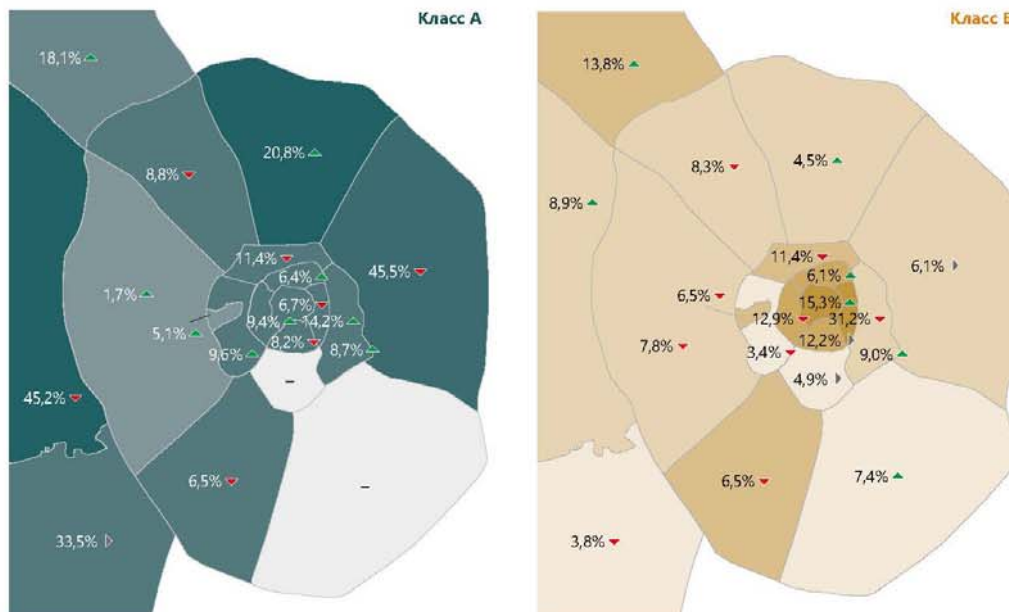
площадей класса А и около 871 000 м<sup>2</sup> класса В. В целом тренд на снижение вакантности наблюдался в течение всего года, однако докризисные показатели – 9,5% и 5,6% в классе А и В – пока не достигнуты.

Динамика показателей объемов чистого поглощения, ввода в эксплуатацию и доли вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2024

Деловые районы Москвы. Уровень вакантных площадей



Источник: NF Group Research, 2024

## РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

## Спрос

Объем чистого поглощения (показатель разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за год оказался положительным и составил порядка 350 000 м<sup>2</sup> по сравнению с отрицательным показателем (-101 600 м<sup>2</sup>) в 2022 году.

При этом в I квартале показатель еще был отрицательным (-75 тыс. м<sup>2</sup>), на рынок все еще выходило больше помещений, чем покупали/арендовали пользователи офисов. Во II квартале ситуация изменилась, показатель чистого поглощения составил 110 тыс. м<sup>2</sup>, в III и IV квартале показатель составил 202 тыс. м<sup>2</sup> и 113 тыс. м<sup>2</sup> соответственно.

Ограниченный объем ввода с реализованными площадями, не добавившими новой вакантности на рынок, а также высокий уровень спроса вывели чистое поглощение в положительные значения.

В 2023 году значительную долю спроса на офисные помещения формировали компании производственного сектора (22,7%), ТМТ-сектора (16,9%), а также компании с участием государственного капитала (12,6%). За год структура лидеров менялась незначительно: в 2022 году лидировали компании производственного и ТМТ-секторов (19,8% и 15,8%), а также сектор финансовых организаций с долей 13,2%. Компании с участием госкапитала занимали шестую строчку с долей 7,6% от общего объема.

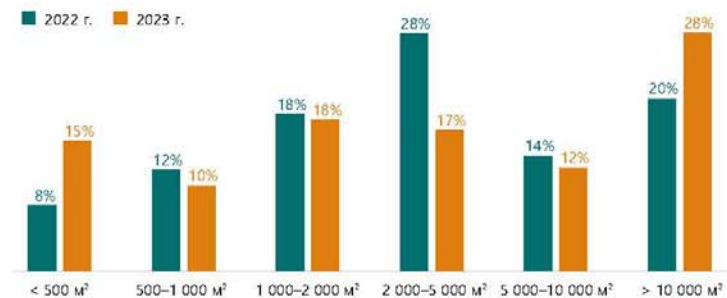
Распределение арендованных и купленных офисных площадей в зависимости от профиля компании



\* Технологии/Медиа/Телекоммуникации

Источник: NF Group Research, 2024

Распределение объема сделок с офисной недвижимостью по размеру офисного блока



Источник: NF Group Research, 2024

### Ключевые сделки по аренде и продаже офисных площадей в Москве 2023 г.

Офисное здание	Объем сделки, м <sup>2</sup>	Компания	Тип сделки
iCity	47 000	Правительство Москвы	Продажа
Orbital	27 271	Конфиденциально	Продажа
БП Останкино, к. 2	20 132	Евромир Групп	Продажа
БП Останкино, к. 5	17 479	АО ВАРТОН	Продажа
Ducat Place II	14 249	Университет Тинькофф	Аренда
Б. Садовая ул., 8с1	13 740	Частный инвестор	Продажа
ОКО Фаза II	13 396	Россельхозбанк	Продажа
БП Аврора	13 000	Яндекс	Аренда
Alcon III	11 071	Частный инвестор	Продажа
Чемпион Парк	10 000	Доширак	Продажа

■ Сделки компании NF Group

Источник: NF Group Research, 2024

РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

## Гибкие офисы

На конец 2023 года площадь открытых гибких офисов в Москве составила 374 тыс. м<sup>2</sup>, совокупно они предоставляют 54,4 тыс. рабочих мест. За 2023 год в Москве было открыто двенадцать новых локаций сетевых операторов общей площадью около 50 тыс. м<sup>2</sup>, предлагающих в аренду более 7,2 тыс. рабочих мест.

По итогам 2023 года вакантность\* гибких офисов составила 15%. Средняя ставка аренды рабочего места составляет 36 721 руб./рабочее место/мес. (включая НДС).

Стоит отметить, что в 2023 году несколько площадок перестали функционировать как гибкие офисы и перешли в формат прямой аренды от собственника, в связи с чем абсолютный прирост площади открытых гибких офисов составил всего 13,2 тыс. м<sup>2</sup>.

## Коммерческие условия

По итогам 2023 года средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в классе А выросла по сравнению с концом 2022 года на 1,0% и составила 26 303 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС). В классе В она выросла на 4,0% и составила 18 276 руб./м<sup>2</sup>/год. Динамика ставок в течение года была связана в основном с фактом «вымывания» менее дорогого предложения, курсовой разницей и появлением новых офисных площадей на рынке.

Средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в премиальных офисах также выросла и на конец декабря составила 44 311 руб./м<sup>2</sup>/год, что оказалось на 2,4% выше ставки конца 2022 года.

Существующие практики рынка остаются фактически без изменений. Средний срок договора по аренде офисов составляет 3 года с возможностью досрочного расторжения. Индексация ставок аренды в большинстве договоров привязывается к индексу потребительских цен, на уровне 5–8%.

Размер арендуемого офисного блока

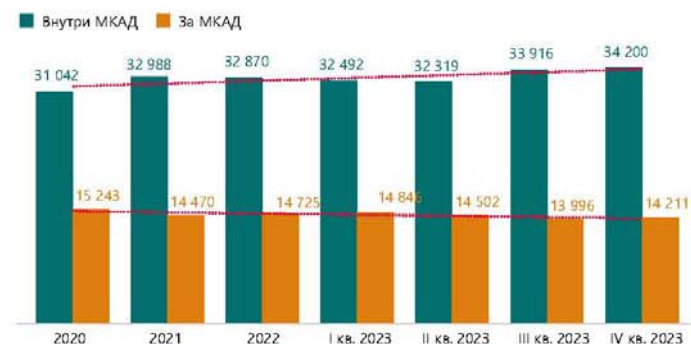
Динамика доли вакантных помещений гибких офисов



\*учитываются предлагаемые на текущий момент рабочие места сетевых пространств, без учета формата BTS (строительство под клиента) и объектов, строительство которых еще не завершено, а также без учета объема арендованных площадей

Источник: NF Group Research, 2024

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы класса А по зонам, номинированных в российских рублях



Источник: NF Group Research, 2024

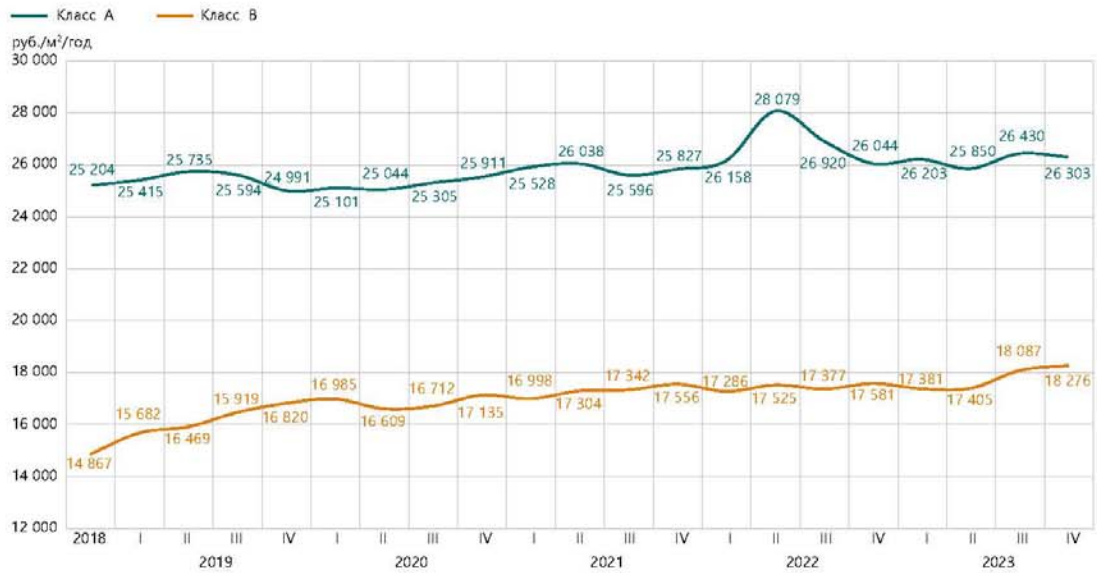
является основным фактором отклонения достижимой ставки аренды от запрашиваемой: девелоперы зачастую предпочитают сдавать здание нескольким крупным арендаторам вместо моноарендатора или дробления площадей на мелкие блоки. Для них это создаёт стабильный арендный доход, который менее зависим от ротации, с одной стороны, и не столь

сложен в администрировании – с другой.

Офисы арендуются в основном в состоянии «как есть», а компенсация отделочных работ со стороны собственника зачастую минимальна или отсутствует вовсе.

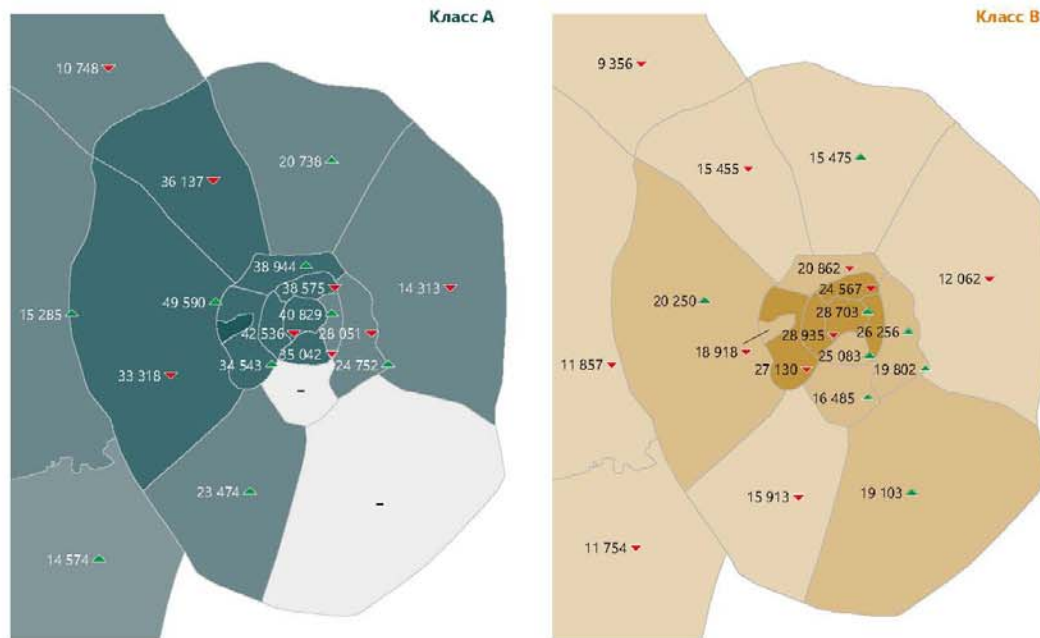
РЫНОК ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Динамика средневзвешенных запрашиваемых ставок аренды на офисы классов А и В, номинированных в российских рублях



Источник: NF Group Research, 2024

Деловые районы Москвы. Средневзвешенная ставка аренды, руб./м²/год



Источник: NF Group Research, 2024

## Рынок продаж офисов\*

В 2019–2021 годах на офисном рынке Москвы начал активно развиваться продукт, представляющий собой офисы на продажу блоками, этажами или зданиями. Растущая активность на московском рынке генерирует спрос на такие офисы как со стороны небольших инвесторов, так и со стороны конечных пользователей, представленных в том числе крупными корпорациями, которые планируют размещение в собственной штаб-квартире.

Общий проектный объем офисов в строящихся / недавно введенных объектах на продажу составляет 1,5 млн м<sup>2</sup> на конец 2023 года.

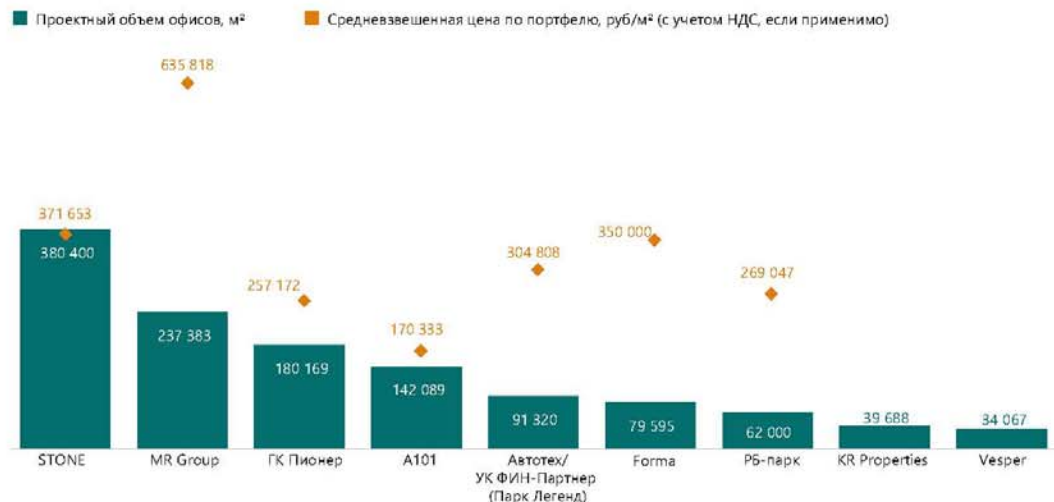
Общий объем офисов на продажу составляет 429,6 тыс. м<sup>2</sup>. Средневзвешенная цена продажи офисов составляет 360 357 руб./м<sup>2</sup>/год (с учетом НДС, если применимо).

В 2023 году более 403 тыс. м<sup>2</sup> было реализовано в продажу (как в новых строящихся объектах, так и в построенных). При этом объем сделок превысил результат 2022 года более чем в 2 раза. Основной спрос пришелся на небольшие сделки 100–300 м<sup>2</sup> (по количеству сделок), в то время как по объему сделок лидирует сегмент 1–3 тыс. м<sup>2</sup> офисных площадей.

По проектному объему офисных площадей лидером является девелопер STONE, в рамках портфеля которого 380,4 тыс. м<sup>2</sup> офисов (7 проектов). Средневзвешенная цена продажи в портфеле девелопера составляет 371,7 тыс. руб./м<sup>2</sup>\*\*. Вторым по объему является MR Group: совокупный проектный объем составляет 237,4 тыс. м<sup>2</sup> (2 проекта), средневзвешенная запрашиваемая цена – 635,8 тыс. руб./м<sup>2</sup>\*\*. Третьим по проектному объему офисов на продажу является ГК «Пионер»: совокупный проектный объем составляет 180,2 тыс. м<sup>2</sup> (4 проекта), а средневзвешенная запрашиваемая цена – 257,2 тыс. руб./м<sup>2</sup>\*\*.

\*\* с учетом НДС, если применимо

### Проектный объем офисов и средневзвешенные цены по девелоперам\*



\*Данные представлены на декабрь 2023 г.  
Источник: NF Group Research, 2024

## Прогноз

В 2024 году ввод новых объектов может составить более 700 тыс. м<sup>2</sup>, где более 90% будут являться проектами класса А; преимущественно новые проекты будут располагаться в зоне СК-ТТК (43%) и ТТК-МКАД (41%).

По итогам 2024 года показатель вакантности может составить 11–12% в классе А и 6,9–7,0% в классе В. Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды в классе А могут составить порядка 27 000 руб./м<sup>2</sup>/год (без

учета операционных расходов и НДС) и 18 500 руб./м<sup>2</sup>/год (без учета операционных расходов и НДС) в классе В (при стабильном внешнем фоне).



## IV. ОЦЕНКА

### 4.1 Оценка методом дисконтирования денежных потоков

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

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

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

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

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

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

Для оценки бизнеса Предприятия методом дисконтирования денежных потоков необходимо сформировать поток будущих доходов и расходов, начиная с 01.01.2024 года (начало прогнозного периода).

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

Оценщик проанализировал финансово-хозяйственную деятельность ОАО «Южный речной порт» за 2018 – 2023гг. и сделал вывод о том, что бизнес является прибыльным и имеет положительный денежный поток. Однако, по итогам 2021г. предприятие получило значительный убыток обусловленный выбытием основных средств. Оценщик при построении прогнозных денежных потоков не принимал в расчеты данные 2021г., как нетипичные для оцениваемого предприятия.

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

- При построении прогноза выручки компании ОАО «Южный речной порт» оценщик опирался на данные прогнозов, предоставленных менеджментом ОАО «Южный речной порт». Прогноз выручки ОАО «Южный речной порт» представлен ниже на графике. Прогноз выручки на перспективу с 01.01.2024-2027гг. был представлен оценщику только в стоимостном выражении.
- Денежный поток спрогнозирован на 4,0 года: с 01.01.24г. по 31.12.27г.
- Рентабельность финансово-хозяйственной деятельности ОАО «Южный речной порт» закладывалась: по 15,0% годовых по чистой прибыли на прогнозный период: 2024-2027гг. 15,0% рентабельность была рассчитана пессимистичным вариантом среднего значения аналогичных показателей за 3 календарных года (2018, 2019, 2022):  $(19,3\%+16,1\%+27,1\%)/3=20,9\%$  или 15,0% с учетом округления (пессимистичный вариант).
- Величина денежного потока на пост прогнозный период установлена на уровне величины денежного потока, формируемого в 2027г.
- Предполагается, что темпы роста в прогнозный период будут на уровне +5% в год.
- Предполагается, что в пост прогнозном периоде финансово-хозяйственная деятельность останется на уровне 2027г., а темпы прироста составят 0% в год.
- Предполагается, что в прогнозном и пост прогнозном периоде налоговое бремя не изменится.
- Предприятие не будет иметь каких-либо иных доходов, кроме как от деятельности, осуществляемой по состоянию на дату оценки.
- Предполагается, что долгосрочные обязательства не будут увеличиваться.
- Величина амортизационных отчислений в прогнозном и пост прогнозном периоде принимается как постоянная величина, равная значению амортизационных отчислений за 2023г. в размере 25 852 тыс. руб. в годовом выражении.

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

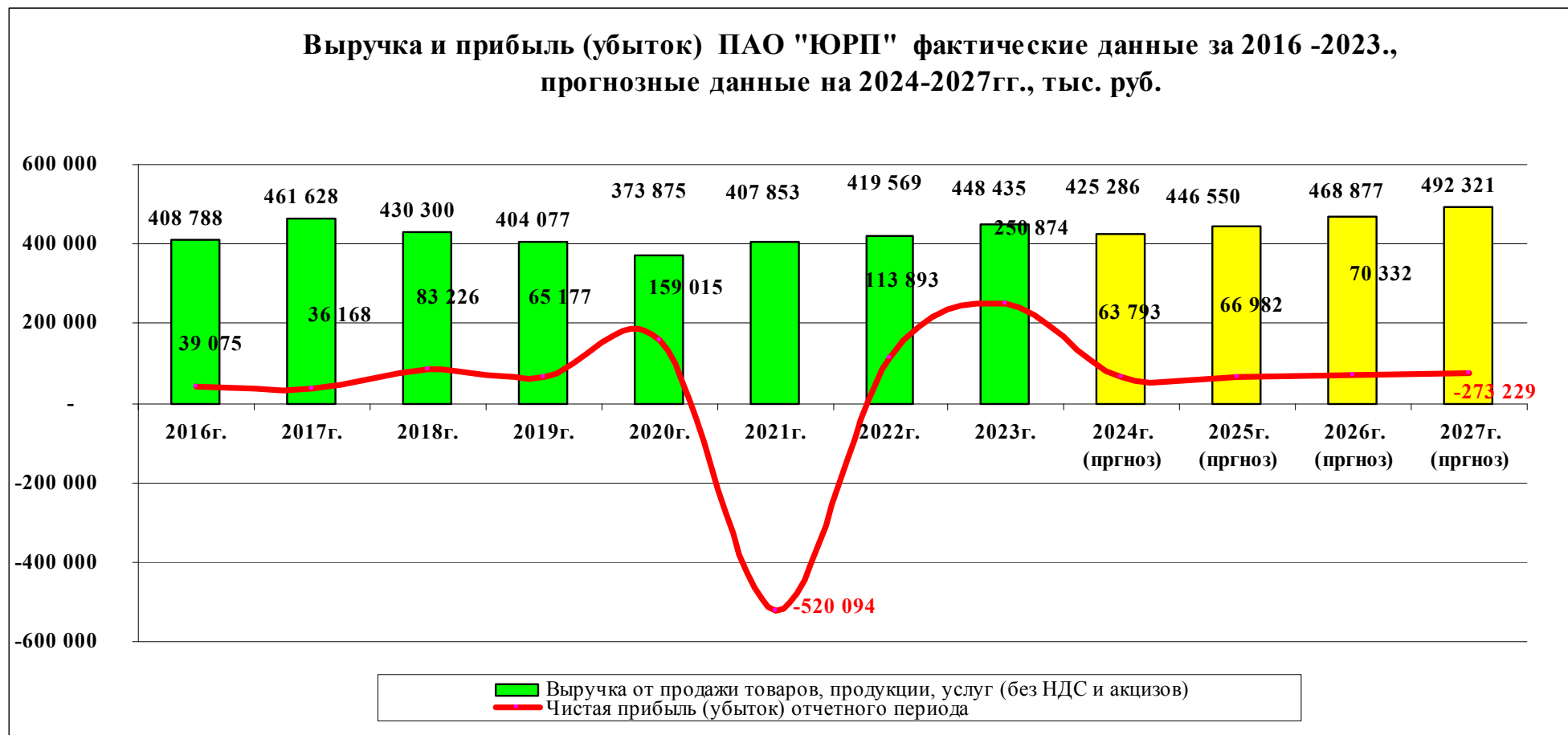
Для целей настоящего исследования Оценщик использовал чистый денежный поток, порожденный собственным капиталом компании после выплаты налогов (after tax equity cash flow), рассчитанный в рублях Российской Федерации. Чистый денежный поток на собственный капитал определяется следующим образом:

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

Изменение величины собственного оборотного капитала ОАО «Южный речной порт» прогнозируется исходя из соотношения собственного оборотного капитала к выручке по данным за 2023 года. Расчет представлен в таблице ниже.



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



\*) Данные предоставлены ОАО «Южный речной порт»

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

Оцениваемые активы и пассивы ПАО "ЮРП"										
	Код стр.	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	31.09.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	Доля, %
<b>АКТИВ</b>										
<b>I. Внеоборотные активы</b>		<b>746 947</b>	<b>809 174</b>	<b>941 272</b>	<b>950 969</b>	<b>794 316</b>	<b>685 578</b>	<b>2 086 864</b>	<b>2 578 669</b>	<b>62,0%</b>
Нематериальные активы	1110									0,0%
Основные средства	1150	180 711	172 108	161 816	166 844	144 029	197 239	216 406	203 919	4,9%
Незавершенное строительство	1160									0,0%
Доходные вложения в материальные ценности							116 117	104 684	93 292	
Долгосрочные финансовые вложения	1170	562 013	634 154	776 175	780 854	647 223	368 608	1 759 726	2 273 276	54,6%
Отложенные налоговые активы	1180	3 608	2 297	2 163	2 271	2 843	3 614	6 048	8 182	0,2%
Прочие внеоборотные активы	1190	615	615	1 118	1 000	221				0,0%
<b>II. Оборотные активы</b>		<b>325 571</b>	<b>223 060</b>	<b>395 169</b>	<b>394 386</b>	<b>397 237</b>	<b>256 259</b>	<b>757 275</b>	<b>1 581 082</b>	<b>38,0%</b>
Запасы:	1210	6 758	6 046	15 599	7 613	7 405	98 949	373 685	908 741	21,8%
НДС по приобретенным ценностям	1220			142			2 303	13 217	47 908	1,2%
Дебиторская задолженность	1240	142 996	124 267	109 936	100 187	81 510	69 059	251 454	501 324	12,1%
Краткосрочные финансовые вложения	1250	156 834	74 738	261 848	270 138	215 399				0,0%
Денежные средства	1260	18 897	17 828	6 072	16 167	92 151	85 404	118 221	122 630	2,9%
Прочие оборотные активы	1270	86	181	1 572	281	772	544	698	479	0,0%
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 072 518</b>	<b>1 032 234</b>	<b>1 336 441</b>	<b>1 345 355</b>	<b>1 191 553</b>	<b>941 837</b>	<b>2 844 139</b>	<b>4 159 751</b>	<b>100,0%</b>
<b>ПАССИВ</b>										
<b>III. Капитал и резервы</b>		<b>439 293</b>	<b>517 972</b>	<b>573 916</b>	<b>602 279</b>	<b>747 577</b>	<b>487 294</b>	<b>612 660</b>	<b>864 788</b>	<b>20,8%</b>
Уставный капитал	1310	482	482	482	482	482	482	482	482	0,0%
Переоценка внеоборотных активов		12 490	12 385	12 320	12 320	14 082	273 892	273 892	273 903	6,6%
Собственные акции, выкупленные у акционеров								-1 240		0,0%
Добавочный капитал	1320									0,0%
Резервный капитал	1330	69	69	69	69	69	69	69	69	0,0%
Нераспределенная прибыль (убыток)	1370	426 252	505 036	561 045	589 408	732 944	212 851	339 457	590 334	14,2%
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>		<b>457 094</b>	<b>398 996</b>	<b>360 723</b>	<b>366 705</b>	<b>313 437</b>	<b>358 921</b>	<b>2 153 332</b>	<b>3 228 804</b>	<b>77,6%</b>
Займы и кредиты	1410	455 669	397 702	359 735	365 724	311 768	357 311	2 138 134	3 175 289	76,3%
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 425	1 294	988	981	1 030	1 610	15 198	53 515	1,3%
Прочие обязательства	1450					639				0,0%
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>		<b>176 131</b>	<b>115 266</b>	<b>401 802</b>	<b>376 371</b>	<b>130 539</b>	<b>95 622</b>	<b>78 147</b>	<b>66 159</b>	<b>1,6%</b>
Займы и кредиты	1510	24 000	47 967	256 849	262 698	33 970	36 148			0,0%
Кредиторская задолженность	1520	144 956	60 650	139 032	107 293	87 355	54 697	73 824	63 597	1,5%
Оценочные обязательства	1550	7 175	6 649	5 921	6 380	9 214	4 777	4 323	2 562	0,1%
Прочие краткосрочные обязательства	1560									0,0%
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 072 518</b>	<b>1 032 234</b>	<b>1 336 441</b>	<b>1 345 355</b>	<b>1 191 553</b>	<b>941 837</b>	<b>2 844 139</b>	<b>4 159 751</b>	<b>100,0%</b>

Оборотные активы	1 581 082
Обязательства	66 159
Собственный оборотный капитал (ОК)	1 514 923
Доля собственного ОК в выручке 2023г.	337,8%

Таким образом, доля оборотного капитала в структуре выручки ОАО «Южный речной порт» положительная величина. Значение доли собственного оборотного капитала в структуре выручке составляет:  $337,8\% = ((1\ 581\ 082 \text{ тыс. руб.} - 66\ 159 \text{ тыс. руб.}) = 1\ 514\ 923 \text{ тыс. руб.}) (\text{оборотный капитал}) / (448\ 435 \text{ тыс. руб.} (\text{выручка за 2023г.}))$

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

Прогноз выручки и чистой прибыли ПАО "ЮРП"											
	Ед. изм.	Фактические данные						Прогнозные данные			
		2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.	2025г.	2026г.	2027г.
Инфляция по выручке	%							5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Амортизация	тыс. руб.					22 701	25 852	25 852	25 852	25 852	25 852
Рентабельность предприятия по чистой прибыли	%	19,3%	16,1%	42,5%	-127,5%	27,1%	55,9%	15,0%	15,0%	15,0%	15,0%
<b>Чистая прибыль</b>	тыс. руб.										
Чистая прибыль	тыс. руб.	83 226	65 177	159 015	- 520 094	113 893	250 874	63 793	66 982	70 332	73 848
<b>Итого чистая прибыль:</b>	тыс. руб.	<b>83 226</b>	<b>65 177</b>	<b>159 015</b>	<b>- 520 094</b>	<b>113 893</b>	<b>250 874</b>	<b>63 793</b>	<b>66 982</b>	<b>70 332</b>	<b>73 848</b>
<b>Выручка без НДС</b>	тыс. руб.										
Выручка от финансово-хозяйственной деятельности	тыс. руб.	430 300	404 077	373 875	407 853	419 569	448 435	425 286	446 550	468 877	492 321
<b>Итого выручка:</b>	тыс. руб.	<b>430 300</b>	<b>404 077</b>	<b>373 875</b>	<b>407 853</b>	<b>419 569</b>	<b>448 435</b>	<b>425 286</b>	<b>446 550</b>	<b>468 877</b>	<b>492 321</b>

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

Прогноз прироста собственного оборотного капитала ПАО "ЮРП"											
	Ед. изм.	Фактические данные						Прогнозные данные			
		2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.	2025г.	2026г.	2027г.
Выручка без НДС	тыс. руб.	430 300	404 077	373 875	407 853	419 569	448 435	425 286	446 550	468 877	492 321
Требуемый собственный оборотный капитал (доля собственного оборотного капитала в выручке 2023г.) (337,8%)	тыс. руб.							1 436 719	1 508 555	1 583 983	1 663 182
Действительный собственный оборотный капитал	тыс. руб.						1 514 923				
Доля собственного оборотного капитала в выручке	%							337,8%	337,8%	337,8%	337,8%
<b>Прирост (уменьшение) собственного оборотного капитала</b>	тыс. руб.							<b>- 78 204</b>	<b>71 836</b>	<b>75 428</b>	<b>79 199</b>

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

Денежный поток ПАО "ЮРП" в прогнозном и пост прогнозного периоде, тыс. руб.													
	Ед. изм.	Фактические данные					Прогнозные данные				Постпрогнозн ый период		
		2018г.	2019г.	2020г.	2021г.	2022г.	2023г.	2024г.	2025г.	2026г.		2027г.	
	Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	тыс. руб.	83 226	65 177	159 015	- 520 094	113 893	250 874	63 793	66 982	70 332	73 848	
Плюс													
	Неденежные статьи (амортизация)	тыс. руб.	-	-	-	-	22 701		25 852	25 852	25 852	25 852	
	Увеличение долгосрочной задолженности	тыс. руб.											
Минус													
	Приращение собственного оборотного капитала	тыс. руб.							- 78 204	71 836	75 428	79 199	
	Капитальные вложения	тыс. руб.											
Равно													
	Чистый денежный поток на собственный капитал	тыс. руб.							167 849	20 999	20 756	20 501	85 037
	Ставка дисконтирования	%							24,11%	24,11%	24,11%	24,11%	24,11%
	Период дисконтирования	годы							1,00	2,00	3,00	4,00	4,00
	Фактор дисконтирования								0,806	0,649	0,523	0,421	0,421
	Приведенная текущая стоимость денежного потока	тыс. руб.							135 244	13 633	10 858	8 641	35 843
	<b>Стоимость денежного потока</b>	<b>тыс. руб.</b>							<b>204 219</b>				

### 4.1.2. Определение ставки дисконтирования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Определение безрисковой ставки

Безрисковая ставка доходности – ставка дохода от вложений в высоко ликвидные активы, то есть эта ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого-то бы ни было риска не возврата». На самом деле, несмотря на название, безрисковая ставка предполагает не отсутствие риска вообще, а минимальный уровень риска, характерный для данного рынка. В настоящем отчете в качестве безрисковой ставки было выбрано Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых) по состоянию на дату оценки. Она составляет **13,03%**

*(источник*

*[https://cbr.ru/hd\\_base/zyc\\_params?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.10.2023&UniDbQuery.To=31.12.2023](https://cbr.ru/hd_base/zyc_params?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.10.2023&UniDbQuery.To=31.12.2023)*

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

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
<a href="#">29.12.2023</a>	11,73	12,35	12,66	12,78	12,51	12,05	11,75	11,8	11,86	11,84	11,77	11,64
<a href="#">28.12.2023</a>	12,78	12,72	12,65	12,59	12,4	12,15	11,9	11,84	11,8	11,74	11,68	11,62
<a href="#">27.12.2023</a>	13,22	12,6	12,28	12,13	12,05	12,03	12,01	12,02	12,03	12,05	12,05	12,05
<a href="#">26.12.2023</a>	13,33	12,74	12,42	12,25	12,1	12,03	11,98	11,97	11,98	11,98	11,99	12
<a href="#">25.12.2023</a>	13,78	13	12,53	12,25	11,91	11,86	11,86	11,86	11,87	11,88	11,89	11,9
<a href="#">22.12.2023</a>	13,85	12,82	12,35	12,15	11,97	11,91	11,88	11,89	11,9	11,91	11,92	11,93
<a href="#">21.12.2023</a>	14,43	13,37	12,67	12,23	11,63	11,62	11,77	11,86	11,93	12	12,03	12,07
<a href="#">20.12.2023</a>	14,53	13,4	12,72	12,32	11,84	11,79	11,81	11,83	11,85	11,87	11,87	11,87
<a href="#">19.12.2023</a>	14,05	13,52	13,13	12,87	12,39	12,09	11,89	11,88	11,9	11,91	11,91	11,89
<a href="#">18.12.2023</a>	14,15	13,35	12,83	12,51	12,07	11,99	11,98	11,99	11,97	11,93	11,9	11,86
<a href="#">15.12.2023</a>	14,39	13,33	12,79	12,53	12,34	12,35	12,36	12,37	12,38	12,39	12,4	12,4
<a href="#">14.12.2023</a>	14,69	13,44	12,89	12,66	12,52	12,49	12,48	12,49	12,52	12,55	12,56	12,57
<a href="#">13.12.2023</a>	14,52	13,32	12,79	12,57	12,46	12,43	12,41	12,43	12,45	12,47	12,48	12,49
<a href="#">12.12.2023</a>	14,31	13,27	12,78	12,55	12,39	12,34	12,3	12,31	12,33	12,35	12,37	12,38
<a href="#">11.12.2023</a>	14,48	13,07	12,48	12,27	12,2	12,18	12,18	12,22	12,27	12,31	12,32	12,34
<a href="#">08.12.2023</a>	14,64	13,17	12,56	12,33	12,27	12,21	12,15	12,17	12,21	12,25	12,27	12,28
<a href="#">07.12.2023</a>	14,38	13,11	12,57	12,36	12,24	12,13	12,06	12,1	12,15	12,19	12,21	12,23
<a href="#">06.12.2023</a>	14,24	13,02	12,51	12,32	12,18	12,06	11,99	12,02	12,07	12,09	12,08	12,07
<a href="#">05.12.2023</a>	14,65	13,31	12,73	12,46	12,2	12,06	11,95	11,97	12	12,01	12	11,99
<a href="#">04.12.2023</a>	14,22	13,26	12,78	12,53	12,17	11,98	11,87	11,87	11,9	11,89	11,88	11,85
<a href="#">01.12.2023</a>	14,18	13,06	12,61	12,42	12,13	11,85	11,7	11,78	11,88	11,92	11,92	11,9
<a href="#">30.11.2023</a>	13,51	12,17	11,66	11,5	11,56	11,6	11,64	11,69	11,74	11,77	11,78	11,78
<a href="#">29.11.2023</a>	13,3	12,05	11,58	11,43	11,49	11,53	11,59	11,65	11,71	11,74	11,75	11,75
<a href="#">28.11.2023</a>	13,15	12,13	11,74	11,6	11,57	11,54	11,57	11,65	11,73	11,77	11,77	11,77
<a href="#">27.11.2023</a>	13,29	12,15	11,71	11,55	11,52	11,54	11,61	11,68	11,74	11,78	11,78	11,77
<a href="#">24.11.2023</a>	13,5	12,26	11,74	11,54	11,51	11,57	11,64	11,69	11,72	11,74	11,75	11,74
<a href="#">23.11.2023</a>	12,55	11,94	11,64	11,51	11,47	11,52	11,61	11,67	11,72	11,75	11,75	11,74
<a href="#">22.11.2023</a>	12,46	11,94	11,72	11,64	11,57	11,53	11,57	11,65	11,72	11,75	11,73	11,71
<a href="#">21.11.2023</a>	12,45	12,02	11,84	11,76	11,67	11,63	11,67	11,75	11,82	11,85	11,83	11,8
<a href="#">20.11.2023</a>	12,46	12,08	11,94	11,9	11,87	11,75	11,68	11,73	11,78	11,8	11,79	11,77
<a href="#">17.11.2023</a>	12,77	12,27	12,02	11,9	11,8	11,76	11,75	11,78	11,8	11,8	11,79	11,76
<a href="#">16.11.2023</a>	12,46	12,28	12,14	12,05	11,87	11,77	11,76	11,82	11,89	11,96	11,99	12,02
<a href="#">15.11.2023</a>	12,71	12,41	12,18	12,03	11,79	11,75	11,81	11,88	11,94	11,99	12,03	12,06
<a href="#">14.11.2023</a>	12,96	12,56	12,29	12,12	11,88	11,8	11,84	11,91	11,98	12,02	12,03	12,03
<a href="#">13.11.2023</a>	12,76	12,36	12,09	11,93	11,73	11,66	11,75	11,87	11,95	12,01	12,04	12,06
<a href="#">10.11.2023</a>	12,66	12,38	12,16	11,99	11,64	11,52	11,58	11,7	11,82	11,92	11,98	12,04
<a href="#">09.11.2023</a>	12,76	12,52	12,32	12,15	11,72	11,58	11,58	11,66	11,77	11,86	11,9	11,93
<a href="#">08.11.2023</a>	13,11	12,75	12,49	12,3	11,94	11,87	11,9	11,94	11,97	11,98	11,98	11,98
<a href="#">07.11.2023</a>	12,95	12,77	12,63	12,51	12,22	12,01	11,9	11,92	11,96	11,98	11,99	11,99
<a href="#">06.11.2023</a>	13,12	12,64	12,34	12,14	11,87	11,86	11,92	11,96	12	12,04	12,06	12,09
<a href="#">03.11.2023</a>	13,1	12,85	12,65	12,49	12,1	11,94	11,9	11,95	12,03	12,12	12,19	12,25
<a href="#">02.11.2023</a>	13,02	12,93	12,84	12,75	12,43	12,25	12,1	12,07	12,09	12,18	12,25	12,33
<a href="#">01.11.2023</a>	13,05	12,99	12,95	12,91	12,72	12,46	12,22	12,19	12,23	12,32	12,4	12,5
<a href="#">31.10.2023</a>	13,13	13,06	13	12,95	12,78	12,61	12,48	12,48	12,5	12,55	12,6	12,66
<a href="#">30.10.2023</a>	13,42	13,37	13,33	13,29	13,05	12,75	12,48	12,44	12,44	12,44	12,44	12,43
<a href="#">27.10.2023</a>	13,4	13,38	13,35	13,3	13,04	12,75	12,43	12,3	12,19	12,1	12,04	11,98
<a href="#">26.10.2023</a>	12,46	12,44	12,43	12,43	12,45	12,43	12,38	12,35	12,33	12,32	12,31	12,31
<a href="#">25.10.2023</a>	12,52	12,49	12,46	12,44	12,41	12,39	12,36	12,32	12,27	12,22	12,19	12,16
<a href="#">24.10.2023</a>	12,35	12,37	12,39	12,42	12,48	12,44	12,37	12,32	12,27	12,21	12,17	12,13
<a href="#">23.10.2023</a>	12,11	12,24	12,32	12,37	12,43	12,41	12,33	12,26	12,2	12,13	12,09	12,04
<a href="#">20.10.2023</a>	11,89	12,02	12,12	12,21	12,42	12,48	12,46	12,4	12,32	12,25	12,21	12,18
<a href="#">19.10.2023</a>	11,99	12,08	12,15	12,22	12,38	12,44	12,43	12,38	12,31	12,25	12,23	12,2
<a href="#">18.10.2023</a>	11,77	11,91	12,04	12,15	12,43	12,46	12,4	12,35	12,31	12,27	12,25	12,23
<a href="#">17.10.2023</a>	12,01	12,06	12,11	12,16	12,29	12,33	12,32	12,28	12,22	12,16	12,13	12,1
<a href="#">16.10.2023</a>	11,66	12,02	12,22	12,32	12,35	12,28	12,18	12,12	12,08	12,06	12,05	12,03
<a href="#">13.10.2023</a>	11,6	12,22	12,45	12,51	12,39	12,27	12,15	12,08	12,04	12,05	12,06	12,04
<a href="#">12.10.2023</a>	11,65	12,28	12,51	12,57	12,44	12,32	12,18	12,1	12,03	12,02	12,04	12,05
<a href="#">11.10.2023</a>	11,55	12,17	12,46	12,59	12,54	12,41	12,26	12,18	12,12	12,11	12,11	12,1
<a href="#">10.10.2023</a>	11,7	12,16	12,45	12,62	12,73	12,6	12,41	12,29	12,15	12,01	11,95	11,93
<a href="#">09.10.2023</a>	11,77	12,26	12,55	12,71	12,77	12,6	12,34	12,21	12,09	12,01	11,99	11,96
<a href="#">06.10.2023</a>	11,9	12,29	12,54	12,68	12,73	12,58	12,35	12,21	12,05	11,88	11,82	11,8
<a href="#">05.10.2023</a>	12,16	12,4	12,56	12,66	12,72	12,6	12,34	12,17	12,01	11,88	11,82	11,77
<a href="#">04.10.2023</a>	12,58	12,62	12,64	12,65	12,61	12,54	12,39	12,25	12,05	11,84	11,75	11,68
<a href="#">03.10.2023</a>	12,37	12,46	12,52	12,56	12,55	12,45	12,25	12,11	11,97	11,86	11,81	11,77
<a href="#">02.10.2023</a>	12,35	12,49	12,57	12,6	12,55	12,41	12,2	12,08	11,97	11,89	11,86	11,83
<b>среднее значение</b>	<b>13,03</b>											

Источник: [https://cbr.ru/hd\\_base/zycy\\_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.09.2023&UniDbQuery.To=17.10.2023](https://cbr.ru/hd_base/zycy_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.09.2023&UniDbQuery.To=17.10.2023)

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

$$П = Rб * L / Q,$$

- где: П – премия за низкую ликвидность;  
Rб - безрисковая ставка;  
Пр – премия за риск;  
L- период экспозиции (срок продажи объекта - 3 мес.);  
Q- общее количество месяцев в году (12 месяцев).

Таким образом, премия за низкую ликвидность составит  $3,26\% = 13,03 \cdot 3/12$

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

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

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

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

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

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

Источник: расчеты Оценщика

Премия за инвестиционный менеджмент – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Анализ рыночной ситуации показал, что в настоящее время на рынке достаточно активно функционирует большое количество компаний, оказывающих услуги в области управления активами. Управление средствами, инвестируемыми в недвижимость, как правило, осуществляется в форме организации паевых инвестиционных фондов (ПИФ), а именно закрытых ПИФ. В результате исследований была произведена выборка управляющих компаний с наиболее высоким рейтингом надежности А+, А++. Премия за инвестиционный менеджмент принята в размере среднего значения рыночного диапазона (1,64%).

**Таблица: Расчет ставки дисконтирования**

Компонент ставки	Величина ставки
Уровень безрисковой доходности	13,03
Уровень систематического риска	3,75
Уровень несистематического риска	2,43
Премия за низкую ликвидность	3,26
Премия за инвестиционный менеджмент	1,64
Суммарная процентная ставка, %	24,11
<b>Ставка дохода на инвестиции</b>	<b>24,11%</b>

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, оценщик принимает значение ставки дисконтирования в расчетах в размере: **22,11%**



### 4.1.3. Определение стоимости Предприятия

#### 4.1.3.1 Стоимость в прогнозный период ее эксплуатации

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

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

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

где: NPV - чистая приведенная стоимость;

$D_i$  - объем чистого денежного потока, получаемый в  $i$ -тый период дискретного прогнозного периода;

$K$  - ставка дисконта;

$i$  - период.

**Вывод: текущая остаточная стоимость ОАО «Южный речной порт» прогнозного периода составит: 230 104 тыс. руб.; приведенная стоимость равна 168 376 тыс. руб.**

#### 4.1.3.2 Стоимость в постпрогнозный период ее эксплуатации

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

$$V = D_1 / (K-G),$$

где:  $V$  - остаточная стоимость в шестом году;

$D_1$  - объем чистого денежного потока, получаемый в первый год после окончания дискретного прогнозного периода;

$K$  - ставка дисконта;

$G$  - ожидаемый темп прироста денежного потока.

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

Объем чистого денежного потока, получаемый в первый год после окончания дискретного прогнозного периода по результатам расчетов был принят равным: 20 501 тыс. рублей.

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

**Таким образом, текущая остаточная стоимость составит: 85 037 тыс. руб.; приведенная остаточная стоимость составит 35 843 тыс. руб.**

#### 4.1.3.3. Результаты применения доходного подхода

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

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

Текущие активы	Ед. изм.	Значение показателя
краткосрочные финансовые вложения	тыс. руб.	0
денежные средства	тыс. руб.	122 630
прочие активы	тыс. руб.	1 418 726
долгосрочные финансовые вложения	тыс. руб.	2 273 276
<b>ИТОГО:</b>	тыс. руб.	<b>3 814 632</b>

Источник информации: расчеты Оценщиков

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

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение показателя
Текущая стоимость FCF	тыс. руб.	315 142
Терминальная стоимость	тыс. руб.	204 219
Рыночная стоимость бизнеса	тыс. руб.	204 219
Рыночная стоимость текущих активов	тыс. руб.	3 814 632
Заемный капитал*	тыс. руб.	3 294 963
<b>Рыночная стоимость акционерного капитала</b>	тыс. руб.	<b>723 888</b>

Источник информации: расчеты Оценщиков

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

Таким образом, стоимость 100% акций ОАО «Южный речной порт», рассчитанная методом дисконтированного денежного потока определяется как чистый приведенный денежный поток прогнозного периода + приведенная остаточная стоимость пост прогнозного периода + рыночная стоимость текущих активов – заемный капитал на дату оценки принимается равной: **723 888 тыс. руб.**

## 4. 2. Оценка методом накопления активов

### 4.2.1. Общие положения

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

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

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

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

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

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

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

Оцениваемые активы и пассивы ПАО "ЮРП"										
	Код стр.	01.01.2018	01.01.2019	01.01.2020	31.09.2020	01.01.2021	01.01.2022	01.01.2023	01.01.2024	Доля, %
<b>АКТИВ</b>										
<b>I. Внеоборотные активы</b>		<b>746 947</b>	<b>809 174</b>	<b>941 272</b>	<b>950 969</b>	<b>794 316</b>	<b>685 578</b>	<b>2 086 864</b>	<b>2 578 669</b>	<b>62,0%</b>
Нематериальные активы	1110									0,0%
Основные средства	1150	180 711	172 108	161 816	166 844	144 029	197 239	216 406	203 919	4,9%
Незавершенное строительство	1160									0,0%
Доходные вложения в материальные ценности							116 117	104 684	93 292	
Долгосрочные финансовые вложения	1170	562 013	634 154	776 175	780 854	647 223	368 608	1 759 726	2 273 276	54,6%
Отложенные налоговые активы	1180	3 608	2 297	2 163	2 271	2 843	3 614	6 048	8 182	0,2%
Прочие внеоборотные активы	1190	615	615	1 118	1 000	221				0,0%
<b>II. Оборотные активы</b>		<b>325 571</b>	<b>223 060</b>	<b>395 169</b>	<b>394 386</b>	<b>397 237</b>	<b>256 259</b>	<b>757 275</b>	<b>1 581 082</b>	<b>38,0%</b>
Запасы:	1210	6 758	6 046	15 599	7 613	7 405	98 949	373 685	908 741	21,8%
НДС по приобретенным ценностям	1220			142			2 303	13 217	47 908	1,2%
Дебиторская задолженность	1240	142 996	124 267	109 936	100 187	81 510	69 059	251 454	501 324	12,1%
Краткосрочные финансовые вложения	1250	156 834	74 738	261 848	270 138	215 399				0,0%
Денежные средства	1260	18 897	17 828	6 072	16 167	92 151	85 404	118 221	122 630	2,9%
Прочие оборотные активы	1270	86	181	1 572	281	772	544	698	479	0,0%
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 072 518</b>	<b>1 032 234</b>	<b>1 336 441</b>	<b>1 345 355</b>	<b>1 191 553</b>	<b>941 837</b>	<b>2 844 139</b>	<b>4 159 751</b>	<b>100,0%</b>
<b>ПАССИВ</b>										
										0,0%
										0,0%
<b>III. Капитал и резервы</b>		<b>439 293</b>	<b>517 972</b>	<b>573 916</b>	<b>602 279</b>	<b>747 577</b>	<b>487 294</b>	<b>612 660</b>	<b>864 788</b>	<b>20,8%</b>
Уставный капитал	1310	482	482	482	482	482	482	482	482	0,0%
Переоценка внеоборотных активов		12 490	12 385	12 320	12 320	14 082	273 892	273 892	273 903	6,6%
Собственные акции, выкупленные у акционеров								-1 240		0,0%
Добавочный капитал	1320									0,0%
Резервный капитал	1330	69	69	69	69	69	69	69	69	0,0%
Нераспределенная прибыль (убыток)	1370	426 252	505 036	561 045	589 408	732 944	212 851	339 457	590 334	14,2%
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>		<b>457 094</b>	<b>398 996</b>	<b>360 723</b>	<b>366 705</b>	<b>313 437</b>	<b>358 921</b>	<b>2 153 332</b>	<b>3 228 804</b>	<b>77,6%</b>
Займы и кредиты	1410	455 669	397 702	359 735	365 724	311 768	357 311	2 138 134	3 175 289	76,3%
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 425	1 294	988	981	1 030	1 610	15 198	53 515	1,3%
Прочие обязательства	1450					639				0,0%
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>		<b>176 131</b>	<b>115 266</b>	<b>401 802</b>	<b>376 371</b>	<b>130 539</b>	<b>95 622</b>	<b>78 147</b>	<b>66 159</b>	<b>1,6%</b>
Займы и кредиты	1510	24 000	47 967	256 849	262 698	33 970	36 148			0,0%
Кредиторская задолженность	1520	144 956	60 650	139 032	107 293	87 355	54 697	73 824	63 597	1,5%
Оценочные обязательства	1550	7 175	6 649	5 921	6 380	9 214	4 777	4 323	2 562	0,1%
Прочие краткосрочные обязательства	1560									0,0%
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 072 518</b>	<b>1 032 234</b>	<b>1 336 441</b>	<b>1 345 355</b>	<b>1 191 553</b>	<b>941 837</b>	<b>2 844 139</b>	<b>4 159 751</b>	<b>100,0%</b>

#### 4.2.3. Оценка внеоборотных активов

Внеоборотные активы ПАО «ЮРП» на дату оценки представлены: Основными средствами в размере 203 919 тыс. руб., долгосрочными финансовыми вложениями в размере 2 273 276 тыс. руб., доходными вложениями в материальные ценности в размере 93 292 тыс. руб., а также отложенными налоговыми активами в размере 8182 тыс. руб. Подробные расшифровки указанных активов, а также оценка рыночной стоимости основных средств представлены в Приложении к настоящему Отчету.

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

Основные средства ПАО «ЮРП» представлены следующими группами: здания, сооружения, земельные участки, машины и оборудование (кроме офисного), транспортные средства, капитальные вложения в объекты строительства основных средств. Общая остаточная стоимость основных средств составляет: 203 919 тыс. руб.

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

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

	Наименование зданий, помещений ОАО "ЮРП"	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.		80 300	60 225	27 850	52 300	Год ввода в эксплуатацию	Рыночная стоимость, руб.
		Адрес	Площадь	Офис класса "В"	Офис класса "С"	Холодный склад	Теплый склад		
1	Товарная контора	2-й Южнопортовый пр-д, стр.1	615,4		615,4			1939	37 062 465
2	Гараж автомобилей	2-й Южнопортовый пр-д, стр.2	1 938,0			1 938,0		1967	53 973 300
3	Блок бытовых помещений №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.3	1 491,5			1 491,5		1971	41 538 275
4	Склад №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.4	6 281,2			6 281,2		1939	174 931 420
5	Склад №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.5	6 189,7			6 189,7		1939	172 383 145
6	Склад №3	2-й Южнопортовый пр-д, стр.6	3 940,1		1000	2 940,1		1962	142 106 785
7	Склад №4	2-й Южнопортовый пр-д, стр.7	6 236,9			6 236,9		1939	173 697 665
8	Склад №5	2-й Южнопортовый пр-д, стр.8	1 980,4			1 980,4		1962	55 154 140
9	Склад №6	2-й Южнопортовый пр-д, стр.9	1 018,0				1 018,0	1962	53 241 400
10	Цех технического обслуживания погрузчиков	2-й Южнопортовый пр-д, стр.11	2 274,5			2 274,5		1967	63 344 825
11	Здание управления порта	2-й Южнопортовый пр-д, стр.12	1 616,2	1616,2				1939	129 780 860
12	Центральная котельная	2-й Южнопортовый пр-д, стр.13	258,9				258,9	1939	13 540 470
13	Столовая порта	2-й Южнопортовый пр-д, стр.14	1 014,1		1014,1			1972	61 074 173
14	Цех ремонта грейферов	2-й Южнопортовый пр-д, стр.15	456,2			456,2		1956	12 705 170
15	Материальный склад № 2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.17	342,3			342,3		1939	9 533 055
16	Материальный склад № 1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.16	895,0			895,0		1939	24 925 750
17	Проходная №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.18	51,6			51,6		1967	1 506 685
18	Контора ЦГР	2-й Южнопортовый пр-д, стр.20	151,7				151,7	1931	7 933 910
19	Здание энергоотдела	2-й Южнопортовый пр-д, стр.21	118,9			118,9		1939	3 311 365
20	Такелажные мастерские	2-й Южнопортовый пр-д, стр.22	161,6			161,6		1939	4 500 560
21	Механические мастерские	2-й Южнопортовый пр-д, стр.28	764,7				764,7	1939	39 993 810
22	Железнодорожная весовая	2-й Южнопортовый пр-д, стр.29	166,5			166,5		1939	4 637 025
23	Отдел кадров	2-й Южнопортовый пр-д, стр.30	88,0		88			1963	5 299 800
24	Автосвесовая	2-й Южнопортовый пр-д, стр.31	442,6				456,3	1976	23 864 490
25	Лечебно-оздоровительный комплекс	2-й Южнопортовый пр-д, стр.32	199,4		199,4			1976	12 008 865
26	Склад хранения газа	2-й Южнопортовый пр-д, стр.37	52,3			52,3		1982	1 456 555
27	Деревообрабатывающий цех	2-й Южнопортовый пр-д, стр.43	981,2				981,2	1975	51 316 760
28	Уборная	2-й Южнопортовый пр-д, стр.45	39,9			39,9		1939	1 111 215
29	Блок бытовых помещений №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.10	947,1				947,1	1971	49 533 330
30	Проходная №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.19	32,5			32,5		1971	905 125
31	Цех ремонта бульдозеров	2-й Южнопортовый пр-д, стр.40	723,8			723,8		1974	20 157 830
	<b>Всего:</b>		<b>41 472,7</b>	<b>1 616,2</b>	<b>2 916,9</b>	<b>32 375,4</b>	<b>4 577,9</b>		<b>1 446 530 223</b>

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

Таким образом, стоимость объектов недвижимости ПАО «ЮРП», рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет: 1 446 530 223 руб.

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

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

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

**Оценка земельных участков:**

ПАО «ЮРП» располагается на четырех земельных участках:

**Таблица: оценка стоимости земельных участков ОПАО «ЮРП»**

№ п/п	Земельный участок	Адрес участка	Площадь, кв.м.	Вид документа	Дата Договора	срок действия, лет	Срок действия договора, лет	Рыночная стоимость права аренды за 1 кв.м., руб.*	Рыночная стоимость права аренды всего, руб.*	Коэффициент свободных площадей, %%	Рыночная стоимость, руб.
1	Участок № 1 площадью 98 961,00 кв.м. по Договору аренды № М-04-044080 от 26.12.2013 сроком до 13.11.2062 г. Право аренды (49 лет)	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	98 961	дог.аренды	2013	49	8	7 266,79	719 149 587	7%	50 340 471
2	Участок № 2 площадью 145 815 кв.м. по Договору аренды от 02.08.2012г.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	145 815	дог.аренды	2012	49	9	7 266,79	1 059 637 605	7%	74 174 632
3	Участок № 3 площадью 44 812 кв.м. по Договору аренды от 02.11.2011г.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	44 812	дог.аренды	2011	49	10	7 266,79	325 648 804	7%	22 795 416
4	Участок № 4 площадью 11 051 кв.м. по Договору аренды 15.06.2016г.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	5 700	Право собственности	2013			7 266,79	41 421 900	7%	2 899 533
5	Участок № 5 площадью 3503 кв.м. по Договору аренды №М-04-051347 от 09.10.2017г.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 11	3 503	дог.аренды	2017	49	4	7 266,79	25 456 301	7%	1 781 941
6	Участок № 6 площадью 14 249 кв.м. по Договору аренды №М-04-060856 от 04.07.2023г.	Москва, Южнопортовая ул., вл. 42	14 249	дог.аренды	2023	49	0	7 266,79	103 547 483	7%	7 248 324
	<b>Всего:</b>		<b>313 040</b>						<b>2 274 861 680</b>		<b>159 240 318</b>

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

В процессе визуального осмотра Оценщиком было определено, что 70% земельного участка находится под застройкой оцененных зданий, поэтому в расчет было принята свободная от застройки площадь земельного участка: 313 040 кв.м.  $*(1-93%)* 7 266,79$  руб. за 1 сотку \* коэффициент срока действия Договора = **159 240 318 руб.**

**Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельных участков ПАО «ЮРП» площадью 313 040 кв.м. составляет: 159 240 318 руб.**

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

**Таким образом, рыночная стоимость группы «объекты недвижимости» составляет: 1 446 530 223 руб. + 16 096 500 руб. + 9 836 000 руб. = 1 472 462 723 руб.**



## Оценка прочих основных средств:

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

**Таблица: оценка стоимости всех основных средств ПАО «ЮРП»**

Группа учета ОС \ Основное средство	Остаточная стоимость на 31.12.2023г., руб.	Износ, %%	Доля, %%	Коэффициент пересчета	Комментарии оценщика	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Здания	17 860	88,0%	8,8%	79,4	Подробные расчеты стоимости объектов недвижимости представлены в Приложении к настоящему Отчету. А сводные данные представлены в таблице ниже.	1 418 590
Машины и оборудование (кроме офисного)	7 160	73,1%	3,5%	1,0	Машины и оборудование (кроме офисного) составляют 3,6% от общей величины основных средств, величина износа указанной группы составляет 71,7%. Данная группа принята в оценке по балансовой стоимости.	7 160
Офисное оборудование	2 378	53,3%	1,2%	0,5	Офисное оборудование составляет 1,3% от общей величины основных средств. Данная группа принята в оценке в размере 50% от балансовой стоимости.	1 189
Транспортные средства	8 791	84,3%	4,3%	1,0	Данная группа принята в оценке по балансовой стоимости.	8 791
Производственный и хозяйственный инвентарь	53	84,3%	0,0%	0,5	Производственный и хозяйственный инвентарь составляет 0,0% от общей величины основных средств. Данная группа принята в оценке в размере 50% от балансовой стоимости.	27
Другие виды основных средств	7 951		3,9%	0,5		3 976
Земля	158 990		78,0%	1,0	Подробные расчеты стоимости земельных участков представлены в Приложении к настоящему Отчету. А сводные данные представлены в таблице выше.	151 987
<b>Всего:</b>	<b>203 183</b>	<b>84,7%</b>	<b>99,6%</b>	<b>7,8</b>		<b>1 591 720</b>
Объекты строительства	736		0,4%	1,0	Данная группа принята в оценке по балансовой стоимости.	736
<b>ИТОГО:</b>	<b>203 919</b>		<b>100,0%</b>	<b>7,8</b>		<b>1 592 456</b>

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

**Вывод: скорректированная стоимость всех основных средств ПАО «ЮРП» на дату оценки составляет: 1 592 456 тыс. руб.**

### 4.2.5. Оценка финансовых вложений

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

Оценщик принял финансовые вложения в балансовой оценке.

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

#### 4.2.6. Оценка оборотных средств

Объектами оценки оборотных средств являются:

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

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

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

**Таблица: оценка стоимости оборотных средств ПАО «ЮРП»**

Оборотные активы	Остаточная стоимость на 31.12.2023г.	Коэффициент пересчета	Комментарии оценщика	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Запасы*	908 741	0,87	Оценка по рыночной стоимости	790 966
НДС по приобретенным ценностям	47 908	1,0	Принято по балансовой оценке	47 908
Дебиторская задолженность*	501 324	0,96	Оценка по рыночной стоимости	483 460
Финансовые вложения		1,0	Принято по балансовой оценке	0
Денежные средства	122 630	1,0	Принято по балансовой оценке	122 630
Прочие оборотные активы	479	1,0	Принято по балансовой оценке	479
<b>Всего:</b>	<b>1 581 082</b>	<b>0,914</b>		<b>1 445 443</b>

#### **ЗАПАСЫ**

Статья баланса «Запасы» (строка 1210) составляет **908 741 тысяч рублей**. По данным Заказчика неликвидные запасы на предприятии отсутствуют.

Расчет рыночной стоимости запасов произведен по формуле:

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

где

PV – рыночная стоимость запасов;

FV – стоимость запасов в соответствии с балансом;

*i* – ставка дисконта, соответствующая требуемой годовой доходности;

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

Для определения ставки дисконтирования на дату оценки оценщиком были приняты опубликованные данные ЦБ (Статистический бюллетень банковской статистики №3 (370) за 2024 г., публикуемого на сайте Центрального Банка РФ) о средневзвешенных процентных ставках по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях.

Ставка дисконтирования для запасов выбрана на уровне 14,89% исходя из периода оборачиваемости запасов в 1 год.

Таблица. Средневзвешенные процентные ставки по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях 2024 г.

Таблица 4.2.4  
Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях (% годовых)

	Физических лиц, со сроком привлечения								Нефинансовых организаций, со сроком привлечения											
	до 1 года, включительно	до 30 дней, включительно	до 30 дней, кроме до востребования*	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, кроме до востребования*	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включительно	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включительно	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
<b>2023 год</b>																				
январь	3,47	3,67	4,19	4,57	5,50	5,64	5,27	5,35	7,13	6,77	7,12	6,21	7,25	7,88	7,52	6,27	6,71	—	6,71	
февраль	3,59	4,03	4,38	5,01	5,08	6,06	5,36	5,42	7,05	7,40	7,06	6,14	7,24	8,01	8,05	6,21	7,33	5,97	7,33	
март	4,46	4,16	3,31	4,85	5,48	6,68	5,72	5,81	7,34	7,79	7,38	6,42	7,35	8,03	8,26	6,48	7,51	5,00	7,51	
апрель	3,77	4,20	4,40	4,10	5,75	6,31	5,63	5,68	7,39	7,94	7,44	6,29	7,21	7,77	7,96	6,35	7,50	7,57	7,50	
май	3,39	3,30	3,21	4,64	5,56	6,03	5,44	5,52	7,29	7,40	7,29	6,16	7,23	7,60	8,31	6,23	7,26	5,62	7,26	
июнь	3,05	3,82	4,24	4,58	5,00	6,05	5,35	5,40	7,31	7,55	7,33	6,24	7,23	7,97	8,07	6,31	7,54	6,91	7,54	
июль	3,38	3,32	3,28	4,70	5,71	6,41	5,69	5,75	7,45	7,53	7,46	6,75	7,68	8,57	8,88	6,81	6,82	7,89	6,90	
август	3,75	4,55	5,72	8,90	9,03	7,65	8,58	8,64	8,38	8,13	8,36	9,14	9,81	10,15	10,91	9,17	8,74	9,59	8,79	
сентябрь	4,06	5,52	6,85	9,92	9,80	8,76	9,40	9,47	9,32	10,83	9,46	11,19	12,37	12,43	13,17	11,25	12,57	12,46	12,57	
октябрь	3,84	6,31	8,55	9,19	10,46	10,19	9,96	10,06	10,18	9,61	10,14	11,95	13,13	13,35	14,48	12,01	13,61	12,66	13,60	
ноябрь	4,11	6,82	8,91	9,46	12,15	12,30	11,64	11,73	13,56	10,70	12,40	13,65	14,77	14,82	15,94	13,71	15,07	14,84	15,07	
декабрь	4,69	8,07	11,01	10,76	12,84	13,37	12,78	12,89	12,01	10,34	11,90	14,35	15,42	16,10	16,60	14,43	15,41	15,03	15,41	
<b>2024 год</b>																				
январь	6,52	9,08	13,46	12,92	14,23	14,89	14,32	14,49	12,28	11,23	12,19	14,56	15,62	16,12	16,10	14,64	15,84	—	15,84	

Источник: <https://cbr.ru/Collection/Collection/File/49066/Bbs2403r.pdf>

Далее по порядку представлена расчетная таблица.

Таблица. Расчет рыночной стоимости статьи «Запасы»

№ пп	Наименование	Сумма запасов на 31.12.2022, тыс. руб.	Период оборачиваемости, лет	Ставка	Фактор приведения стоимости	Рыночная стоимость на 31.12.2022, тыс. руб.
1	Запасы	908 741	1,00	14,89%	0,8704	790 966

Источник: расчет ООО «Комплекс-Консалтинг»

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

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

где:  $PV_3$  – текущая стоимость запасов;  
 $FV_3$  – сумма запасов по балансу;  
 $d$  – ставка дисконтирования;  
 $n$  – число периодов.

Таким образом, рыночная стоимость запасов составляет:

$$PV_3 = 908\,741 / (1 + 14,89\%)^{365/365} = 790\,966 \text{ тыс.руб.}$$

Рыночная стоимость запасов составила: **790 966 тысяч рублей.**

### ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Стоимость активов, отражаемых в балансе по строке 1230 «Дебиторская задолженность», составляет **501 324 тыс. руб.**

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

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

где

PV – рыночная стоимость дебиторской задолженности;

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

$i$  – ставка дисконта, соответствующая требуемой годовой доходности;

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

В качестве требуемой годовой ставки дохода (ставки дисконтирования) для дебиторской задолженности в рублях были приняты средневзвешенные процентные ставки по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях. Данные о процентных ставках приняты на основании Бюллетеня банковской статистики №№3 (370) за 2024 г., публикуемого на сайте Центрального Банка РФ.

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

Таблица. Средневзвешенные процентные ставки по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях на январь 2024 г.

	Физические лица, со сроком привлечения										Нефинансовые организаций, со сроком привлечения									
	"до востребования"	до 30 дней, включая "до востребования"	до 30 дней, кроме "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	до 1 года, кроме "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
<b>2023 год</b>																				
январь	3,47	3,67	4,39	4,57	5,50	5,64	5,27	5,26	7,13	6,77	7,12	6,21	7,25	7,88	7,52	6,27	6,71	—	6,71	
февраль	3,59	4,03	4,38	5,01	5,08	6,06	5,36	5,42	7,05	7,40	7,06	6,14	7,24	8,01	8,05	6,21	7,33	5,97	7,33	
март	4,46	4,36	3,31	4,85	5,48	6,68	5,72	5,81	7,34	7,79	7,38	6,42	7,35	8,03	8,26	6,48	7,51	5,00	7,51	
апрель	3,77	4,20	4,40	4,30	5,75	6,31	5,63	5,68	7,29	7,94	7,44	6,29	7,21	7,77	7,96	6,35	7,50	7,57	7,50	
май	3,39	3,30	3,21	4,64	5,56	6,03	5,44	5,52	7,29	7,40	7,29	6,36	7,23	7,60	8,31	6,23	7,26	5,62	7,26	
июнь	3,05	3,82	4,24	4,58	5,00	6,05	5,35	5,40	7,31	7,55	7,33	6,24	7,23	7,97	8,07	6,31	7,54	6,91	7,54	
июль	3,38	3,32	3,28	4,70	5,71	6,41	5,69	5,75	7,46	7,53	7,46	6,75	7,68	8,57	8,68	6,81	6,82	7,89	6,90	
август	3,75	4,55	5,72	8,90	9,03	7,65	8,58	8,64	8,38	8,13	8,36	9,14	9,81	10,15	10,91	9,17	8,74	9,59	8,79	
сентябрь	4,06	5,52	6,85	9,92	9,80	8,76	9,40	9,47	9,32	10,83	9,46	11,39	12,37	12,43	13,17	11,25	12,57	12,46	12,57	
октябрь	3,84	6,31	8,55	9,19	10,46	10,19	9,96	10,06	10,18	9,61	10,14	11,95	13,13	13,35	14,48	12,01	13,61	12,66	13,60	
ноябрь	4,11	6,83	8,91	9,46	12,15	12,30	11,64	11,73	12,56	10,70	12,40	13,65	14,77	14,82	15,94	13,71	15,07	14,84	15,07	
декабрь	4,69	8,07	11,01	10,76	12,84	13,57	12,78	12,89	12,01	10,34	11,90	14,35	15,43	16,30	16,60	14,43	15,41	15,03	15,41	
<b>2024 год</b>																				
январь	6,52	9,08	13,46	12,92	14,23	14,89	14,32	14,49	12,28	11,23	12,19	14,5	15,62	16,12	16,10	14,64	15,84	—	15,84	

Источник: <https://cbr.ru/Collection/Collection/File/49066/Bbs2403r.pdf>

Далее представлен расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности.

Таблица. Расчёт рыночной стоимости статьи «Дебиторская задолженность»

№ п/п	Наименование показателя	Балансовая стоимость дебиторской задолженности на последнюю отчетную дату, тыс. руб.	Период оборачиваемости, лет	Ставка	Фактор приведения стоимости	Рыночная стоимость, тыс. руб.
1	Дебиторская задолженность	501 324	0,25	15,62%	0,9644	483 460

Источник: расчёт ООО «Комплекс-Консалтинг»

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности составляет:

$$PV_3 = 501\,324 / (1 + 15,62\%)^{0,365} = 483\,460 \text{ тыс.руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности на дату оценки составляет **483 460 тыс. рублей.**

**4.2.7. Оценка обязательств**

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

Обязательства	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Коэффициент корректировки	Рыночная стоимость, тыс. руб.
<b>IV. Долгосрочные обязательства</b>	<b>3 228 804</b>	1	<b>3 228 804</b>
Займы и кредиты	3 175 289	1	3 175 289
Отложенные налоговые обязательства	53 515	1	53 515
<b>Прочие обязательства</b>			
<b>V. Краткосрочные обязательства</b>	<b>66 159</b>	1	<b>66 159</b>
Займы		1	
Кредиторская задолженность	63 597	1	63 597
Оценочные обязательства	2 562	1	2 562
Прочие краткосрочные обязательства			
<b>Итого:</b>	<b>3 294 963</b>	<b>1,0</b>	<b>3 294 963</b>

**Вывод:** скорректированная стоимость обязательств ПАО «ЮРП» на дату оценки составляет: **3 294 963 тыс. руб.** и принята по балансовой стоимости.

**4.2.8. Определение рыночной стоимости собственного капитала**

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

Наименование статей	Остаточная стоимость, тыс. руб.	Коэффициент корректировки	Рыночная стоимость, тыс. руб.
Нематериальные активы (1)			
Основные средства (2)	203 919	7,81	1 592 456
Незавершенное строительство (3)	0		0
Доходные вложения в материальные ценности (4)	93 292	1,00	93 292
Долгосрочные финансовые вложения (5)	2 273 276	1,00	2 273 276
Отложенные налоговые активы (6)	8 182	1,00	8 182
Прочие внеоборотные активы (7)	0		0
Оборотные средства (8)	1 581 082	0,91	1 445 443
Обязательства (9)	3 294 963	1,00	3 294 963
<b>Итого скорректированные чистые активы: (1+2+3+4+5+6+7+8-9)</b>	<b>864 788</b>	<b>2,45</b>	<b>2 117 685</b>

**ВЫВОД:** стоимость 100% акций ПАО «ЮРП», рассчитанная в рамках затратного подхода (методом накопления активов) на дату оценки составляет: **2 117 685 тыс. руб.**

## V. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Применяя к оценке рыночной стоимости объекта **метод накопления активов** в рамках затратного подхода Оценщик получил следующий результат: рыночная стоимость 100% акций ПАО «ЮРП» составляет: **2 117 685 000 руб.**

Применяя к оценке рыночной стоимости объекта **метод дисконтирования денежных потоков** в рамках доходного подхода Оценщик получил следующий результат: рыночная стоимость 100% акций ПАО «ЮРП» составляет: **723 888 000 руб.**

Оценщик отмечает, что значение стоимости 100% акций ПАО «ЮРП», рассчитанное в рамках доходного подхода почти в 3 раза меньше значения, рассчитанного с помощью затратного подхода. В силу данного обстоятельства, оценка стоимости капитала ПАО «ЮРП» осуществлялась исключительно в рамках затратного подхода, Оценщик принял решение присвоить затратному подходу – 100%, а доходному подходу – 0%.

Полученный результат отражен в таблице ниже:

Примененные подходы оценки	Примененные методы оценки	Стоимость, тыс. руб.	Присвоенный вес	Стоимость с учетом веса, тыс. руб.
Сравнительный подход	Метод сравнения	Не применялся	0%	-
Доходный подход	Метод дисконтирования денежных потоков	723 888	0%	-
Затратный подход	Метод накопления активов	2 117 685	100%	2 117 685
<b>Итоговое значение стоимости 100% акций, тыс.руб.</b>				<b>2 117 685</b>

**Вывод: рыночная стоимость 100% акций (бизнеса) ПАО «ЮРП» по состоянию на дату оценки составляет: 2 117 685 000 (Два миллиарда сто семнадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч) рублей.**

## VI. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРИВИЛЕГИРОВАННЫХ АКЦИЙ

Целями настоящей оценки является определение рыночной стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции компании. В то же время уставной капитал ПАО «ЮРП» состоит из обыкновенных и привилегированных акций.

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

Источник информации: ПАО «ЮРП»

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

- Проведен анализ дивидендной политики предприятия по привилегированным и обыкновенным акциям на интервале 2009-2023 гг.
- Определен % выплат на привилегированные акции от чистой прибыли.
- Рассчитано медианное значение % выплат по дивидендам по привилегированным акциям.
- Определено медианное значение выплат по дивидендам по привилегированным акциям в стоимостном выражении.
- Проведена капитализация полученного значения по средневзвешенной ставке и с учетом темпов роста, рассчитанных в доходном подходе.
- Рыночная стоимость привилегированных акций определена как результат деления капитализированного денежного потока от выплаты дивидендов по этим акциям на их количество.

Таблица Расчет рыночной стоимости привилегированных акций ПАО «ЮРП»

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

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

Оценщик отмечает, что по итогам 2020-2023гг. на Предприятии было принято решение не осуществлять выплаты дивидендов по привилегированным акциям. В соответствии с действующими нормативными документами, привилегированные акции, по которым не выплачиваются дивиденды, приравниваются к обыкновенным акциям.



## VII. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ

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

Таблица Определение рыночной стоимости одной обыкновенной акции ПАО «ЮРП»

Наименование показателя	Ед.	Значение
Рыночная стоимость акционерного капитала, рассчитанная взвешенным подходом (на основе доходного и затратного)	руб.	2 117 685 000
Стоимость привилегированных Акции	руб.	0
Стоимость обыкновенных Акции	руб.	2 117 685 000
Количество обыкновенных акций	штук	14 474 400
Количество привилегированных акций	штук	4 824 800
<b>Всего</b>	штук	19 299 200
<b>Рыночная стоимость 1 обыкновенной и 1 привилегированной акции в составе 100% пакета акций</b>	<b>руб.</b>	<b>109,73</b>

Источник информации: расчеты Оценщиков

**Таким образом, Оценщик делает заключение, что рыночная стоимость одной обыкновенной и одной привилегированной акции ПАО «ЮРП» в составе 100% пакета акций составляет: 109,73 (Сто девять рублей 73 копейки)**

## VIII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

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

- рыночная стоимость 100% акций (бизнеса) ПАО «ЮРП» по состоянию на 30.04.2024г. составляет: 2 117 685 000 (Два миллиарда сто семнадцать миллионов шестьсот восемьдесят пять тысяч) рублей.
- рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной акции ПАО «ЮРП» в составе 100% пакета акций по состоянию на 30.04.2024г. составляет: 2 117 685 000 руб. / (4 824 800 шт. + 14 474 400 шт.) = 109,73 (Сто девять рублей 73 копейки).
- рыночная стоимость 1 (одной) привилегированной акции ПАО «ЮРП» (ОГРН: 1027700412970, ИНН: 7723302535) составляет: 109,73 (Сто девять рублей 73 копейки).

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

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

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

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик:

Рыжков Е.В.

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик:

Донсков О.Д.

Исполнительный директор  
ООО «Комплекс-Консалтинг»



Минасов О.Ю.

Генеральный директор  
ООО «Комплекс-Консалтинг»

Балыков Я.Д.

## IX. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

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

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

## X. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

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

## XI. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ

### Нормативные акты:

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

### Книги и периодические издания:

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

### Материалы электронных изданий:

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**Финансово-бухгалтерские документы ПАО «ЮРП»  
и основные расшифровки значимых статей отчетности за 2023г.  
Расшифровка основных статей ПАО «ЮРП» на 31.12.2023г.**

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

Генеральный директор



В.В. Арестов



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

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: a66c851d0192784b4e57ebf8f234982f6678ad36  
Действует с 22.12.2023 до 22.03.2025

\* Прикладывает приложение 34 - год 94 - первый отсчетный год, отсчитываемый по продолжительности от календарного.

\*\* Отчество при наличии.

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

Принято 29.03.2024 в 18:04

7723 ИФНС России № 23 по г. Москве

Гаврилова Светлана Станиславовна, начальник инспекции  
Сертификат: da077b2d727bb6e28f70b2c599746ccd24fc9fbab  
Действует с 27.02.2024 до 22.05.2025



ИНН 7723302535  
КПП 772301001 Стр. 002

## Бухгалтерский баланс

Форма по ОКУД 0710001

## АКТИВ

Пояснения <sup>1</sup>	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
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
-	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
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
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
-	<b>БАЛАНС</b>	1600	4159751	2844142	957521

Принято 29.03.2024 в 18:04

Имя файла «NO ВУНОТЧ.7723.7723.7723302535772301001\_20240329\_1db179a8-4ba3-4cde-891c-000aae0ec97a»



ИНН 77 23 30 25 35  
 КПП 77 23 01 00 11 Стр. 003

### ПАССИВ

Пояснения <sup>1</sup>	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
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
п3.7	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	482	482	482
-	Собственные акции, выкупленные у акционеров <sup>2</sup>	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
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ <sup>3</sup></b>					
-	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	-	-	-
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
-	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 ВУНОТСН\_7723\_7723\_7723302535772301001\_20240329\_1db179a8-4ba3-4cde-891c-000aee0ec97a»





ИНН 7 7 2 3 3 0 2 5 3 5

КПП 7 7 2 3 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 4

Пояснения <sup>1</sup>	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
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
-	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
-	<b>БАЛАНС</b>	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\_BUNOTCH\_7723\_7723\_7723302535772301001\_20240329\_1db179a8-4ba3-4cde-891c-000aae0ec97a»



ИНН 7723302535

КПП 772301001 Стр. 008

Форма по ОКУД 0710002

## Отчет о финансовых результатах

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
п4.1	Выручка <sup>2</sup>	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)
-	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	2300	315466	155481
п4.3	Налог на прибыль <sup>3</sup>	2410	(64592)	(41588)
-	в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	(28409)	(33939)
-	отложенный налог на прибыль <sup>4</sup>	2412	(36183)	(7649)
-	Прочее	2460	-	-
-	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	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 <sup>5</sup>	2530	-	-
-	<b>Совокупный финансовый результат периода <sup>5</sup></b>	2500	250874	113893
<b>СПРАВОЧНО</b>				
-	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 ВУНОТСН\_7723\_7723\_7723302535772301001\_20240329\_1db179a8-4ba3-4cde-891c-000aae0ec97a»

## ПАО "ЮРП"

Расшифровка статьи 1150 Бухгалтерского баланса на 31.12.2023г.

## Основные средства

стр.1150

Здания и сооружения	17 860
Производственный и хозяйственный инвентарь	53
Офисное оборудование	2 378
Машины и оборудование (кроме офисного)	7 160
Транспортные средства	8 791
Другие виды основных средств	7 951
Незавершенные капитальные вложения	735
Земельные участки	158 990
<b>Итого</b>	<b>203 919</b>

Главный бухгалтер



Казарян Р.М.

**ПАО "ЮРП"**

Расшифровка статьи 1160 Бухгалтерского баланса на 31.12.2023г.

**Доходные вложения в материальные ценности**

стр.1160

Здания (помещения), сданные в аренду	89 899
Сооружения, сданные в аренду	2 686
Материальные ценности предоставленные во временное владение и пользование	706
<b>Итого</b>	<b>93 292</b>

Главный бухгалтер



Казарян Р.М.

ПАО "ЮРП"  
Расшифровка статьи 1170 Бухгалтерского баланса на 31.12.2023г., в тыс. руб.

**Финансовые вложения  
стр.1170**

Контрагент	ИНН	Вид фин. вложений	Дата образования	Договор	Сумма	Срок возврата займов
ПАО "Московское речное пароходство"	7712019405	заям	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	заям	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	заям	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	заям	06.12.2022	Договор № 05-08/2022 от 05.08.2022 (10,05%)	722 394	не ранее 16.08.2028
ООО «ЮП-2»	9723103371	заям	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	заям	10.04.2023	Договор № ЮРП-ЮП2-П/2023 от 31.03.2023 (10,06%)	45 300	не ранее 01.09.2028
<b>Итого</b>					<b>2 273 276</b>	



Главный бухгалтер

Казарян Р.М.

## ПАО "ЮРП"

Расшифровка статьи 1210 формы № 1 по состоянию на 31.12.2023г., в тыс. руб.

Запасы  
стр. 1210

Материалы	1 609
Капитальное строительство, предназначенное для продажи	907 132
<b>Итого</b>	<b>908 741</b>

Главный бухгалтер



Казарян Р.М.

## ПАО «ЮРП»

Расшифровка статьи 1230 Бухгалтерского баланса на 31.12.2023г.

Дебиторская задолженность

стр. 1230

№ п/п	Наименование организации-контрагента	ИНН	Характер задолженности (по договору поставки/ подряда/ аванс и пр.)	Задолженность		Дата возникновения задолженности	Дата погашения задолженности (по договору)
				Сумма задолженности, тыс. руб.	В том числе просроченная		
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:</b>				<b>103 800</b>			
1	ООО "АРТ-ГРУППА "КАМЕНЬ"	7709447458	Проектные работы	41 199		3 кв. 2023	1 кв. 2024
2	ООО "ПРОФТЕХМОНТАЖ"	7726349098	Проектные работы	15 280		3 кв. 2023	1 кв. 2024
3	ООО "СПЕЦПРОЕКТСЕРВИС"	7730590080	Проектные работы	28 000		1 кв. 2021	2 кв. 2024
4	ООО "ЭКЦ НИИЖБ"	7708776410	Разработка НТД стадия Проектная документация	3 615		3 кв. 2023	2 кв. 2024
5	УФК по г.Москве (ФГБУ "ДОД Росимущества") л/с 20736В30300	7722467407	Аренда имущества	772		4 кв. 2023	1 кв. 2024
7	ИП Нарвин Ю.А.	246605495022	Проектные работы	775		4 кв. 2023	2 кв. 2024
8	ООО "МУЛЬТИЛАЙН ИНТЕРНЕТ РЕШЕНИЯ"	9718039113	Создание веб-сайта проекта	2 004		3 кв.2023	2 кв. 2024
9	ООО "Симпл-Проект"	9701060646	Проектные работы	1 097		3 кв. 2022	3 кв. 2024
10	ООО "ИКС"	9715265428	разраб. проек. санитар.-защитных зон предпр., техн. сопров. при получ. экспер.закл	1 160		2 кв. 2022	2 кв. 2024
<b>Расчеты с покупателями и заказчиками, в том числе:</b>				<b>16 754</b>			
1	ООО "НТБ"	7723825711	Аренда недвижимого имущества	1 042		4 кв. 2023	1 кв. 2024
2	ООО "Эмперіум"	7811741010	Портовые погрузочно-разгрузочные работы, аренда недвижимого имущества	1 615		4 кв. 2023	1 кв. 2024
3	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО"	7712019406	Портовые погрузочно-разгрузочные работы	699		4 кв. 2023	1 кв. 2024
4	ООО «МТ-СТРОЙ»	9721090166	Портовые погрузочно-разгрузочные работы, аренда недвижимого имущества	611		4 кв. 2023	1 кв. 2024
5	ООО "Эльмира"	7718885634	Аренда недвижимого имущества, Комунальные услуги	567		3 кв. 2023	1 кв. 2024
6	Акционерное общество "БФ"	7716222984	Аренда недвижимого имущества, отстой	726		3 кв. 2023	1 кв. 2024
7	ООО «ТехМет»	4501175224	Портовые погрузочно-разгрузочные работы, аренда недвижимого имущества	476		4 кв. 2023	1 кв. 2024
<b>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами, в том числе:</b>				<b>368 807</b>			
1	Полярный экспресс ООО	7704689855	Продажа акций ПАО "МРП"	111 179		4 кв. 2022	4 кв. 2024
2	Департамент земельных ресурсов города Москвы	7705031674	Аренда ЗУ	639		4 кв. 2024	1 кв. 2024
3	ООО «ЮП-2»	9723103371	Проценты по займам выданным	110 816		4 кв. 2022	4 кв. 2024
4	ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МОСКОВСКОЕ РЕЧНОЕ ПАРОХОДСТВО"	7712019406	Проценты по займам выданным	146 034		4 кв. 2022	4 кв. 2024
<b>Резервы по сомнительной задолженности</b>				<b>3 092</b>			
<b>Расчеты по налогам и сборам (ЕНС)</b>				<b>12 783</b>			
<b>Прочее</b>				<b>2 273</b>			
<b>Итого</b>				<b>501 324</b>			

Главный бухгалтер



Казарян Р.М.

ПАО "ЮРП"

Расшифровка статьи 1250 Бухгалтерского баланса на 31.12.2023г., в тыс. руб.

## 1250 Денежные средства и денежные эквиваленты

Денежные средства в кассе	28
Денежные средства в банке на расчетных счетах	1 896
Депозиты краткосрочные (до 3 месяцев)	76 000
Денежные средства в залоге у банка под обеспечение уплаты процентов банка сроком до 3 месяцев	44 706
<b>Итого</b>	<b>122 630</b>

Главный бухгалтер



Казарян Р.М.



ПАО "ЮРП"

Расшифровка статьи 1350 Бухгалтерского баланса на 31.12.2023г.

1350 Добавочный капитал

Контрагент (источники формирования)	ИНН	Сумма, тыс.руб.
ООО "ЮП-2"	9723103371	14 082
ООО "Торгречтранс"	7702845869	252 340
ООО "КСК Лтд"	7723012890	7 470
Иные источники формирования		11
<b>ИТОГО:</b>		<b>273 903</b>

Главный бухгалтер



Казарян Р.М.

ПАО "ЮРП"

Расшифровка статьи 1370 Бухгалтерского баланса на 31.12.2023г.

1370 Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)

Наименование показателя	Сумма, тыс.руб.
Нераспределенная прибыль на 01.01.2023	339 460
Чистая прибыль за 12 месяцев 2023 г	250 874
<b>ИТОГО:</b>	<b>590 334</b>

Главный бухгалтер



Казарян Р.М.

## ПАО "ЮРП"

Расшифровка статьи 1410 Бухгалтерского баланса на 31.12.2023г.

## 1410 Заемные средства (долгосрочные)

№ 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	2 086 417	до 16.12.2026	залог недвижимости и акций
2	ПАО "МКБ"	Договор № 0692/21 от 16.12.2021	514 064	до 16.12.2026	
3	ООО "ЮП-2"	Договор займа от 01.08.2022	270 798	не ранее 16.08.2028 г	-
4	ООО "ЮП-2"	Договор от 05.03.2021	284 890	не ранее 16.08.2028 г	-
5	ООО "ИНВЕСТ-УП"	Договор №ИУП-ЮРП от 16.11.2023	19 120	не ранее 16.08.2028 г	-
			<b>3 175 289</b>		

Главный бухгалтер



Казарян Р.М.

ПАО "ЮРП"

Расшифровка статьи 1520 Бухгалтерского баланса на 31.12.2023г.

## 1520 Кредиторская задолженность

№ п/п	Наименование организации-контрагента	ИНН	Характер задолженности (по договору поставки/ подряда/аванс и пр.)	Сумма задолженности на 31.12.23	Дата возникновения задолженности	Дата погашения задолженности (по договору)
<b>Расчеты с поставщиками и подрядчиками, в том числе:</b>				<b>20 169</b>		
1	ООО "АЕОН-Девелопмент"	7704640264	Консультационные услуги	4 642	3 кв. 2023	1 кв. 2024
2	ООО "ВСМ"	7710940499	Услуги технического заказчика	3 125	4 кв. 2023	1 кв. 2024
3	ООО "АЕОН ХОЛДИНГ ДЕВЕЛОПМЕНТ"	7704365995	Юридические и финансовые услуги согласно отчету	3 550	4 кв. 2023	1 кв. 2024
4	АО "МОСЭНЕРГОСБЫТ"	7703579225	Ком.услуги электроэнергия	2 926	4 кв. 2023	1 кв. 2024
5	ООО "РАССВЕТ"	7727461014	Аренда недвижимости	915	4 кв. 2023	1 кв. 2024
<b>Расчеты с покупателями и заказчиками, в том числе:</b>				<b>21 821</b>		
1	ООО "И-ТРЕЙД"	7718286077	Аванс за услуги по аренде	2 479	4 кв. 2023	1 кв. 2024
2	ИП Гудков Алексей Павлович	771815844650	Аванс за услуги по аренде	1 911	4 кв. 2023	1 кв. 2024
3	ООО "БАРС-Механизация"	9724001728	Аванс за услуги по аренде	1 514	4 кв. 2023	1 кв. 2024
4	ООО "Гранс-Бизнес-1"	7723009400	Аванс за услуги по аренде	1 216	4 кв. 2023	1 кв. 2024
5	ООО "АТЬ"	7724464472	Аванс за услуги по аренде	1 060	4 кв. 2023	1 кв. 2024
6	ООО "ЛАЙМ-ОФИС"	7725496149	Аванс за услуги по аренде	834	4 кв. 2023	1 кв. 2024
<b>Расчеты по налогам и сборам, в том числе:</b>				<b>18 385</b>		
1	НДФЛ			462	4 кв. 2023	1 кв. 2024
2	НДС			12 220	4 кв. 2023	1 кв. 2024
3	Налог на прибыль			1 489	4 кв. 2023	1 кв. 2024
4	Земельный налог			290	4 кв. 2023	1 кв. 2024
5	Налог на имущество			2 103	4 кв. 2023	1 кв. 2024
6	Негативное воздействие на окружающую среду			167	4 кв. 2023	1 кв. 2024
7	Транспортный налог			32	4 кв. 2023	1 кв. 2024
8	Страховые взносы			1 622	4 кв. 2023	1 кв. 2024
<b>Расчеты с персоналом по оплате труда</b>				<b>3 135</b>	4 кв. 2023	1 кв. 2024
<b>Расчеты с разными дебиторами и кредиторами</b>				<b>87</b>	4 кв. 2023	1 кв. 2024
<b>ИТОГО:</b>				<b>63 597</b>		

Главный бухгалтер



Казарян Р.М.

ПАО "ЮРП"

Расшифровка строки 2110 Отчета о финансовыз результатах за 2023г.

2110 Выручка, тыс.руб.

Сдача в аренду недвиж.	319 370
Портовые грузовые услуги	124 234
Прочие услуги	4 830
<b>Итого</b>	<b>448 435</b>

Главный бухгалтер



Казарян Р.М.

## ПАО "ЮРП"

Расшифровка строки 2120 Отчета о финансовыз результатах за 2023г.

## 2120 Себестоимость продаж, тыс. руб.

Сдача в аренду недвижимости	117 647
Портовые грузовые услуги	69 957
Прочие услуги	854
<b>Итого</b>	<b>188 458</b>

Главный бухгалтер

Казарян Р.М.



## ПАО "ЮРП"

Расшифровка строки 2220 Отчета о финансовых результатах за 2023г.

## 2220 Управленческие расходы

Статьи затрат	Сумма, тыс. руб.
1.1 ФОТ со страховыми взносами	63 391
1.2 Амортизация	1 147
1.3 Эксплуатационные расходы	35 465
1.4 Аренда имущества	5 082
1.5 Прочие расходы	12 769
<b>Итого</b>	<b>117 854</b>

Главный бухгалтер



Казарян Р.М.

## ПАО "ЮРП"

Расшифровка строки 2340 Отчета о финансовом результате за 2023г.

## 2340 Прочие доходы, тыс. руб.

1	Внереализационные доходы в рамках разовых соглашений	16 667
2	Прочие доходы	1 391
3	Внереализационный доход от списания кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	797
4	Восстановление резерва по сомнительным долгам	362
	<b>Итого</b>	<b>18 855</b>

Главный бухгалтер



Казарян Р.М.



## ПАО "ЮРП"

Расшифровка строки 2350 Отчета о финансовых результатах за 2023г.

## 2350 Прочие расходы, тыс. руб.

Налог на имущество	8 640
Амортизация	1 875
Резервы по сомнительным долгам	2 920
Прочие внереализационные расходы	6 708
	<b>20 143</b>

Главный бухгалтер



Казарян Р.М

## ПРИЛОЖЕНИЕ 2

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

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

		<b>Коды</b>		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2022
Организация <u>Публичное акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"</u>	по ОКПО	03145124		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7723302635		
Вид экономической деятельности <u>Деятельность внутреннего водного грузового транспорта</u>	по ОКВЭД 2	50.40		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Публичные акционерные общества / Частная собственность</u>	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес) <u>115088, Москва г, 2-й Южнопортовый проезд, д. № 10</u>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора <u>ООО "АУДИТ-СЕРВИС"</u>				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	6455015315	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП	1026403668720	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
<u>п. 3.2.1</u>	Основные средства	1150	216 406	213 075	144 029
	в том числе:				
	Транспортные средства	11501	11 071	14 191	76 203
	Машины и оборудование (кроме офисного)	11502	10 898	14 172	6 398
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11503	81	175	42
	Сооружения	11504	8 732	9 702	9 205
	Офисное оборудование	11505	2 352	842	277
	Другие виды основных средств	11506	11 920	6 754	2 222
	Здания	11507	11 234	714	36 393
	Незавершенные капитальные вложения	11508	1 130	7 535	14 290
	Земельные участки	11509	158 990	158 990	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	104 684	116 395	-
<u>п. 3.2.2</u>	Финансовые вложения	1170	1 759 726	368 608	647 223
	в том числе:				
	Акции, вклады в уставной капитал	11701	-	182 698	647 223
	Предоставленные займы	11702	1 759 726	185 910	-
	Отложенные налоговые активы	1180	6 048	4 183	2 043
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	221
	Итого по разделу I	1100	2 086 884	701 262	794 316
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				

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

Форма 0710001 с.2

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

Руководитель  Аретов Валерий  
Владимирович  
(подпись) (расшифровка подписи)

27 марта 2023 г.



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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2022 г.	За Январь - Декабрь 2021 г.
<i>п. 3.3.1</i>	Выручка	2110	419 569	407 853
<i>п. 3.3.2</i>	Себестоимость продаж	2120	(187 281)	(156 355)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	252 308	251 498
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(81 365)	(99 155)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	170 943	152 343
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	78
	Проценты к получению	2320	53 529	14 729
	Проценты к уплате	2330	(18 368)	(31 248)
<i>п. 3.3.1</i>	Прочие доходы	2340	195 078	143 064
	в том числе:			
	Доходы связанные с реализацией ОС и иных активов	23401	188 323	111 029
	Восстановление резерва при передаче акций	23402	-	28 446
	Восстановление резерва по сомнительным долгам (при погашении ДЗ)	23403	3 035	-
<i>п. 3.3.2</i>	Прочие расходы	2350	(245 703)	(773 775)
	в том числе:			
	Расходы по передаче акций	23501	-	(439 242)
	Прощение долга зависимым организациям	23502	(50 000)	(204 366)
	Расходы, связанные с выбытием ОС и иных активов	23503	(182 698)	(117 219)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	155 481	(494 809)
<i>п. 3.3.3</i>	Налог на прибыль	2410	(41 588)	(25 284)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	(33 939)	(25 478)
	отложенный налог на прибыль	2412	(7 649)	101
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	113 893	(520 093)

форма 0710002 с.2

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

Руководитель  Арстов Валерий  
 (подпись) Владимирович  
 (идентификация подписи)

27 марта 2023



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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	197 239	144 029	161 816
	в том числе:				
	Транспортные средства	11501	10 429	76 203	69 915
	Машины и оборудование (кроме офисного)	11502	4 394	6 398	9 100
	Производственный и хозяйственный инвентарь	11503	-	42	67
	Сооружения	11504	9 612	9 205	12 294
	Офисное оборудование	11505	247	277	665
	Другие виды основных средств	11506	1 626	2 222	3 698
	Здания	11507	4 492	35 393	37 974
	Назаввершенные капитальные вложения	11508	7 538	14 290	24 262
	Земельные участки	11509	158 990	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	116 117	-	-
	Финансовые вложения	1170	368 608	647 223	776 175
	в том числе:				
	Акции, вклады в уставной капитал	11701	182 698	647 223	776 175
	Предоставленные займы	11702	185 910	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	3 614	2 843	2 163
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	221	1 118
	Итого по разделу I	1100	685 579	794 316	941 272
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	98 949	7 405	15 599
	в том числе:				
	Материалы	12101	1 225	1 756	2 287
	Товары	12102	-	5 649	13 312
	Капитальное строительство, предназначенное для продажи	12103	97 723	-	-

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 303	-	142
Дебиторская задолженность	1230	69 059	81 510	109 936
в том числе:				
Расчеты с покупателями и заказчиками	12301	35 581	34 177	57 323
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12302	26 984	19 949	11 022
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12303	6 494	27 384	41 589
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	215 399	261 848
в том числе:				
Предоставленные займы	12401	-	215 399	261 848
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	85 404	92 151	6 073
Прочие оборотные активы	1260	543	772	1 571
Итого по разделу II	1200	256 259	397 237	395 189
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>941 837</b>	<b>1 191 553</b>	<b>1 338 441</b>



Форма 0710001 с.2

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

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

28 февраля 2022 г.



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

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

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

Форма 0710002 с.2

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

Руководитель

(подпись)

Арестов Валерий  
Владимирович

(расшифровка подписи)

28 февраля 2022 г.



## Выписка из реестра акционеров ПАО «ЮРП»

21



НОВЫЙ РЕГИСТРАТОР

Наименование регистратора:	Акционерное общество "Новый регистратор"
Место нахождения:	107996, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 1, эт/пом/ком 2/VI/32
Почтовый адрес:	107996, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30, стр. 1
Контактные реквизиты:	тел.: +7 (495) 980-11-00 факс: +7 (495) 980-11-00 e-mail: newreg@newreg.ru
Лицензия:	Лицензия на осуществление деятельности по ведению реестра № 045-13951-000001, дата выдачи 30.03.2006, бессрочная
	Орган, выдавший лицензию: ФСФР России
Исх. 77:24/03275	от 18.01.2024г.
На вх. 77:23/044702	от 27.12.2023г.
На исх.	от 00.00.0000г.

**Отчет**  
**из реестра владельцев ценных бумаг**  
**Публичное акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"**  
**по состоянию на 31.12.2023 [24:00]**  
 ОГРН 1027700412970 выдан 11.11.2002г.  
 115088, г. Москва, проезд Южнопортовый 2-й, д. 10  
 тел.: 499-652-93-54, 8-499-652-93-67

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

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

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

2. Размер уставного капитала: 482 480 руб.  
 3. Информация о владельцах ценных бумаг - Процент по номинальной стоимости: от общей номинальной стоимости всех акций, включенных в УК от 0.010000 до 100.000000:

№ п/п	Фамилия, Имя, Отчество или наименование организации	Номер лицевого счета	Вид счета 1 Тип лица 2	Акции привилег.		Акции обыкновен.		Общее количество акций	% в уставном капитале
				Кол-во акций	% от их общего числа	Кол-во акций	% от их общего числа		
				шт	%	шт	%		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Общество с ограниченной ответственностью "ЮРП-2"	1237	ВЛ ЮЛ	733 004	15.19	3 984 183	27.53	4 717 187	24.4424
2	Общество с ограниченной ответственностью "АХД Южный Порт"	1183 01_142513718 53	ВЛ ЮЛ		0	1 993 631	13.77	1 993 631	10.3301
3	Общество с ограниченной ответственностью "Формула МРП"	1159	ВЛ ЮЛ	883 117	18.3	965 752	6.67	1 848 869	9.58
4	Общество с ограниченной ответственностью "Рассвет"	1183 01_142513718 50	ВЛ ЮЛ	1 338 775	27.75	250 840	1.73	1 589 615	8.2367
5	Общество с ограниченной ответственностью "Кадена"	1183 01_142513718 44	ВЛ ЮЛ	7 400	0.15	1 571 133	10.85	1 578 533	8.1793
6	Общество с ограниченной ответственностью "БЛЮ СКАЙ"	1217	ВЛ ЮЛ		0	1 060 778	7.33	1 060 778	5.4965
7	Общество с ограниченной ответственностью "КСК Лид"	1183 01_142513718 47	ВЛ ЮЛ	91 961	1.91	931 079	6.43	1 023 040	5.3009
8	Общество с ограниченной ответственностью "ТОЧКА СБОРКИ"	1229	ВЛ ЮЛ		0	1 020 000	7.05	1 020 000	5.2852
9	Общество с ограниченной ответственностью "Полярный экспресс"	1218	ВЛ ЮЛ		0	1 010 000	6.98	1 010 000	5.2334
10	Общество с ограниченной ответственностью "Кадена"	1136 В00000108_52 132	ВЛ ЮЛ	322 600	6.69	552 313	3.82	874 913	4.5334

Исп.: Болотова Н.Ю.

Уполномоченное лицо регистратора

М. П.

подпись

/Морозова О.А./

## ПАО «ЮРП»

Лист

2

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11	Общество с ограниченной ответственностью "АХД Южный Порт"	1136 B00000258_8_52 153	ВЛ ЮЛ	193 236	4.01	383 473	2.65	576 709	2.9883
12	Общество с ограниченной ответственностью "АХД Южный Порт"	1303	ВЛ ЮЛ	359 882	7.46	149 619	1.03	509 501	2.64
13	Общество с ограниченной ответственностью "АэроСИТИ-Девелопмент"	1231	ВЛ ЮЛ		0	250 683	1.73	250 683	1.2989
14	Общество с ограниченной ответственностью "Флемстэд"	1230	ВЛ ЮЛ		0	197 000	1.36	197 000	1.0208
15	Общество с ограниченной ответственностью "Эускади"	1228	ВЛ ЮЛ		0	145 956	1.01	145 956	0.7563
16	Козловский Леонид Юрьевич	1191	ВЛ ФЛ	17 440	0.36		0	17 440	0.0904
17	Мамедова Елена Сергеевна	382	ВЛ ФЛ	13 760	0.29		0	13 760	0.0713
18	МИРОНОВ НИКОЛАЙ ВАСИЛЬЕВИЧ	692	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
19	МИРОНОВ АЛЕКСЕЙ МАЛОФЕЕВИЧ	134	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
20	КОЛОБУШКИН ВИКТОР ВАСИЛЬЕВИЧ	232	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
21	ЛОСЕВ НИКОЛАЙ ИВАНОВИЧ	274	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
22	Панюшкина Нина Ивановна	1139	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
23	Зайцев Михаил Васильевич	1269	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
24	Кислова Татьяна Васильевна	1247	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
25	Симагина Надежда Михайловна	1132	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
26	Ситнова Галина Владимировна	1169	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
27	Дудко Юрий Петрович	1190	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
28	ЖУЛИНА НАДЕЖДА ВАСИЛЬЕВНА	463	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
29	Ланская Светлана Вячеславовна	1276	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
30	ГАНЮШКИНА ЕВДОКИЯ ФЕДОРОВНА	1089	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
31	КУРКИН ВИКТОР ВАСИЛЬЕВИЧ	534	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
32	ХОЗЕВИТОВА ЛЮБОВЬ ВАСИЛЬЕВНА	108	ВЛ ФЛ	11 920	0.25		0	11 920	0.0618
33	Алешин Василий Иванович	76	ВЛ ФЛ	10 640	0.22		0	10 640	0.0551
34	Овчинникова Алла Николаевна	1294	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
35	САДОВСКАЯ ВАЛЕНТИНА ВЯЧЕСЛАВОВНА	287	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
36	Счет общей долевой собственности	1251	ВЛ ОС	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
37	Данилова Александра Харлампиевна	673	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
38	Кусков Николай Егорович	690	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
39	ВАКШИНА НИНА ИВАНОВНА	862	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
40	БРАЖНИКОВ ВЯЧЕСЛАВ МИХАЙЛОВИЧ	970	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
41	СИДОРИН ИВАН ВАСИЛЬЕВИЧ	694	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
42	АТАМАНОВ ВЛАДИМИР МАТВЕЕВИЧ	698	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
43	Коробка Анатолий Афанасьевич	707	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
44	ЕФИМОВ ВЛАДИМИР СЕРГЕЕВИЧ	843	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
45	ЯШИН ВЛАДИМИР СЕМЕНОВИЧ	965	ВЛ ФЛ	8 800	0.18		0	8 800	0.0456
46	ЛОБАЧЕВА ТАТЬЯНА АЛЕКСЕЕВНА	798	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
47	ЛОБАЧЕВ ВЯЧЕСЛАВ НИКОДИМОВИЧ	797	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
48	Бехелева Вера Феодосьевна	624	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
49	ПАРФЕНОВ ОЛЕГ ДМИТРИЕВИЧ	564	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
50	Ивлиева Людмила Николаевна	1207	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
51	Малов Анатолий Фёдорович	898	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
52	Сазонова Ольга Владимировна	1208	ВЛ ФЛ	7 400	0.15		0	7 400	0.0383

Уполномоченное лицо регистратора

..... /Морозова О.А./

ПАО "ЮРП"

Лист 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
53	СОФИЕНКО ВЛАДИМИР ЕФИМОВИЧ	171	В.Л Ф.Л	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
54	ЕФИМОВА ИРИНА ВАСИЛЬЕВНА	916	В.Л Ф.Л	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
55	ФАРАФОНОВ ВИТАЛИЙ СЕРГЕЕВИЧ	54	В.Л Ф.Л	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
56	Хохлова Наталья Ивановна	48	В.Л Ф.Л	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
57	Бондарь Владимир Андреевич	477	В.Л Ф.Л	7 400	0.15		0	7 400	0.0383
58	СИНЕЛЬЩИКОВА ФАИНА ИВАНОВНА	1021	В.Л Ф.Л	7 360	0.15		0	7 360	0.0381
59	Данилов Вячеслав Евгеньевич	1239	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
60	МАУЛЬ АЛЕКСАНДР ПЕТРОВИЧ	114	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
61	ЗАХАРОВ ЕГОР ТИХОНОВИЧ	88	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
62	ВОЛКОВА ТАТЬЯНА ГРИГОРЬЕВНА	952	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
63	БУСАРОВ АЛЕКСЕЙ ПЕТРОВИЧ	118	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
64	ВАКШИНА ЕЛЕНА ГЕННАДЬЕВНА	1062	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
65	АЛПАТОВ СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ	123	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
66	РЫБАКОВА НИНА ВАСИЛЬЕВНА	936	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
67	ПЫЛЕНКО ВАЛЕНТИНА ВАСИЛЬЕВНА	1093	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
68	Счет общей долевой собственности	1226	В.Л ОС	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
69	КОНДАШОВ ЮРИЙ ВИКТОРОВИЧ	915	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
70	ЗЛЫДАРЕВ АЛЕКСАНДР АНАТОЛЬЕВИЧ	909	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
71	Соколова Галина Борисовна	892	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
72	УСТИНОВ АЛЕКСАНДР НИКОЛАЕВИЧ	180	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
73	ЛЕПНЕЙ СЕРГЕЙ ВИКТОРОВИЧ	230	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
74	ЗИНЧЕНКО ЮРИЙ СЕМЕНОВИЧ	352	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
75	Соломадин Александр Иванович	643	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
76	Счет общей долевой собственности - Ботина и другие	1180	В.Л ОС	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
77	ЕГОРОВА ВАЛЕНТИНА ИЛЬНИЧНА	426	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
78	ТЕЛЕБУХИН ВЛАДИМИР ИВАНОВИЧ	508	В.Л Ф.Л	5 520	0.11		0	5 520	0.0286
79	Бондарев Сергей Вадимович	1101	В.Л Ф.Л		0	5 200	0.04	5 200	0.0269
80	Сорокин Николай Петрович	595	В.Л Ф.Л	4 520	0.09		0	4 520	0.0234
81	Порфенков Андрей Владимирович	1286	В.Л Ф.Л	4 440	0.09		0	4 440	0.023
82	ШУТОВ ВЛАДИМИР АНАТОЛЬЕВИЧ	45	В.Л Ф.Л	3 640	0.08		0	3 640	0.0189
83	Лукьянова Раида Васильевна	1165	В.Л Ф.Л	3 640	0.08		0	3 640	0.0189
84	КОЗЫРЕВ НИКОЛАЙ ЕФИМОВИЧ	50	В.Л Ф.Л	3 640	0.08		0	3 640	0.0189
85	БЕЛОВ СЕРГЕЙ ВИКТОРОВИЧ	837	В.Л Ф.Л	3 640	0.08		0	3 640	0.0189
86	КУЗЬМИН ВИКТОР ФЕДОРОВИЧ	55	В.Л Ф.Л	3 640	0.08		0	3 640	0.0189
87	КОЛОБУШКИН СЕРГЕЙ ВИКТОРОВИЧ	557	В.Л Ф.Л	3 640	0.08		0	3 640	0.0189
88	ЧУЙКОВ АНАТОЛИЙ МИХАЙЛОВИЧ	981	В.Л Ф.Л	3 640	0.08		0	3 640	0.0189
89	ШПАКОВА ЕЛЕНА ВЛАДИМИРОВНА	110	В.Л Ф.Л	3 640	0.08		0	3 640	0.0189
90	Счет общей долевой собственности	1299	В.Л ОС	3 640	0.08		0	3 640	0.0189
91	МАКАРОВ АЛЕКСЕЙ ЮРЬЕВИЧ	998	В.Л Ф.Л	3 640	0.08		0	3 640	0.0189
92	ШВЕЦОВА РАИСА ЕВГЕНЬЕВНА	1076	В.Л Ф.Л	3 600	0.07		0	3 600	0.0187
93	Поспелов Юрий Дмитриевич	126	В.Л Ф.Л	3 600	0.07		0	3 600	0.0187
94	НЕКИФОРОВ ВАЛЕРИЙ ВАСИЛЬЕВИЧ	949	В.Л Ф.Л	3 600	0.07		0	3 600	0.0187
95	КУЧЕНКОВ ВАСИЛИЙ ИВАНОВИЧ	58	В.Л Ф.Л	3 600	0.07		0	3 600	0.0187
96	МАРДАЛЕЕВ ВЛАДИМИР АРСЛАНОВИЧ	886	В.Л Ф.Л	3 600	0.07		0	3 600	0.0187

Уполномоченное лицо регистратора

..... /Морозова О.А./

## ПАО «ЮРП»

Лист 4

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
97	ОВЧИННИКОВ ВИТАЛИЙ МИХАЙЛОВИЧ	340	ВЛ ФЛ	3 600	0,07		0	3 600	0,0187
98	ПАНИЧКИН МИХАИЛ ГЕОРГИЕВИЧ	384	ВЛ ФЛ	3 600	0,07		0	3 600	0,0187
99	ЗОТОВ ВАДИМ ВЛАДИСЛАВОВИЧ	590	ВЛ ФЛ	3 600	0,07		0	3 600	0,0187
100	СМИРНОВА НАДЕЖДА ФЕДОРОВНА	1033	ВЛ ФЛ	3 600	0,07		0	3 600	0,0187
101	Макарова Наталия Сергеевна	20	ВЛ ФЛ	3 600	0,07		0	3 600	0,0187
	ИТОГО по списку: (счетов: 101)			4 544 135	94,18	14 471 640	99,98	19 015 775	98,5314

**Примечания:**

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

**1. Виды счетов**

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

**2. Типы лиц**

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

Уполномоченное лицо регистратора

..... /Морозова О.А./

## ПРИЛОЖЕНИЕ 4

СВИДЕТЕЛЬСТВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ  
ПАО «ЮРП»

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 14.05.2003 г.

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

Субъект права: Открытое акционерное общество «ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ»  
ИНН: 7723303333  
Юридический адрес: 115402, г.МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
С/во № 030.947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права: собственность

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

Организация для государственной регистрации: АРЕНДА

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-01/00-163/2000-79535  
сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1985-171-20

14.05.2003 года, вконец взыскания № 77-01/00-010/2003-777

Регистратор: Ждановичева Ю.Б.

77 НИ 133690

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

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 25.04.2000 г.

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

Вид права: собственность

Объект права: все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10, стр.2  
Площадь: 1938 кв.м  
Катастровый номер: 77-04-030005-000-2701429  
Условный номер: 35301

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

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-01/00-163/2000-79535  
сделана запись регистрации № 77-01/00-163/2000-79535

Акабмова Н.В.

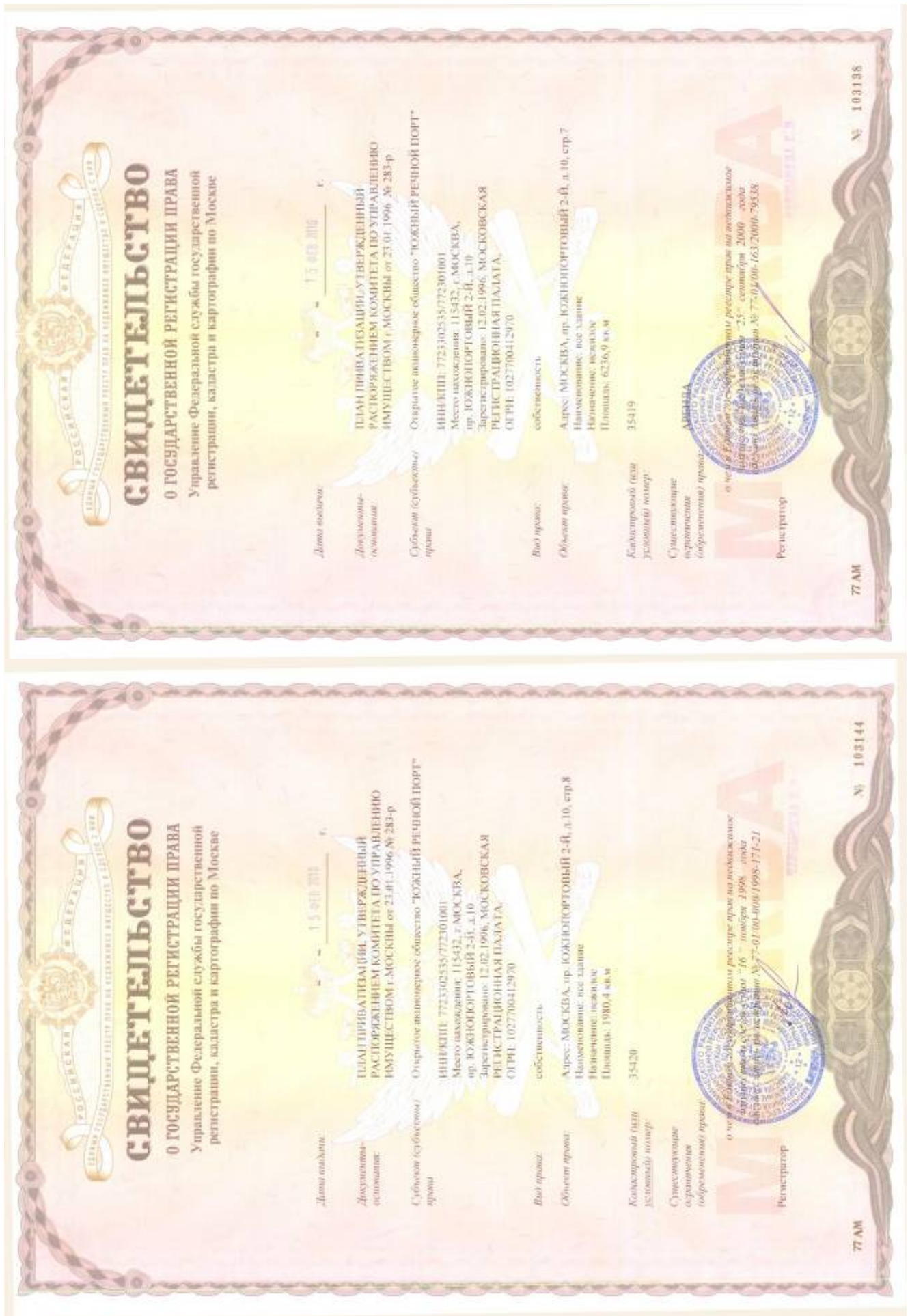
Регистратор

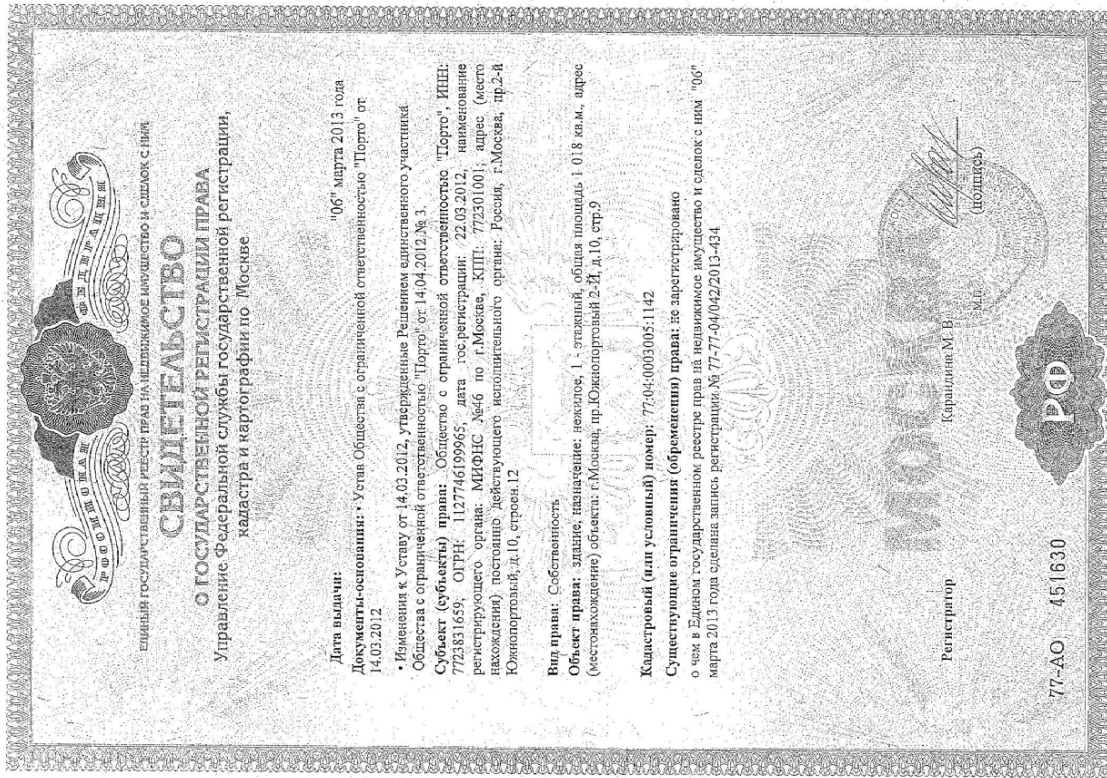
77 НИ 040297















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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 14 ноября 2023 г.

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

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

Вид права: собственность

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

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

Регистратор: КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ Ю.Б.

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

77 13 138677

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 14 ноября 2023 г.

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

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

Вид права: собственность

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

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

Регистратор: КОМПЛЕКС-КОНСАЛТИНГ Ю.Б.

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

77 13 138699

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: " 14 " 14 05 2023 г.

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

Субъект права:  
Открытое акционерное общество  
"ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
ИНН: 7723302333  
Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр.  
ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Св-во № 039.647  
ОГРН: 1027700412970

Вид права: собственность

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

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 16-05/004/2023 года содана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-1

Регистратор: Коллежия Ю Б  
77 10 123675

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: " 14 " 14 05 2023 г.

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

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

Вид права: собственность

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

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 16-05/004/2023 года содана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-2

Регистратор: Коллежия Ю Б  
77 10 123696



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 14 НОЯ 2003 г.

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

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

Вид права: собственность

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

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-01/00-000/1998-171-4 сообщена запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-3

Регистратор: КОХВЕНЦОВА Ю. Б.

77 АЗ 129838

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: 14 НОЯ 2003 г.

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

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

Вид права: собственность

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

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-01/00-000/1998-171-4 сообщена запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-4

Регистратор: КОХВЕНЦОВА Ю. Б.

77 АЗ 129838

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ	
<b>СВИДЕТЕЛЬСТВО</b>	
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА	
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы	
Дата выдачи:	14 НОЯ 2003 г.
Документы-основание:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р
Субъект права:	Открытое акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН: 7723302535 Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10 Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, Св-во № 039 947 ОГРН: 1027700412970
Вид права:	собственность
Объем права:	все здание Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10, стр.28 Площадь: 764,7 кв.м Кадастровый (или условный) номер: 35470
Срочная (обремененная) права:	НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Регистратор	Ю. Б.
<p>о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 76-003/2003-1998-171-5 сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-5</p>	

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ	
<b>СВИДЕТЕЛЬСТВО</b>	
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА	
Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории города Москвы	
Дата выдачи:	14 НОЯ 2003 г.
Документы-основание:	ПЛАН ПРИВАТИЗАЦИИ, УТВЕРЖДЕННЫЙ РАСПОРЯЖЕНИЕМ КОМИТЕТА ПО УПРАВЛЕНИЮ ИМУЩЕСТВОМ г.МОСКВЫ от 23.01.1996г. № 283-р
Субъект права:	Открытое акционерное общество "ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ" ИНН: 7723302535 Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10 Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, Св-во № 039 947 ОГРН: 1027700412970
Вид права:	собственность
Объем права:	все здание Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10, стр.29 Площадь: 166,5 кв.м Кадастровый (или условный) номер: 35472
Срочная (обремененная) права:	НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Регистратор	Ю. Б.
<p>о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 76-003/2003-1998-171-5 сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-5</p>	

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: \* \* \* 14 НОЯ 2003 г.

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

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

Вид права:  
собственность

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

Ограничения  
(обременения) права:  
НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

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

Регистратор  
Колесникова О. В.

77 А5 438673

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: \* \* \* 14 НОЯ 2003 г.

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

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

Вид права:  
собственность

Объект права:  
все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.30  
Площадь: 88 кв.м  
Кадастровый (или условный) номер: 35473

Ограничения  
(обременения) права:  
НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним "16-ИЮНЬ 1998" года  
сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-7

Регистратор  
Колесникова О. В.

77 А5 428658

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: " 14 " нояб 2003 г.

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

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

Вид права: собственность

Объем права: все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10, стр.37  
Площадь: 52,3 кв.м  
Кадстровый (или условный) номер: 35478

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" нояб 2003 года  
сделано запись регистрации № 77-01/000-000/1998-171-10

Регистратор  
Колесникова Ю. Б.

77 03 129872

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: " 14 " нояб 2001 г.

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

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

Вид права: собственность

Объем права: все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10, стр.32  
Площадь: 198,4 кв.м  
Кадстровый (или условный) номер: 35477

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "16" нояб 1998 года  
сделано запись регистрации № 77-01/000-000/1998-171-9

Регистратор  
Колесникова Ю. Б.

77 05 129878

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Московский городской комитет  
по государственной регистрации прав  
на недвижимое имущество и сделок с ним

Дата выдачи: 15<sup>го</sup> сентября 2000 г.

Субъект права: ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
"ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
Юридический адрес: 199432, г. МОСКВА,  
пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996, МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА, сп-во № 039.947

Вид права: собственность

Объект права: все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.43  
Площадь: 981,2 кв.м  
Кадастровый номер: 77-04-03005-000-2701424  
Условный номер: 3-5482

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

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним 15 сентября 2000 года  
сделана запись регистрации № 77-01/00-163/2000-79536

Регистратор: Агафонова Н.В.

77 НН 040299

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 14 ноября 2003 г.

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

Субъект права: Открытое акционерное общество  
"ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
ИНН: 7723/023535  
Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр.  
ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
сп-во № 039.947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права: собственность

Объект права: все здание  
Адрес: МОСКВА, пр. ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-Й, д.10, стр.40  
Площадь: 723,8 кв.м  
Кадастровый (или кадастровый) номер: 35-479

Ограничения (обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним 16 ноября 1999 года  
сделана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-171-11

Регистратор: Кожевникова Ю.Б.

77 АБ 438671

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

Дата выдачи: " 14 " ноября 2003 г.

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

Субъект права:  
Открытое акционерное общество  
"ЮЖНЫЙ РЕЧНОЙ ПОРТ"  
ИНН: 7723302525  
Юридический адрес: 115432, г.МОСКВА, пр.  
ЮЖНОПОРТОВЫЙ 2-й, д.10  
Зарегистрировано: 12.02.1996г., МОСКОВСКАЯ  
РЕГИСТРАЦИОННАЯ ПАЛАТА,  
Св-во № 039/947  
ОГРН: 1027700412970

Вид права:  
собственность

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

Судимости  
(обременения) права: НЕ ЗАРЕГИСТРИРОВАНО

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое  
имущество и сделок с ним "16" ноября 1998 года  
создана запись регистрации № 77-01/00-000/1998-17-13









Регистратор  
КОЖЕВНИКОВА Ю. Б.



77 АБ 438669

## ПРИЛОЖЕНИЕ 5

## Изображение объектов недвижимости ПАО «ЮРП»

	
Портоуправление	Портоуправление
	
Автovesовая	Автovesовая
	
БКБП	1 БКБП
	
Газохранилище	Газохранилище



**Столовая**



**ДОЦ и бетонник**



**Ж/Д перевалка**



**Гараж**



**Здание цеха погрузки и конторы ЦГР**



**Здание цеха погрузки и конторы ЦГР**











**Здание цеха погрузки и конторы ЦГР**



**Здание цеха погрузки и конторы ЦГР**



	
<p><b>Контора ЦГР</b></p>	<p><b>ЛОК</b></p>
	
<p><b>Котельная</b></p>	<p><b>Котельная</b></p>
	
<p><b>Материальный склад 1</b></p>	<p><b>Материальный склад 2</b></p>
	
<p><b>Мех.мастерские</b></p>	<p><b>Пост милиции</b></p>



Проходная № 1



Сварочный цех



Склад № 2



Склад № 2



Склад № 2



Склад № 2 (внутри)



Склад № 2 с торца



Склад № 2 с торца



Склад № 3



Склад № 3



Склад № 3



Склад № 3



Склад № 4



Склад № 4



Склад № 5



Склад № 5



Склад № 6



Склад № 6



Склад № 6



Склад № 6



Такелажная



Теплый склад ГСМ



Товарная контора



Туалет у ДОЦ



**Цех Бульдозеров**



**Энергоотдел**



**Краны портовые**



**Ангарный склад**

## ПРИЛОЖЕНИЕ 6

## Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости (здания и земельные участки) ПАО «ЮРП»

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

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

	Наименование зданий, помещений ОАО "ЮРП"	Рыночная стоимость за 1 кв.м., руб.		80 300	60 225	27 850	52 300	Год ввода в эксплуатацию	Рыночная стоимость, руб.
		Адрес	Площадь	Офис класса "В"	Офис класса "С"	Холодный склад	Теплый склад		
1	Товарная контора	2-й Южнопортовый пр-д, стр.1	615,4		615,4			1939	37 062 465
2	Гараж автомобилей	2-й Южнопортовый пр-д, стр.2	1 938,0			1 938,0		1967	58 533 899
3	Блок бытовых помещений №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.3	1 491,5			1 491,5		1971	45 048 147
4	Склад №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.4	6 281,2			6 281,2		1939	189 712 654
5	Склад №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.5	6 189,7			6 189,7		1939	186 949 057
6	Склад №3	2-й Южнопортовый пр-д, стр.6	3 940,1		1000	2 940,1		1962	149 025 575
7	Склад №4	2-й Южнопортовый пр-д, стр.7	6 236,9			6 236,9		1939	188 374 650
8	Склад №5	2-й Южнопортовый пр-д, стр.8	1 980,4			1 980,4		1962	59 814 516
9	Склад №6	2-й Южнопортовый пр-д, стр.9	1 018,0				1 018,0	1962	53 241 400
10	Цех технического обслуживания погрузчиков	2-й Южнопортовый пр-д, стр.11	2 274,5			2 274,5		1967	68 697 292
11	Здание управления порта	2-й Южнопортовый пр-д, стр.12	1 616,2	1616,2				1939	129 780 860
12	Центральная котельная	2-й Южнопортовый пр-д, стр.13	258,9				258,9	1939	13 540 470
13	Столовая порта	2-й Южнопортовый пр-д, стр.14	1 014,1		1014,1			1972	61 074 173
14	Цех ремонта грейферов	2-й Южнопортовый пр-д, стр.15	456,2			456,2		1956	13 778 723
15	Материальный склад № 2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.17	342,3			342,3		1939	10 338 572
16	Материальный склад № 1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.16	895,0			895,0		1939	27 031 909
17	Проходная №1	2-й Южнопортовый пр-д, стр.18	51,6			51,6		1967	1 633 996
18	Контора ЦГР	2-й Южнопортовый пр-д, стр.20	151,7				151,7	1931	7 933 910
19	Здание энергоотдела	2-й Южнопортовый пр-д, стр.21	118,9			118,9		1939	3 591 166
20	Такелажные мастерские	2-й Южнопортовый пр-д, стр.22	161,6			161,6		1939	4 880 845
21	Механические мастерские	2-й Южнопортовый пр-д, стр.28	764,7				764,7	1939	39 993 810
22	Железнодорожная весовая	2-й Южнопортовый пр-д, стр.29	166,5			166,5		1939	5 028 841
23	Отдел кадров	2-й Южнопортовый пр-д, стр.30	88,0		88			1963	5 299 800
24	Автovesовая	2-й Южнопортовый пр-д, стр.31	442,6				456,3	1976	23 864 490
25	Лечебно-оздоровительный комплекс	2-й Южнопортовый пр-д, стр.32	199,4		199,4			1976	12 008 865
26	Склад хранения газа	2-й Южнопортовый пр-д, стр.37	52,3			52,3		1982	1 579 630
27	Деревообрабатывающий цех	2-й Южнопортовый пр-д, стр.43	981,2				981,2	1975	51 316 760
28	Уборная	2-й Южнопортовый пр-д, стр.45	39,9			39,9		1939	1 205 110
29	Блок бытовых помещений №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.10	947,1				947,1	1971	49 533 330
30	Проходная №2	2-й Южнопортовый пр-д, стр.19	32,5			32,5		1971	981 606
31	Цех ремонта бульдозеров	2-й Южнопортовый пр-д, стр.40	723,8			723,8		1974	21 861 112
	<b>Всего:</b>		<b>41 472,7</b>	<b>1 616,2</b>	<b>2 916,9</b>	<b>32 375,4</b>	<b>4 577,9</b>		<b>1 446 530 223</b>

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

Таким образом, стоимость объектов недвижимости ПАО «ЮРП», рассчитанная в рамках сравнительного подхода составляет: 1 446 530 223 руб.

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

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

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

**Оценка земельных участков:**

ПАО «ЮРП» располагает на четырех земельных участках:

**Таблица: оценка стоимости земельных участков ОПАО «ЮРП»**

№ п/п	Земельный участок	Адрес участка	Площадь, кв.м.	Вид документа	Дата Договора	срок действия, лет	Срок действия договора, лет	Рыночная стоимость права аренды за 1 кв.м., руб.*	Рыночная стоимость права аренды всего, руб.*	Коэффициент свободных площадей, %%	Рыночная стоимость, руб.
1	Участок № 1 площадью 98 961,00 кв.м. по Договору аренды № М-04-044080 от 26.12.2013 сроком до 13.11.2062 г. Право аренды (49 лет)	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	98 961	дог.аренды	2013	49	8	7 266,79	719 149 587	7%	50 340 471
2	Участок № 2 площадью 145 815 кв.м. по Договору аренды от 02.08.2012г.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	145 815	дог.аренды	2012	49	9	7 266,79	1 059 637 605	7%	74 174 632
3	Участок № 3 площадью 44 812 кв.м. по Договору аренды от 02.11.2011г.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	44 812	дог.аренды	2011	49	10	7 266,79	325 648 804	7%	22 795 416
4	Участок № 4 площадью 11 051 кв.м. по Договору аренды 15.06.2016гг.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	5 700	Право собственности	2013			7 266,79	41 421 900	7%	2 899 533
5	Участок № 5 площадью 3503 кв.м. по Договору аренды №М-04-051347 от 09.10.2017г.	Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 11	3 503	дог.аренды	2017	49	4	7 266,79	25 456 301	7%	1 781 941
6	Участок № 6 площадью 14 249 кв.м. по Договору аренды №М-04-060856 от 04.07.2023г.	Москва, Южнопортовая ул., вл. 42	14 249	дог.аренды	2023	49	0	7 266,79	103 547 483	7%	7 248 324
	<b>Всего:</b>		<b>313 040</b>						<b>2 274 861 680</b>		<b>159 240 318</b>

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

В процессе визуального осмотра Оценщиком было определено, что 70% земельного участка находится под застройкой оцененных зданий, поэтому в расчет было принята свободная от застройки площадь земельного участка:  $(313\,040 \text{ кв.м.} \cdot (1-93\%)) \cdot 7\,266,79 \text{ руб. за 1 сотку} \cdot \text{коэффициент срока действия Договора} = 159\,240\,318 \text{ руб.}$

**Таким образом, рыночная стоимость права аренды земельных участков ПАО «ЮРП» площадью 313 040 кв.м. составляет: 159 240 318 руб.**

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

**Таким образом, рыночная стоимость группы «объекты недвижимости» составляет: 1 446 530 223 руб. + 16 096 500 руб. + 9 836 000 руб. = 1 472 462 723 руб.**



## **ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ: ОЦЕНКА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

### **Краткое изложение методологии**

Сравнительный подход – это метод оценки стоимости объекта исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета рыночной стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов. Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется стоимость другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не сдаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Основные этапы оценки данным методом:

- ✓ Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- ✓ Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых зданий является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
- ✓ Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
- ✓ Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта сравнения (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с недвижимостью.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц;
- физические характеристики;
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

### **Подбор объектов-аналогов**

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками.

С целью выявления аналогов оцениваемого объекта недвижимости был осуществлен сбор информации о предложениях по продаже помещений, аналогичных и/или близких к оцениваемым. При подборе аналогов в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, типа и назначения объекта.

## **Определение рыночной стоимости типового 1 кв.м. площадей офисного назначения по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1,6,12,14,30,32**

Таблица. Общая характеристика оцениваемых объектов

Назначение	Офисное	Офисное	Производственно-складское	Производственно-складское
Класс объекта	В	С	В	С
Адрес	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.12	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1,6,14,30,32	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43,	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.2,3,4,5,6,7,8,11,15,16,17,18,19,21,22,29,37,40,45,
Местоположение (округ)	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Местоположение относительно кольцевой структуры города	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД
Ближайшая станция метро	Кожуховская	Кожуховская	Кожуховская	Кожуховская
Удаленность от ближайшей станции метро	22 мин. пешком	22 мин. пешком	22 мин. пешком	22 мин. пешком
Местоположение объекта внутри квартала	На территории предприятия	На территории предприятия	На территории предприятия	На территории предприятия
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Основные инженерные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Холодный склад (без отопления)
Техническое состояние здания	В среднем (рабочем) состоянии	В среднем (рабочем) состоянии	В среднем (рабочем) состоянии	В среднем (рабочем) состоянии
Состояние внутренней отделки помещений	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние
Парковка м/м	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв.м	1 616,2	2 916,9	4 577,9	32 375,4

Источник: составлено Оценщиком

Таблица: Характеристики аналогов для объекта: типового 1 кв.м. площади офисного назначения класса В по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.12

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Наименование объекта	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение	Офисное помещение
Дата определения стоимости, дата оценки	май 2024г.	май 2024г.	май 2024г.	май 2024г.	май 2024г.
Местоположение	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.12	Москва, Огородный пр., 5с3	Москва, Ленинградский пр-т, 47с3	Москва, Колодезный пер., 3с25	Москва, ш. Энтузиастов, 21
Ближайшая станция метро	рядом с м.Кожуховская	м. Бутырская (6 мин пешком)	м.Аэропорт15м.п.	м.Эпребраженская площадь 6м.п.	м.Авиамоторная 6м.п.
Удаленность от метро	22 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Вид использования	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Общая площадь	1 616,20	20000	19147	5032,7	10661
Тип здания/помещения	ОСЗ	помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Класс здания	В	В	В+	В	В
Этаж	4 этажа	5 этажей	5 этажей	1 этаж	5 этажей
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Состояние	Отделка в стиле офисных помещений	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка
Коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Цена объекта, руб.	-	<b>2 600 000 000</b>	<b>2 380 000 000</b>	<b>449 999 999</b>	<b>642 986 000</b>
Удельная стоимость, руб./кв.м		<b>130 000</b>	<b>124 301</b>	<b>89 415</b>	<b>60 312</b>
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20000_m_etazh_55_1996946907">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20000_m_etazh_55_1996946907</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avion_klassa_b_v_2_m_ot_metro_19147_m_2387926976">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avion_klassa_b_v_2_m_ot_metro_19147_m_2387926976</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_2346620757">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_2346620757</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_10661_m_2168344133">https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_10661_m_2168344133</a>

Источник: расчеты Оценщика, анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таблица: Расчет рыночной стоимости: типового 1 кв.м. площади офисного назначения класса В по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.12

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена объекта, руб.	-	2 600 000 000	2 380 000 000	449 999 999	642 986 000
Удельная стоимость, руб./кв.м		130 000	124 301	89 415	60 312
Вид стоимости	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 800</b>	<b>106 899</b>	<b>76 897</b>	<b>51 868</b>
Вид использования	офисное помещение по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.12	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 800</b>	<b>106 899</b>	<b>76 897</b>	<b>51 868</b>
Удаленность от метро	22 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка		0,81	0,81	0,81	0,81
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>90 558</b>	<b>86 588</b>	<b>62 287</b>	<b>42 013</b>
Площадь	1616,2	20000	19147	5032,7	10661
Корректировка		0,23	0,23	0,00	0,23
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>106 504</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
тип здания	ОСЗ	помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>106 504</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
класс здания	В	В	В+	В	В
Корректировка		1	-10%	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Этаж расположения	4 этажа	5 этажей	5 этажей	1 этаж	5 этажей
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Состояние	Отделка в стиле офисных помещений	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Общая валовая коррекция	-	18,6%	-1,9%	0,0%	18,6%
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб.	<b>80 301</b>				
<b>Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления</b>	<b>80 300</b>				
<b>Стоимость нежилого помещения общей площадью 1616,2 кв.м.</b>	<b>129 780 860</b>				

Источник: расчеты Оценщика, анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таблица: Характеристики аналогов для объекта: типового 1 кв.м. площади офисного назначения класса С по адресу: 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1,6,14,30,32

Наименование показателя	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Цена объекта, руб.	-	2 600 000 000	2 380 000 000	449 999 999	642 986 000
Удельная стоимость, руб./кв.м		130 000	124 301	89 415	60 312
Вид стоимости	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка на торг		0,9	0,9	0,9	0,9
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 800</b>	<b>106 899</b>	<b>76 897</b>	<b>51 868</b>
Вид использования	офисное помещение г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1,6,14,30,32	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 800</b>	<b>106 899</b>	<b>76 897</b>	<b>51 868</b>
Удаленность от метро	22 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка		0,81	0,81	0,81	0,81
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>90 558</b>	<b>86 588</b>	<b>62 287</b>	<b>42 013</b>
Площадь	2916,9	20000	19147	5032,7	10661
Корректировка		0,23	0,23	0,00	0,23
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>106 504</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
тип здания	ОСЗ	помещение	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>106 504</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
класс здания	С	В	В+	В	В
Корректировка		1	-10%	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Наличие отдельного входа	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Этаж расположения	4 этажа	5 этажей	5 этажей	1 этаж	5 этажей
Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Коммуникации	Центральные коммуникации	Центральные	Центральные	Центральные	Центральные
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Состояние	Отделка в стиле офисных помещений	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка	Стандартная офисная отделка
Корректировка		1	1	1	1
<b>Скорректированная стоимость, 1 кв.м</b>		<b>111 386</b>	<b>95 853</b>	<b>62 287</b>	<b>51 676</b>
Общая валовая коррекция	-	18,6%	-1,9%	0,0%	18,6%
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб.	<b>80 301</b>				
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления	<b>80 300</b>				
Корректировка на класс здания (переход от класса «В» к классу «С»)	<b>0,75</b>				
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления	<b>60 225</b>				
<b>Стоимость нежилого помещения общей площадью 2916,9 кв.м.</b>	<b>175 670 303</b>				

## Корректировки для офисных помещений:

### Ценность территориально-экономической зоны

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в ЮВАО г. Москвы, расположение относительно кольцевой структуры города ТТК-МКАД, таким образом, объекты находятся в одной территориально-экономической зоне. Корректировка по данному фактору не требуется.

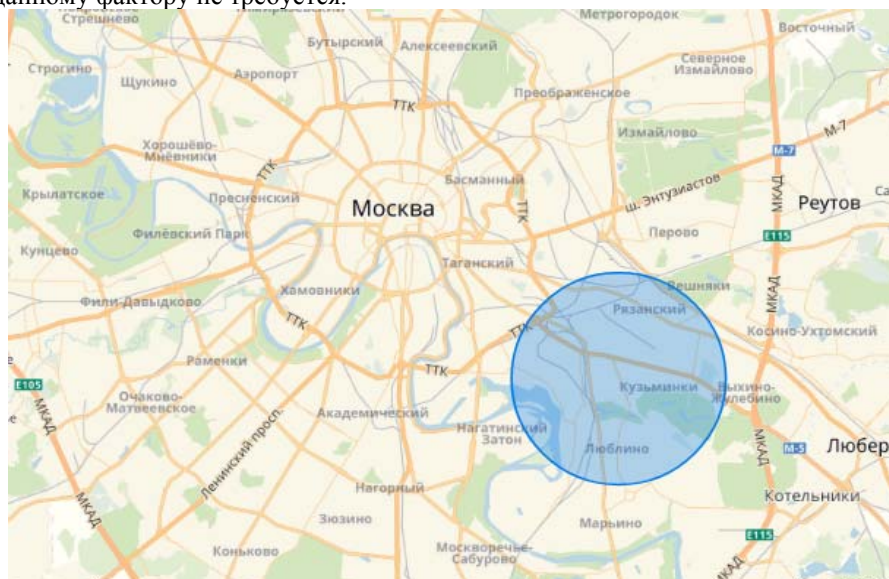


Рис. Область расположения объектов-аналогов и объекта оценки на карте г. Москвы (источник: <https://yandex.ru/maps>)

### Расчет весовых коэффициентов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

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

где:  $C_{1i}$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога до корректировок;  
 $C_{2i}$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

### Обоснование вносимых корректировок

*Для офисных помещений*

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

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

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

### 13.1.1.2. Значения скидок на торг на неактивном рынке

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

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

**Вид права:** в зависимости от вида права собственности на объекты недвижимости, последние можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды», «право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большой стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды».

**Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

**Условия продажи (чистота сделки).** Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предполагаемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

**Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

#### Удаленность от метро

Очевидно, что удаленность от станций метро оказывает значительное влияние на стоимость коммерческой недвижимости в г. Москве. Удаленность объектов от ближайших станций метро определена согласно ресурсу <https://yandex.ru/maps/213/moscow>. (информация приведена в приложении). Корректировка по данному фактору определена согласно исследованию, опубликованному в источнике: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>. Данный метод определения корректировки Оценщик счел возможным ввиду отсутствия иной информации. Величина корректировок представлена в таблице ниже.

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

**Поправка на тип объекта – класс качества**

Корректировка на класс качества между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г. стр.398.

Справочник оценщика недвижимости-2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 324. Матрица коэффициентов - Отношение удельных цен объектов разных классов, усредненные данные по России

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		Класс А	Класс В	Класс С
объект оценки	Класс А	1.00	1.19	1.33
	Класс В	0.84	1.00	1.12
	Класс С	0.75	0.90	1.00

**Поправка на площадь.** Площадь оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения нежилые здания/помещения с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем здания/помещения большей площади.

Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.

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

**г. Москва****Корректирующие коэффициенты для удельной цены при различной площади объекта недвижимости**

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

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

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

**Поправка на отдельный вход.** Наличие отдельного входа в помещении облегчает доступ персонала и посетителей в данное помещение, положительным образом сказывается на имидже компании и дает возможность собственникам и арендаторам помещений устанавливать более гибкий режим работы объекта, наиболее соответствующий потребностям бизнеса, проводить автономную от администрации и собственников здания политику эксплуатации помещений.

Корректировка на наличие отдельного входа между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.



## Матрицы коэффициентов

**Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 299. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для цен объектов офисного назначения, г. Москва и Московская область

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1.00	1.07
	отдельного входа нет	0.93	1.00

**Поправка на этаж расположения.** Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость офисно-торговых площадей. Наиболее привлекательным для устройства данных площадей считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами (при отсутствии современных лифтов), возможность реализации отдельного входа и прочие преимущества (большее удобство для клиентов). Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность по сравнению с вышерасположенными помещениями.

Корректировка на этаж расположения между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.

Таблица 271. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, г. Москва, продажа

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1.00	1.05	1.19	1.36
	2 этаж и выше	0.95	1.00	1.14	1.30
	цоколь	0.84	0.88	1.00	1.14
	подвал	0.74	0.77	0.88	1.00

**Поправка на состояние отделки помещений.** В текущих рыночных условиях различают ремонт «без отделки», «требует косметического ремонта», «среднее состояние», «отделка Люкс».

Корректировка на состояние отделки помещений между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023. Офисная недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.

## Матрица коэффициентов

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

**Поправка на наличие подведенных коммуникаций** Поправка рассчитывается в процентном выражении от стоимости и ориентировочно учитывает рыночную стоимость дополнительного инженерного оборудования с учетом его установки. Поправки на наличие коммуникаций рассчитываются методом статистической обработки данных, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний.

**Вывод:**

- рыночная стоимость типового 1 кв.м. площади офисного назначения класса В по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.12 составляет: 83 300 руб./кв.м.
- рыночная стоимость типового 1 кв.м. площади офисного назначения класса С по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1,6,14,30,32 составляет: 60 225 руб./кв.м.

## Определение рыночной стоимости типового 1 кв.м. площадей производственно-складского назначения по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43,2,3,4,5,6,7,8,11,15,16,17,18,19,21,22,29,37,40,45

Таблица. Общая характеристика оцениваемых объектов

Назначение	Офисное	Офисное	Производственно-складское	Производственно-складское
Класс объекта	В	С	В	С
Адрес	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.12	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1,6,14,30,32	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43,	г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.2,3,4,5,6,7,8,11,15,16,17,18,19,21,22,29,37,40,45,
Местоположение (округ)	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Местоположение относительно кольцевой структуры города	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД
Ближайшая станция метро	Кожуховская	Кожуховская	Кожуховская	Кожуховская
Удаленность от ближайшей станции метро	22 мин. пешком	22 мин. пешком	22 мин. пешком	22 мин. пешком
Местоположение объекта внутри квартала	На территории предприятия	На территории предприятия	На территории предприятия	На территории предприятия
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Основные инженерные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Холодный склад (без отопления)
Техническое состояние здания	В среднем (рабочем) состоянии	В среднем (рабочем) состоянии	В среднем (рабочем) состоянии	В среднем (рабочем) состоянии
Состояние внутренней отделки помещений	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние	Стандартный ремонт, рабочее (среднее) состояние
Парковка м/м	имеется	имеется	имеется	имеется
Общая площадь, кв.м	1 616,2	2 916,9	4 577,9	32 375,4

Источник: составлено Оценщиком

Таблица: Характеристики аналогов для объекта: типового 1 кв.м. площади производственно-складского назначения класса В по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43,

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271068715/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271068715/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/">https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/">https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/">https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263378064/">https://www.cian.ru/sale/commercial/263378064/</a>
Передаваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемое право на земельный участок/типичное право для Москвы	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Оформление сделки	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Дата	май 2024г.	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Адрес	г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43,	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С31	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Перовское ш., 11С1	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к60	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С26	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к37
Станция метро	рядом с м.Кожуховская	Нижегородская	Нижегородская	Андроновка	Нижегородская	Андроновка
Удаленность от метро	22 минут пешком	20 минут пешком	10 минут пешком	16 минут пешком	20 минут пешком	12 минут пешком
Класс здания	В	В	В	В	В	В
Площадь, кв.м	4 577,90	824,80	2 478,00	346,00	1 200,00	779,00
Этаж						
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Все коммуникации кроме отопления	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Назначение объекта	Производственно-Складское	Производственно-Складское	Производственно-Складское	Производственно-Складское	Производственно-Складское	Производственно-Складское
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Стоимость объекта, руб.		50 312 800,00	140 000 000,00	19 900 000,00	85 000 000,00	65 000 000,00
Стоимость за кв.м, руб.		61 000,00	56 497,18	57 514,45	70 833,33	83 440,31

Источник: расчеты Оценщика, анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таблица: Расчет рыночной стоимости: типового 1 кв.м. площади производственно-складского назначения класса В по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43,

Корректировки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	56 497р.	57 514р.	70 833р.	83 440р.
Корректировка на передаваемые права %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	56 497р.	57 514р.	70 833р.	83 440р.
Корректировка на передаваемые права на земельный участок %		0%	-15%	0%	0%	-15%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на условия рынка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на дату сделки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на уторговывание, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		54 290р.	42 740р.	51 188р.	63 042р.	63 123р.
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		54 290р.	42 740р.	51 188р.	63 042р.	63 123р.
Корректировка на удаленность от метро, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		54 290р.	42 740р.	51 188р.	63 042р.	63 123р.
Корректировка на площадь, %		-24%	0%	-33%	0%	-24%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	34 296р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на этаж, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	34 296р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на класс здания, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	34 296р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на наличие отопления, %		0%	0%	29%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на назначение объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на тип объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на физическое состояние здания, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на состояние/уровень отделки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Суммарные корректировки (без торга), %		-24%	0%	-4%	0%	-24%
Отклонение от скорректированной цены за кв.м после торга (типа данных), %		-24,0%	0,0%	-13,6%	0,0%	-24,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		4,17	100,00	7,37	100,00	4,17
<b>Коэффициент весомости</b>		0,01932	0,46360	0,03416	0,46360	0,01932
Коэффициент вариации, %	18%					
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.</b>	<b>52 276р.</b>					
<b>Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления</b>	<b>52 300р.</b>					
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки площадью 4577,9 кв.м, руб.</b>	<b>239 424 170</b>					

Источник: расчеты Оценщика, анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таблица: Характеристики аналогов для объекта: типового 1 кв.м. площади производственно-складского назначения класса С по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.2,3,4,5,6,7,8,11,15,16,17,18,19,21,22,29,37,40,45,

Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/271068715/">https://www.cian.ru/sale/commercial/271068715/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/">https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/">https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/">https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/263378064/">https://www.cian.ru/sale/commercial/263378064/</a>
Передаваемое право	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Передаваемое право на земельный участок/типичное право для Москвы	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Оформление сделки	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа	Продажа
Дата	май 2024г.	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки	Предложение актуально на дату оценки
Адрес	г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, стр.2,3,4,5,6,7,8,11,15,16,17,18,19,21,22,29,37,40,45,	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С31	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Перовское ш., 11С1	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к60	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С26	Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к37
Станция метро	рядом с м.Кожуховская	Нижегородская	Нижегородская	Андроновка	Нижегородская	Андроновка
Удаленность от метро	22 минут пешком	20 минут пешком	10 минут пешком	16 минут пешком	20 минут пешком	12 минут пешком
Класс здания	С	В	В	В	В	В
Площадь, кв.м	32375,4	<b>824,80</b>	<b>2 478,00</b>	<b>346,00</b>	<b>1 200,00</b>	<b>779,00</b>
Этаж						
Наличие коммуникаций	Без коммуникаций (без отопления)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Все коммуникации кроме отопления	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Назначение объекта	Производственно-Складское 1-2 этажа	Производственно-Складское	Производственно-Складское	Производственно-Складское	Производственно-Складское	Производственно-Складское
Тип объекта	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ	ОСЗ
Физическое состояние здания	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Техническое состояние помещений, уровень отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Стоимость объекта, руб.		<b>50 312 800,00</b>	<b>140 000 000,00</b>	<b>19 900 000,00</b>	<b>85 000 000,00</b>	<b>65 000 000,00</b>
Стоимость за кв.м, руб.		<b>61 000,00</b>	<b>56 497,18</b>	<b>57 514,45</b>	<b>70 833,33</b>	<b>83 440,31</b>

Корректировки	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Аналог № 5
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	56 497р.	57 514р.	70 833р.	83 440р.
Корректировка на передаваемые права %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	56 497р.	57 514р.	70 833р.	83 440р.
Корректировка на передаваемые права на земельный участок %		0%	-15%	0%	0%	-15%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на условия финансирования, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на условия рынка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на дату сделки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		61 000р.	48 023р.	57 514р.	70 833р.	70 924р.
Корректировка на уторговывание, %		-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		54 290р.	42 740р.	51 188р.	63 042р.	63 123р.
Корректировка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		54 290р.	42 740р.	51 188р.	63 042р.	63 123р.
Корректировка на удаленность от метро, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		54 290р.	42 740р.	51 188р.	63 042р.	63 123р.
Корректировка на площадь, %		-24%	0%	-33%	0%	-24%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	34 296р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на этаж, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	34 296р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на класс здания, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	34 296р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на наличие отопления, %		0%	0%	29%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на назначение объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на тип объекта, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на физическое состояние здания, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Корректировка на состояние/уровень отделки, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена (руб./кв.м.)		41 260р.	42 740р.	44 242р.	63 042р.	47 973р.
Суммарные корректировки (без торга), %		-24%	0%	-4%	0%	-24%
Отклонение от скорректированной цены за кв.м после торга (типа данных), %		-24,0%	0,0%	-13,6%	0,0%	-24,0%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		4,17	100,00	7,37	100,00	4,17
<b>Коэффициент весомости</b>		0,01932	0,46360	0,03416	0,46360	0,01932
Коэффициент вариации, %	18%					
<b>Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.</b>	<b>52 276р.</b>					
<b>Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления</b>	<b>52 300р.</b>					
<b>Корректировка на класс здания (переход от класса «В» к классу «С» )</b>	<b>0,75</b>					
<b>Корректировка на класс здания (переход от помещения с отоплением к помещению без отопления)</b>	<b>0,71</b>					
<b>Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. руб. с учетом округления</b>	<b>27 850</b>					
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки площадью 32 375,4 кв.м, руб.</b>	<b>901 654 890</b>					

Источник: расчеты Оценщика, анализ рынка, проведенный Оценщиком

## Корректировки для производственно-складских помещений:

### Расчет весовых коэффициентов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

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

где:  $C_{1i}$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога до корректировок;  
 $C_{2i}$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

### Ценность территориально-экономической зоны

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в ЮВАО г. Москвы, расположение относительно кольцевой структуры города ТТК-МКАД, таким образом, объекты находятся в одной территориально-экономической зоне. Корректировка по данному фактору не требуется.

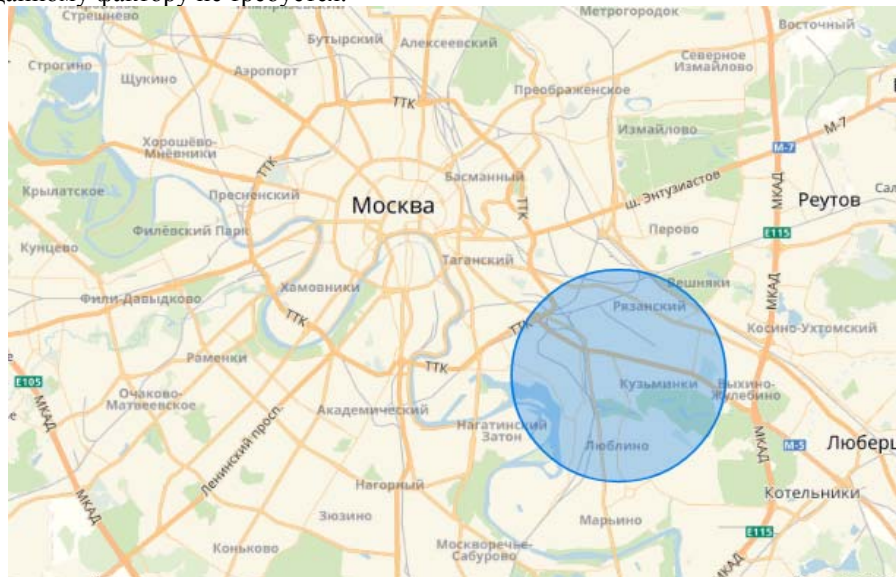


Рис. Область расположения объектов-аналогов и объекта оценки на карте г. Москвы (источник: <https://yandex.ru/maps>)

### Обоснование вносимых корректировок

#### Для производственно-складских помещений

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал (<http://www.statrielt.ru/>)



21.01.2023, 18:27

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

## Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.01.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2023 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-neodvizhimosti)

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielit (<http://www.statrielit.ru/>), проведенного за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
<b>А. При продаже объектов</b>							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,90	0,85	0,88	0,85	0,80
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,67	0,90	0,81	0,85	0,80	0,75
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,62	0,92	0,80	0,85	0,80	0,74
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,76	0,94	0,88	0,91	0,88	0,84
<b>Б. При аренде объектов</b>							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,98	0,96	0,97	0,95	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,93	0,89	0,91	0,89	0,85

Примечание:

**Вид права:** в зависимости от вида права собственности на объекты недвижимости, последние можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды», «право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большой стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды».

**Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

**Условия продажи (чистота сделки).** Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

**Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

### Удаленность от метро

Очевидно, что удаленность от станций метро оказывает значительное влияние на стоимость коммерческой недвижимости в г. Москве. Удаленность объектов от ближайших станций метро определена согласно ресурсу <https://yandex.ru/maps/213/moscow>. (информация приведена в приложении). Корректировка по данному фактору определена согласно исследованию, опубликованному в источнике: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>. Данный метод определения корректировки Оценщик счел возможным ввиду отсутствия иной информации. Величина корректировок представлена в таблице ниже.

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

**Поправка на площадь.** Площадь оцениваемого объекта отличается от площадей аналогов. Опыт риэлтерских агентств показывает, что в соответствии с принципом спроса и предложения нежилые здания/помещения с меньшей площадью обладают повышенным спросом и соответственно стоят дороже, чем здания/помещения большей площади.

Корректировка на разницу в площади между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г

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

Таблица 33 Матрица коэффициентов удельных цен продажи недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), г. Москва

Площадь, кв.м		аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
объект оценки	0-300	1,00	1,16	1,30	1,69			
	300-500	0,86	1,00	1,12	1,46	1,76		
	500-1000	0,77	0,90	1,00	1,31	1,57	1,83	1,97
	1000-5000	0,59	0,69	0,77	1,00	1,20	1,40	1,51
	5000-10000		0,57	0,64	0,83	1,00	1,17	1,26
	10000-20000			0,55	0,71	0,86	1,00	1,08
	>20000			0,51	0,66	0,80	0,93	1,00

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

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

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

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

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

**Поправка на этаж расположения.** Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость офисно-торговых площадей. Наиболее привлекательным для устройства данных площадей считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами (при отсутствии современных лифтов), возможность реализации отдельного входа и прочие преимущества (большее удобство для клиентов). Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность по сравнению с вышерасположенными помещениями.

Корректировка на этаж расположения между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г.

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

### Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

#### Универсальные производственно-складские объекты

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

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

**Поправка на класс качества.** В текущих рыночных условиях различают различные классы зданий: Класс «А», «А+», «В», «В+», «С» и «D».

Корректировка на состояние отделки помещений между объектом оценки и объектами-аналогами была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2021. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2021 г. стр.208.

#### Корректирующие коэффициенты на класс качества для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах России

Таблица 135

г. Москва и Московская область				
цены	Аналог			
	А, А+	В, В+	С и ниже	
Объект оценки	А, А+	1,00	1,30	1,72
	В, В+	0,77	1,00	1,33
	С и ниже	0,58	0,75	1,00

**Поправка на наличие подведенных коммуникаций** Поправка рассчитывается в процентном выражении от стоимости и ориентировочно учитывает рыночную стоимость дополнительного инженерного оборудования с учетом его установки. Поправки на наличие коммуникаций рассчитываются методом статистической обработки данных, на основе консультаций со специалистами риэлторских компаний.

**Корректировка на наличие отопления** была определена на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2023. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для производственно-складской недвижимости и сходных типов объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2023 г..

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

### Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России

#### Универсальные производственно-складские объекты

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,69	0,68	0,70

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены неотопливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отопливаемого объекта	0,69	0,64	0,75

#### Вывод:

- рыночная стоимость типового 1 кв.м. площадей производственно-складского назначения класса В по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43, составляет 52 300 руб./кв.м.
- рыночная стоимость типового 1 кв.м. площадей производственно-складского назначения класса С по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.2,3,4,5,6,7,8,11,15,16,17,18,19,21,22,29,37,40,45, составляет 27 850 руб./кв.м.

**Распределение весов сопоставимых объектов. Вывод о рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанной в рамках сравнительного подхода.**

Итоговая стоимость 1 кв.м. сопоставимых объектов ( $A$ ) определена по формуле:

$$A = \frac{(C_1 \times K_1) + (C_2 \times K_2) + (C_n \times K_n)}{(K_1 + K_2 + K_n)} \quad \text{где, } C_1; C_2; C_n - \text{ стоимость 1 кв.м сопоставимых объектов,}$$

$K_1; K_2; K_n$  - весовой коэффициент аналогов. Весовые коэффициенты рассчитаны в зависимости от величины валовой корректировки.

После внесения в цены объектов-аналогов перечисленных корректировок, для проверки степени однородности выбранных аналогов были произведены следующие расчеты:

1. Рассчитано среднеарифметическое значение по диапазону полученных значений;
2. Рассчитано отклонение каждого числа от его среднего значения;
3. Рассчитана Дисперсия (разброс) чисел по формуле:

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}.$$

4. Рассчитано среднеквадратичное отклонение (Сигма) путем извлечения квадратного корня из дисперсии.

5. Рассчитан коэффициент вариации путем деления среднеквадратичного отклонения на среднеарифметическое значение;

При нормальном распределении (однородности выборки) - его значение должно быть не более 33%. Полученное значение (см. расчетную таблицу выше) менее 33% говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

**ВЫВОД:**

- Рыночная стоимость объекта оценки - недвижимость общей площадью 1616,2 кв.м. административно-офисного назначения класса В по адресу: Москва, 2-й Южнопортовый проезд, д.10 стр. 12, с учетом округления составляет: 80 300 рублей за 1 кв.м. или 129 780 860 руб. за объект.
- Рыночная стоимость объекта оценки - недвижимость общей площадью 2916,9 кв.м. административно-офисного назначения класса С по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1,6,14,30,32, с учетом округления составляет: 60 225 рублей за 1 кв.м. или 175 670 303 руб. за объект.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки – недвижимость общей площадью 4577,9 кв.м. складского назначения класса В по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.9,10,13,20,28,31,43, с учетом округления составляет: 52 300 рублей за 1 кв.м. или 239 424 170 руб. за объект.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки - недвижимость общей площадью 32 375,4 кв.м. складского назначения класса С по адресу: г.Москва, 2-й Южнопортовый пр-д, стр.2,3,4,5,6,7,8,11,15,16,17,18,19,21,22,29,37,40,45, с учетом округления составляет: 27 850 рублей за 1 кв.м. или 901 654 890 руб. за объект.

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

п/п	Наименование зданий ОАО "ЮРП"	Административно-офисные площади		Производственно-складские площади	
		класса "В"	класса "С"	Класс «С» (Холодный склад)	Класс «В» (Теплый склад)
1	Общая площадь, кв.м.	1 616,2	2 916,9	32 375,4	4 577,9
2	Рыночная стоимость типового 1 кв.м. площади, руб.	80 300	60 225	27 850	52 300
3	Рыночная стоимость, всего, руб.	129 780 860	175 670 303	901 654 890	239 424 170
	<b>ИТОГО:</b>	<b>1 446 530 223</b>			

## ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

**Определение рыночной стоимости земельных участков совокупной площадью 313 040 кв.м. по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, вл. 10**

**Таблица. Общая характеристика оцениваемых объектов**

Передаваемые права	Право долгосрочной аренды
Объект	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов водного фонда. Согласно условиям договора аренды предоставлен для целей эксплуатации зданий и сооружений речного порта
Адрес	115432, г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10 г. Москва, Южнопортовая ул, вл. 42
Местоположение (округ)	ЮВАО
Местоположение относительно кольцевой структуры города	ТТК-МКАД
Ближайшая станция метро	Кожуховская
Удаленность от ближайшей станции метро	11 мин. пешком
Местоположение объекта внутри квартала (доступ к объекту)	1 линия, свободный доступ
Наличие улучшений на земельном участке	Условно свободный
Общая площадь, кв.м	313 040,0
В том числе:	
Участок № 1 площадью 98 961,00 кв.м. по Договору аренды № М-04-044080 от 26.12.2013 сроком до 13.11.2062 г. Право аренды (49 лет)	
Участок № 2 площадью 145 815 кв.м. по Договору аренды от 02.08.2012г.	
Участок № 3 площадью 44 812 кв.м. по Договору аренды от 02.11.2011г.	
Участок № 4 площадью 5 700 кв.м. свидетельство собственности	
Участок № 5 площадью 3503 кв.м. по Договору аренды №М-04-051347 от 09.10.2017г. сроком до 06.09.2066 г. Право аренды (49 лет)	
Участок № 6 площадью 14 249 кв.м. по Договору аренды №М-04-060856 от 04.07.2023г. сроком до 20.06.2072г. Право аренды (49 лет)	

Источник: составлено Оценщиком

### Обзор общепринятых подходов к оценке земельных участков

Для оценки рыночной стоимости права собственности земельных участков, в соответствии с Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права собственности земельных участков, утвержденными Распоряжением Минимущества России от 10.04.2003 № 1102-р, используются следующие методы:

- ✓ сравнения продаж,
- ✓ метод выделения,
- ✓ метод распределения,
- ✓ метод остатка,
- ✓ метод капитализации земельной ренты,
- ✓ предполагаемого использования.

Рассмотрим данные методы подробнее.

#### Методы доходного подхода

##### 1) Метод капитализации дохода

Метод применяется для оценки права собственности застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода от оцениваемого права собственности земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет величины дохода за определенный период времени, создаваемого правом аренды земельного участка при наиболее эффективном использовании арендатором земельного участка;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации дохода;
- расчет рыночной стоимости права собственности земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

У Оценщика отсутствует необходимая информация для использования данного метода.

##### 2) Метод остатка.

Метод применяется для оценки права собственности застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости права собственности методом остатка рекомендуется использовать

положения пункта 5 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет общего чистого дохода от единого объекта недвижимости;
- расчет ставки капитализации для оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- расчет затрат на замещение существующих на оцениваемом участке улучшений;
- расчет рыночной стоимости земельного участка

У Оценщика отсутствует необходимая информация для использования данного метода.

### 3) Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки права собственности застроенных и незастроенных земельных участков.

При проведении оценки рыночной стоимости права собственности методом предполагаемого использования рекомендуется использовать положения пункта 6 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Условие применения данного метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

У Оценщика отсутствует необходимая информация для использования данного метода.

## **Методы сравнительного подхода**

### 1) Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом сравнения продаж рекомендуется использовать положения пункта 1 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, с учетом следующих особенностей.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

При оценке рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж в составе факторов стоимости, в том числе, учитываются следующие факторы:

- период времени, оставшийся до окончания срока действия договора аренды;
- величина арендной платы, предусмотренная договором аренды;
- порядок и условия внесения (в том числе периодичность) и изменения арендной платы, предусмотренные договором аренды;
- необходимость получения согласия собственника на совершение сделки с правом аренды;
- наличие у арендатора права выкупа арендованного земельного участка;
- наличие у арендатора преимущественного права на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды.

### 2) Метод распределения

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом распределения рекомендуется использовать положения пункта 3 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок (предложений / спроса) с едиными

объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок; наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый участок, на наиболее вероятное значение доли участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

У Оценщика отсутствует необходимая информация для использования данного метода.

### 3) Метод выделения.

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. При проведении оценки рыночной стоимости методом выделения рекомендуется использовать положения пункта 2 раздела IV Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р, основные этапы оценки, согласно которому:

- определение элементов сравнения объекта недвижимости, в состав которого входит оцениваемый земельный участок, и объектов-аналогов;
- определение по каждому элементу корректировок цен-аналогов;
- корректировка цен аналогов по элементам, по которым имеются отличия от объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего оцениваемый земельный участок, путем обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет затрат на воспроизводство (замещение) улучшений земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего земельный участок, затрат на воспроизводство (замещение) расположенных на нем улучшений.

У Оценщика отсутствует необходимая информация для использования данного метода.

### **Затратный подход**

Т.к. земля является невозпроизводимым природным объектом, при оценке земельных участков затратный подход в «чистом виде» не используется. Отдельные элементы затратного подхода применяются при расчете стоимости воспроизводства (замещения) улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

### **Заключение об используемых подходах к оценке**

Оценщик проанализировал возможность использования описанных выше методов и пришел к следующему выводу:

Поскольку оказалось возможным собрать достаточное для достоверного расчета количество информации о ценах предложения земельных участков, аналогичных оцениваемым, для оценки рыночной стоимости права собственности земельных участков был выбран **метод сравнения продаж** (сравнительный подход), как наиболее точно отражающий рыночную стоимость прав на земельный участок при наличии рынка купли-продажи аналогичных объектов.

Этапы применения сравнительного подхода:

Изучение состояния и тенденций развития рынка недвижимости и того сегмента, к которому принадлежит данный объект. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, которые были проданы (выставлены на продажу) недавно.

Собирается и проверяется информация по объектам-аналогам;

Анализируется собранная информация, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым.

Выбирается метод сравнительного подхода в зависимости от используемой информации.

### **Метод сравнения продаж**

При анализе рынка удалось выявить предложения о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому, в районе расположения объекта оценки. Данный метод применялся при определении рыночной стоимости объекта оценки.

### **Метод выделения**

Имеется информация на период, предшествующий дате оценки о ценах предложения с едиными объектами



недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. Однако, ввиду существенной удаленности даты оценки в прошлое: - отсутствует достаточная информация о размерах и характеристиках строений, входящих в аналоги – единые объекты недвижимости; - в большинстве случаев проверка и дополнение информации об аналогах невозможна. Данный метод не применялся.

#### **Метод распределения**

Поскольку у представленных на рынке объектов недвижимости разная плотность застройки, применение в чистом виде метода распределения при определении рыночной стоимости объекта оценки корректно затруднительно. Данный метод не применялся.

#### **Расчет стоимости с применением сравнительного подхода**

##### Сбор информации об объектах аналогов

При прямом сравнительном анализе продаж использованы статистические данные по ценам предложений и фактам продаж для объектов аналогичной функциональной направленности. Учитывая влияние основных ценообразующих параметров, в качестве объектов сравнения выбирались объекты аналогичного назначения с местоположением и технико-экономическими характеристиками, близкими к характеристикам оцениваемого объекта.

##### Выбор единицы сравнения

В качестве объектов сравнения были использованы данные о предложениях на продажу объектов, сопоставимых с объектом оценки. В качестве единицы сравнения, как правило, используется цена продажи 1 кв. м (сот., Га) общей площади. Цена за 1 кв.м (сот., Га) земельных участков используется всеми аналитиками рынка, а также покупателями и продавцами земельных участков для определения ценовых параметров того или иного земельного участка. В качестве единицы сравнения выбираем 1 кв.м., как величину, наиболее представленную на рынке. Произведенные корректировки сделаны на основе анализа рыночной информации (о реальных сделках и предложениях), аналитической информации и интервью с экспертами рынка недвижимости. Другие единицы сравнения в расчетах учитываться не будут, т.к. реже используются при аналитике рынка недвижимости.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

##### Определение рыночной стоимости земельных участков с применением сравнительного подхода к оценке

Сбор информации о предложениях на рынке по объектам-аналогам проводился в период, максимально приближенный к дате оценки.

При выборе объектов-аналогов учитывалась их сопоставимость с оцениваемым объектом по основным ценообразующим характеристикам:

- дата публичной оферты;
- объем передаваемых прав;
- условия финансирования;
- местоположение;
- вид разрешенного использования;
- обеспеченность инженерными коммуникациями;
- общая площадь;

Объем доступных оценщику рыночных данных был затруднен рядом факторов:

- объекты должны были быть максимально сопоставимы с объектом оценки по ряду факторов (см. выше);
- в случае отсутствия необходимой информации в объявлениях по характеристикам объектов, рассматривалась возможность их уточнения из других альтернативных источников (например: сайт Росреестра, телефонное интервьюирование лиц, чьи контактные данные указаны в объявлении о предложении).

Характеристика объектов-аналогов приведена в таблице ниже:

Таблица: Характеристики аналогов для земельных участков совокупной площадью 313 040 кв.м. по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, вл. 10

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/248890744/">https://www.cian.ru/sale/commercial/248890744/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224649084/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224649084/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/213198461/">https://www.cian.ru/sale/commercial/213198461/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/1241702334/">https://www.cian.ru/sale/commercial/1241702334/</a>
Контактные данные	7 981 666-56-44	7 925 508-67-38	7 901 221-13-63	7 901 129-83-89
Дата предложения/продажи	май 2024	май 2024	май 2024	май 2024
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной аренды	Право собственности
Объект	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения нежилых зданий	Для размещения нежилых зданий	Для размещения нежилых зданий	Для размещения нежилых зданий
Адрес	Москва, ЮАО, р-н Бирюлево Восточное, 1-я Стекольная ул., 7С2	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Сормовская ул., 23С2	Москва, ЮАО, р-н Москворечье-Сабурово, Каширское ш., 47С4	Москва, ЮАО, р-н Братеево, Братеевская ул., 24
Местоположение (округ)	ЮЗАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Местоположение относительно кольцевой структуры города	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД
Ближайшая станция метро	Нахимовский проспект	Рязанский проспект	Марьино	Кузьминки
Удаленность от ближайшей станции метро	6 минут пешком	10 минут транспортом	20 минут транспортом	6 минут пешком
Местоположение объекта внутри квартала (доступ к объекту)	1 линия, свободный доступ	1 линия, свободный доступ	1 линия, свободный доступ	1 линия, свободный доступ
Наличие улучшений на земельном участке	На участке имеются производственно-складские здания общей площадью 3492 кв.м	На участке имеется нежилое строение (складское) 165 м.кв.	отсутствуют	На участке офисно-торговое здание, 230 кв.м
Обеспеченность инженерными коммуникациями	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации	Все центральные коммуникации
Общая площадь, кв.м	10000	8000	16654	4400
Цена предложения, руб.	185 000 000	110 032 501	200 000 000	74 000 000
Цена предложения, руб./кв.м.	18 500	13 754	12 009	16 818

Источник: расчеты Оценщика, анализ рынка, проведенный Оценщиком

Таблица: Расчет рыночной стоимости земельных участков совокупной площадью 313 040 кв.м. по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, стр.1

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м		18 500	13 754	12 009	16 818
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов водного фонда. Согласно условиям договора аренды предоставлен для целей эксплуатации зданий и сооружений речного порта	Для размещения нежилых зданий	Для размещения нежилых зданий	Для размещения нежилых зданий	Для размещения нежилых зданий
Корректирующий коэффициент	-	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	18 500	13 754	12 009	16 818
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректирующий коэффициент	-	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	18 500	13 754	12 009	16 818
Поправка на торг	-	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен	Торг возможен
Корректирующий коэффициент	-	0,88	0,88	0,88	0,88
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	16 280	12 104	10 568	14 800
Дата предложения/продажи	Май 2024г.	Май 2024г.	Май 2024г.	Май 2024г.	Май 2024г.
Корректирующий коэффициент	-	1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	16 280	12 104	10 568	14 800
Адрес	115432, г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, вл. 10	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, 1-й Курьяновский проезд	Москва, ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино, Сормовская ул., 23С2	Москва, ЮВАО, р-н Печатники, проезд Проектируемый № 4294	Москва, ЮВАО, Зеленодольская улица, вл42
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 280	12 104	10 568	14 800
Местоположение (округ)	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО	ЮВАО
Местоположение относительно кольцевой структуры города	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД	ТТК-МКАД
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 280	12 104	10 568	14 800
Местоположение объекта внутри квартала (доступ к объекту)	1 линия, свободный доступ	1 линия, свободный доступ	1 линия, свободный доступ	1 линия, свободный доступ	1 линия, свободный доступ
Корректирующий коэффициент		1	1	1	1
Скорректированная цена, руб./кв.м		16 280	12 104	10 568	14 800
Удаленность от ближайшей станции метро	11 минут пешком	6 минут пешком	10 минут транспортом	20 минут транспортом	6 минут пешком
Корректирующий коэффициент	-	0,94	1,07	1,07	0,94
Скорректированная цена, руб./кв.м	-	15 303	12 951	11 308	13 912
Передаваемые права	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право долгосрочной	Право собственности

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
				аренды	
Корректирующий коэффициент		0,84	0,84	1	0,84
Скорректированная цена, руб./кв.м		12 855	10 879	11 308	11 686
Наличие улучшений на земельном участке	Условно свободный	На участке имеются производственно-складские здания общей площадью 3492 кв.м	На участке имеется нежилое строение (складское) 165 м.кв.	отсутствуют	На участке офисно-торговое здание, 230 кв.м
Корректирующий коэффициент		0,79	0,94	1	0,85
Скорректированная цена, руб./кв.м		10 155	10 226	11 308	9 933
Общая площадь, кв.м	<b>313 040</b>	10000	8000	16654	4400
Корректирующий коэффициент		0,68	0,68	0,73	0,7
Скорректированная цена, руб./кв.м		6 906	6 954	8 255	6 953
Вес аналога		0,25	0,25	0,25	0,25
Величина коэффициента вариации	9,07%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%			
Взвешенное значение (округл.), руб./кв. м	<b>7 267,00</b>				
<b>Рыночная стоимость объекта, руб.</b>	<b>2 274 861 680</b>				
<b>В том числе:</b>					
Участок № 1 площадью 98 961,00 кв.м. по Договору аренды № М-04-044080 от 26.12.2013 сроком до 13.11.2062 г. Право аренды (49 лет)	719 149 587				
Участок № 2 площадью 145 815 кв.м. по Договору аренды от 02.08.2012г.	1 059 637 605				
Участок № 3 площадью 44 812 кв.м. по Договору аренды от 02.11.2011г.	325 648 804				
Участок № 4 площадью 11 051 кв.м. по Договору аренды 15.06.2016гг.	41 421 900				
Участок № 5 площадью 3503 кв.м. по Договору аренды №М-04-051347 от 09.10.2017г. сроком до 06.09.2066 г. Право аренды (49 лет)	25 456 301				
Участок № 6 площадью 14 249 кв.м. по Договору аренды №М-04-060856 от 04.07.2023г. сроком до 20.06.2072г. Право аренды (49 лет)	103 547 483				

Источник: расчеты Оценщика

### Обоснование вносимых корректировок

В полученные величины вносились корректировки, учитывающие различия в улучшениях между оцениваемым объектом и каждым из представленных объектов-аналогов.

Расчет поправок осуществляется, как правило, следующими методами: парных продаж, корреляционно-регрессионного анализа, экспертного метода расчета. Оценщиком при расчетах учтены следующие виды корректировок.

#### Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Если объекты аналоги выбраны с аналогичным правовым статусом, что и объект исследования, внесение корректировки не требуется. Если объекты-аналоги выставлены на продажу с иным правом владения необходимо внесение корректировки. Корректировка по данному параметру определена на основании информации, приведенной в «Справочник Оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки», 2022 г., под ред. Лейфера Л.А.»

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,83	0,85

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

**Назначение объекта.** По назначению объекты оценки и объекты-аналоги сопоставимы. На основе вышеизложенного, корректировка по данному параметру не применялась.

#### Поправка на торг

Корректировка по данному параметру определена на основании информации, приведенной в «Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №27, ноябрь 2022 г., под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2022 г

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	
Крупные города									
Воронеж	4-8 (6)	7-9 (8)	4-6 (5)	8-10 (9)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	9-14 (11,5)
Екатеринбург	4-6 (5)	7-9 (8)	4-7 (5,5)	7-10 (8,5)	5-7 (6)	7-10 (8,5)	7-9 (8)	10-14 (12)	10-14 (12)
Краснодар	3-4 (3,5)	6-9 (7,5)	5-7 (6)	8-11 (9,5)	4-7 (5,5)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	10-12 (11)	10-12 (11)
Москва	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-12 (11)	6-10 (8)	10-14 (12)	12-14 (12)

Источник: «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга», СРД №27, ноябрь 2022 г., под редакцией к.т.н. Яскевича Е.Е., ООО «НПЦПО», М. 2022г.

**Поправка на дату предложения.** Дата размещения предложений к продаже объектов-аналогов существенно не отличаются от даты оценки. Корректировка на изменение цен во времени не проводилась.

#### Корректировки на местоположение

Данный фактор оказывает значительное влияние на полезность недвижимости для ее пользователя. При одинаковых вложениях, архитектурных и технологических решениях объекты недвижимости, по-разному расположенные, будут приносить разный доход.

Ценность местоположения для объектов данного вида недвижимости складывается из:

- ценности территориально-экономической зоны (округ);
- ценности локального расположения (доступность объекта, тип расположения, удаленность от ближайшей станции метро).

#### Ценность территориально-экономической зоны

Объекты оценки и объекты-аналоги расположены в ЮВАО г. Москвы, расположение относительно кольцевой структуры города ТТК-МКАД, таким образом, объекты находятся в одной территориально-экономической зоне. Корректировка по данному фактору не требуется.

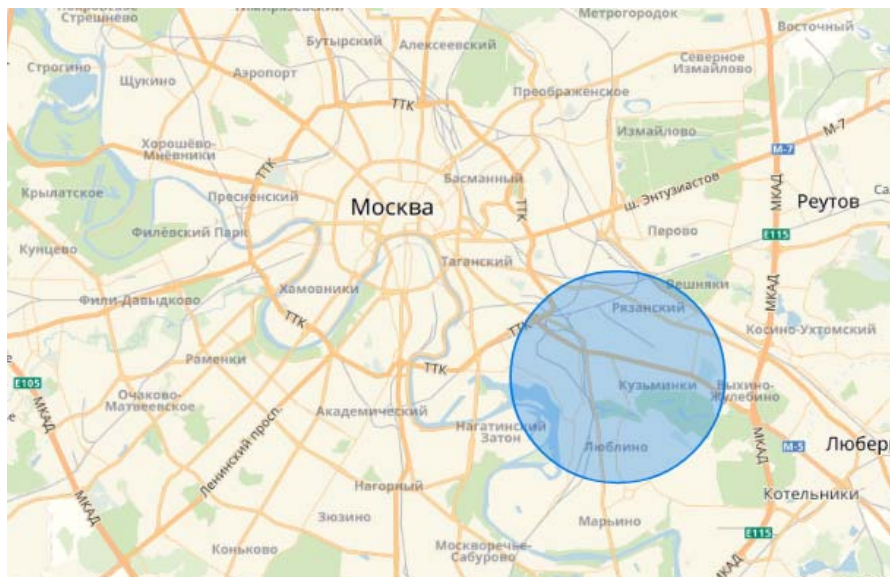


Рис. Область расположения объектов-аналогов и объекта оценки на карте г. Москвы (источник: <https://yandex.ru/maps>)

**Ценность локального местоположения (доступность объекта, тип расположения)** Корректировка по данному параметру определена на основании информации по результатам исследования компании «СтатРиэлт» (<https://statielt.ru>).

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков**



- корректировки рыночной стоимости земельных участков на местоположение по отношению к Красной линии - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений земельных участков, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на линии застройки (Красной линии) улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, или внутри земельного массива, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу, автодорогу.

К расчету приняты цены при сопоставимых характеристиках: назначении, разрешенном использовании, наличии коммуникаций, общей площади.

Итоги расчета **СтатРиэлт** на основе актуальных рыночных данных

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов под торговые, офисные и другие общественные здания коммерческого назначения	0,69	0,78	0,73

Источник: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1587-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>

**Корректировка на удаленность от метро.** Корректировка по данному фактору определена согласно исследованию, опубликованному в источнике: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>. Величина корректировок представлена в таблице ниже.

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

Источник: <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

**Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями.** Объекты сопоставимы по данному параметру, введение корректировки не требуется.

**Наличие улучшений на земельном участке.** Корректировка по данному параметру определена в размере доли стоимости аналогичных улучшений в районе расположения объекта в общей стоимости земельного участка. По результатам расчетов (приведены выше), рыночная стоимость 1 кв.м. типового объекта складского назначения в ЮВАО г. Москвы (ТТК-МКАД) составляет 41 483 руб./кв.м. Таким образом, величина корректировки для объекта-аналога №2 составляет 0,95 (= (41 483 руб./кв.м. \* 165 кв.м.) / 126 000 000 руб.). Корректировка для аналогов №№1,3,4 по данному параметру не требуется, объекты свободны от улучшений.

**Корректировка на площадь.** Корректировка по данному параметру определена на основании информации, приведенной в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки», 2022 г., под ред. Лейфера Л.А.»

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

### Матрицы коэффициентов

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

Таблица 30

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

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

Для расчета указанной корректировки Оценщиком была применена статистически полученная формула степенной зависимости рыночной стоимости от общей площади объекта недвижимости (среднее значение).

Расчетное значение корректировки определено путем соотношений коэффициента зависимости от площади для объекта оценки к коэффициенту зависимости от площади для каждого из объектов-аналогов.

**Расчет весовых коэффициентов.** Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

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

где: C<sub>1i</sub> – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога до корректировок;  
C<sub>2i</sub> – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по сравнительному подходу.

Таблица. Рыночная стоимость земельных участков по адресу: г. Москва 2-й Южнопортовый пр-д, вл. 10

Параметр	Полная стоимость участка, руб.	Коэффициент свободных площадей, %%	Рыночная стоимость объектов оценки – свободных земель от застройки, руб.
Участок № 1 площадью 98 961,00 кв.м. по Договору аренды № М-04-044080 от 26.12.2013 сроком до 13.11.2062 г. Право аренды (49 лет)	719 149 587	7%	50 340 471
Участок № 2 площадью 145 815 кв.м. по Договору аренды от 02.08.2012г.	1 059 637 605	7%	74 174 632
Участок № 3 площадью 44 812 кв.м. по Договору аренды от 02.11.2011г.	325 648 804	7%	22 795 416
Участок № 4 площадью 11 051 кв.м. по Договору аренды 15.06.2016г.	41 421 900	7%	2 899 533
Участок № 5 площадью 3503 кв.м. по Договору аренды №М-04-051347 от 09.10.2017г. сроком до 06.09.2066 г. Право аренды (49 лет)	25 456 301	7%	1 781 941
Участок № 6 площадью 14 249 кв.м. по Договору аренды №М-04-060856 от 04.07.2023г. сроком до 20.06.2072г. Право аренды (49 лет)	103 547 483	7%	7 248 324
<b>Итого</b>	<b>2 274 861 680</b>		<b>159 240 318</b>

Источник: расчеты Оценщика

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



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

Таблица. Общая характеристика оцениваемых объектов

<b>Ж/д пути по адресу: г. Москва, 2-ой Южнопортовый проезд, стр.1</b>
<b>Общая протяженность 525 п.м., в том числе:</b>
➤ Введен в эксплуатацию и взят на баланс в 1971г. железнодорожный путь № 16, длиной 100 п/м из рельса Р-50 (колея – 1.520 мм) . Состояние удовлетворительное.
➤ Второй грузовой район. Введен в эксплуатацию и взят на баланс в 1994г. железнодорожный путь № 13, длиной 75 п/м из рельса Р-50 (колея – 1.520 мм) .
○ В январе 1996г. путь № 13 продлен на 50 п/м из того же рельса.
○ В ноябре 2008г. путь № 13 продлен на 300 п/м из того же рельса.

Источник: составлено Оценщиком

Рыночная стоимость сооружений определена в рамках затратного подхода.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств. Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

### Затраты на воспроизводство здания/объекта

Затраты на воспроизводство (без учета износа) определяются как стоимость возведения объекта аналогичной полезности.

Расчет затрат на воспроизводство осуществлялся с использованием сборников Ко-Инвест серии «Сооружения городской инфраструктуры 2017».

Таблица. Характеристика объекта-аналога для ж/д путей

<b>КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:</b>					
- Пути - на деревянных или железобетонных шпалах и песчаном балласте (на щебеночном К=1,07) / сплечасти - на деревянных шпалах или на брусках и щебеночном балласте / шпальные ящики засыпаны песком / открытые пути от верха шпала до головки рельсов засыпаны щебнем					
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	ОБЪЕМ, м <sup>3</sup>	ПЛОЩАДЬ, м <sup>2</sup>	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ИИЗ.11.003.0007 Открытые пути Количество шпал на 1 км пути - 1440				руб. на 1 км	14 538 529

Источник: С.А. Табакова, А.В. Дидковская. Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2017 г., для условий строительства в Московской области. Серия «Справочник оценщика». -М.:ООО «Ко-Инвест», 2017.

Основная формула расчета затрат на воспроизводство выглядит следующим образом:

$$C_c = (C_{11} + \sum_{\Delta} C_i) \times \text{ПК}_i \times V \times \text{И}_{11-\text{тек}} \times \text{ПП}$$

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

- $C_{11}$  – затраты на воспроизводство объекта-аналога в уровне цен 01.01.2017г, руб. в расчете на единичный измеритель (1м, 1м<sup>2</sup> или 1м<sup>3</sup>);
- $\Delta C_i$  – поправки, учитывающие расхождения характеристик объекта оценки и объекта-аналога, выраженные в рублях на единицу измерения;
- $K_i$  – поправки, учитывающие расхождения характеристик объекта оценки и объекта-аналога, выраженные в виде корректирующих коэффициентов;
- $V$  – показатель единицы измерения (протяженность, общая площадь или строительный объем объекта оценки), 1м<sup>2</sup> или 1м<sup>3</sup>;
- $I_{17-тек}$  – индекс цен на строительные-монтажные работы на дату проведения оценки по сравнению с ценами строительства, представленными в сборниках УПСС (Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень Индексы цен в строительстве, «Ко-Инвест»).
- ПП – коэффициент, учитывающий предпринимательскую прибыль.

1. Группа поправок, выраженная в руб. на 1 измерительную единицу объекта недвижимости:

- на отсутствие части наружных стен (в случае, если оцениваемое здание является пристроенным к другому зданию);
- на различие в высоте этажа;
- на различие в этажности;
- на наличие подвалов;
- на различие в прочности грунтов, глубине заложения фундаментов и степени обводнения грунтов;
- на различие в конструктивных решениях.

2. Группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов:

- на различие в строительном объеме объекта недвижимости;
- на различие в климате;
- на величину прочих и непредвиденных затрат;
- на сейсмичность;
- на изменение цен после издания справочника;
- на региональное различие в уровне цен.

Все перечисленные выше поправки вводятся на основании данных указанного выше справочника.

На основании выявленных отличий между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами, оценщиками рассчитывались следующие корректировки:

Поправка на изменение цен после издания справочника с учетом региональных различий. Стоимость строительства объектов-аналогов в справочниках «Сооружения городской инфраструктуры» указана в ценах на 01.01.2017 г., датой определения стоимости объекта оценки является январь 2019 г. в связи с чем, требуется внесение поправки. Индекс изменения цен принят на основании табл. 2.2.3 Справочника «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» №105, 2018 г. Данный индекс в рамках данного отчета определен в размере 1,084 (=11,367/10,489, где 11,367– индекс, предшествующий дате оценки (июнь 2020 г.); 10,489– индекс на 2017 г., что соответствует дате выхода справочника).

Регионально-экономические поправки позволяют выйти на уровень стоимости зданий и сооружений в конкретном регионе (в рассматриваемом случае – в г. Москва). Поправка принята согласно сведениям сборника Ко-Инвест серии «Сооружения городской инфраструктуры 2017». Коэффициент поправки, учитывающий изменение стоимости строительства в г. Москве, составляет 1,229 (для соответствующего класса конструктивной системы ж/д путей (КС-11).

Прибыль предпринимателя. Сборник КО-ИНВЕСТ не учитывает обязательную составляющую рыночной стоимости с точки зрения строительства объекта – прибыль инвестора (предпринимателя). Данная величина отражает плату за пользование денежными средствами и риск участия в проекте. При определении величины прибыли предпринимателя в целях настоящей оценки в рамках данного отчета оценщик использовал данные, приведенные в «Справочнике Оценщика недвижимости - 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода», 2018 г., под ред. Лейфера Л.А.». Для объектов специализированного назначения среднее значение величины прибыли предпринимателя составляет 17,6%.

Корректировка на различие в площади/объеме.

Поправка не требуется, т.к. выбранный объект-аналог справочника соответствует по данному параметру объекту оценки.

Иных отличий между объектом оценки и подобранным в качестве аналога объектом обнаружено не было, в связи с чем, поправки по иным параметрам в рамках данного отчета не рассматривались.

### **Расчет накопленного износа**

Накопленный износ - снижение стоимости (утрата полезности) улучшений в результате физического износа, функционального и внешнего устаревания. Накопленный износ проявляется в снижении величины дохода от объекта, повышении стоимости эксплуатации.

Накопленный износ может быть рассчитан методом срока экономической жизни, модифицированным методом срока экономической жизни, методом сравнительного анализа продаж и методом разбивки на составляющие. В данной работе использован последний из приведенных методов, являющийся наиболее точным.

Накопленный износ определяется как совокупность устранимых и неустранимых составляющих физического, функционального и внешнего износа.

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

*И<sub>физ</sub>* – физический износ;

*И<sub>функ</sub>* – функциональный износ;

*И<sub>вн</sub>* – внешний износ.

#### Физический износ

Физический износ – износ, вызванный потерей объектом и его конструктивными элементами своих первоначальных технико-эксплуатационных качеств в результате воздействия природно-климатических и эксплуатационных факторов. В процессе многолетней эксплуатации конструктивные элементы под воздействием физико-механических и химических факторов постоянно изнашиваются, снижаются их механические и эксплуатационные качества, появляются различные неисправности. Основными факторами, влияющими на развитие физического износа, являются: качество применяемых строительных материалов, периодичность и качество проводимых ремонтных работ, качество технической эксплуатации, качество конструктивных решений при капремонте, степень загрузки.

Величина физического износа определена методом срока службы. Определение приведено далее в таблице:

**Таблица. Определение величины физического износа**

Параметр/объект	Железнодорожный путь №16 (1971 г.)	Железнодорожный путь №13 (1994 г.)	Железнодорожный путь №13 (продление 1996 г.)	Железнодорожный путь №13 (продление 2008 г.)
Нормативный срок службы <sup>1</sup> , лет.	70	70	70	70
Эффективный возраст (на дату оценки), соответствует фактическому, лет.	48	25	23	11
Физический износ, %	68,6%	35,7%	32,9%	15,7%

*Источник: расчеты Оценщика*

#### Функциональный износ (устаревание)

Функциональный износ (устаревание) – износ, вызванный несоответствием характеристик улучшений современным рыночным требованиям с точки зрения их функциональной полезности. Данный износ - результат появления новых объектов и технологий. В отличие от физического износа, носящего абсолютный характер, функциональный износ всегда относителен и рассматривается в сравнении с другими объектами или условиями эксплуатации, его величина зависит от базы сравнения.

Технологический износ – износ, обусловленный изменением всего технологического процесса, в который включен данный объект. Использование в расчете стоимости строительства стоимости замещения позволяет учесть моральный износ, вызванный дополнительными затратами на стадии ее определения. В результате проведенного анализа функциональный износ объекта оценки не выявлен.

#### Внешний износ (устаревание)

Внешний износ (устаревание) вызывается изменением внешних по отношению к границам объекта факторов, таких как изменение спроса, изменение функционального использования территории, зонирования, финансирования и государственного регулирования. Анализ особенностей экономического развития региона и локального местоположения, а также сформировавшееся соотношение спроса и предложения позволяют сделать вывод об отсутствии в объекте экономического (внешнего) износа.

Определение рыночной стоимости сооружений приведено далее в таблице:

<sup>1</sup> Согласно источнику: Нормативные сроки службы: Подъездных и других железнодорожных путей предприятий и организаций (ширококолейные) -70 лет, источник: "Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете", Утверждены ЦСУ СССР, Госпланою и Госстроем 25 февраля 1972 года № 9.17.

Таблица. Определение рыночной стоимости ж/д путей

№ п/п	Наименование показателей и поправок	Показатель	Железнодорожный путь			
			Железнодорожный путь №16 (1971 г.)	Железнодорожный путь №13 (1994 г.)	Железнодорожный путь №13 (продление 1996 г.)	Железнодорожный путь №13 (продление 2008 г.)
	Наименование		Рельсы Р-50, колея 1,520 м.	Рельсы Р-50, колея 1,520 м.	Рельсы Р-50, колея 1,520 м.	Рельсы Р-50, колея 1,520 м.
	Характеристика					
	Протяженность	м.	100	75	50	300
-	Класс конструктивной системы объекта		КС-11	КС-11	КС-11	КС-11
1			Справочные показатели по -аналогу			
			"Сооружения городской инфраструктуры", 2017 г.ИЗ.11.003.0007	"Сооружения городской инфраструктуры", 2017 г.ИЗ.11.003.0007	"Сооружения городской инфраструктуры", 2017 г.ИЗ.11.003.0007	"Сооружения городской инфраструктуры", 2017 г.ИЗ.11.003.0007
-	Код здания-аналога					
-	Наименование объекта-аналога		ж/д пути, рельсы Р-50, на деревянных или железобетонных шпалах и песчаном балласте	ж/д пути, рельсы Р-50, на деревянных или железобетонных шпалах и песчаном балласте	ж/д пути, рельсы Р-50, на деревянных или железобетонных шпалах и песчаном балласте	ж/д пути, рельсы Р-50, на деревянных или железобетонных шпалах и песчаном балласте
-	Класс конструктивной системы объекта-аналога		КС-11	КС-11	КС-11	КС-11
-	Справочный показатель по объектам аналогам, руб./км.	СС1=	14538529	14538529	14538529	14538529
2			Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб.м здания (+ удорожание; - удешевление)			
-	- на учет особостроительных работ	DCoc1=	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
-	- на различие в прочности грунтов	DCфунд1=	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
-	- на различие в конструктивных решениях	-	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
-	Итого по первой группе поправок, руб./куб.м.	DCс.кон1=	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
-	Итого удельная стоимость строительства после применения первой группы поправок, руб./км.	SDC1=	14538529,00	14538529,00	14538529,00	14538529,00
3			Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов			
-	на различие в площади/объеме здания	KO1=	1,00	1,00	1,00	1,00
-	на различие в климате	Kклим1=	1,00	1,00	1,00	1,00
-	на сейсмичность	Kсейсм1=	1,00	1,00	1,00	1,00
-	на величину прочих и непредвиденных затрат	Kплз1=	1,00	1,00	1,00	1,00
-	на региональное различие в уровне цен	Kрег.-эк.1=	1,229	1,229	1,229	1,229
-	на зональное различие в уровне цен	Kзон.-эк.1=	1,00	1,00	1,00	1,00
-	на изменение цен после выхода справочника (с 01.01.2017 г. до января 2018 г.)	Kинф.1=	1,084	1,084	1,084	1,084
-	предпринимательская прибыль, %	KПРИнв1=	1,176	1,176	1,176	1,176
-	Общий корректирующий коэффициент по второй группе поправок (произведение перечисленных коэффициентов)	K1=	1,566	1,566	1,566	1,566
4	Скорректированный показатель стоимости по объектам аналогам	СК1=(CC1+SDC1)хK1=	22771489,88	22771489,88	22771489,88	22771489,88
5	Весомость зданий-аналогов по степени их соответствия оцениваемому зданию	b1=	1	1	1	1
	Величина НДС		1,18	1,18	1,18	1,18
6	ПВС на дату оценки с учетом НДС:	руб.	<b>2 687 036</b>	<b>2 015 277</b>	<b>1 343 518</b>	<b>8 061 107</b>
7	Величина физического износа	%	68,6%	35,7%	32,9%	15,7%
8	Величина функционального устаревания	%	0%	0%	0%	0%
9	Величина внешнего устаревания	%	0%	0%	0%	0%
10	Рыночная стоимость объекта	руб.	844 000	1 296 000	902 000	6 794 000
	<b>Итого</b>	<b>руб.</b>			<b>9 836 000</b>	

Источник: расчеты Оценщика

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ 7

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

## Аналог №1

Москва и Московская область ... Продам · Офисное помещение

**Офисное помещение, 20000 м<sup>2</sup> этаж 5/5** 130 000 Р за м<sup>2</sup> ▾  
130 000 Р за м<sup>2</sup>

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

8 958 758-00-65

Написать сообщение

Andrey  
Компания  
На Avito с октября 2019  
Завершено 37 объявлений

Подписаться на продавца

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

О помещении

Сообщения

О помещении

Общая площадь: 20000 м<sup>2</sup> Планировка: открытая  
Этаж: 5 Тип сделки: продажа  
Отделка: офисная

Расположение

Москва, Огородный пр., 5с3  
 ● Бутырская ⚡ 6–10 мин. ● Марьино ⚡ 21–30 мин.  
 ● Дмитровская ⚡ 21–30 мин. Скрыть карту ^

130 000 Р за м<sup>2</sup> ▾  
130 000 Р за м<sup>2</sup>

8 958 758-00-65

Написать сообщение

Andrey  
Компания  
На Avito с октября 2019  
Завершено 37 объявлений

Подписаться на продавца

Описание

Сообщения

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnoe\_pomeschenie\_20000\_m\_etazh\_55\_1996946907

Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Рыбалка Бизнес Эфирные масла Камни монеты Язык Книги и литература

130 000 Р за м<sup>2</sup> ✓  
130 000 Р за м<sup>2</sup>

8 958 758-00-65

Написать сообщение

**Описание**

ПЕРВАЯ ЛИНИЯ ОТ СОБСТВЕННИКА. Прямая продажа от собственника офиса на огородном проезде д.5: в свао, офисный центр, имеет отличную транспортную доступность, расположен в 50 метрах от станции метро Бутырская (2 минуты пешком), в пяти минутах езды от ТТК, проспекта мира, дмитровское шоссе. Евроремонт, приточно-вытяжная вентиляция, кондиционирование, огороженная территория, охрана, парковка, интернет, телефон, кафе, полная инфраструктура. Рассрочка, УСН

Андрей  
Компания  
На Авито с октября 2019  
Завершено 37 объявлений

Подписаться на продавца

**О здании**

Готовность в эксплуатации Класс здания: В  
Тип здания: бизнес-центр Парковка: на улице

№ 1996946907 · 21 ноября в 23:44 · 112 просмотров (Н0 сегодня)

**Похожие объявления**

Сообщения

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/ofisnoe\\_pomeschenie\\_20000\\_m\\_etazh\\_55\\_1996946907](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_20000_m_etazh_55_1996946907)

## Аналог №2

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/avion\_klassa\_b\_v\_2\_m\_ot\_metro\_19147\_m\_2387926976

Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Рыбалка Бизнес Эфирные масла Камни монеты Язык Книги и литература

Москва и Московская область · Продам · Офисное помещение

**"Авион" класса В+ в 2 м. от метро, 19147 м<sup>2</sup>**

2 380 000 000 Р ✓  
124 301 Р за м<sup>2</sup>

8 919 724-04-78

Написать сообщение

Управляющая Компания  
Компания  
На Авито с июля 2019  
Завершено 47 объявлений  
Рейтинги проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Константин

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

Сообщения

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/avion\_klassa\_b\_v\_2\_m\_ot\_metro\_19147\_m\_2387926976

Оценки: камни и ювелирка, Здоровье, Фондовый рынок, Рыбалка, Бизнес, Эфирные масла, Камни, монеты, Язык, Книги и литература, Другие закладки

**2 380 000 000 ₹**

**О помещении**

Общая площадь: 19147 м²  
Этаж: 1  
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная  
Тип сделки: продажа  
Арендаторы: помещение сдано


8 919 724-04-78

Написать сообщение

**Расположение**

Москва, Ленинградский пр-т, 47с3  
 ● Аэропорт ⚡ до 5 мин. ● Сокол ⚡ 11–15 мин.  
 ● ЦСКА ⚡ 21–30 мин.

Скрыть карту



Управляющая Компания  
Компания  
На Авито с июля 2019  
Завершено 47 объявлений  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Константин

Сообщения

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/avion\_klassa\_b\_v\_2\_m\_ot\_metro\_19147\_m\_2387926976

Оценки: камни и ювелирка, Здоровье, Фондовый рынок, Рыбалка, Бизнес, Эфирные масла, Камни, монеты, Язык, Книги и литература, Другие закладки

**Описание**

Продажа "Авион" - бизнес-центр класса "B"  
 - **Ключевые особенности:**  
 Общая площадь объекта - 19 147 кв. м. (2 офисных строения: 9 398 кв. м и 9 749 кв. м)  
 Арендаторгодная площадь - 15 323 кв. м.  
 Наземная парковка - 62 м/м  
 Эффективные планировки, современные инженерные системы  
 - **Отличная транспортная доступность:**  
 2 мин пешком от станции метро Аэропорт,  
 Первая линия Ленинградского проспекта, 5 мин личным транспортом от ТТК, 8 мин от Садового кольца;  
 - **Местоположение и окружение:**  
 Расположение в одном из наиболее развитых районов с точки зрения офисного девелопмента  
 Развитая инфраструктура в ближайшем окружении: офисные комплексы, кафе и рестораны, торговая галерея "Аэропорт"

**О здании**

Готовность: в эксплуатации  
Тип здания: бизнес-центр  
Класс здания: B

Парковка: на улице  
Количество парковочных мест: 62

**2 380 000 000 ₹**

8 919 724-04-78

Написать сообщение

Управляющая Компания  
Компания  
На Авито с июля 2019  
Завершено 47 объявлений  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Константин

Сообщения

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/avion\\_klassa\\_b\\_v\\_2\\_m\\_ot\\_metro\\_19147\\_m\\_2387926976](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/avion_klassa_b_v_2_m_ot_metro_19147_m_2387926976)

## Аналог №3

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodazha\_zdaniya\_2346620757

Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Рыбалка Бизнес Эфирные масла Камни монеты Язык Книги и литература Другие закладки

## Продажа здания

449 999 999 ₽ ▾  
89 415 ₽ за м²

8 958 762-25-82

Инвест 7  
Компания  
На Авито с сентября 2020  
Завершено 4312 объявлений  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Отдел продаж INVEST 7

"Инвест 7"  
"Продажа и аренда коммерческой недвижимости"

Продажа торговой площади  
1 700 000 000 ₽

Продажа торговой площади  
39 600 000 ₽

Аренда офиса

Сообщения

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodazha\_zdaniya\_2346620757

Оценка камни и ювелирка Здоровье Фондовый рынок Рыбалка Бизнес Эфирные масла Камни монеты Язык Книги и литература Другие закладки


## О помещении

Общая площадь: 5032.7 м²  
Этаж: 1  
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная, открытая  
Тип сделки: продажа

## Расположение

Москва, Колодезный пер., 3с25  
 ● Преображенская площадь 6–10 мин.  
 ● Сокольники 16–20 мин. ● Электрозаводская 21–30 мин. [Скрыть карту](#)



449 999 999 ₽ ▾  
89 415 ₽ за м²

8 958 762-25-82

Инвест 7  
Компания  
На Авито с сентября 2020  
Завершено 4312 объявлений  
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Отдел продаж INVEST 7

"Инвест 7"  
"Продажа и аренда коммерческой недвижимости"

Продажа торговой площади  
1 700 000 000 ₽

Продажа торговой площади  
39 600 000 ₽

Аренда офиса

Сообщения



**Описание**

Бизнес-центр "Весна" представляет собой современный офисный комплекс, состоящий из нескольких небольших зданий высотой три-четыре этажа.

Здание. Описание помещения: Бизнес-центр состоит из двух корпусов объединенных в единое пространство.  
Строение 25 общая площадь 5 032,7 м2:  
Прилегающая территория (парковка) в аренде до 2067 года. Земля 4673кв.м.  
Планировка: смешанная. Типовой ремонт. Тип налогообложения: С НДС.

Лифты: Нет.  
Вентиляция: Приточно-вытяжная.  
Кондиционирование: Центральное.  
Безопасность: Круглосуточный доступ. Круглосуточная охрана, Контроль доступа, Видеонаблюдение. Парковка: Наземная.  
Лот 22936  
- Высота потолков: 3.5 - 3.6 м  
- 3 отдельных входа  
- Эл. мощность: 1260 кВт  
- Смешанная планировка  
ID: 166496

**О здании**

Тип здания: Бизнес-центр Парковка: на улице  
Класс здания: B

№ 2346620757 · 4 декабря в 21:13 · 55 просмотров (+0 сегодня) [Пожаловаться](#)

**449 999 999 Р** ▼  
89 415 Р за м²

8 958 762-25-82

**Инвест 7**  
Компания  
На Авито с сентября 2020  
Завершено 4312 объявлений  
[Реквизиты проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Отдел продаж INVEST 7

"Инвест 7"  
"Продажа и аренда коммерческой недвижимости"

[Продажа торговой площади](#)  
1 700 000 000 Р

[Продажа торговой площади](#)  
39 600 000 Р

[Аренда офиса](#)  
400 000 Р в месяц

[Сообщения](#)

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodazha\\_zdaniya\\_2346620757](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_zdaniya_2346620757)

#### Аналог №4

**Продам офисное помещение, 10661 м²**

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)

**642 986 232 Р** ▼  
60 312 Р за м²

8 916 492-40-49

[Написать сообщение](#)  
Скачать

**Gladston (Гладстон)**  
Компания  
На Авито с сентября 2016  
Завершено 9654 объявления

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо  
Екатерина Татьяна

[Сообщения](#)

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofisnoe\_pomeschenie\_10661\_m\_2168344133

Оценки: камни и ювелирка, Здоровье, Фондовый рынок, Рыбалка, Бизнес, Эфирные масла, Камни, монеты, Язык, Книги и литература, Другие закладки

### О помещении

Общая площадь: 10661 м²  
Этаж: 1  
Отделка: офисная

Планировка: кабинетная  
Тип сделки: продажа

**642 986 232 ₽**   
60 312 ₽ за м²

8 916 492-40-49

Написать сообщение


Гладстон (Гладстон)  
Компания  
На Авито с сентября 2016  
Закончено 9654 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Екатерина Татьяна

### Расположение

Москва, ш. Энтузиастов, 21  
 ● Авиамоторная 6–10 мин. ● Андроновка 16–20 мин.  
 ● Шоссе Энтузиастов 16–20 мин. [Скрыть карту](#)



### Описание

Сообщения

avito.ru/moskva/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_ofisnoe\_pomeschenie\_10661\_m\_2168344133

Оценки: камни и ювелирка, Здоровье, Фондовый рынок, Рыбалка, Бизнес, Эфирные масла, Камни, монеты, Язык, Книги и литература, Другие закладки

### Описание

Предложение на продажу № 14875.

Предлагается на продажу комплекс "Соколиная Гора". Объект расположен на шоссе Энтузиастов ВАО г. Москвы. До станции метро "Авиамоторная" - 10 минут пешком. Комплекс состоит из четырех офисных, отдельно стоящих зданий общей площадью - 10 661 кв. м. Строение № 1 - 3763 кв. м. - пять этажей. Строение № 2 - 2809 кв. м. - пять этажей. Строение № 3 - 3116 кв. м. - пять этажей. Строение № 4 - 973 кв. м. - три этажа. Перекрытия - железобетонные плиты, стены - кирпич, кровля - металлическая. Кабинетная планировка. Качественная офисная отделка. Земельный участок общей площадью - 1,1 Га в долгосрочной аренде на 49 лет. Есть пустая площадка для постройки еще одного здания площадью до 16 000 кв. м. Участок огорожен по периметру забором. Въезд на территорию, через КПП со шлагбаумом. Парковка наземная от 60 м/м на внутренней территории. На территории комплекса возможно строительство еще одного здания на 12 000 кв. м. Современные инженерные системы. Центральные коммуникации. МГТС, отопление. На площадке представлены 5 интернет-провайдеров.

Этажи с 1 по 5.  
Без комиссии.

### О здании

Тип здания: бизнес-центр  
Класс здания: B

Парковка: на улице

№ 2168344133 - 23 ноября в 13:14 - 67 просмотров (+0 сегодня)

Сообщения

[https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya\\_nedvizhimost/prodam\\_ofisnoe\\_pomeschenie\\_10661\\_m\\_2168344133](https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofisnoe_pomeschenie_10661_m_2168344133)

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


## Аналог №1

https://www.cian.ru/sale/commercial/271068715/ ★ 6К ОТЗЫВОВ

**Склад, 824,8 м<sup>2</sup>**  
в складе «на ул. Подъёмная, 14С31»  
Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъёмная ул., 14С31 [На карте](#)  
▲ Нижегородская · 20 мин. пешком ▲ Калитники · 15 мин. пешком

**В лизинг**  
с авансом от 10%  
срок до 3+ месяцев  
[Рассчитать лизинг](#)

В избранное



18 фото

**824,8 м<sup>2</sup>** **1 из 1** **3,6 м** **Свободно**  
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

**50 312 800 ₪** ↓  
61 000 ₪ за м<sup>2</sup>

**+7 916 294-08-18**  
**+7 909 921-82-34**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

ID 88398515

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 ₪ [Купить](#)

**РЕКЛАМА** Коммерческая недвижимость  
Продажа и аренда коммерческой недвижимости. Предложение от застройщика. Развитая инфраструктура.  
+7 (495) 292-89-04

Реклама. ОГРН 1127746474349. ООО «А101», 108814, Российская Федерация, город Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, улица Фитареvская, дом 14, строение 1. Застройщик: ООО «Специализированный»

**Аналитический отчёт по зданию** Новое  
На ул. Подъёмная, 14С31. Москва, Подъёмная улица, 14С31.

Что входит в PDF-отчёт

- Аналитика цен за 3 года
- Вакантные помещения и объявления с Циан
- Технические характеристики
- Кадастровый номер и стоимость
- Подборка похожих зданий с диапазонами цен
- Формат готовой презентации
- Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)
- Информация по текущим арендаторам

[Купить отчёт за 1 500 ₪](#)

Продаётся отдельно стоящее здание общей площадью 824.80 кв.м, площадь участка 1625 кв.м, в аренде у ДГИ до 2064г. В здании 1 этаж, 5 входов/выходов, высота потолков 3,6 м. К зданию подведены центральные коммуникации-электричество 50кВт (договор с Мосэнерго), отопление, есть возможность подведения водоснабжения и канализации.  
УДОБНАЯ транспортная доступность:  
- за территорией автобусная остановка. До метро Нижегородская - 20 минут пешком.  
- до ТТК всего 1200 метров.  
Звоните.  
Это не единственное наше здание, ознакомиться с ними можно по ID 88398515

**50 312 800 ₪** Войдите в Циан через Почту Mail.ru  
61 000 ₪ за м<sup>2</sup>

**+7 916 294-08-18**  
**+7 909 921-82-34** [Войти как Ольга Ольга](#)

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Нажимая на «Войти», вы разрешаете передать сайту <https://www.cian.ru> информацию имени, фамилии, даты рождения и адрес электронной почты.

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

ID 88398515

Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 ₪ [Купить](#)

**РЕКЛАМА** Коммерческая недвижимость  
Продажа и аренда коммерческой недвижимости. Предложение от застройщика. Развитая инфраструктура.

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


## Аналог №2

https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/ ★ 6К ОТЗЫВОВ

### Склад, 2 478 м<sup>2</sup>

в здании «на Перовском шоссе, 11 (Строение 1)»  
 Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Перовское ш., 11С1 [На карте](#)  
 🚇 Нижегородская · 5 мин. на транспорте 🚶 Стахановская · 20 мин. пешком

♥ В избранное



19 фото

2 478 м<sup>2</sup>  
Площадь

1 из 1  
Этаж

10 м  
Выс. потолок

Свободно  
Помещение

Онлайн-показ


**140 000 000 ₽** ↓  
56 498 ₽ за м<sup>2</sup>

**+7 963 752-53-28**  
**+7 967 020-88-58**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка

Написать

  
 АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Телус** 🏆  
 🛡️ Документы проверены

На Циан  
8 лет

Объектов в работе  
45

📊 Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 ₽ Купить

РЕКЛАМА Коммерческая недвижимость  
 Продажа и аренда коммерческой

https://www.cian.ru/sale/commercial/256127829/ ★ 6К ОТЗЫВОВ

Купить отчёт за 1 500 ₽

Продажа административно-складской базы и участка 9500м2-собственность в районе метро Авиамоторная и МЦК Нижегородская. МАП 1200 000 рублей. От метро не более 7 минут на общественном транспорте, до МЦК 7 минут пешком. Удобный выезд на Перовское шоссе, Нижегородскую улицу и Шоссе Энтузиастов. Общая площадь строений 2649м2, земельный участок 9500м2 в собственности. Центральные коммуникации, выделенная электрическая мощность 100 кВт с возможностью увеличения. Назначение земельного участка под эксплуатацию базы механизации или для иных видов жилой застройки. Через дорогу в ближайшее время будет возведен большой жилой комплекс. Объект 3504-5048.

Остались вопросы по объявлению?  
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Онлайн-показ

**140 000 000 ₽** ↓  
56 498 ₽ за м<sup>2</sup>

**+7 963 752-53-28**  
**+7 967 020-88-58**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И **оставьте отзыв** после звонка

Написать

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

## Аналог №3

https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/ 6 окт, 03:18 1012 просмотров, 0 за сегодня ★ 6К отзывов Платное

## Склад, 346 м<sup>2</sup>

Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к60 [На карте](#)  
 М Андроновка - 1 мин. пешком М Шоссе Энтузиастов - 7 мин. на транспорте  
 М Авиамоторная - 18 мин. пешком

**В ЛИЗИНГ**  
с авансом от 10%  
срок до 64 месяцев  
[РАССЧИТАТЬ ЛИЗИНГ](#)

19 900 000 ₽ ↑ ↓  
57 515 ₽ за м<sup>2</sup>  
[Следить за изменением цены](#)  
УСН  
**+7 916 420-25-22**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

**Максим Соколов**  
Опытный PRO  
Документы агента проверены  
Максим Соколов  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2008 года  
Ещё 12 объектов

**Продажа Street Retail**  
Продажа торговых помещений. Готовый арендный бизнес. От 177 м<sup>2</sup>. М.Автовзводская. Выгодные условия продажи!  
**+7 (495) 106-43-73**

Реклама. ОГРН 5107746065994. 117218, г. Москва, Нахимовский пр-кт, дом 24, строение 4. Рекламодатель: ООО «Твинга Диджитал Перформанс». Застройщик: ООО «СитиЭндМолл». Street Retail (Стрит Ритейл).  
[Перейти на сайт](#)

346 м<sup>2</sup> 1 из 1 6 м Свободно  
Площадь Этаж Выс. потолков Помещение

[6 фото](#)

https://www.cian.ru/sale/commercial/233051066/ ★ 6К отзывов

19 900 000 ₽ ↑ ↓  
57 515 ₽ за м<sup>2</sup>  
**+7 916 420-25-22**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И [оставьте отзыв](#) после звонка

**Максим Соколов**  
Опытный PRO  
Документы агента проверены  
Максим Соколов  
Нет отзывов  
Опыт работы с 2008 года  
Ещё 12 объектов

**Продажа Street Retail**  
Продажа торговых помещений. Готовый арендный бизнес. От 177 м<sup>2</sup>. М.Автовзводская. Выгодные условия продажи!  
**+7 (495) 106-43-73**

Реклама. ОГРН 5107746065994. 117218, г. Москва, Нахимовский пр-кт, дом 24, строение 4. Рекламодатель: ООО «Твинга Диджитал Перформанс». Застройщик: ООО «СитиЭндМолл». Street Retail (Стрит Ритейл).

Есть проект застройки района!  
Рядом будет жилой комплекс!!!  
Продаю отдельно стоящее здание на территории завода Компрессор.  
Планировка единым залом без колонн.  
Высота потолка 6 метров, кран балка, возможность звезда фур, жд ветка, пол армированный 14\*2 бетон (М400) с пропиткой.  
Электричество 21 кВт.(возможно увеличение).  
При необходимости можно подвести все коммуникации (150 метров)  
Асфальтированные подъездные пути, парковка для всех видов автотранспорта. Прилегающая открытая площадка 20\*30.  
Охраняемая территория, пропускной режим, парковка возле здания, удобный проезд для сотрудников: метро Андроновка (МЦК) - 3 минуты пешком  
Варианты использования: склад, производство, автосервис и т.д.  
в настоящий момент сдано за 150 тр в месяц  
Эксклюзивная возможность приобретения данного объекта в кредит!  
Возможен обмен Вашей недвижимости на данный объект "Трейд-ин"!

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

## Аналог №4

https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/ 22 сен, 10:25 6К ОТЗЫВОВ

### Свободное назначение, 1 200 м<sup>2</sup>

Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Подъемная ул., 14С26 [На карте](#)  
 М Калитники · 14 мин. пешком М Нижегородская · 18 мин. пешком  
 М Новохохловская · 9 мин. на транспорте

В избранное

1 200 м<sup>2</sup> Площадь    1 из 1 Этаж    Свободно Помещение

85 000 000 ₽ 70 834 ₽ за м<sup>2</sup>  
 +7 966 048-00-21

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Московская Корпорация Недвижимости**  
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
 Татьяна 111

**Бизнес-центр «Симонов Плаза»**  
 Аренда офисов и торговых помещений от 30 м<sup>2</sup>. 5 минут от метро. Паркинг 1 500 м/м. Выгодные условия аренды!  
 АРЕНДА ОФИСОВ +7 (495) 135-26-96

\*Не является акцией. Реклама. ОГРН 5107746065994. 117218, г. Москва, Нахимовский пр-кт, дом 24, строение 4. Рекламодатель: ООО «Твига Диджитал Перформанс». Застройщик ООО «СитиЭндМолд»

[Перейти на сайт](#)

---

https://www.cian.ru/sale/commercial/275246954/ 6К ОТЗЫВОВ

Площадь    Этаж    Помещение

Продажа от СОБСТВЕННИКА!  
**ВЫГОДНЫЕ** инвестиционные перспективы!  
 Помещение идеально для размещения торговой, производственной или складской деятельности.  
 Продается здание общей площадью 1200 кв.м.:  
 - первый этаж площадью 690 кв.м. Высота потолка 1,5 метра с возможностью реконструкции и увеличения высоты стен;  
 - подвал площадью 510 кв.м. Высота потолка 4 метра.  
 Здание находится у м. Нижегородская по адресу: ул. Подъемная, д. 14с26.  
 Помещение сухое, отапливаемое. Имеет водопровод, канализация, электричество, отопление, горячая вода от индивидуального электрического котла  
**ТОЛЬКО У НАС:** имеются технико-экономические показатели для строительства здания на 4 500 кв.м.  
 В здании 3-и входа/выхода → удобные подъездные места для погрузки-разгрузки автомобилей.  
 Мощная система вентиляции.  
 Мощность электроэнергии 50 кВт. с возможностью увеличения.  
 Возможность работы 24/7.  
 Земельный участок площадью 1700 кв.м. в аренде у ДГИ еще 44 года. Назначение торговое. Арендная плата 91 000 руб. в квартал.

Свободный выезд на с центральной дороги.  
**УДОБНАЯ** транспортная доступность:  
 - у здания автобусная остановка. До метро Нижегородская - 7 минут.  
 - до ТТК всего 300 метров.

Звоните, приезжайте.

85 000 000 ₽ 70 834 ₽ за м<sup>2</sup>  
 +7 966 048-00-21

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**Московская Корпорация Недвижимости**  
 Документы проверены

РИЕЛТОР  
 Татьяна 111

**Бизнес-центр «Симонов Плаза»**  
 Аренда офисов и торговых помещений от 30 м<sup>2</sup>. 5 минут от метро. Паркинг 1 500 м/м. Выгодные условия аренды!  
 АРЕНДА ОФИСОВ +7 (495) 135-26-96

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

## Аналог №5

https://www.cian.ru/sale/commercial/263378064/ ★ 6К ОТЗЫВОВ


26 сен, 16:37 1 212 просмотров, 1 за сегодня Р Платное

## Свободное назначение, 779 м<sup>2</sup>

в бизнес-парке «Компрессор (5к37)»  
Москва, ВАО, р-н Перово, ул. 2-я Энтузиастов, 5к37 [На карте](#)

🚶 Андроновка · 11 мин. пешком 🚶 Авиамоторная · 12 мин. пешком  
🚗 Шоссе Энтузиастов · 20 мин. на транспорте

[❤ В избранное](#) [🔗](#) [📄](#) [📷](#) [📞](#) [🚫](#)



[7 фото](#)

[17 фото](#) [17 фото](#) [17 фото](#) [17 фото](#) [17 фото](#) [17 фото](#) [17 фото](#)

**779 м<sup>2</sup>**  
Площадь

**1 из 1**  
Этаж

**Свободно**  
Помещение

• Подборка похожих зданий с диапазонами цен

• Правообладатели и обременения по ним (при наличии выписки из Росреестра)

[Купить отчёт за 1 500 Р](#)

Продается отдельно стоящее здание площадью 779 метров на огороженной и охраняемой территории БП Компрессор. Здание подключено к центральному отоплению, водоснабжению, канализации и электричеству. В данный момент помещение сдается в аренду (м.а.п. 550000р), окупаемость 9 лет. Собственность с 2011 года, на основании ДКП.

Остались вопросы по объявлению?  
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

📄 **АДРЕС** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Адрес 📍  
Документы проверены

📊 Доступен аналитический отчёт по зданию за 1 500 Р [Купить](#)

**РЕКЛАМА** Коммерческая недвижимость  
Продажа и аренда коммерческой недвижимости. Предложение от застройщика. Развитая инфраструктура.  
+7 (495) 292-89-04

Реклама. ОГРН 1127746474349. ООО «А101», 108814, Российская Федерация, город Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, улица Фитареская, дом 14, строение 1. Застройщик: ООО «Специализированный застройщик «А101».

**65 000 000 Р** ↑ ↓  
83 441 Р за м<sup>2</sup>

**+7 985 963-58-10**

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

**АДРЕС** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Адрес 📍  
Документы проверены

**65 000 000 Р** ↑ ↓  
83 441 Р за м<sup>2</sup>

**+7 985 963-58-10**

📧 СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать](#)

**АДРЕС** АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Адрес 📍  
Документы проверены

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

## Аналоги для определения рыночной стоимости земельных участков

## Аналог №1

**Участок, 70 сот.**  
Москва ЮВАО, р-н Печатники 1-й Курьямовский проезд. На карте  
Марино - 20 мин. на транспорте

Ипотека от 327 541 ₽/мес

70 000 000 ₽ 1 000 000 ₽/год  
+7 926 638-23-31

Площадь: 70 сот. Статус земли: Земля промышленного назначения

г. Москва 1-й Курьямовский проезд, продается земельный участок 70 соток. Категория земли: Земля населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения объектов специального назначения. Коммуникации: Эл-во 40кВт, вода и канализация по границе. Удобная транспортная доступность. Собственность.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
+7 926 638-23-31

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

## Аналог №2

Москва ЮВАО, р-н Выхино-Жулебино Сорновская ул. 23С2. На карте  
Кудьинки - 10 мин. на транспорте  
Рязанский проспект - 10 мин. на транспорте

Ипотеку онлайн  
10 банков за 10 минут  
Узнай решение

126 000 000 ₽ 1 600 000 ₽/год  
+7 926 638-23-31

Площадь: 75 сот. Статус земли: Земля промышленного назначения

г. Москва продается участок 75 соток. На участке имеется нежилое помещение 165 м.кв. Коммуникации: Эл-во, Газ, вода, канализация по границе. Категория земли: земля населенных пунктов. Разрешенное использование: Для объектов общественно-делового значения. Удобная транспортная доступность.

Узнайте больше  
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
+7 926 638-23-31

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



## Аналог №3

**Участок, 1,5 га**  
 Москва ЮВАО р-н Печатники проезд Проектируемый № 4294 На карте  
 Маршино - 20 мин. на транспорте

Оформите Ипотеку онлайн  
 10 банков за 10 минут  
 Учить решение

**150 000 000 Р** 150 000 000 Р/га  
 Следить за изменениями цены  
**+7 926 638-23-31**  
 Проверьте новости, что новые его объявления на ЦИАН, и получите ответ после звонка  
 Написать сообщение

ИПО:  
 Город Столиц  
 Агентство недвижимости  
 На рынке с 2014 года  
 Еще 717 объектов

Андрей Андреев  
 ГЕТ ОТЗЫВОВ

Трансакция в КИТ «Футуро Парт»  
 От 14,2 млн до 21 млрд, 22 км Новой Дели, Таганка на улице Остро и Липки, ЦДК, Застройка на месте  
 Тел.: 8495 003-47-80

Проектная декларация на сайте futuro-part.com/documents. Застройщик Village Estate.

ЖК «Орбита»  
 Квартиры от 2,7 млн рублей, 3 минуты до м. Митино. Вся инфраструктура готова!  
 Тел.: 8495 000-05-69

Проектная декларация на разработанном сайте ООО «Орбита Девелопмент»

Площадь: **1,5 га**  
 Статус земли: **Земля промышленного назначения**

г. Москва 1-й Курьяновский проезд, продается земельный участок 150 соток. Категория земель: Земли населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения объектов специального назначения. Коммуникации: эл-во 40кВт, вода и канализация по границе. Удобная транспортная доступность. Собственность.

Узнайте больше  
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.  
**+7 926 638-23-31**  
 Популярность, заметьте, что новые его объявления на ЦИАН

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

## Аналог №4

17 часов назад · Просмотр: 545

**124,76 млн Р** ▼  
 1 247 606 Р за сотку  
**+7 800 551-33-91**  
**+7 800 100-33-16**  
 Инвест Торги  
 АГЕНТСТВО

Предложения рядом

5 мин  
 Метро Кузьминки

**1 га**  
 общая

**Описание от продавца**

Земельный участок площадью 10000 м<sup>2</sup>  
 По адресу: г. Москва, ул. Зеленодольская, вл. 42

- право аренды земельного участка 1 га;
- назначение - для размещения объектов, характерных для населенных пунктов;
- категория земли - земли населенных пунктов.

Выплачивается комиссия агентам!

Проектная декларация на сайте [yasny-dom.ru](http://yasny-dom.ru)  
 Застройщик - ООО «Московская обувная фабрика имени Г. В. Муханова».

Девелопер проекта MR Group

**MR Group**  
 Real Estate Development

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







# РОСГОССТРАХ

ПОЛИС №64/2023/СП134/765

страхования ответственности оценщика

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

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

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



М.п.  
«03» мая 2023г.

(Комарницкая М.И.)

Страхователь:  
Донсков Олег Дмитриевич

(Донсков О.Д.)

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 029811-2

« 17 » сентября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка движимого имущества»**

выдан

Донскову Олегу Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 17 » сентября 20 21 г. № 218

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 17 » сентября 20 24 г.

АО «СПЕЦИОН», Москва, 2021 г., бл. ТЗ № 484

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 022457-1

« 25 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан

Донскову Олегу Дмитриевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 25 » июня 20 21 г. № 205

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 25 » июня 20 24 г.

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

**АССОЦИАЦИЯ «МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ»**

344022, г. Ростов-на-Дону  
ул. М. Горького, д. 245/26, офис 606  
тел./факс: (863) 299-42-29  
тел./факс: (863) 299-42-30



WWW.SROMSO.RU  
e-mail: sro-mso@mail.ru

**ВЫПИСКА  
ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

**Донсков Олег Дмитриевич**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

О том, что

**Донсков Олег Дмитриевич**

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (Регистрационный № 0005 в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 11.12.2007г.), включен(а) в реестр оценщиков «13» октября 2011 года, за регистрационным № 888

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

**НЕТ**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

**НЕТ**

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «07» февраля 2024 года.

Дата составления выписки «07» февраля 2024 года.

Вице-президент Ассоциации «МСО»



И.В. Есина







АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» января 2016 г.

Дата включения в реестр членов

№751

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

**РЫЖКОВ ЕВГЕНИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ**

Курская область, г. Курск

Паспорт 38 04 №252264 выдан Отделом милиции №5 УВД гор. Курска 29.03.2005 г.

является членом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

**Президент  
Ассоциации СРОО «СВОД»**



**А.В. Лебедев**

Дата выдачи свидетельства 07.03.2019 г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»  
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



Ассоциация саморегулируемая  
организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)  
ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 112660002429  
620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23  
(БЦ «Clever Park»), офис 13  
тел./факс +7 (343) 380-80-82, 8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru) mail: [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

Рыжкову Евгению Владимировичу

15.02.2024 г. № 133-В/2024  
На № 83-3/2024 от 15.02.2024

**ВЫПИСКА**  
из реестра членов  
Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(Ассоциация СРОО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Ассоциации саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013 г.) выдана по запросу Рыжкова Евгения Владимировича о том, что **Рыжков Евгений Владимирович** является действительным членом Ассоциации СРОО «СВОД», включен(а) в реестр членов Ассоциации СРОО «СВОД» «13» января 2016 года за регистрационным номером 751.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:

Номер	Дата выдачи	Направление оценочной деятельности	Кем выдан	Срок действия	Основание аннулирования, дата и номер протокола
029805-1	17.09.2021	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	17.09.2024	
028779-2	25.08.2021	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	25.08.2024	
030452-3	08.10.2021	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»	08.10.2024	

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15.02.2024 г.

Дата составления выписки 15.02.2024 г.

Специалист  
Отдела по контролю  
за оценочной деятельностью членов и  
ведению реестра Ассоциации СРОО «СВОД»



П.В. Панова

**ИНГОССТРАХ**

Просто быть уверенным

**ДОГОВОР****ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА****№ 433-525-179477/23**

«11» января 2024 г.

г. Курск

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Рыжков Евгений Владимирович  
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 38 18 №226860 выдан УМВД России по Курской области 19.03.2019 г.  
Адрес регистрации: 305009, г. Курск, ул. Интернациональная, д.34-36
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.  
ИНН: 7705042179  
**Филиал СПАО «Ингосстрах» в Курской области**  
адрес: 305000, г. Курск, ул. Горького, 45  
тел.: (4712) 512191 e-mail: allusers\_kursk@ingos.ru
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «11» января 2024 г. по «10» января 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.  
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.  
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА. ФРАНШИЗА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей).  
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей).  
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).  
4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 6 000,00 (шесть тысяч рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «25» января 2024 г.  
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).  
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.  
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.  
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.  
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в

Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

**9. СТРАХОВОЕ  
ВОЗМЕЩЕНИЕ:**

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

9.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

**10. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

10.1. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

10.2. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	expguild@yandex.ru	allusers kursk@ingos.ru
телефонная связь:	8 906 572 24 72	8 (4712) 512191

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

**Рыжков Евгений Владимирович**

От Страхователя: \_\_\_\_\_ **Е.В. Рыжков**

**СТРАХОВЩИК:**

**СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: \_\_\_\_\_ **Е.В. Садретдинова**  
Начальник отдела корпоративного страхования филиала  
СПАО «Ингосстрах» в Курьской области Доверенность №  
9885856-525/23 от 10.01.2023 г.



Страхователь \_\_\_\_\_

Страховщик \_\_\_\_\_

**ИНГОССТРАХ**  
Просто быть уверенным

## СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
ОЦЕНЩИКА

№ 433-525-179477/23 от «11» января 2024 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-525-179477/23 от «11» января 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Рыжков Евгений Владимирович

**ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**

Оценочная деятельность

**ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**

Российская Федерация

**ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

с «11» января 2024 г.  
по «10» января 2025 г.

**СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

12 месяцев

**РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:**

Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность

**ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):**

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

**СТРАХОВАЯ СУММА:**

10 000 000,00 (десять миллионов рублей)

**ФРАНШИЗА:**

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000,00 (сто тысяч рублей)


0 рублей

**ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:**

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Страховой Полис не является страховым полисом в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»  
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2  
ИНН: 7705042179  
Тел.: 74712700555  
Эл. адрес: allusers\_kursk@ingos.ru

От Страховщика:  Е.В. Садретдинова  
Начальник отдела корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Курской области, Доверенность № 2805856523 от 10.01.2023 г.

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.

# КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030452-3

« 08 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан

Рыжкову Евгению Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » октября 20 21 г. № 221

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 08 » октября 20 24 г.

40 «ОФРЦОН», Москва, 2021 г., «Ф», ТЗ № 164.