СОДРУЖЕСТВО

МНОГОГРАННАЯ ОЦЕНКА

Санкт-Петербург,
Старорусская ул., дом 5/3, лит. В, каб. 34
тел/факс: 8 (812) 334-36-04
info@so-ocenka.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

одной обыкновенной именной акции
Публичного акционерного общества
«Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»
(ISIN RU000AOJPG04)

Заказчик оценки	Публичное акционерное общество «Управляющая компания «Арсагера», Д.У. ОПИФ рыночных финансовых инструментов «Арсагера – А 6.4»
Дата проведения оценки	14 июня 2022 года
Дата составления отчета	14 июня 2022 года
Порядковый номер отчета	2022-14/06-А

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Оценщиком Кивисеппом Б.В., заключившим трудовой договор с ООО “Содружество” и в соответствии с Договором № 2022-14/06-А от 14 июня 2022 года, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью “Содружество” и Публичным акционерным обществом «Управляющая компания «Арсагера», Д.У. ОПИФ рыночных финансовых инструментов «Арсагера – А 6.4», произведена оценка справедливой стоимости одной обыкновенной именной акции ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (ISIN RU000AOJPG04) по состоянию на 14 июня 2022 года и находящейся в общей долевой собственности владельцев следующих инвестиционных паев ОПИФ рыночных финансовых инструментов «Арсагера – А 6.4».

Целью оценки является определение справедливой стоимости. Предполагается, что результаты проведенной оценки будут использованы для расчета величины чистых активов ОПИФ рыночных финансовых инструментов «Арсагера – А 6.4», в т.ч. для принятия управленческих решений. Результаты оценки не могут быть использованы другими лицами или в других целях.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (Федеральных стандартов оценки № № 1, 2, 3, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № № 297, 298, 299; Федерального стандарта оценки № 8, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №326, Федерального стандарта оценки №9, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327, Федерального стандарта оценки №12, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. №721), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных Ассоциацией саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательными к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности; в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка основывалась на информации об объекте, правоустанавливающих документах и других данных, полученных из открытых и регламентированных источников. При оценке мы исходили из предположения, что имущество не заложено и не обременено долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности. Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

На основании наших расчетов, предположений и методологии оценки, мы пришли к заключению, что:

Справедливая стоимость (рыночная) объекта оценки –
одной обыкновенной именной акции
ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»
(ISIN RU000AOJPG04)
по состоянию на 14 июня 2022 года составляет:

26 000 (Двадцать шесть тысяч) рублей

Отчет выполнен в письменной форме. Основная информация и анализ, использованные для оценки справедливой стоимости объекта оценки, отражены в соответствующих разделах отчета. В случае необходимости могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Учитывая тип и характеристики объекта оценки, данные о рынке на котором обращается оцениваемый актив, примененные подходы и методы оценки, полученное значение справедливой стоимости соответствует значению справедливой стоимости, согласно определения «справедливая стоимость», данного Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», и может быть использовано для определения стоимости активов по справедливой стоимости в соответствии с (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18 июля 2012 года № 106н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации».

Генеральный директор
ООО «Содружество» Кивисепп К.Б.



СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4

1.1. Основание для проведения оценки 4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки 4
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 5

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 7

3.1. Сведения об отчете 7
3.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 7
3.3. Применяемые стандарты оценки 8
3.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 8
3.5. Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения 9
3.6. Термины и определения 9

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11

4.1. Объект оценки 11
4.2. Характеристика деятельности, установление качественных и количественных характеристик объекта оценки 11
4.3. Сведения о рисках, связанных с деятельностью эмитента 13

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 16

5.1. Основные макроэкономические показатели РФ по итогам 2021 года 16

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 18

6.1. Порядок проведения оценки 18
6.2. Методология оценки 18
6.3. Общая характеристика методов оценки 19
6.4. Выбор подходов к оценке 20

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД 21

7.1. Общие положения 21
7.2. Метод рыночных цен 22
7.3. Заключение по сравнительному подходу 23

8. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24

8.1. Согласование результатов оценки 24
8.2. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться справедливая стоимость объекта оценки 24

9. СЕРТИФИКАТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ 25

10. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ 26

11. ПРИЛОЖЕНИЯ 27

11.1. Документы Исполнителя и Оценщика Исполнителя 27

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Договор № 2022-14/06-А от 14 июня 2022 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью “Содружество” и Публичным акционерным обществом «Управляющая компания «Арсагера», Д.У. ОПИФ рыночных финансовых инструментов «Арсагера – А 6.4».

У Исполнителя с оценщиком Кивисеппом Б.В.. заключен трудовой договор б/н от 20.10.2021 г.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом настоящей оценки является Одна обыкновенная именная акция ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (ISIN RU000AOJPG04) Датой оценки объекта оценки является 14 июня 2022 года.

Информация об объекте оценки

Полное наименование компании	Публичное акционерное общество «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»
Сокращенное наименование компании	ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»
Место нахождения	Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону
Адрес Субъекта раскрытия, указанный в ЕГРЮЛ	344022, Ростовская обл., г. Ростов-на-Дону, проспект Кировский, д. 40 к. А
Адрес (почтовый адрес)	344022, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пр. Кировский, д. 40а
Дата государственной регистрации	19.08.2002
Номер Государственной регистрации (ОГРН)	1026103159785
ИНН	6163000368
Зарегистрировавший орган	Инспекция МНС России по Кировскому району г. Ростова-на-Дону
ФИО руководителя	Ревенко Владимир Юрьевич
Телефон руководителя	(863) 203-61-61
Адрес страницы в сети Интернет	https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=2047

1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке и итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

Результаты расчета справедливой стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов, приведены в таблице ниже.

Результаты расчета справедливой стоимости объекта оценки, руб.

Подход к оценке	Значение, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	26 000
Доходный подход	Не применялся
Справедливая стоимость, руб.	26 000

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоги анализа не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях.

Справедливая стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Одна обыкновенная именная акция ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (ISIN RU000AOJPG04)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право общей долевой собственности ОПИФ рыночных финансовых инструментов «Арсагера – А 6.4»
Вид стоимости:	Справедливая стоимость
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки могут быть использованы для расчета величины чистых активов ОПИФ рыночных финансовых инструментов «Арсагера – А 6.4», в т.ч. для принятия управленческих решений.
Дата проведения оценки (дата оценки):	14 июня 2022 г.
Требования к проведению оценки объекта оценки и отчету об оценке	Результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного Отчета об оценке объекта (-ов) оценки в одном экземпляре. Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ, федеральных стандартов оценки, в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также Стандартов Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательных к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при выполнении оценки. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан Исполнителем.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Оценка производится на основании документов, представленных Заказчиком. Экспертиза документов и специальные измерения оценщиками не проводятся. Оценка проводится в предположении - по состоянию на дату оценки объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Нами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности. Результаты оценки могут применяться исключительно в указанных выше целях (см. «Предполагаемое использование результатов оценки»). Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, определённая в отчете, является рекомендуемой для совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Заключительные положения	Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями всех Сторон.

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1. Сведения об отчете

Номер Отчета	2022-14/06-А
Дата составления отчета	14 июня 2022 года
Дата оценки	14 июня 2022 года
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для учета имущества в составе активов Фонда, расчета стоимости активов Фонда а также совершения сделок.
Вид стоимости	Справедливая
Основание для проведения оценки	Договор № 2022-14/06-А от 14 июня 2022 года, заключенный между Обществом с ограниченной ответственностью “Содружество” и Публичным акционерным обществом «Управляющая компания «Арсагера», Д.У. ОПИФ рыночных финансовых инструментов «Арсагера – А 6.4».

3.2. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Заказчик	
Организационно-правовая форма	Публичное Акционерное Общество
Полное наименование	«Управляющая компания «Арсагера», Д.У. ОПИФ рыночных финансовых инструментов «Арсагера – А 6.4»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1047855067633
Адрес местонахождения	194021, Санкт-Петербург, Шателена улица, д. 26, литер А, пом. 1-Н
Оценщик	
ФИО	Кивисепп Борис Владимирович
Адрес местонахождения Оценщика	191144, Санкт-Петербург, пр. Старорусская ул., д. 5/3, лит. В, каб. 34, тел. 8 812 334 3604 b.kivisepp@so-ocenka.ru
Сведения о трудовом договоре	Трудовой договор с Исполнителем б/н от 21 октября 2020 года
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017 г. Москва, ул. Малая Ордынка дом 13, стр. 3); включен в реестр оценщиков 04.02.2008 г. за № 00368
Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Закончил ИПК СПбГИЭУ; диплом ПП № 895659 дата выдачи 30 марта 2005г, срок обучения: февраль 2004 - март 2005 года; курс «Оценка недвижимости» Квалификационный аттестат № 03-0919-3 от 15 октября 2021 г.
Информация о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность Кивисеппа Б.В. застрахована на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, страховой полис 7811R/776/00057/21 дата выдачи 29 сентября 2021 года, Страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, срок действия договора страхования с 11 октября 2021 г. по 10 октября 2022г., страховщик - АО «Альфа-Страхование»
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2002 года
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Полное наименование и организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	11578472841542 ОГРН, дата присвоения 19.08.2015
Информация о страховании гражданской ответственности	Ответственность ООО «Содружество» застрахована в АО «Альфа-Страхование», полис № 7811R/776/0000037/21 дата выдачи 28.05.2021 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 03.06.2021г. по 02.06.2022г., включительно.
Юридический адрес	191144, Санкт-Петербург, Старорусская ул., дом 5/3, лит. В, каб. 34, тел.: 8(812)334-36-04

Фактический адрес	191144, Санкт-Петербург, Старорусская ул., дом 5/3, лит. В, каб. 34, тел.: 8(812)334-36-04

Заказчик и Оценщик подтверждают соответствие Заказчика, Оценщика и юридического лица с которым Оценщик заключил трудовой договор положениям статьи 16 «Независимость оценщика и юридического лица», Федерального закона от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Сторонние организации и специалисты к проведению настоящей оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

3.3. Применяемые стандарты оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии со следующими стандартами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326.
- Федеральный стандарт оценки №9 «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №327;
- Федеральный стандарт оценки №12 «Оценка ликвидационной стоимости» (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 №721.

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Отчет также выполнен в соответствии со стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»), обязательных к применению членами Ассоциации СРО «НКСО» при осуществлении оценочной деятельности

3.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно справедливой стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в настоящем Отчете.
2. Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и обстоятельств, предположений и допущений, либо установленных техническим заданием на оценку, либо введенных нижеподписавшимися оценщиком.
3. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика и Исполнителя от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к ним, вследствие легального использования настоящего Отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки и потери явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика и/или Исполнителя.
4. От Исполнителя (его персонала и представителей) не требуется появляться в суде или иным образом свидетельствовать в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
5. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.

6. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены оценщиком в процессе выполнения работ.
7. Возможные способы использования настоящего Отчета (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться Заказчиком как конфиденциальная) относятся исключительно к ответственности Заказчика.
8. Суждение оценщика о диапазоне нахождения справедливой стоимости объекта оценки не требуется.

Особые допущения

1. Все расчеты данного отчета об оценке выполнены с применением приложения Microsoft Excel, следовательно, при множестве промежуточных расчетов итоговый результат может отличаться от результата, выполненного при последовательных вычислениях с помощью чисел, отраженных в расчетных таблицах данного отчета. Тем не менее, расчеты, выполненные с применением приложения Microsoft Excel, являются более точными.
2. Оценка объектов основных средств Общества произведена исходя из предположения отсутствия каких-либо обременений прав правообладателя.

3.5. Перечень данных и документов, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

Для определения справедливой стоимости Объекта оценки использовалась информация, полученная от Заказчика, и справедливая информация.

В оценке использовалась следующая информация, полученная от Заказчика:

Отчет эмитента

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета и в разделе 10 настоящего Отчета об оценке.

3.6. Термины и определения

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

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.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Справедливая стоимость объекта оценки - 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.

Скорректированные чистые активы – сумма скорректированной балансовой стоимости активов после вычитания из них скорректированной балансовой стоимости обязательств.

Постпрогнозная (терминальная) стоимость - это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода.

Денежный поток для собственного капитала – денежный поток, на основе которого определяется справедливая стоимость собственных средств предприятия. Денежный поток на собственный капитал отражает в своей структуре планируемый способ финансирования стартовых и последующих инвестиций в предприятие.

Бездолговой денежный поток (денежный поток на инвестированный капитал) – денежный поток, получаемый инвесторами, предоставившими акционерный капитал и банковские кредиты.

Модель оценки капитальных активов (модель CAPM) – модель расчета ставки дисконтирования для денежного потока на собственный капитал.

Средневзвешенная стоимость капитала (WACC) – модель расчета ставки дисконтирования для денежного потока на инвестированный капитал.

Безрисковая ставка – ставка дисконтирования, равная доходности безрисковых инвестиций.

Бета – показатель систематического риска акций, характеризующий степень риска, с которым связано владение теми или иными акциями.

Премия за контроль – величина или доля в процентах, на которую пропорциональная стоимость контрольного пакета акций предприятия превышает пропорциональную стоимость пакета акций, не являющегося контрольным.

Скидка на недостаточную ликвидность – абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости доли собственного капитала компании, которая отражает недостаточную ликвидность ее ценных бумаг.

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Объект оценки

Объектом настоящей оценки является Одна обыкновенная именная акция ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (ISIN RU000AOJPG04). Датой оценки объекта оценки является 14 июня 2022 года.

Полное фирменное наименование эмитента: Публичное акционерное общество «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»

Дата введения действующего полного фирменного наименования: 17.12.2015

Сокращенное фирменное наименование эмитента: ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»

Дата введения действующего сокращенного фирменного наименования: 17.12.2015

Сведения о государственной регистрации эмитента

Данные о первичной государственной регистрации Номер государственной регистрации: 445-РП Дата государственной регистрации: 02.03.1994

Наименование органа, осуществившего государственную регистрацию: Городская регистрационная палата Ростовского-на-Дону городского Совета народных депутатов

Данные о регистрации юридического лица:

Основной государственный регистрационный номер юридического лица: 1026103159785

Дата внесения записи о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года, в единый государственный реестр юридических лиц: 19.08.2002

Наименование регистрирующего органа: Инспекция МНС России по Кировскому району г. Ростова-на-Дону

Контактная информация

Место нахождения эмитента
344022 Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, проспект Кировский 40 корп. А
Адрес эмитента, указанный в едином государственном реестре юридических лиц
344022 Россия, Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, проспект Кировский 40 корп. А
Телефон: +7 (863) 203-61-61
Адрес электронной почты: rostovoblgaz@rostovoblgaz.ru

Адрес страницы (страниц) в сети Интернет, на которой (на которых) доступна информация об эмитенте, выпущенных и/или выпускаемых им ценных бумагах: www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=2047

Наименование специального подразделения эмитента по работе с акционерами и инвесторами эмитента: группа по корпоративной работе юридического отдела

Адрес нахождения подразделения: Ростовская область, г. Ростов-на-Дону, проспект Шолохова, д. 14

Телефон: (863) 203-61-61

4.2. Характеристика деятельности, установление качественных и количественных характеристик объекта оценки

ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» осуществляет свою деятельность через 20 структурных подразделения (филиалы ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону») и аппарат управления.

ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» выполняет функции единого оператора системы единого тарифа по транспортировке природного газа на территории Ростовской области. В данную систему входят ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону», АО

«Азовмежрайгаз», АО «Волгодонскмежрайгаз», АО «Новочеркасскгоргаз», АО «Ростовгоргаз», АО «Таганрогмежрайгаз», АО «Шахтымежрайгаз».

Основным видом деятельности Общества является распределение газообразного топлива по газораспределительным сетям.

Газотранспортными организациями в области являются ООО «Газпром трансгаз Краснодар», ООО «Газпром трансгаз Волгоград», ООО «Газпром трансгаз Ставрополь», ООО «Газпром добыча Краснодар».

Объем транспортировки природного газа по области за 2021 год составил 7 213,276 млн. куб. метров. Объем транспортировки природного газа (в т.ч. транзит) по сетям Общества составляет 6 981,358 млн. куб.

метров. Объем транспортировки природного газа (в т.ч. транзит) по сетям других ГРО действующих в регионе составляет 231,918 млн. куб. метров.

План транспортировки природного газа (в т.ч. транзит) по сетям Общества на 2022 год составляет 6 162,9 млн. куб. метров.

Уровень газификации Ростовской области природным газом на 1 января 2022 года составил 85,66 % (в городах – 92,62%, на селе – 69,66 %). Уровень газификации природным газом жилфонда, подлежащего газификации, на 1 января 2022 года составил 88,39 % (в городах – 94,75 %, на селе – 73,35 %).

Между Федеральной антимонопольной службой России (регулирующий орган), Правительством Ростовской области (уполномоченный орган), ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (регулируемая организация ГРО) и ООО «Газпром межрегионгаз Ростов-на-Дону» (регулируемая организация РГК) 09.09.2019г. подписано Соглашение (регуляторный контракт) об условиях осуществления регулируемой деятельности в сфере газоснабжения в Ростовской области на 2019-2023 гг.

Предметом соглашения является взаимодействие сторон в целях:

обеспечения социально-экономического развития Ростовской области, эффективного функционирования и развития экономики через развитие сетей газораспределения и газопотребления, увеличения объемов поставки газа при соблюдении установленных параметров надежности и качества оказания услуг, баланса спроса и предложения, а также в целях увеличения уровня газификации, баланса интересов регулируемых организаций и потребителей их услуг.

подготовки к переходу от государственного регулирования оптовых цен на газ к государственному регулированию тарифов на услуги по транспортировке газа по магистральным газопроводам в Российской Федерации.

Соглашение предусматривает сотрудничество ФАС России, Правительства области, ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» и ООО «Газпром межрегионгаз Ростов-на-Дону» по следующим основным направлениям:

создание условий для реализации эффективной бизнес-модели функционирование и развития газоснабжающих и газораспределяющих организаций.

участие ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» в процессе долгосрочного (на 2019-2023 годы) тарифного регулирования в сфере оказания услуг по транспортировке природного газа;

выполнение Программы газификации Ростовской области;

установление Правительством РО специальной надбавки к тарифам на услуги по транспортировке природного газа, предназначенной для финансирования Программы газификации Ростовской области;

создание возможности подключения (технического присоединения) объектов капитального строительства к сетям газораспределения по принципу «Единое окно».

Операционные показатели

Наименование показателя	Единица измерения	2020, 12 мес.	2021, 12 мес.
Природный газ			
Объем полученного газа	млн.м3	6 022.2	7 013.09
Транспортировка газа потребителям	млн.м3	5 936.19	6 919.54
Транзит газа	млн.м3	54.77	61.82
Доходы	тыс.руб.	5 381 583.15	6 272 723.28
Расходы	тыс.руб.	4 349 924.14	4 984 924.8
Прибыль	тыс.руб.	1 031 659.01	1 287 798.48
Прочая деятельность			
Доходы	тыс. руб.	2 240 534	2 451 941.86
Расходы	тыс. руб.	1 745 593.76	1 931 799.3
Прибыль	тыс. руб.	494 940.23	520 142.56
Итого			
Доходы	тыс. руб.	7 622 117.15	8 724 665.14
Расходы	тыс. руб.	6 095 517.92	6 916 724.1
Прибыль от всех видов	тыс. руб.	1 526 599.23	1 807 941.04
Чистая прибыль	тыс. руб.	787 189	818 393.1
чистая прибыль за вычетом чистой прибыли, полученной от деятельности по подключению (технологическому присоединению)	тыс. руб.	431 556	542 426.1

Рост доходов по транспортировке природного газа потребителям на 891,14 млн. руб. (16,6%) по сравнению с соответствующим периодом прошлого года связано с ростом объемов транспортировки природного газа всего на 990,89 млн. м. куб. (16,5%) , в том числе промышленным потребителям на 809,07 млн. м. куб. (22,2%) и населению на 181,32 млн. м. куб. (7,7%). Рост доходов по прочей деятельности составил 211,41 млн.руб. (9,4%)/ Сведения о перспективах развития эмитента

Приводится описание стратегии дальнейшего развития эмитента (а если эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность - стратегии дальнейшего развития группы эмитента) не менее чем на год в отношении организации нового производства, расширения или сокращения производства, разработки новых видов продукции, модернизации и реконструкции основных средств, возможного изменения основной деятельности.

На основании ежегодно проводимой актуализации технического состояния объектов газораспределительных систем, мероприятия по реконструкции и техническому перевооружению объектов, реконструкция которых обусловлена их техническим состоянием и требованиями нормативных документов, включены и реализованы в рамках Инвестиционной программы Общества.

Основными целями реализации указанных мероприятий является обеспечение безопасного, безаварийного и бесперебойного функционирования газораспределительной системы, повышение надежности и качества услуг по транспортировке газа по сетям газораспределения, оптимизация режимов газоснабжения.

В дальнейшем, мероприятия по объектам, необходимость реконструкции которых будет установлена в процессе эксплуатации, будут включаться в Инвестиционные программы Общества, с учетом соблюдения установленных нормативных сроков эксплуатации.

4.3. Сведения о рисках, связанных с деятельностью эмитента

Отраслевые риски

Эмитент является газораспределительной организацией. К отраслевым рискам относятся факторы, связанные с общей тенденцией развития газоснабжения в РФ, с проведением государственной ценовой политики на услуги по транспортировке газа, сезонными погодными условиями.

Цены на услуги по транспортировке природного газа регулируются органом государства - ФАС России, которая при их утверждении вводит ограничения, направленные на поддержание социальной стабильности в регионе. Вследствие учета социальных целей, размер выручки, включаемый в расчет тарифа на транспортировку газа по газораспределительным сетям, может не в полной мере покрывать объективные затраты Общества.

Еще одним отраслевым риском является отсутствие возможности технического контроля достоверности показаний узлов учета газа, по которым ведутся расчёты за газ и составляется баланс газа, в связи с тем, что у Поставщика газа – ООО «Газпром межрегионгаз

Ростов-на-Дону» отсутствуют коммерческие узлы учета газа, а с газотранспортными организациями ГРО не имеют договорных отношений.

Страновые и региональные риски

Российская экономика уязвима перед изменениями мировых цен на природный газ и нефть, а падение цены природного газа и нефти может замедлить развитие российской экономики. Страновые риски в целом для газовой промышленности России заключаются в перманентно проводимой реформе газовой отрасли и политике мобилизации газораспределительных организаций в единую систему газоснабжения России.

Большая часть данных рисков не может быть подконтрольна эмитенту из-за их масштаба. В случае дестабилизации политической и экономической ситуации в России или в отдельно взятом регионе, которая может негативно повлиять на деятельность эмитента, будут приниматься ряд мер по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативного воздействия ситуации на эмитента, в том числе сокращение издержек производства и иных расходов, сокращение инвестиционных планов.

Риски, связанные с географическими особенностями региона, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика и осуществляет основную деятельность: Эмитент осуществляет свою деятельность только на территории Ростовской области. Ростовская область расположена в южной части Восточно-Европейской равнины и частично в Северо-Кавказском регионе, имеет сухопутные и водные границы со следующими регионами: на западе и северо-западе - с Украиной, на севере и северо-востоке - с Воронежской и Волгоградской областями, на востоке и юго-востоке - с Калмыкией, на юге - со Ставропольским и Краснодарским краями, на юго-западе омывается Таганрогским заливом Азовского моря. По характеру поверхности территория области представляет собой равнину, с долинами рек и балками.

Климат умеренно континентальный. Природная зона – степная.

С учетом географического положения и климатических условий существует вероятность

чрезвычайных ситуаций от ураганов, ливневых дождей со шквалистыми ветрами и градом, ливневых паводков и наводнений, в результате которых может быть нанесен материальный ущерб населению, объектам ЖКХ и социальной сферы.

Для минимизации рисков, связанных с опасностью стихийных бедствий и негативным влиянием природно-климатических условий (особенно в осенне-зимний период), эмитентом проводятся подготовительные мероприятия, созданы аварийные запасы материально-технических ресурсов. Предприятиями регионов разработаны специальные антикризисные программы, предусматривающие совместные действия предприятий газовой отрасли, органов власти, МЧС, Минобороны, Ростехнадзора.

Риски, связанные с повышенной опасностью стихийных бедствий, расцениваются эмитентом как минимальные.

Финансовые риски

Риски, связанные с изменением валютного курса:

Вся выручка эмитента формируется за счет поставки продукции на внутренний рынок, эмитент не имеет вложений в иностранные компании, стоимость чистых активов которых подвержена риску изменения курсов валют, не имеет поступлений и расходов, выраженных в иностранной валюте. Активы и обязательства Эмитента выражены в национальной валюте. Риски, связанные с незначительными колебаниями валютных курсов не являются факторами прямого влияния на результаты финансово-хозяйственной деятельности и оцениваются эмитентом, как незначительные. В отношении значительных колебаний валютного курса можно отметить, что они повлияют прежде всего на экономику России в целом, а значит, косвенно – и на деятельность самого Эмитента. В связи с этим финансовое состояние Эмитента, его ликвидность, источники финансирования, результаты деятельности мало зависят от изменений валютного курса.

Риски, связанные с изменением процентных ставок:

Эмитент подвержен риску изменения процентных ставок. С ростом процентных ставок увеличиваются выплаты по процентам за пользование кредитами коммерческих банков и, соответственно, растут расходы Эмитента. В случае существенных неблагоприятных изменений процентных ставок условия привлечения кредитных средств Эмитентом будут пересмотрены.

Риски, связанные с влиянием инфляции на финансовое состояние эмитента:

Инфляция характеризуется общим повышением цен в стране. Повышение цен окажет влияние на стоимость имеющихся запасов, дебиторов и кредиторов.

Наибольшему влиянию в отчетности эмитента в результате наступления указанных рисков подвержен показатель дебиторской задолженности, возникающей вследствие экономической неспособности контрагентов оплачивать услуги эмитента. Вероятность возникновения данного риска сопряжена с общей ситуацией в стране, инфляцией и изменением курса валют и их влиянием на экономику России в целом. Необходимо вести постоянный контроль дебиторской задолженности в целях снижения риска нанесения ущерба Обществу вследствие формирования безнадежных долгов.

Ухудшение экономической ситуации в России также может сказаться на росте затрат по транспортировке газа по газовым сетям эмитента, что при сохранении установленных тарифов приведет к сокращению прибыли. Среди маловероятных событий - недостаток собственных источников финансирования, результатом которого может стать увеличение заимствований для осуществления разработанной инвестиционной программы. Продолжающиеся инфляционные процессы, в результате которых происходит удорожание используемых в основной деятельности материально-технических ресурсов, могут оказать влияние на увеличение валюты баланса и на чистую прибыль Эмитента.

Стратегический риск

Стратегические риски ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» вызываются неопределенностью, возникающей под влиянием различных внутренних и внешних факторов, которые могут оказать влияние на достижение Стратегической цели Общества.

Среди наиболее значимых для Общества рисков, можно выделить следующие риски: Инвестиционные риски, связанные со значительным превышением темпов роста цен на основные материалы над темпами роста цен на транспортировку газа;

Финансовые риски, связанные с ростом инфляции, процентных ставок и т.п.; Риск значительного изменения природно-климатических факторов; Транзитные риски;

Риски, связанные с внедрением технологических инноваций; Трудовые риски:

Снижение производительности труда; Текучесть рабочих кадров;

Риск повышения затрат на управление трудовым потенциалом; Риск повышения затрат на обучение работников; Неконкурентноспособный уровень заработной платы.

Стратегические риски учитываются при разработке стратегических решений и выборе стратегических инициатив на основе оценки их влияния на достижения установленных целей и выработки оптимальных ответных действий компании.

Риски, связанные с деятельностью эмитента

В соответствии с Федеральным законом от 04.05.2011 N 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», полученная ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» лицензия на основной вид деятельности по эксплуатации взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов I, II и III классов опасности, действует бессрочно.

Риск возможной ответственности Общества по долгам третьих лиц не является существенным, так как общий размер предоставленного обеспечения по обязательствам третьих лиц составляет 0,17% от активов Общества.

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Ссылка на страницу в сети Интернет, на которой опубликована указанная отчетность:
https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=2047&type=3

5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1. Основные макроэкономические показатели РФ по итогам 2021 года[1]

Основные экономические и социальные показатели РФ

В апреле на фоне беспрецедентного санкционного давления, по оценке Минэкономразвития России, ВВП снизился на -3,0% г/г после роста на 1,3% г/г в марте.

Основными факторами снижения ВВП в апреле стали транспортно-логистические ограничения, а также сокращение внутреннего спроса. Из базовых отраслей экономики существенный спад продемонстрировали оптовая торговля (-11,9% г/г в апреле после -0,3% г/г месяцем ранее) и грузовой транспорт (-5,9% г/г после +3,6% г/г). Объем промышленного производства по итогам апреля снизился на -1,6% г/г (после +3,0% г/г в марте). При этом в добывающих отраслях наблюдалось существенное ухудшение годовой динамики (-1,6% г/г после ростана 7,8% г/г в марте) за счет добычи топливно-энергетических полезных ископаемых. В обрабатывающей промышленности зафиксирован умеренный спад на -2,1% г/г (-0,3% г/г месяцем ранее). Вместе с тем ситуация по обрабатывающим отраслям складывалась неравномерно: с одной стороны, наблюдался существенный спад в отраслях машиностроительного комплекса (в первую очередь, автомобилестроении), нефтепереработке и ряде других отраслей. С другой стороны, продолжился рост выпуска фармацевтической отрасли, металлургии, производстве строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции. Значимый вклад в снижение ВВП в апреле также внесло сокращение потребительского спроса. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг, по оценке Минэкономразвития России, сократился на -6,7% г/г в апреле (в марте – рост на +3,3% г/г), в первую очередь, за счет розничного товарооборота.

Вместе с тем в строительной отрасли и сельском хозяйстве в апреле годовая динамика улучшилась. Объем строительных работ в апреле вырос на 7,9% г/г после роста на 5,9% г/г в марте. В сельском хозяйстве в апреле рост ускорился до 3,2% г/г после 3,0% г/г в марте.

Несмотря на снижение экономической активности, ситуация на рынке труда в апреле оставалась стабильной. Уровень безработицы в апреле обновил исторический минимум (4,0% от рабочей силы после 4,1% месяцем ранее), как и численность безработных (3,0 млн человек).

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 1 кв. 2022 г. выросли на 12,8% г/г, что стало максимальным темпом роста с 2012 года. По данным крупных и средних предприятий, рост инвестиционной активности наблюдался практически во всех отраслях, при этом основным источником финансирования стали собственные средства компаний.

В апреле продолжилось снижение кредитной активности. Кредит экономике в апреле, по предварительным данным, снизился на -0,3% м/м1 после -0,2% м/м в марте (в годовом выражении – замедление до 13,5% г/г после 16,9% г/г соответственно). Наибольшее сокращение кредитного портфеля наблюдалось в сегменте потребительского кредитования (-1,8% м/м в апреле). При этом в сегментах корпоративного и ипотечного кредитования (-0,03% м/м и -0,1% м/м соответственно) снижение рыночного кредитования было в значительной степени компенсировано льготными кредитными программами.

Расходы бюджетной системы за январь–апрель 2022 г. выше аналогичного периода предыдущего года (прирост составил 14,6% или +2 011 млрд рублей). Одновременно растут доходы бюджетной системы (прирост к январю–апрелю 2021 г. 28,3% или +4 101 млрд рублей, в том числе нефтегазовые доходы выросли к 2021 г.

1 http://www.eeg.ru/downloads/obzor/rus/pdf/2021_11.pdf, дата публикации 21.11.2021

на 90,6% или +2 275 млрд рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–апрель 2022 г. профицит бюджетной системы составил 2 822 млрд рублей, что выше показателя за аналогичный период 2021 г., когда бюджетная система была исполнена с профицитом 733 млрд рублей.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-апр.22	янв.-апр.22 / янв.-апр.20	апр.22	апр.22 / апр.20	Iкв22	март.22	фев.22	янв.22	2021
				Экономическая активность					
ВВП[1]	**1,7**	**4,0**	**-3,0**	**7,2**	**3,5**	**1,3**	**4,1**	**5,6**	**4,7**
Сельское хозяйство	**2,3**	**2,2**	**3,2**	**2,9**	**1,9**	**3,0**	**1,1**	**0,8**	**-0,9**
Строительство	**5,6**	**10,7**	**7,9**	**18,2**	**4,5**	**5,9**	**5,0**	**1,6**	**6,0**
Розничная торговля	**0,1**	**7,0**	**-9,7**	**23,1**	**3,6**	**2,2**	**5,7**	**3,2**	**7,8**
Платные услуги населению	**9,1**	**14,4**	**3,1**	**60,2**	**11,2**	**7,5**	**11,8**	**14,8**	**14,1**
Общественное питание	**2,6**	**18,8**	**-6,4**	**110,6**	**5,9**	**-0,1**	**8,9**	**9,4**	**26,7**
Грузооборот транспорта	**1,6**	**3,5**	**-5,9**	**0,0**	**4,2**	**3,6**	**1,1**	**7,8**	**5,4**
Инвестиции в основной капитал	**12,8**[2]	**16,5**[2]			**12,8**				**7,7**
Промышленное производство	**3,9**	**4,5**	**-1,6**	**5,4**	**5,9**	**3,0**	**6,3**	**8,6**	**5,3**
Добыча полезных ископаемых	5,9	-0,2	**-1,6**	-3,4	8,5	7,8	8,7	9,1	4,8
Обрабатывающие производства	3,2	7,3	**-2,1**	11,7	5,1	-0,3	6,9	10,1	5,0

1.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	янв.22	2021	IVкв21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2
Курс доллара (в среднем за период)	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6
Ключевая ставка (на конец периода)	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50
Процентные ставки (в % годовых)							
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)	-	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7
По рублевым жилищным кредитам	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	-	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)							
Кредит экономике	13,5	17,2	16,9	18,2	16,5	12,9	15,5
Кредиты организациям	11,2	14,4	14,7	15,3	13,1	9,6	12,1
Жилищные кредиты	23,4	27,2	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6
Потребительские кредиты	11,7	18,3	15,4	19,9	19,6	14,3	18,9
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4

2.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

6.1. Порядок проведения оценки

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает следующие этапы.

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

6.2. Методология оценки

Определение рыночной (справедливой) стоимости

В настоящем Отчете определяется рыночная (справедливая) стоимость одной обыкновенной именной акции ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (ISIN RU000AOJPG04) . Определение рыночной (справедливой) стоимости приводится в соответствии с действующим в РФ законодательством, на основании Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 28.12.2010 г. № 431-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и статью 5 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»), Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России N 297 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России N 298 от 20.05.2015 г., Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России N 299 от 20.05.2015 г., Стандартами СТО СДС НКСО, утвержденным Правлением Ассоциации СРО «НКСО» (Протокол № 26 от 24.09.2015 г.). Как субъект гражданских правоотношений Исполнитель придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, под рыночной (справедливой) 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.

Стандарты Международного комитета оценки (The International Assets Valuation Standards Committee) определяют рыночную стоимость, как расчетную величину, равную денежной сумме, за которую имущество должно перейти из рук в руки на дату оценки в результате коммерческой сделки, заключенной между добровольным покупателем и добровольным продавцом после выставления имущества на продажу общепринятыми способами; при этом полагается, что каждая из сторон действует компетентно, расчетливо и без принуждения.

Подходы к оценке, метод оценки (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) N 297 от 20.05.2015 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

Метод оценки (Согласно Федеральным Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ утвержденного приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) N 297 от 20.05.2015 г.. Москва «Об утверждении

федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)»).

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

6.3. Общая характеристика методов оценки

При определении рыночной (справедливой) стоимости бизнеса (предприятия, как действующего, контрольного или неконтрольного пакета акций) в соответствии с международными стандартами и с принятой в России практикой могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут быть варианты и различные методы расчетов. В наглядной форме все подходы и методы приведены в таблице, а ниже будет дано краткое описание каждого из них.

Таблица 10.1 Подходы и методы оценки

Подход	Затратный	Сравнительный	Доходный
Методы	Стоимость чистых активов Ликвидационная стоимость	Компания-аналог (рынок капитала) Сделки Отраслевые коэффициенты	Дисконтированные будущие доходы Капитализация доходов
Уровень стоимости	Стоимость контрольного пакета акций	Рынок капитала - стоимость неконтрольного пакета Сделки, отраслевые коэффициенты -стоимость контрольного пакета	Как правило, стоимость контрольного пакета

Доходный подход

Подход с точки зрения дохода данный метод представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса.

Данный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства и получить прибыль.

Метод капитализации прибыли используется в случае, если ожидается, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми. Причем доходы являются достаточно значительными положительными величинами, т.е. бизнес будет стабильно развиваться.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

Затратный подход

Затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной (справедливой) стоимости. В результате перед оценщиком ставится задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной (справедливой) стоимости каждого актива баланса в отдельности. Далее из полученной суммы вычитают стоимость обязательств предприятия. Итоговая величина, полученная таким образом, отражает рыночную стоимость собственного капитала предприятия. Для расчетов используются данные баланса предприятия на дату оценки (либо на последнюю отчетную дату).

Метод чистых активов. При применении данного метода предприятие оценивается с точки зрения издержек на его создание при условии, что предприятие останется действующим и у него имеются значительные материальные активы. В этом случае определяется рыночная (справедливая) стоимость контрольного пакета акций.

Метод ликвидационной стоимости предприятия применяется, когда предприятие находится в ситуации банкротства или ликвидации, либо есть серьезные сомнения в способности предприятия оставаться действующим. Ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия, раздельной распродаже его активов и после расчетов со всеми кредиторами.

Сравнительный подход

Сравнительный подход в оценке предполагает, что ценность активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка. Теоретической основой Сравнительного подхода, доказывающей возможность его применения, а также объективность результативной величины, являются следующие базовые положения:

- во-первых, Оценщик использует в качестве ориентира реально сформированные рынком цены. При наличии развитого финансового рынка фактическая цена купли-продажи аналогов наиболее интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости;
- во-вторых, Сравнительный подход базируется на принципе альтернативных инвестиций. Стремление получить максимальный доход на размещенные инвестиции при адекватном риске и свободном размещении капитала обеспечивает выравнивание рыночных цен;
- в-третьих, цена отражает финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития. Следовательно, в аналогах должно совпадать соотношение между ценой и таким важным финансовым параметром как балансовая стоимость собственного капитала. Отличительной чертой этих финансовых параметров является их определяющая роль в формировании дохода, получаемого инвестором.

В рамках данного подхода используются далее описанные методы оценки.

Метод компании-аналога (рынка капитала) базируется на ценах, реально выплаченных за акции сходных компаний на фондовых рынках. Данные о сопоставимых предприятиях при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого предприятия. Преимущество данного метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность.

Метод сделок (продаж) является частным случаем метода рынка капитала. Данный метод основан на ценах приобретения целых аналогичных предприятий. Метод определяет уровень стоимости контрольной доли бизнеса, позволяющего полностью управлять предприятием.

Метод котировальной стоимости, в рамках которого на основе биржевых котировок за фиксированный период времени определяется средневзвешенная цена акции компании, используемая в дальнейшем в качестве ориентира для определения стоимости компании.

6.4. Выбор подходов к оценке

Согласно Международным Стандартам Оценки и Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в РФ, применение всех трех подходов к оценке не является обязательным. Оценщики в праве ограничиться теми подходами и методами, применение которых оправдано или возможно в условиях конкретного предприятия, имеющихся данных и сформулированного назначения оценки.

Применение таких основных оценочных мультипликаторов сравнительного подхода как «цена/выручка», «цена/прибыль» и «цена/инвестированный капитал» представляется возможным, так как в реальном доступе имеются данные по компаниям, акции которых имеют котировки на открытых рынках капитала. Есть возможность рассмотреть в динамике за несколько лет бухгалтерскую отчетность данных компаний (данные с порталов www.bloomberg.com и www.reuters.com, а также Интернет-сайты компаний-аналогов) и динамику котировок их акций на биржах (данные с порталов www.reuters.com и http://finance.yahoo.com/).

Расчет стоимости в рамках доходного подхода Оценщик не счел возможным по следующим причинам:

1. Инвестиционная деятельности оцениваемой компании и ее финансовый результат в большой степени зависят от конъюнктуры рынка, который в современных условиях подвержен сильным колебаниям. Следовательно, методы доходного подхода, базирующиеся на длительных (до 7 лет) макроэкономических прогнозах, не могут дать корректный результат.

2. Методы доходного подхода очень чувствительны к ставке дисконтирования, расчет которой также имеет элементы субъективизма, что может отрицательно сказаться на корректности полученного значения стоимости.

В рамках настоящего Отчета для оценки облигаций был использован **метод рыночных цен** из методов сравнительного подхода.

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

7.1. Общие положения

Особенностью сравнительного подхода к оценке собственности является ориентация итоговой величины стоимости, с одной стороны, на рыночные цены купли-продажи акций, принадлежащих сходным компаниям; с другой стороны, на фактически достигнутые производственные и финансовые результаты.

При применении сравнительного подхода особое внимание уделяется:

- теоретическому обоснованию сравнительного подхода, сфере его применения, особенностям применяемых методов;
- критериям отбора сходных предприятий;
- характеристике важнейших ценовых мультипликаторов и специфике их использования в оценочной практике;
- основным этапам формирования итоговой величины стоимости;
- выбору величин мультипликаторов, взвешиванию промежуточных результатов, внесению поправок.

Сравнительный подход к оценке бизнеса предполагает, что ценность активов определяется тем, за какую стоимость они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого предприятия может быть реальная цена продажи аналогичной фирмы, зафиксированная рынком.

Суть сравнительного подхода при определении стоимости предприятия заключается в следующем. Выбирается предприятие, аналогичное оцениваемому, которое было недавно продано. Затем рассчитывается соотношение между ценой продажи и каким-либо финансовым показателем по предприятию-аналогу. Это соотношение называется мультипликатором. Умножив величину мультипликатора на тот же базовый финансовый показатель оцениваемой компании, получим ее стоимость.

Теоретической основой сравнительного подхода, доказывающей возможность его применения, а также объективность результативной величины, являются следующие базовые положения:

Во-первых, оценщик использует в качестве ориентира реально сформированные рынком цены на аналогичные предприятия (акции). При наличии развитого финансового рынка фактическая цена купли-продажи предприятия в целом или одной акции наиболее интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости собственного капитала предприятия. К таким факторам можно отнести соотношение спроса и предложения на данный вид бизнеса, уровень риска, перспективы развития отрасли, конкретные особенности предприятия и т. д. Это в конечном счете облегчает работу оценщика, доверяющего рынку.

Во-вторых, сравнительный подход базируется на принципе альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывая деньги в акции, покупает прежде всего будущий доход. Производственные, технологические и другие особенности конкретного бизнеса интересуют инвестора только с позиции перспектив получения дохода. Стремление получить максимальный доход на размещенные инвестиции при адекватном риске и свободном размещении капитала обеспечивает выравнивание рыночных цен.

В-третьих, цена предприятия отражает его производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития. Следовательно, в аналогичных предприятиях должно совпадать соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами, такими, как прибыль, дивидендные выплаты, объем реализации, балансовая стоимость собственного капитала. Отличительной чертой этих финансовых параметров является их определяющая роль в формировании дохода, получаемого инвестором. Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи аналогичных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, так как оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом. При использовании других подходов оценщик определяет стоимость предприятия на основе расчетов.

Сравнительный подход базируется на ретроинформации, и следовательно, отражает фактически достигнутые результаты производственно-финансовой деятельности предприятия, в то время как доходный подход ориентирован на прогнозы относительно будущих доходов.

Другим достоинством сравнительного подхода является реальное отражение спроса и предложения на данный объект инвестирования, поскольку цена фактически совершенной сделки максимально учитывает ситуацию на рынке.

Вместе с тем сравнительный подход имеет ряд существенных недостатков, ограничивающих его использование в оценочной практике.

Во-первых, базой для расчета являются достигнутые в прошлом финансовые результаты. Следовательно, метод игнорирует перспективы развития предприятия в будущем.

Во-вторых, сравнительный подход возможен только при наличии доступной разносторонней финансовой информации не только по оцениваемому предприятию, но и по большому числу похожих фирм, отобранных оценщиком в качестве аналогов. Получение дополнительной информации от предприятий-аналогов является достаточно сложным процессом.

В-третьих, оценщик должен делать сложные корректировки, вносить поправки в итоговую величину и промежуточные расчеты, требующие серьезного обоснования. Это связано с тем, что на практике не существует абсолютно одинаковых предприятий. Поэтому оценщик обязан выявить различия и определить пути их нивелирования в процессе определения итоговой величины стоимости.

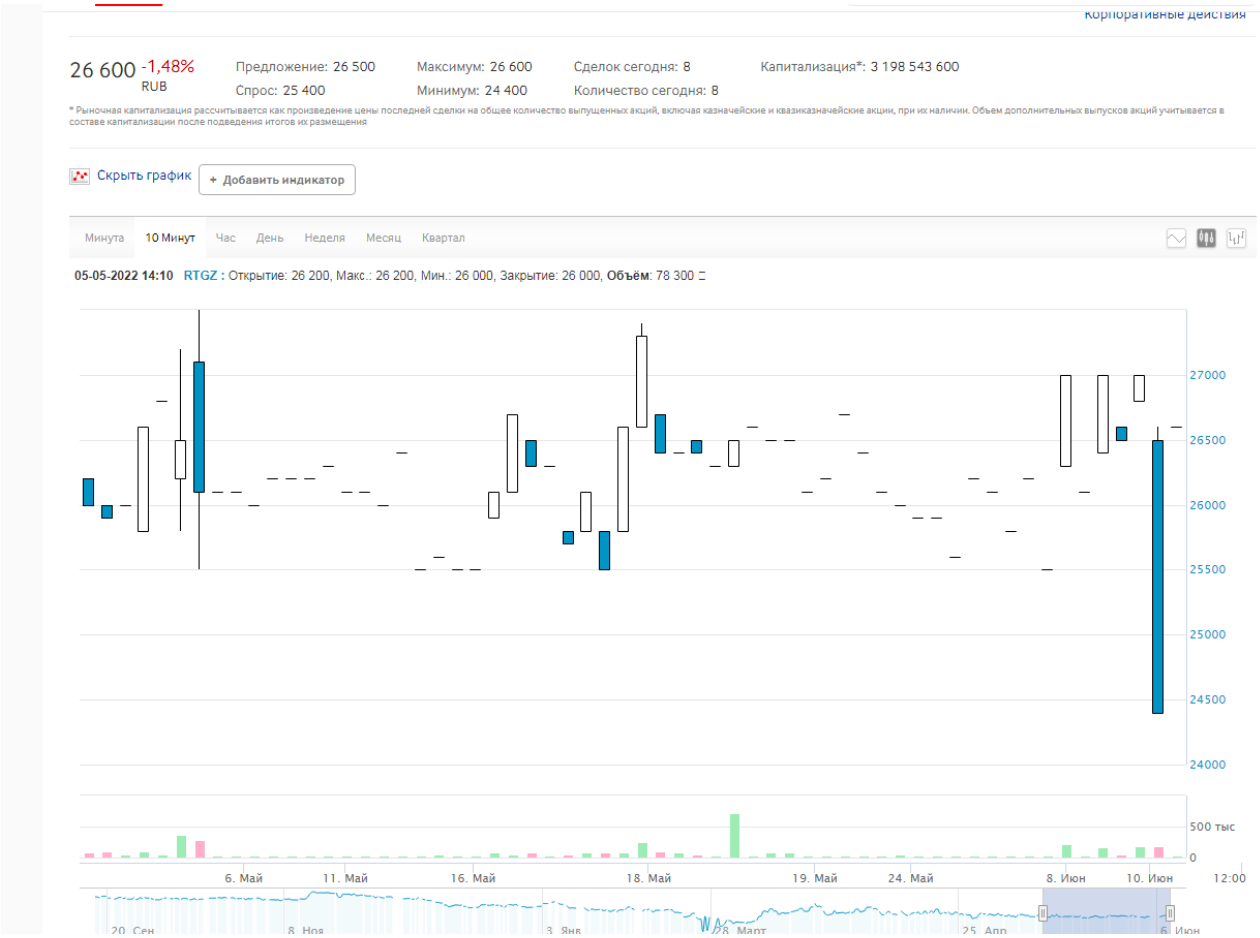
Таким образом, возможность применения сравнительного подхода зависит от наличия активного финансового рынка, поскольку подход предполагает использование данных о фактически совершенных сделках. Второе условие - открытость рынка или доступность финансовой информации, необходимой оценщику. Третьим необходимым условием является наличие специальных служб, накапливающих ценовую и финансовую информацию. Формирование соответствующего банка данных облегчит работу оценщика, поскольку сравнительный подход является достаточно трудоемким и дорогостоящим.

7.2. Метод рыночных цен

При определении справедливой стоимости одной обыкновенной именной акции ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (ISIN RU000AOJPG04) оценщиком принималась во внимание Методики определения стоимости утвержденная Приказом НКО АО НРД от «20» мая 2020 г. №91

Параметры инструмента

Код ценной бумаги	**RTGZ**
Полное наименование	**Газпром газорасп Р-н-Д ПАО ао**
Краткое наименование	**ГазпРнД ао**
ISIN код	**RU000A0JPG04**
Номер государственной регистрации	**1-02-30742-E**
Объем выпуска	**120 246**
Номинальная стоимость	**2 000,00**
Валюта номинала	**RUB**
Дата начала торгов	**07.11.2012**
Уровень листинга	**3**
Бумаги для квалифицированных инвесторов	**Нет**
Вид/категория ценной бумаги	**Акция обыкновенная**



Таким образом справедливая стоимость одной обыкновенной именной акции ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (ISIN RU000AOJPG04) округлённо составляет 26 000 руб.

7.3. Заключение по сравнительному подходу

Стоимость одной обыкновенной именной акции ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (ISIN RU000AOJPG04) с по состоянию на дату оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 26 000 руб.

8. РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- Действительность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта.

Таким образом, при расчете стоимости использовался один подход – сравнительны. Согласование полученных результатов не требуется.

8.1. Согласование результатов оценки

В настоящей оценке оценщиком был использован только Сравнительный подход, таким образом, согласование результатов не требуется. .

Результаты расчета справедливой стоимости объекта оценки.

Наименование	Вес	Стоимость, руб.
Затратный подход	Не применялся	
Сравнительный подход	100%	26 000
Доходный подход	Не применялся	-
Справедливая стоимость, руб.		26 000

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость одной обыкновенной именной акции ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону» (ISIN RU000AOJPG04) . по состоянию на дату оценки, рассчитанная сравнительным подходом, составляет 26 000 рублей.

8.2. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться справедливая стоимость объекта оценки

Согласно п. 26 ФСО № 1, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Согласно Заданию на оценку, приведение данного суждения не требуется.

9. СЕРТИФИКАТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной величины стоимости права пользования за объект оценки;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с требованиями:
  - Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральным стандартам оценки:
  - Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
  - Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
  - Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
  - Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ № 326 от 01.06.2015 г.
  - Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации СРО «НКСО», обязательными к применению членами Ассоциации
- итоговая величина справедливой стоимости признается действительной на дату проведения оценки.
- справедливая стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Справедливая стоимость (рыночная) объекта оценки –
одной обыкновенной именной акции
ПАО «Газпром газораспределение Ростов-на-Дону»
(ISIN RU000AOJPG04)
по состоянию на 14 июня 2022 года составляет:

26 000 (Двадцать шесть тысяч) рублей

Генеральный директор ООО «Содружество» Кивисепп К.Б.

Оценщик ООО «Содружество» Кивисепп Б..В.

14 июня 2022

10. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативные материалы

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.
2. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05. 2015 г. № 298;
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
7. Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО № 8), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные Ассоциацией саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (Ассоциация СРО «НКСО»)).
9. Налоговый кодекс РФ.
10. Федеральный закон «Об обществах с ограниченной ответственностью» от 08.02.1998 № 14-ФЗ (в действующей редакции)

Методические материалы

1. Методические рекомендации Ассоциации «СОО «Экспертный Совет» № МР-5/18 от 21.08.2018
2. Оценка бизнеса / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой, Москва: Финансы и статистика, 2009
3. А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств. Москва, 2003.
4. А.Ю. Путятин, С.В. Горев. Методическое пособие. Определение физического износа движимого имущества. НП «СОО «Экспертный совет», Москва, 2013
5. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003. – 422 с.;
6. . В. Грибовский, Е. Н. Иванова, Д. С. Львов, О. Е. Медведева. Оценка стоимости недвижимости. -М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – с. 260.
7. Касьяненко Т.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие. М : КНОРУС, 2010. – с. 495.

Источники внешней информации

1. Государственная статистика ЕМИСС, https://www.fedstat.ru/
2. Экономическая экспертная группа EEG, http://www.eeg.ru/
3. Официальный сайт Банка России, https://cbr.ru

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Документы Исполнителя и Оценщика Исполнителя



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/0000037/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков **№7811R/776/0000037/21** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Содружество»
Местонахождение: 191144, г.Санкт-Петербург, ул.Старорусская, д.5/3, лит.В, кабинет №34
ИНН 7842058565
КПП 784201001

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.
- страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.**

Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.**
Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена.

Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу **с «03» июня 2021г.** и действует **до «02» июня 2022г.** включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **не позднее трех лет после окончания действия договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования **и/или Ретроактивного периода.**

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____ /Ицковский К.А./
М.П.

Страхователь:

_____ /Кивисепп К.Б./
М.П.

Место и дата выдачи полиса:
г.Санкт-Петербург
«28» мая 2021 г.

Полис № 7811R/776/0000037/21

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б *1* *8 800 333 0 999, www.alfastrah.ru*
115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б • 8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный), +7 (495) 788-0-999 • Лицензия Банка России СИ № 2239 от 13.01.2017 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 030919-3 « 15 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Кивисеппу Борису Владимировичу

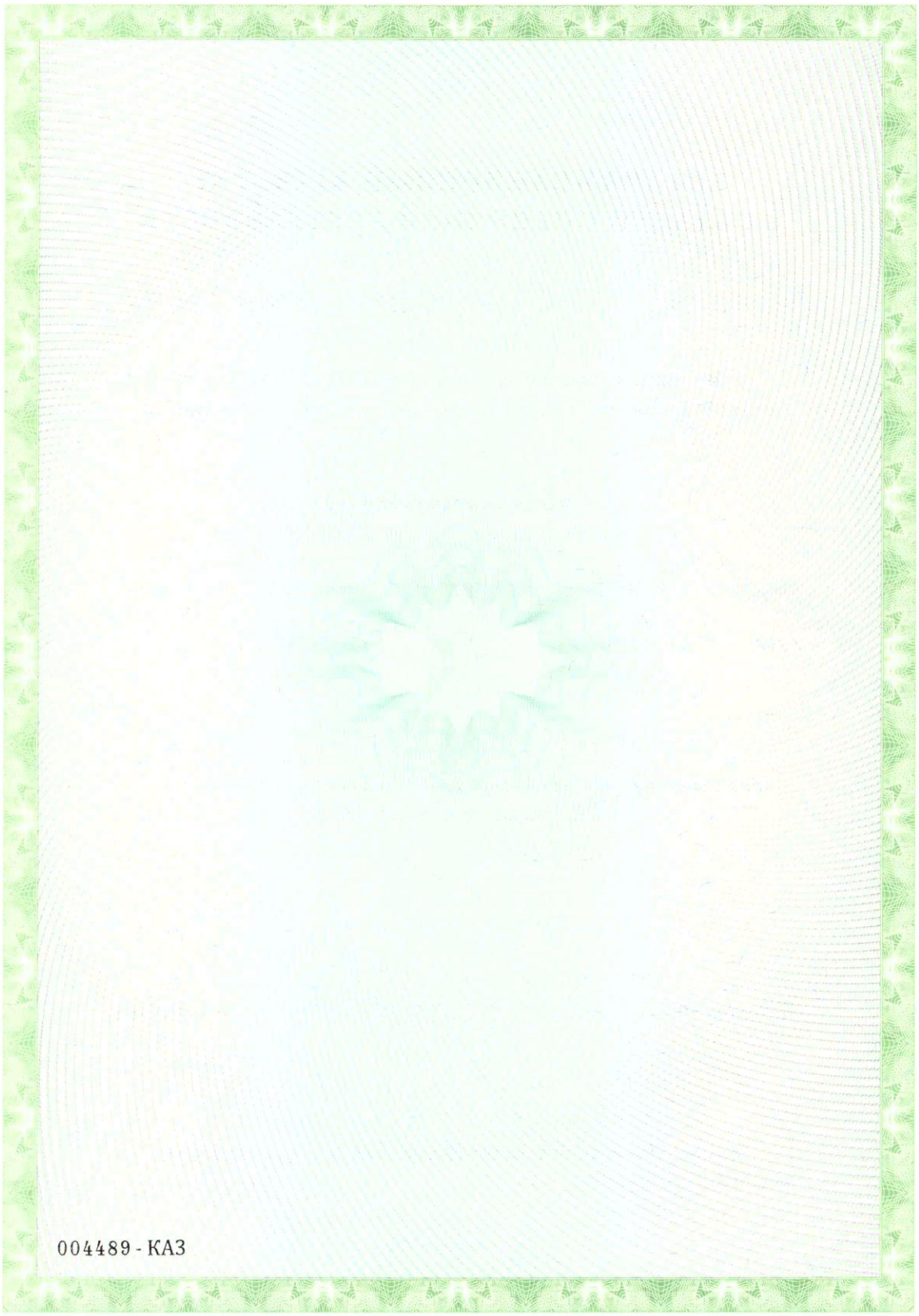
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » октября 20 21 г. № 222

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » октября 20 24 г.

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


004489 - КАЗ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 7811R/776/0000057/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности **№ 7811R/776/0000057/21** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик - Кивисепп Борис Владимирович

Адрес регистрации: 191002, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, дом 39, кв.31

ИНН: 780612164615

Объект страхования: А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:
- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу **с «11» октября 2021г.** и действует **до «10» октября 2022г.** включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
_____/Ицковский К.А./
М.П.

Страхователь:
_____/Кивисепп Б.В./

Место и дата выдачи полиса:
г. Санкт-Петербург
«29» сентября 2021 года

Полис № 7811R/776/0000057/21

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

06.02.2020 № 07-00607/20

на № 0088 от 03.02.2020

Исполнительному директору
Ассоциации саморегулируемая
организация «Национальная коллегия
специалистов-оценщиков»

Мазско Т.В.

ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3,
г. Москва, 119017

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация СРО «НКСО»
Место нахождения некоммерческой организации	119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Исполнительный директор – Мазско Татьяна Викторовна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организации оценщиков	19.12.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0006

Начальник Управления
по контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (11-93)
отпечатано в 30 экземплярах
экз. № 1



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 595659

Настоящий диплом выдан Кивисеппу Борису Владимировичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "12" февраля 2004 по "30" марта 2005 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Шепотрасчевом институте повышения квалификации и переподготовки кадров СПб государственного инженерно-экономического университета
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе:
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

"Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от "30" марта 2005

удостоверяет право (соответствие квалификации) Кивисеппа Бориса Владимировича
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

М. П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город С-Петербург год 2005

МПФ Гознака. 1996.

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»
включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

Выписка №096/78
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов оценщиков» выдана по заявлению

Кивисеппа Бориса Владимировича
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

-

о том, что Кивисепп Борис Владимирович
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов 04 февраля 2008 года за регистрационным № 00368.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Оценщик имеет квалификационный аттестат №005609-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости» и квалификационный аттестат №014840-3 от 28.09.2018 по направлению «Оценка бизнеса», выданные Федеральным бюджетным учреждением "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров".

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

-
(иные запрашиваемые заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 15 ноября 2019 года.

Дата составления выписки 15 ноября 2019 года.

Представитель Ассоциации СРО «НКСО» в Северо-Западном федеральном округе, действующий от имени Ассоциации СРО «НКСО» по доверенности №001/8-РП от 14.12.2017г.



С.А. Лебедева