

## ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № А-32693/20

1 (Одной) акции в 100% пакете акций АО «ПО «Севмаш»

АО «ПО «Севмаш» расположено по адресу:  
164500, Архангельская обл., г. Северодвинск,  
Архангельское ш., д. 58

дата оценки — 31.12.2019  
дата составления отчета — 08.05.2020  
Том 1\*

ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:  
АО «ПО «Севмаш»

Санкт-Петербург  
2020

\*Отчет № А-32693/20 разбит на два отдельных тома (том 1, том 2); каждый из томов шит, скреплен печатью; нумерация страниц по всему Отчету сквозная, всего в Отчете 1 110 (Одна тысяча сто десять) страниц.

Группа Компаний Лаир (далее — ГК Лаир) образована в 1997 году. В настоящее время объединяет в своем составе несколько юридических лиц. Основной офис ГК Лаир находится в Санкт-Петербурге, филиалы и представительства созданы в Москве, Череповце, Мурманске, Курске и Самаре.

В настоящее время в ГК Лаир работают более 140 квалифицированных сотрудников, часть из которых имеет ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS (Королевского института сертифицированных специалистов в области недвижимости, строительства и землепользования), более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2009, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года Компания заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» № 6717 от 07.07.2015 и № 7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами, при которых аккредитованы: Росимущество, Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ», ПАО «ГАЗПРОМ», АО «ОСК», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», Объединенная компания «РУСАЛ», ПАО «Интер РАО», ПАО АК «АЛРОСА», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», ГК «Росавтодор», ПАО «Аэрофлот», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», ГК «Стройгазконсалтинг», ГК «Роскосмос», ООО «Север Групп», АО «Росгеология», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: ПАО Сбербанк, ГК «Внешэкономбанк», АБ «Россия», Банк ВТБ (ПАО), АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «Альфа-Банк» и другими крупными банками.

Специалистами ГК Лаир выполнено более 30 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов и других активов, а также по оспариванию кадастровой стоимости (как земельных участков, так и объектов капитального строительства).

Заместителю генерального директора  
по логистике и материально-техническому обеспечению  
АО «ПО «Севмаш»  
г-ну Крученкову Д.А.

#### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Дмитрий Александрович!

Согласно Договору на оказание услуг по оценке №72/48844 от 28.02.2020, ООО «ЛАИР» произвело оценку рыночной стоимости 1 (Одной) акции в 100% пакете акций АО «ПО «Севмаш» (далее — Объект оценки). АО «ПО «Севмаш» расположено по адресу: 164500, Архангельская обл., г. Северодвинск, Архангельское ш., д. 58.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
3. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
4. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
5. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 8), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ 01.06.2015 № 326 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость<sup>1</sup> Объекта оценки по состоянию на 31.12.2019 с учетом округления составляет:

4 595 (Четыре тысячи пятьсот девяносто пять) рублей.

Данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,  
Директор  
ООО «ЛАИР»



/ Смирнов А. П. /

---

<sup>1</sup> Согласно статье 149 «Операции, не подлежащие налогообложению НДС (освобожденные от налогообложения НДС)» Налогового кодекса РФ, «п 2. Не подлежит налогообложению НДС (освобождается от налогообложения НДС) реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации:... 12) долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и инструментов срочных сделок (включая форвардные, фьючерсные контракты, опционы)». При применении подпункта 12 пункта 2 статьи 149 Кодекса следует иметь в виду, что операции купли-продажи ценных бумаг, осуществляемые от своего имени и за свой счет налогом не облагаются. Все иные операции с ценными бумагами, такие как изготовление, хранение, ведение реестра владельцев именных ценных бумаг, на основе заключенных договоров, внесение в реестр записей о переходе прав собственности, предоставление клиентам информации о движении ценных бумаг, депозитарные услуги подлежат обложению налогом в общеустановленном порядке

---

## ОГЛАВЛЕНИЕ

---

1.	Основные факты и выводы.....	7
2.	Задание на оценку.....	8
3.	Сведения о Собственнике (Правообладателе) Объекта оценки, Заказчике оценки, Оценщике и Исполнителе .....	9
3.1.	Сведения о Собственнике (Правообладателе) Объекта оценки .....	9
3.2.	Сведения о Заказчике оценки .....	9
3.3.	Сведения об Оценщике и прочих привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалиста .....	9
3.4.	Сведения о независимости оценщика .....	10
3.5.	Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор) .....	10
3.6.	Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор .....	10
4.	Применяемые стандарты оценки .....	11
5.	Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения .....	12
5.1.	Основные допущения .....	12
5.2.	Особые допущения.....	13
6.	Последовательность проведения оценки.....	16
7.	Описание Объекта оценки и деятельности организации, ведущей бизнес .....	17
7.1.	Данные об Объекте оценки .....	17
7.2.	Данные об организации, ведущей бизнес .....	17
7.3.	Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес .....	19
7.4.	Информация о выпускаемой продукции и/или выполняемых работах, оказываемых услугах.....	20
7.5.	Прогнозные данные организации .....	30
7.6.	Структура уставного капитала.....	33
7.7.	Структура распределения уставного капитала.....	33
7.8.	Права, предусмотренные учредительными документами, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций.....	33
7.9.	Распределение прибыли .....	33
7.10.	Сделки с акциями Общества .....	34
7.11.	Сведения о наличии и условиях корпоративного договора .....	35
7.12.	Структура собственности организации .....	35
7.13.	Корпоративная структура.....	42
7.14.	Определение вещных (имущественных) прав.....	49
8.	Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....	50
8.1.	Основные тенденции и итоги социально-экономического развития России в 2019 году.....	50
8.2.	Прогноз макроэкономических показателей .....	52
8.3.	Состояние и перспективы развития отрасли, положение организации в отрасли и другие рыночные данные .....	57

9. Финансовая информация, информация о результатах финансово-хозяйственной деятельности.....	80
9.1. Анализ активов АО «ПО «Севмаш» .....	80
9.2. Анализ пассивов АО «ПО «Севмаш» .....	90
9.3. Анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности.....	97
9.4. Анализ финансовых коэффициентов .....	106
9.5. Выводы .....	109
10. Обоснование выбора подходов к оценке .....	111
10.1. Анализ возможности применения подходов к оценке .....	111
10.2. Процедура согласования полученных результатов .....	113
10.3. Заключение об используемых подходах к оценке.....	116
11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения затратного подхода.....	117
12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения сравнительного подхода.....	118
13. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного подхода .....	121
13.1. Выбор денежного потока .....	121
13.2. Горизонт прогнозирования .....	122
13.3. Расчет денежного потока .....	122
13.4. Ставка дисконтирования.....	142
13.5. Расчет стоимости компании .....	147
13.6. Расчет стоимости Объекта оценки.....	151
14. Согласование результатов и заключение об итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки.....	152
14.1. Описание процедуры согласования результатов оценки .....	152
14.2. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки .....	152
15. Сертификат стоимости .....	153
16. Перечень документов, использованных при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	154
17. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	155
17.1. Нормативные материалы.....	155
17.2. Методические материалы.....	156
17.3. Источники рыночной и общей информации.....	156
18. Термины и определения .....	157
Приложение 1 Расчет рыночной стоимости долгосрочных финансовых вложений .....	159
Приложение 2 Расчет рыночной стоимости непрофильных активов АО «ПО «Севмаш».....	162
Приложение 3 Источники рыночной и ценовой информации .....	250
Приложение 4 Копии документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	305

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Изложение основных фактов и выводов представлено ниже.

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке № 72/48844 от 28.02.2020, заключенный между Заказчиком и ООО «ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	1 (Одна) акция в 100% пакете акций АО «ПО «Севмаш»	
Количество, категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска акций	Общее количество размещенных и оплаченных акций: 17 800 414 обыкновенных именных бездокументарных акций Оценивается 1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция в составе 100% пакета акций Номер государственной регистрации №1-01-55832-Е от 31.08.2008 №1-01-55832-Е-001D от 06.10.2009 №1-01-55832-Е-002D от 30.08.2010 №1-01-55832-Е-003D от 02.11.2011 №1-01-55832-Е-004D от 18.10.2012 №1-01-55832-Е-005D от 17.06.2014 №1-01-55832-Е-006D от 04.08.2016 №1-01-55832-Е-007D от 11.10.2018	
Собственник Объекта оценки	Одна обыкновенная именная бездокументарная акция не принадлежит конкретному лицу в связи с тем, что в состав акционеров входит более чем один акционер	
Оцениваемые права на объект оценки и имеющиеся обременения (ограничения) прав	Право собственности. Обременения (ограничения) прав отсутствуют	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей дополнительной эмиссии ценных бумаг	
Балансовая (остаточная) стоимость Объекта оценки на дату оценки, руб.	Не предоставлена	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов, руб.	Вес при согласовании
затратный	не применялся	-
сравнительный	не применялся	-
доходный	4 595	1
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная стоимость Объекта оценки с округлением, руб.	4 595	
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку		

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1  
К Договору 72/48844 от 28 февраля 2020 г.

### Задание на оценку акций организации

Дано Заказчиком Отчета об оценке – АО «ПО «Севмаш» в лице г-на Д.А. Крученкова Исполнителю – ООО «ЛАИР» в лице Директора г-на А.П. Смирнова.

Объект оценки	1 (Одна) акция в 100% пакете акций АО «ПО «Севмаш»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
Цель оценки	Определение стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей дополнительной эмиссии ценных бумаг
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	31.12.2019 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Нет
Количество, категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1 (Одна) обыкновенная именная бездокументарная акция, № 1-01-55382-Е, 31.08.2008 г. № 1-01-55382-Е-001D от 06.10.2009, № 1-01-55382-Е-002D от 30.08.2010, № 1-01-55382-Е-003D от 02.11.2011, № 1-01-55382-Е-004D от 18.10.2012, № 1-01-55382-Е-005D от 17.06.2014, № 1-01-55382-Е-006D от 04.08.2016, № 1-01-55382-Е-007D от 11.10.2018.
Полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции которой оцениваются, а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Акционерное общество «Производственное объединение «Северное машиностроительное предприятие» (АО «ПО «Севмаш»), Архангельская область, г. Северодвинск, Архангельское шоссе, д.58. ОГРН 1082902001401
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, в Отчете не приводится.

Заместитель генерального директора по логистике и материально-техническому обеспечению  
АО «ПО «Севмаш»



Д.А. Крученков

«    »                    2020 г..

Директор ООО «ЛАИР»



А.П. Смирнов

«    »                    2020 г.



### 3. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

#### 3.1. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки — одна обыкновенная бездокументарная именная акция в 100%-ом пакете акций АО «ПО «Севмаш», не принадлежит конкретному лицу в связи с тем, что в состав акционеров входит более чем один акционер.

#### 3.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Акционерное общество «Производственное объединение «Северное машиностроительное предприятие» в лице заместителя генерального директора по логистике и материально-техническому обеспечению Крученкова Д.А.

Полное наименование: Акционерное общество «Производственное объединение «Северное машиностроительное предприятие»  
Сокращенное наименование: АО «ПО «Севмаш»  
Место нахождения: 164500, Архангельская обл., г. Северодвинск, Архангельское ш., д. 58.  
ИНН: 2902059091.  
ОГРН: 1082902001401.  
дата присвоения ОГРН: 01.06.2008.

#### 3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ПРОЧИХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА СПЕЦИАЛИСТАХ

Информация об оценщике, принимавшем участие в проведении оценки (далее — Оценщик), представлена в таблице ниже.

Таблица 2. Информация об оценщике

Фамилия, имя, отчество оценщика	Борисова Татьяна Александровна
Место нахождения, почтовый адрес, телефон, электронный адрес оценщика	Место нахождения и почтовый адрес: 195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А тел.: (812) 317-77-60, электронный адрес: mail@kglair.ru
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является действительным членом Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (реестровый номер 0031 от 20.11.2009)
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I №403484, выданный ГОУ ВПО «Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов» 20.06.2009
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № СПФ/19/Гооц№1641281 с 01.01.2020 по 30.06.2021 на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) руб., выданный ООО РСО «ЕВРОИНС»
Сведения о наличии квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №006971-3 выдан 26.03.2018, срок действия до 26.03.2021

Прочие организации и специалисты к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

### 3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

---

Настоящим Оценщик Борисова Татьяна Александровна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

### 3.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР)

---

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное название — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

*Реквизиты юридического лица:*

Место нахождения: 195009, Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А, БЦ «Финляндский».  
Юридический адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, литера А.  
ОГРН: 1027807581141 от 29.11.2002.

Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с правилами страхования ответственности юридического лица по договору страхования гражданской ответственности оценщиков (ООО РСО «ЕВРОИНС», страховой полис СПФ/18/ГОоц№100971, с учетом Дополнительного соглашения №1 от 21.08.2018, Дополнительного соглашения №2 от 19.12.2018, Дополнительного соглашения №3 от 14.10.2019, период страхования с 01.01.2019 по 31.12.2020, страховая сумма 1 100 000 100 (Один миллиард сто миллионов сто) рублей).

### 3.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

---

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

---

#### 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

---

Настоящий отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также в соответствии со Стандартами и Правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- ❑ «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 297;
- ❑ «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 298;
- ❑ «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ 20.05.2015 № 299;
- ❑ «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ 01.06.2015 № 326;
- ❑ Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

В случае расхождений между требованиями ФСО № 8 и требованиями ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и других федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, приоритет имеет ФСО № 8.

---

## 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

---

Согласно п. 4 ФСО № 3, Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно 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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

### 5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

---

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.
3. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объекта оценки.
4. Стоимость Объекта оценки определяется Оценщиком по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки и социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
5. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объекта оценки.

6. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные ему средства и методы, был способен выявить обратное.
7. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта на дату оценки и не является гарантией того, что Объект будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по соответствующей стоимости.
8. Оценка проводилась в соответствии с федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. В случаях, когда в указанных стандартах отсутствует база для объяснения каких-либо терминов, используемых в настоящем Отчете, для определения этих терминов используются Международные стандарты оценки (2011 г.).
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных в Задании на оценку. Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

## 5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

---

1. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений права на оцениваемые объекты, т. е. по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц. Оценщик не несет ответственности ни за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
2. Значительная часть существенной для оценки информации о предприятии предоставлена Заказчиком в соответствии с требованиями ст. 15.2 Закона об оценке в виде документов, оформленных в соответствии с требованиями п. 12 ФСО №3 (далее — документы Заказчика).

Оценщик не располагает достаточными данными из независимых источников для проверки документов Заказчика, поскольку деятельность предприятия характеризуется значительной спецификой. Во исполнение требований п. 5 ФСО №3 и ст. 11 Закона об оценке Оценщик осуществил анализ документов Заказчика, используя доступные инструменты и методы, прежде всего:

- сравнение отдельных показателей деятельности со среднерыночными значениями при наличии соответствующей информации в открытом доступе;

- ❑ сравнение прогнозных показателей деятельности с условиями заключенных предприятием договоров, ретроспективными показателями, макроэкономическими и отраслевыми трендами;
- ❑ непротиворечивость значений с позиции здравого смысла.

По результатам анализа у Оценщика отсутствуют основания считать, что документы Заказчика не удовлетворяют требованиям законодательства (например, вводят в заблуждение пользователей отчета, допускают неоднозначное толкование полученных результатов). Оценщик счел возможным использовать документы Заказчика в расчетах.

В случае если фактические показатели деятельности предприятия будут отличаться от прогнозных, отраженных в документах, предоставленных Заказчиком, стоимость объекта оценки может быть иной. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие события, которые могут повлиять на показатели деятельности предприятия.

### 3. Непрофильные активы (объекты недвижимости):

- ❑ В распоряжении Оценщика предоставлена только часть документов на оцениваемые объекты. Копии предоставленных документов не приводятся в настоящем Отчете, но хранятся в архиве Оценщика и в случае необходимости могут быть предоставлены по требованию.
- ❑ Осмотр оцениваемых объектов не проводился по согласованию с Заказчиком. Также в распоряжении Оценщика не были предоставлены фотоматериалы. Характеристики оцениваемого имущества определены на основании сведений, предоставленных Заказчиком, а также по данным открытых источников в сети Internet.
- ❑ В состав оцениваемых объектов входят квартиры, Оценщик принимал их состояние как среднее.

### 4. Непрофильные активы (суда):

- ❑ Оценщик не проводил осмотр, проверку технического состояния и комплектности водных судов. В данном случае было сделано допущение, что техническое состояние и комплектность водных судов соответствует, данным, предоставленным Заказчиком.
- ❑ Предоставленные Заказчиком сюрвейерские отчеты, Отчеты освидетельствования технического состояния судов, Акт технического состояния плавмастерской для подготовки изделия, описывающие техническое состояние части рассматриваемых водных судов датированы 2015, 2016 и 2018 годами. В данном случае было сделано допущение, что техническое состояние и комплектность водных судов на дату оценки соответствует данным, указанным в этих отчетах.
- ❑ Предоставленная информация о техническом состоянии водных судов «Плавмастерская «ПМ-1» и «Станция технического обслуживания «ПС-2», по мнению Оценщика, позволяет сделать вывод о возможности проведения крупных (капитальных) ремонтных работ и приведения этих объектов в пригодное к эксплуатации техническое состояние. Однако, учитывая узкий рынок подобных объектов в целом, и практически его отсутствие в регионе их места нахождения, а также чрезвычайно высокие затраты на их транспортировку в место с потенциально более высоким спросом, было сделано допущение о возможности рассматривания указанных объектов как лом.

- Точной информацией о техническом состоянии объектов-аналогов водных судов Оценщик не располагает. В данном случае было принято допущение о том, что объекты-аналоги водных судов пригодны к использованию и требуют мелкого ремонта неответственных частей.
5. В соответствии с требованиями Задания на оценку, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, в настоящем Отчете не приводится.

Указанные в настоящем разделе допущения считаются согласованными всеми сторонами договора на оценку.

---

## 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

---

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает в себя 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.



## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС

### 7.1. ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Объектом оценки в данном Отчете является 1 (Одна) акция в 100% пакете акций АО «ПО «Севмаш».

Таблица 3. Регистрационные данные ценных бумаг АО «ПО «Севмаш»

Вид и категория (тип) ценных бумаг	Общее количество размещенных (и оплаченных) ценных бумаг, штук	Государственный регистрационный номер выпуска и дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг
Акции обыкновенные именные бездокументарные	17 800 414	№1-01-55832-Е от 31.08.2008 №1-01-55832-Е-001D от 06.10.2009 №1-01-55832-Е-002D от 30.08.2010 №1-01-55832-Е-003D от 02.11.2011 №1-01-55832-Е-004D от 18.10.2012 №1-01-55832-Е-005D от 17.06.2014 №1-01-55832-Е-006D от 04.08.2016 №1-01-55832-Е-007D от 11.10.2018

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

Ведение реестра акционеров АО «ПО «Севмаш» осуществляет Акционерное общество «Независимая регистраторская компания Р.О.С.Т.», ОГРН 1027739216757, выдан 18.09.2002.

### 7.2. ДАННЫЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС

Организационно-правовая форма: Акционерное общество.

Полное фирменное наименование эмитента на русском языке: Акционерное общество «Производственное объединение «Северное машиностроительное предприятие».

Сокращенное наименование — АО «ПО «Севмаш».

Полное фирменное наименование Общества на английском языке: Joint-stock company «Proizvodstvennoye ob'edinenie «Severnoye Mashinostroitelnoye Predpriyatie».

Данные о регистрации юридического лица:

- способ образования: создание юридического лица путем реорганизации;
- основной государственный регистрационный номер: 1082902001401;
- дата присвоения ОГРН: 01.06.2008;
- дата регистрации: 01.06.2008.

Орган, осуществивший государственную регистрацию: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Северодвинск Архангельской области.

Место нахождения Общества: г. Северодвинск, Российская Федерация.

Адрес (место нахождения) исполнительного органа Общества и место хранения документов Общества: Архангельское шоссе, д. 58, город Северодвинск, Архангельская область, 164500, Российская Федерация.

Телефон: (818-4) 50-46-01, факс: (818-4) 58-02-19.

Адрес электронной почты (e-mail): smp@sevmash.ru.

Адрес страницы в сети Интернет: <http://www.sevmash.ru>.

Предприятие включено в Перечень стратегических организаций, утвержденный Распоряжением Правительства РФ от 20.08.2009 № 1226-р.

## ФИЛИАЛЫ ОБЩЕСТВА

Филиалы и представительства Общества осуществляют свою деятельность от имени Общества.

Общество несет ответственность за деятельность своих филиалов и представительств.

Филиалы и представительства действуют на основании положений, утверждаемых Обществом. Руководители филиала и представительства назначаются Генеральным директором Общества в порядке, предусмотренном Уставом, и действуют на основании доверенности, выданной Обществом.

Филиалы и представительства не являются юридическими лицами. Общество наделяет филиалы и представительства имуществом, которое может учитываться как на балансе Общества, а так и на отдельном балансе филиала или представительства, если это предусмотрено их положением или внутренними документами Общества, определяющими управленческий учет.

Общество имеет следующие филиалы и представительства:

### □ Филиалы:

- ✓ филиал в г. Евпатория, Республика Крым: полное наименование филиала: Оздоровительно-лечебный центр — пансионат «Северный»;
- ✓ филиал в г. Сочи, Краснодарский край: полное наименование филиала: Оздоровительно-лечебный центр — пансионат «Орбита-1»;
- ✓ филиал в г. Мурманск: полное наименование филиала: Специальная производственно-техническая база филиал Акционерного общества «Производственное объединение «Северное машиностроительное предприятие»;
- ✓ филиал в г. Вилючинск, Камчатский край: полное наименование филиала: Филиал акционерного общества «Производственное объединение «Северное машиностроительное предприятие» специальная производственно-техническая база на Тихоокеанском флоте.

### □ Представительства:

- ✓ представительство в г. Москве: полное наименование представительства: представительство АО «ПО «Севмаш» в г. Москва;
- ✓ представительство в г. Санкт-Петербург: полное наименование представительства: представительство АО «ПО «Севмаш» в г. Санкт-Петербург»;
- ✓ представительство в г. Мумбай, Республика Индия: полное наименование представительства: представительство АО «ПО «Севмаш» в Республике Индия.

### 7.3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ БИЗНЕСА, УСЛОВИЯХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС

---

Акционерное общество «Производственное объединение «Северное машиностроительное предприятие» (далее — Общество) создано путем преобразования федерального государственного унитарного предприятия «Производственное объединение «Северное машиностроительное предприятие» на основании Указа Президента Российской Федерации от 21 марта 2007 г. № 394 «Об открытом акционерном обществе «Объединенная судостроительная корпорация», распоряжения Правительства Российской Федерации от 9 июня 2007 г. № 763-р и распоряжения Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Архангельской области от 29.12.2007 №1857-р и является его правопреемником.

Общество учреждено на неограниченный срок.

АО «ПО «Севмаш» является дочерним обществом акционерного общества «Объединенная судостроительная корпорация» (далее — АО «ОСК»), является градообразующим предприятием для г. Северодвинск и ведущим промышленным предприятием Архангельской области. Основная задача — реализация государственной программы вооружений в области создания атомного подводного флота.

АО «ПО «Севмаш» — динамично развивающаяся верфь, успешно сочетающая многолетний опыт судостроения и современный подход в производстве.

С целью достижения высоких результатов производственной деятельности Общество реализует свою миссию и видение.

Миссия АО «ПО «Севмаш»: Воплощение в жизнь высокотехнологичных и наукоемких проектов: от выпуска продукции машиностроения до создания современного атомного флота и морских инженерных сооружений, в соответствии с международными стандартами качества, а также в целях обеспечения обороноспособности Российской Федерации.

#### *Краткая история Общества*

Решение о строительстве завода под номером 402 (с 1959 г. — Северное машиностроительное предприятие, с 2015 г. — АО «ПО «Севмаш») было принято Постановлением Совета Труда и Оборона при Совнаркомом СССР от 31 мая 1936 г. На побережье Белого моря предстояло возвести мощный судостроительный комплекс. В том же году в устье Северной Двины у заброшенного Николо-Корельского монастыря высадились первые бригады строителей.

21 декабря 1939 г. на стапеле еще недостроенного эллинга был заложен первый корабль — линкор «Советская Белоруссия». В годы Великой Отечественной войны завод № 402 обеспечивал ремонт кораблей и судов, выпускал боеприпасы.

После войны продолжилось строительство надводных кораблей: больших охотников за подводными лодками, эсминцев, легких крейсеров.

Первый опыт подводного кораблестроения был получен еще в военные годы, когда совместно с Балтийским заводом были достроены две дизель-электрические подводные лодки типа «Л».

24 сентября 1955 г. произошло событие, определившее дальнейшее развитие АО «ПО «Севмаш» — в сборочно-стапельном цехе была заложена первая отечественная подводная лодка с атомной энергетической установкой. В 1958 г. головной корабль был принят в опытную эксплуатацию. Началось серийное строительство атомных подводных лодок (АПЛ).

АО «ПО «Севмаш» стал уникальной промышленной площадкой, где наряду с крупными сериями атомных подводных лодок с баллистическими и крылатыми ракетами создавались экспериментальные корабли. В 1969 г. была построена первая в мире АПЛ с

корпусом из титанового сплава, обеспечившая до сих пор непревзойденную скорость подводного хода в 44,7 узла. В 1967-1981 гг. строились высокоавтоматизированные АПЛ с реакторамина жидком теплоносителе. В 1983 г. флот получил опытный глубоководный корабль, который смог погрузиться на 1027 м, что до сих пор недостижимо для боевых подлодок.

1980-е гг. стали расцветом атомного подводного кораблестроения. Для создания АПЛ третьего поколения мощности АО «ПО «Севмаш» были удвоены, что позволило построить серии крупнейших в мире тяжелых атомных подводных крейсеров стратегического назначения, атомных подводных крейсеров с крылатыми ракетами, многоцелевых атомных подводных лодок.

В 1990-е гг. строительство всего атомного подводного флота страны было сконцентрировано на АО «ПО «Севмаш». Несмотря на проблемы с финансированием гособоронзаказа, началось создание АПЛ четвертого поколения.

Сегодня АО «ПО «Севмаш» — единственная верфь России, осуществляющая весь цикл строительства и испытаний подводных лодок с атомными энергетическими установками.

В 2012-2014 гг. флоту были переданы 4 корабля нового поколения: атомные подводные крейсера проекта «Борей»: «Юрий Долгорукий», «Александр Невский», «Владимир Мономах», головная многоцелевая атомная подводная лодка «Северодвинск» проекта «Ясень».

В настоящее время ведется серийное строительство кораблей по проектам «Борей-А» и «Ясень-М».

С 1990-х гг. для российских и зарубежных компаний строились гражданские суда различного класса, морские платформы, энергоблоки, в том числе крупнейшая в России морская ледостойкая стационарная платформа «Приразломная» (с 2013 г. ведёт добычу нефти в Печорском море).

В 2013 г. Министерству обороны Республики Индия был передан авианосец проекта 11430 (переоборудованный российский тяжелый авианесущий крейсер «Адмирал Горшков»). Реализация этого контракта не имеет аналогов в мировой практике военно-технического сотрудничества. Опыт ремонта крупного надводного корабля сегодня применяется при проведении работ на тяжелом атомном ракетном крейсере проекта 11442М по заказу Минобороны России.

Всего на предприятии построено 233 надводных корабля, судна и плавсооружения, 41 дизель-электрическая подводная лодка (из них 6 достроено) и 132 атомные подводные лодки.

Высокая квалификация коллектива предприятия неоднократно подтверждалась высокими правительственными наградами.

22 корабеля в разные годы были удостоены званий Героев: Советского Союза, Российской Федерации, Социалистического Труда. 42 работника удостоены звания Лауреата Государственной премии, более шести тысяч — награждены государственными наградами.

#### 7.4. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПУСКАЕМОЙ ПРОДУКЦИИ И/ИЛИ ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТАХ, ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГАХ

---

Согласно Уставу, Общество осуществляет свою деятельность в целях:

- сохранения, разработки, развития и реализации наукоемких судостроительных и судоремонтных технологий, проектирования, производства технических средств, судов, специальных аппаратов и сооружений, кораблей, плавсредств и других видов морской техники и судового комплектующего оборудования в области гражданского судостроения и военного кораблестроения;

- ❑ удовлетворения потребностей государства и частного бизнеса (государственно-частного партнерства) в продукции гражданского судостроения и военного кораблестроения;
- ❑ повышения конкурентоспособности и качества продукции судостроения;
- ❑ повышения рентабельности производства, получения прибыли, в том числе дивидендов (части прибыли) по акциям (долям, паям) дочерних и иных хозяйственных обществ, находящихся в собственности Общества, на основе эффективного использования интеллектуальных, производственных и финансовых ресурсов Общества;
- ❑ повышения капитализации Общества (увеличения стоимости Общества), а также стоимости чистых активов Общества.

Согласно Уставу, для достижения указанных целей Общество вправе осуществлять в установленном законодательными и иными нормативными актами Российской Федерации порядке следующие виды деятельности:

- 1) строительство кораблей, судов и плавучих конструкций, в том числе:
  - проектирование, постройка, испытания, переоборудование, модернизация, ремонт, гарантийное и сервисное обслуживание кораблей и судов военного назначения всех типов и классов, в том числе с ядерными энергетическими установками, производство опытных образцов В и ВТ, комплектующих изделий и оборудования, технологического оснащения для нужд обороны страны и на экспорт;
  - проектирование, строительство, модернизация, ремонт, испытания, гарантийное обслуживание гражданских судов, всех типов плавсооружений, в том числе с ядерными энергетическими установками, металлоемких сложных конструкций для внутреннего рынка и на экспорт;
- 2) проектирование, строительство, модернизация, ремонт, испытания и гарантийное обслуживание объектов освоения шельфа морей и береговых месторождений, оборудования для нефтяной, газовой, алмазодобывающей, лесной, деревообрабатывающей промышленности, мостов и мостовых конструкций;
- 3) проведение проектных, научно-исследовательских, опытноконструкторских и опытно-технологических работ, реализация научно-технической продукции, участие в разработках, поисковых и системных исследованиях по развитию производственного и научно-технического потенциала судостроительной промышленности;
- 4) предоставление услуг и выполнение работ по акустической и электромагнитной защите кораблей и судов;
- 5) выполнение работ, оказание услуг по ремонту и техническому обслуживанию, переделка и разрезка на металлолом судов, плавучих платформ и конструкций;
  - выполнение работ по утилизации кораблей и судов военного назначения с ядерными и другими энергетическими установками, а также других видов вооружения и военной техники, обеспечение устойчивого и безопасного функционирования соответствующих производственных объектов, рабочих мест;
  - утилизация гражданских судов, в том числе с ядерными энергетическими установками, всех типов плавсооружений, металлоемких сложных конструкций;

утилизация оборудования для нефтяной, газовой, алмазодобывающей, лесной, деревообрабатывающей промышленности, мостов и мостовых сооружений.

- 6) обработка неметаллических отходов и лома, в том числе:

заготовка, хранение, накопление и переработка, реализация лома и отходов черных и цветных металлов и их сплавов, полученных в ходе производственной деятельности, а также от списания оборудования и изделий и от утилизации военной и гражданской техники;

использование для собственных нужд и реализация продуктов утилизации военной и гражданской техники, лома и отходов, полученных в ходе производственной деятельности, в том числе и от списанного оборудования и изделий;

- 7) обработка отходов и лома драгоценных металлов, в том числе:

сбор, хранение и реализация в установленном законодательством порядке лома и отходов, содержащих драгоценные металлы и драгоценные камни, от списанного оборудования, утилизации военной и гражданской техники, и от изделий из драгоценных металлов;

применение драгоценных металлов в производственных целях;

сбор, хранение, первичная переработка и реализация серебросодержащих отходов собственного производства;

- 8) проектирование и конструирование радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов и систем физической защиты для них;

- 9) конструирование и изготовление оборудования для ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов, транспортных упаковочных комплектов, предназначенных для хранения и транспортирования ОЯТ, средств физической защиты ядерно-опасных и радиационно-опасных объектов, атомных станций;

- 10) размещение, сооружение, эксплуатация, ремонт и вывод из эксплуатации ядерных установок, радиационных источников и пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилищ радиоактивных отходов (в т.ч. стационарных объектов), транспортирование ядерных материалов и радиоактивных веществ;

- 11) размещение, хранение, эксплуатация, ремонт, утилизация, техническое обслуживание оборудования с радионуклидными источниками и генерирующими источниками ионизирующих излучений, дозиметрической аппаратуры;

- 12) обращение с ядерными материалами и радиоактивными веществами и их отходами при транспортировании, хранении и использовании;

- 13) использование ядерных материалов, радиоактивных веществ при проведении производственно-технических, опытно-конструкторских, научно-исследовательских и опытно-технологических работ, при проведении работ по использованию атомной энергии в оборонных целях;

- 14) осуществление учета и контроля ядерных материалов и радиоактивных веществ в области использования атомной энергии;

- 15) производство частей ядерных установок, кроме устройств для разделения изотопов;

- 16) производство прочих машин и оборудования специального назначения, не включенных в другие группировки;
- 17) ремонт металлоизделий;
- 18) хранение и использование взрывчатых веществ в промышленных целях;
- 19) проектирование, изготовление, монтаж, пусконаладочные работы, эксплуатация, освидетельствование, ремонт, реконструкция объектов Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору: грузоподъемных устройств, сосудов и трубопроводов, работающих под давлением, трубопроводов пара и горячей воды, технологических трубопроводов, сосудов химического машиностроения, резервуаров, цистерн, бочек, баллонов;
- 20) производство трубопроводной арматуры;
- 21) предоставление услуг по монтажу, ремонту, техническому обслуживанию насосов и компрессоров;
- 22) производство, монтаж, техническое обслуживание, ремонт и техническое обслуживание электрооборудования, устройств электрической сигнализации (охранно-пожарной, систем пожаротушения), в том числе:
  - проектирование, производство, проведение испытаний, монтаж, ремонт, эксплуатация, пуско-наладка средств пожарной безопасности зданий и сооружений, поставка пожарной техники, огнетушащих веществ;
  - проектирование, строительство, модернизация, пуско-наладочные работы, эксплуатация и ремонт средств электросвязи;
  - оказание услуг юридическим и физическим лицам в части монтажа, эксплуатации и ремонта технических средств охранно-пожарной сигнализации;
  - оказание услуг электросвязи юридическим и физическим лицам;
  - оказание услуг местной телефонной связи;
- 23) производство подводных работ, включая водолазные, в том числе деятельность, связанная с подготовкой (обучением) водолазов и проведением подводнотехнических работ;
- 24) техническое обслуживание и ремонт автотранспортных средств, в том числе оказание услуг населению, организациям по обслуживанию, ремонту автотранспортных средств;
- 25) предоставление услуг по монтажу, ремонту, техническому обслуживанию и перемотке электродвигателей, генераторов и трансформаторов;
- 26) ремонт бытовых изделий и предметов личного пользования, в том числе оказание услуг населению, организациям по обслуживанию, ремонту бытовой и другой техники, оборудования хозяйственного назначения;
- 27) распределение воды, в том числе:
  - осуществление эксплуатации внешних инженерных систем и сооружений водоснабжения;
  - оказание услуг юридическим и физическим лицам в части эксплуатации внешних инженерных систем и сооружений водоснабжения, включая их текущий и капитальный ремонт, оказание юридическим и физическим лицам услуг водоснабжения;
- 28) удаление и обработка сточных вод, в том числе:

осуществление эксплуатации внешних инженерных систем и сооружений водоотведения;

оказание услуг юридическим и физическим лицам в части эксплуатации внешних инженерных систем и сооружений водоотведения, включая их текущий и капитальный ремонт, оказание юридическим и физическим лицам услуг водоотведения;

- 29) забор и очистка воды для питьевых и промышленных нужд;
- 30) проектирование, связанное со строительством инженерных сооружений, включая гидротехнические сооружения;
- 31) проектирование, изготовление, ремонт, реконструкция, монтаж, пуско-наладка оборудования, применяемого на опасных производственных объектах, химических, нефтехимических, нефтеперерабатывающих и других производствах, работающих с взрывопожароопасными, токсичными и агрессивными средами;
- 32) проектирование стендов для проведения виброакустических и вибромеханических испытаний оборудования, трубопроводной арматуры и арматуры систем вентиляции. Разработка программ и методик, оказание услуг по проведению виброакустических и вибромеханических испытаний;
- 33) производство полых стеклянных изделий;
- 34) производство чугуновых и стальных отливок;
- 35) производство отливок из легких и прочих цветных металлов;
- 36) предоставление услуг по ковке, прессованию, объемной и листовой штамповке и профилированию листового металла;
- 37) обработка металлических изделий механическая;
- 38) производство гидравлического и пневматического силового оборудования;
- 39) производство подшипников, зубчатых передач, элементов механических передач и приводов.
- 40) технический контроль автомобилей: периодический технический осмотр легковых и грузовых автомобилей, мотоциклов, автобусов и других автотранспортных средств;
- 41) организация перевозок грузов, в том числе:
  - транспортно-экспедиционная, перевозочная и другая деятельность, связанная с осуществлением транспортного процесса и перевалкой грузов на морском, водном, железнодорожном и автомобильном транспорте, в том числе за пределами Российской Федерации;
  - деятельность по осуществлению буксировок морским транспортом;
  - оказание всех видов транспортных услуг населению и юридическим лицам;
- 42) деятельность промышленного железнодорожного транспорта;
- 43) деятельность автомобильного грузового транспорта;
- 44) прочая вспомогательная деятельность водного транспорта, в том числе, деятельность, связанная с обеспечением лоцманской проводки судов и кораблей на прилегающих акваториях;
- 45) производство хирургического оборудования, медицинского инструмента, ортопедических приспособлений и их составных частей; производство аппаратуры, основанной на использовании рентгеновского, альфа-, бета- и гамма-излучений, в том числе:



получение, хранение, изготовление и использование инструментов, оборудования, материалов и изделий, содержащих драгоценные металлы, драгоценные камни, а также алмазы, для выпуска технической продукции;

проектирование, изготовление, сервисные услуги, закупка, сбыт и рекламная деятельность в области создания и реализации изделий медицинского назначения;

46) испытания, анализ и контроль физических и химических свойств твердых, жидких и газообразных сред, в том числе проведение испытаний по определению физикомеханических свойств материалов и изделий: механические испытания на растяжение и изгиб, определение прочности, пластичности, определение работы удара материалов (металлов, сплавов, сварных соединений, пластмасс, тканей, дерева, бетона и т.п.), замеры твердости;

47) деятельность в области архитектуры; инженерно-техническое проектирование; деятельность в области стандартизации и метрологии; деятельность в области гидрометеорологии и смежных с ней областях; виды деятельности, связанные с решением технических задач, не включенные в другие группировки, в том числе:

неразрушающий контроль, диагностирование, техническое освидетельствование и обследование (в том числе виброакустическими методами) с определением остаточного ресурса и возможности дальнейшей эксплуатации объектов, оборудования, зданий и сооружений, поднадзорных Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору, Российскому Морскому Регистру судоходства, Российскому Речному Регистру, Ростехнадзору Вооруженных Сил России, а также другим российским или иностранным классификационным обществам или органам административного надзора;

выполнение работ по метрологическому обеспечению производства при проведении исследований и испытаний продукции на стадиях ее разработки, производства и эксплуатации (управление оборудованием для измерений, в том числе поверка, калибровка и ремонт средств измерений, аттестация эталонов единиц величин, аттестация испытательного оборудования); осуществление метрологического надзора за состоянием и применением средств измерений, аттестованных методик измерений, эталонов единиц величин и испытательного оборудования; проведение метрологической экспертизы технической документации;

выполнение работ по формированию комплектов документов для получения обществом аттестатов аккредитации, экспертных заключений, разрешений и других свидетельств о признании в системах Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору, Федеральной службы по аккредитации, Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии, Российского Морского Регистра Судоходства, Российского Речного Регистра и других надзорных органов;

оказание услуг юридическим и физическим лицам по проведению лабораторных исследований, испытаний, диагностирования, технического освидетельствования и обследования, неразрушающего контроля; поверки, калибровки и ремонта средств измерений, аттестации испытательного оборудования в соответствии с правоустанавливающими документами на проведение соответствующих работ;

экспертиза промышленной безопасности опасных производственных объектов (кроме объектов Общества);

инженерные изыскания для строительства зданий и сооружений в т.ч. 1 и 2 уровней ответственности, проектирование и строительство зданий и сооружений в т.ч. 1 и 2 уровней ответственности;

- 48) проектирование, строительство, эксплуатация, техническое обследование и ремонт зданий и сооружений, в том числе химически- и взрывопожароопасных объектов, береговых объектов для обеспечения базирования кораблей, объектов промышленного, жилищного, культурно-бытового и коммунального назначения, внутренних и наружных инженерных систем, их реконструкция и техническое перевооружение; проведение виброакустических обследований строительных конструкций;
- 49) деятельность в составе проектно-изыскательской деятельности при проведении землеустройства и ведении государственного земельного кадастра;
- 50) производство общестроительных работ по возведению зданий;
- 51) управление эксплуатацией нежилого фонда;
- 52) производство технических газов;
- 53) удаление и обработка твердых отходов, в том числе, утилизация, складирование, перемещение, транспортирование, размещение, захоронение, уничтожение промышленных и иных отходов, материалов, веществ (кроме радиоактивных) I-IV класса опасности;
- 54) заготовка и переработка древесины, распиловка и строгание древесины, пропитка древесины;
- 55) заготовка и переработка вторичного сырья;
- 56) деятельность по хранению нефти, газа и продуктов их переработки, содержанию и эксплуатации нефтебаз и автозаправочных станций, реализация нефтепродуктов, эксплуатация газовых сетей;
- 57) работы по мониторингу состояния и загрязнения окружающей природной среды;
- 58) деятельность, связанная с недропользованием, в том числе совместно с другими российскими и иностранными участниками работ в рамках действующего законодательства;
- 59) осуществление видов деятельности, связанных с работами (услугами) природоохранного назначения;
- 60) таможенное оформление товаров, грузов, экспортно-импортной продукции, оказание услуг по таможенному оформлению товаров, оказание услуг организациям по обработке таможенных грузов и их хранению на таможенном складе, осуществление функций таможенного брокера и таможенного перевозчика;
- 61) внешнеэкономическая деятельность, в том числе самостоятельное или через государственных посредников осуществление военно-технического сотрудничества с иностранными государствами;
- 62) деятельность, связанная с использованием возбудителей инфекционных заболеваний;
- 63) осуществление физической защиты ядерных установок, радиационных источников, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ в области использования атомной энергии;
- 64) проведение специальных экспертиз при лицензировании деятельности предприятий, учреждений и организаций по проведению работ, связанных с

- использованием сведений, составляющих государственную тайну, в качестве аттестационного центра;
- 65) деятельность в области защиты информации согласно лицензиям, выдаваемым уполномоченными органами;
  - 66) проведение аттестации объектов информатизации по требованиям безопасности информации;
  - 67) деятельность специальной связи, в том числе оказание услуг специальной связи юридическим лицам;
  - 68) осуществление работ, связанных с созданием средств защиты информации;
  - 69) осуществление мероприятий и (или) оказание услуг по противодействию иностранным техническим разведкам и защите информации от утечки по техническим каналам;
  - 70) осуществление специальных экспертиз предприятий на право осуществления ими мероприятий и (или) оказание услуг в области противодействия иностранным техническим разведкам и защите информации от ее утечки по техническим каналам;
  - 71) проведение работ по выявлению электронных устройств, предназначенных для негласного получения информации в помещениях и в технических средствах;
  - 72) деятельность по использованию, техническому обслуживанию и распространению шифровальных средств, в том числе средств криптографической защиты информации, предоставление услуг в области шифрования информации;
  - 73) осуществление работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну;
  - 74) осуществление мероприятий и/или оказание услуг в области защиты государственной тайны в части технической защиты информации;
  - 75) осуществление мероприятий и/или оказание услуг в области защиты государственной тайны в части противодействия иностранным техническим разведкам;
  - 76) осуществление мероприятий в области противодействия коррупции;
  - 77) разработка учебных программ, подготовка, переподготовка и повышение квалификации работников по всем видам деятельности Общества, в том числе для обслуживания объектов Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору;
  - 78) оказание образовательных услуг в области охраны труда;
  - 79) обучение работодателей и работников Общества вопросам охраны труда;
  - 80) аттестация сварщиков и специалистов сварочного производства для допуска к выполнению работ на объектах Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору и других органов административного надзора;
  - 81) деятельность по разработке учебных программ и обучению членов экипажей кораблей и технических специалистов береговых пунктов базирования, в том числе в рамках осуществления военно-технического сотрудничества;
  - 82) деятельность в области информационных технологий для нужд Общества;
  - 83) разработка компьютерного программного обеспечения и сопутствующая деятельность для нужд Общества;

- 84) деятельность, связанная с осуществлением устного и письменного перевода с иностранных языков на русский язык и с русского языка на иностранные языки, в том числе в процессе подготовки (обучения) экипажей иностранных судов и кораблей и технических специалистов;
- 85) проведение социологических исследований, предоставление услуг в сфере оценки, психологической диагностики и подбора персонала для юридических лиц;
- 86) консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления, в том числе, оказание научно-технических, проектных и инженерно-консультативных услуг, маркетинг, инжиниринг, оценочная деятельность;
- 87) услуги по хранению продовольственных и непродовольственных товаров;
- 88) услуги по хранению и маркировке алкогольной продукции;
- 89) деятельность санаторно-курортных учреждений, в том числе лечебно-оздоровительная;
- 90) медицинская деятельность;
- 91) производство лекарственных препаратов;
- 92) вылов биоресурсов во внутренних морских и речных водах Архангельской области;
- 93) проектирование, разработка, изготовление и реализация гражданской продукции производственно-технического назначения, товаров народного потребления;
- 94) производство кухонной мебели и прочей мебели;
- 95) деятельность гостиниц;
- 96) издание газет;
- 97) организация похорон и предоставление связанных с ними услуг;
- 98) торгово-закупочная деятельность;
- 99) прочая розничная торговля в неспециализированных магазинах;
- 100) деятельность втловых;
- 101) рекламная деятельность;
- 102) деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки;
- 103) организация комплексного туристического обслуживания;
- 104) деятельность спортивных объектов, физкультурно-оздоровительная деятельность;
- 105) прочая деятельность по организации отдыха и развлечений, не включенная в другие группировки.

## ПРОДУКЦИЯ И УСЛУГИ ОБЩЕСТВА

АО «ПО «Севмаш» — крупнейший судостроительный комплекс России, единственная верфь, которая осуществляет весь цикл строительства и испытаний подводных лодок с атомными энергетическими установками. Общество специализируется на судостроении и проектировании судов, производстве морской техники для добычи нефти и газа, изготовлении продукции технического назначения для машиностроительной, металлургической, нефтегазовой и других отраслей промышленности, а также на гарантийном ремонте, модернизации и утилизации кораблей и судов. Главная задача верфи — строительство атомного подводного флота страны.

Предприятие располагает крупнейшими стапельными местами в крытых эллингах общей площадью 100 тыс. кв. м, которые позволяют строить суда с шириной корпуса до 38 м и водоизмещением до 100 тыс. т, а также плавучие технические сооружения и морские нефтедобывающие платформы длиной и шириной до 126 м, высотой до 100 м и весом конструкций до 85 тыс. т.

Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2): 30.11 Строительство кораблей, судов и плавучих конструкций.

Направления деятельности:

- производство военной техники для ВМФ РФ и зарубежных заказчиков;
- производство морской техники для добычи нефти и газа;
- гражданское судостроение;
- изготовление продукции технического назначения для машиностроительной, металлургической, нефтегазовой и других отраслей промышленности;
- гарантийный ремонт, модернизация АПЛ и надводных кораблей, утилизация;
- проектирование судов, морских сооружений, судового оборудования, техники для добычи нефти и газа.

### ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОБЩЕСТВА В 2019 ГОДУ

В 2019 году по оборонной продукции завершён первый этап строительства заказа проекта 09852, выполнен необходимый объём работ по сервисному обслуживанию АПЛ проектов «Борей», «Ясень», «Барс»; по программе ВТС выполнены все обусловленные договорами объёмы работ по техническому содействию в эксплуатации оборудования и систем корабля пр. 11430, поставке ЗИП, дооборудованию судоверфей инозаказчика цехами ремонта систем вооружения для обеспечения ремонта и технического обслуживания систем вооружения корабля проекта 11430 и пр.

В 2019 году заключены следующие основные заказы на изготовление продукции

По линии оборонной продукции:

- госконтракт от 01.04.2019 ГК № 1921187302121442209200418 на выполнение работ «Сервисное обслуживание атомных подводных крейсеров с крылатыми ракетами проекта 885 и 885М» на 2019 и плановый период 2020-2021 гг.;
- госконтракт от 25.12.2019 ГК №1928187303911412209207620 на изготовление и поставку «Проект 885М — атомный подводный крейсер, заказы зав. №№167,168» для нужд МО РФ;
- контракт от 02.08.2019 №4967/14715/10750/54-18 на выполнение СЧ ОКР «дооснащение изделия «Каньон-С» к проведению четвертого этапа испытаний».

По линии ВТС:

- ❑ дополнения: 635639010669-1813561 от 29.03.2019, 6356390106691912858 от 06.09.2019, 1835612232310-1911549, 1835612232517-1911613, 1835612232518-1911614 от 17.09.2019, 1935612230564-1912470, 1935612230565-1912469, 1935612230566-1912471, 1935612230567-1912472 от 11.11.2019 к договору комиссии №Р/635639010669-1614755 на поставку ЗИП для корабля проекта 11430;
- ❑ дополнение 1935612230050-1912436 от 03.09.2019 к договору комиссии Р/1535612230876-1810329 проведение технического обслуживания, дефектации и ремонта оборудования авианосца проекта 11430.

Основными событиями 2019 года для Общества стали следующие мероприятия:

- ❑ проведение заводских ходовых и государственных испытаний головного заказа «Князь Владимир» проекта «Борей-А»;
- ❑ завершение 1-го этапа ОКР «Проект 09852» — вывод из цеха АПЛ пр.09852 (апрель);
- ❑ вывод из цеха АПЛ проекта 885 М - 1-го серийного заказа проекта «Ясень-М» (декабрь);
- ❑ передача в эксплуатацию 3 домов с общим количеством квартир 214.

Объем производства общества в 2019 году в плановой трудоемкости по сравнению с предыдущим годом увеличился на 5%, при этом рост обеспечен за счет увеличения объема работ по заказам управления подводного кораблестроения. Необходимо отметить, что удельный вес государственного оборонного заказа в общем объеме производства предприятия в 2019 году превысил 97%.

В 2019 году для корабелов АО «ПО «Севмаш» построены и сданы в эксплуатацию 3 дома с общим количеством квартир 214. В стадии строительства 140-квартирный дом с планируемым вводом в эксплуатацию в 4 квартале 2020 года.

Кроме того, Общество продолжает участвовать в софинансировании подпрограммы №2 «Обеспечение жильем молодых семей» государственная программы Архангельской области «Обеспечение качественным, доступным жильем и объектами инженерной инфраструктуры населения Архангельской области (2014-2020 годы)» (утв. постановлением Правительства Архангельской области от 11.10.2013 № 475-пп), в рамках которой в 2019 году выданы жилищные сертификаты 27-ми молодым семьям, работающим в АО «ПО «Севмаш».

## 7.5. ПРОГНОЗНЫЕ ДАННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Стратегическими целями и задачами Общества являются:

- ❑ сохранение, разработка, развитие и реализация наукоемких судостроительных и судоремонтных технологий: проектирования, производства технических средств, судов, специальных аппаратов и сооружений, кораблей, плавсредств и других видов морской техники и судового комплектующего оборудования в области гражданского и военного судостроения;
- ❑ удовлетворение потребностей государства и частного бизнеса (государственно-частного партнерства) в продукции гражданского и военного судостроения;
- ❑ повышение конкурентоспособности и качества продукции судостроения;

- ❑ повышение рентабельности производства, получение прибыли на основе эффективного использования интеллектуальных, производственных и финансовых ресурсов общества;
- ❑ повышение капитализации общества (увеличение стоимости общества), а также увеличение стоимости чистых активов общества;
- ❑ оптимизация структуры управления;
- ❑ оптимизация производственной структуры, избавление от непрофильных активов;
- ❑ сбалансированное развитие производственных мощностей и увеличение возможностей по созданию морской техники при условии обеспечения их стабильной загрузки в перспективе;
- ❑ проведение последовательной кадровой политики, обеспечивающей подготовку, переподготовку и перераспределение специалистов в соответствии с производственными планами предприятия.

### СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА (ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВА)

В соответствии с планами Правительства СССР и впоследствии Российской Федерации Севмаш является основным в отрасли предприятием по строительству атомных подводных лодок (АПЛ).

Специализация АО «ПО «Севмаш» состоит в выполнении государственного оборонного заказа (ГОЗ) по строительству, модернизации и сервисному обслуживанию подводного (в т. ч. атомного) флота, а также крупных надводных кораблей с ядерными энергетическими установками.

Согласно стратегии АО «ОСК», АО «ПО «Севмаш» входит в ее структуру как Северный (по территориальному признаку), военный (по отраслевой направленности) дивизион подводного кораблестроения (по функциональному признаку).

В военной сфере приоритетным направлением развития АО «ПО «Севмаш» является выполнение ГОЗ и ГПВ 2018-2027 годы. На текущий момент АО «ПО «Севмаш» имеет значительный портфель заказов, обеспечивающий ему полную загрузку на ближайшую перспективу, включающий в себя:

- ❑ строительство головного и серии заказов проекта «Борей-А»;
- ❑ строительство головного и серии заказов проекта «Ясень-М»;
- ❑ ремонт и модернизация ТАРКр «Адмирал Нахимов»;
- ❑ строительство 2-х АПЛ по контракту с АО «ЦКБ МТ «Рубин»;
- ❑ строительство докового комплекса «Квакер-2»;
- ❑ сервисное обслуживание и гарантийный ремонт АПЛ.

После завершения строительства заказов по текущим контрактам в рамках ГОЗ АО «ПО «Севмаш» планирует заключение новых контрактов согласно программе по обновлению флота, а также контрактов на модернизацию/строительство крупных надводных кораблей.

С целью безусловного выполнения ГПВ 2018-2027 годы АО «ПО «Севмаш» осуществит техническое перевооружение и модернизацию производственных мощностей, выполнит мероприятия по поддержанию кадрового потенциала.

В сфере военно-технического сотрудничества направлением развития АО «ПО «Севмаш» является завершение работ по сопутствующим контрактам (выполнение сервисного обслуживания, поставка ЗИП, создание инфраструктуры для корабля проекта 11430 на территории заказчика и т. п.) к контракту на ремонт и модернизацию тяжелого авианесущего крейсера в авианосец по проекту 11430.

В долгосрочной перспективе АО «ПО «Севмаш» готово продолжать выполнять программы по линии ВТС. Учитывая опыт работы в данном направлении, АО «ПО «Севмаш» в перспективе готово к строительству дизельных подводных лодок (ДПЛ) и строительству/модернизации крупных надводных кораблей.

По производству продукции производственнотехнического назначения предусматривается продолжение выпуска продукции для машиностроительной, металлургической, нефтегазовой и других отраслей промышленности (судовые подшипники, арматура, литье, металлоконструкции для металлургии и пр.).

В гражданской сфере в долгосрочной перспективе возможно участие АО «ПО «Севмаш» в строительстве нефтегазовых платформ для освоения шельфовых месторождений нефти и газа на арктическом шельфе, учитывая накопленный опыт по строительству МЛСП «Приразломная» и двух морских полупогружных платформ MOSS CS50.

В настоящее время в гражданской сфере АО «ПО «Севмаш» рассматривается как потенциальный подрядчик по изготовлению модулей «Арктик СПГ-2» для завода в рамках нового крупного инфраструктурного проекта в российском Заполярье. Проект реализует компания «Новатэк»

#### БЮДЖЕТ ДВИЖЕНИЯ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОБЩЕСТВА НА 2020-2021 ГГ.

Руководством Предприятия предоставлены плановые значения финансовых показателей деятельности Общества на 2020-2021 гг. (см. таблицу далее). Предоставленный Бюджет доходов и расходов подтвержден в достаточной степени и сопоставим с ретроспективной динамикой деятельности АО «ПО «Севмаш», поэтому Оценщик использует предоставленные прогнозные данные Общества в дальнейших расчетах (см. также раздел 5.2 настоящего Отчета «Особые допущения»).

Таблица 4. Бюджет доходов и расходов Общества на 2020-2021 гг., тыс. руб.

№ п/п	Наименование статьи	2020 год план	2021 год план
1	Выручка от реализации товаров (работ, услуг)	123 307 278	197 831 334
2	Себестоимость реализованных товаров (работ, услуг)	119 993 642	193 540 446
3	Валовая прибыль (убыток)	3 313 636	4 290 888
4	Прибыль от продаж	3 313 636	4 290 888
5	Прочие доходы	5 212 679	1 094 070
6	Прочие расходы	1 559 439	1 407 577
7	Прибыль (убыток) до налогообложения	6 966 876	3 977 381
8	Текущий налог на прибыль	2 186 575	934 372
9	Иные обязательные платежи	0	
10	Изменение ОНО	-1 818 934	
11	Изменение ОНА	-1 169 062	
12	Прочее	0	
13	Чистая прибыль/убыток отчетного периода	5 430 173	3 043 009

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»



## 7.6. СТРУКТУРА УСТАВНОГО КАПИТАЛА

---

Уставный капитал АО «ПО «Севмаш» на дату оценки составляет 16 927 138 000 рублей.

Уставный капитал АО «ПО «Севмаш» состоит из 16 927 138 шт. обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 1 000 рублей каждая.

Количество размещенных и оплаченных акций на дату оценки — 17 800 414 шт.

Количество акций, выпущенных Обществом, но неоплаченных (находятся на эмиссионном счете) — 311 418 шт.

## 7.7. СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ УСТАВНОГО КАПИТАЛА

---

Акционерами АО «ПО «Севмаш» на 31.12.2019 являются:

- Акционерное общество «Объединенная судостроительная корпорация» (АО «ОСК») — 97,8533% размещенных акций Общества (17 418 301 шт.);
- Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом — 2,1467% размещенных акций Общества (382 113 шт.). Акции переданы в доверительное управление АО «ОСК».

## 7.8. ПРАВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ УЧРЕДИТЕЛЬНЫМИ ДОКУМЕНТАМИ, В ОТНОШЕНИИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ОБЫКНОВЕННЫХ И ПРИВИЛЕГИРОВАННЫХ АКЦИЙ

---

Каждая обыкновенная акция общества имеет одинаковую номинальную стоимость и предоставляет акционеру — ее владельцу одинаковый объем прав.

Акционеры Общества — владельцы обыкновенных акций Общества имеют право:

- на участие в общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- на получение дивидендов;
- на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;
- на получение информации о деятельности Общества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Акционеры могут иметь иные права, предусмотренные Уставом и законодательством Российской Федерации.

## 7.9. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ

---

Общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года и (или) по результатам финансового года принимать решения (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года может быть принято в течение трех месяцев после окончания соответствующего периода.

Дивиденды выплачиваются деньгами. Решение о выплате (объявлении) дивидендов, в том числе решение о размере дивиденда и форме его выплаты принимается общим собранием акционеров Общества по рекомендации совета директоров Общества. Размер дивидендов не может быть больше рекомендованного советом директоров Общества.

По результатам финансовых показателей в период с 2008 по 2015 гг. выплата дивидендов не производилась.

Таблица 5. Сведения о выплате дивидендов, руб.

Выплата по результатам года	Получатель	Дата платежа	Начислено дивидендов	Сумма налога на прибыль	Сумма дивидендов к выплате
2015	АО «СЦСС»	13.07.16	225 722 867,07	0,00	200 000 000,00
2015	АО «СЦСС»	29.07.16		0,00	25 722 867,07
2015	РОСИМУЩЕСТВО	29.07.16	212 544 888,38	0,00	184 914 052,84
2015	РОСИМУЩЕСТВО	15.05.17		0,00	27 630 835,54
Итого по результатам 2015 года			438 267 755,45	0,00	438 267 755,45
2016	АО «СЦСС»	31.07.17	505 500 229,79	0,00	195 027 578,05
2016	АО «СЦСС»	10.08.17		65 715 030,00	244 757 621,74
2016	РОСИМУЩЕСТВО	10.08.17	475 988 505,48	0,00	475 988 505,48
2016	АО "ОСК"	10.08.17	156 362 749,78	20 327 157,00	136 035 592,78
Итого по результатам 2016 года			1 137 851 485,05	86 042 187,00	1 051 809 298,05
2017	АО «СЦСС»	25.07.18	968 192 201,28	125 864 986,00	842 327 215,28
2017	АО "ОСК"	25.07.18	1 254 796 368,00	163 123 528,00	1 091 672 840,00
Итого по результатам 2017 года			2 222 988 569,28	288 988 514,00	1 934 000 055,28
2018	РОСИМУЩЕСТВО	19.07.19	49 353 715,08	0,00	49 353 715,08
2018	АО "ОСК"	24.07.19	2 229 193 751,40	0,00	2 229 193 751,40
Итого по результатам 2018 года			2 278 547 466,48	0,00	2 278 547 466,48

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

По итогам 2019 года решения о выплате дивидендов еще не принимались.

## 7.10. СДЕЛКИ С АКЦИЯМИ ОБЩЕСТВА

Информация о сделках с акциями АО «ПО «Севмаш» имеющаяся в распоряжении Оценщика представлена в следующей таблице.

Таблица 6. Сделки с акциями Общества

№ п/п	Государственный регистрационный номер	Количество размещенных именных обыкновенных бездокументарных акций дополнительного выпуска, шт.	Номинальная стоимость, руб.	Круг приобретателей именных обыкновенных бездокументарных акций дополнительного выпуска
1	1-01-55382-Е-001D от 06.10.2009	888 755	1000	Приобретателем всех ценных бумаг является РФ в лице ФАУГИ
2	1-01-55382-Е-002D от 30.08.2010	80 311	1000	
3	1-01-55382-Е-003D от 02.11.2011	1 103 169	1000	
4	1-01-55382-Е-004D от 18.10.2012	2 632 069	1000	
5	1-01-55382-Е-005D от 17.06.2014	2 127 739	1000	
6	1-01-55382-Е-006D от 04.08.2016	5 593 267	1000	Приобретателем всех ценных бумаг является АО «ОСК» и РФ в лице ФАУГИ
7	1-01-55382-Е-007D от 11.10.2018 (акции размещаются)	1 184 694	1000	Приобретателем всех ценных бумаг является АО «ОСК»

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

## 7.11. СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ И УСЛОВИЯХ КОРПОРАТИВНОГО ДОГОВОРА

Корпоративный договор — это соглашение между определенной группой участников, представляющее их интересы. Его можно трактовать как особый инструмент права. В этом документе можно указать гораздо более обширные и подробные толкования, чем в Уставе общества.

Корпоративный договор между акционерами Общества не заключался.

## 7.12. СТРУКТУРА СОБСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

### НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

В соответствии с утвержденной Учетной политикой Общества: амортизационные отчисления по объектам нематериальных активов определяются линейным способом (исходя из норм амортизации, исчисленных на основе срока их полезного использования).

По нематериальным активам с неопределенным сроком полезного использования амортизация не начисляется.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам отражаются в бухгалтерском учете путем накопления соответствующих сумм на отдельном балансовом счете.

Переоценка объектов нематериальных активов не производится в связи с отсутствием активного рынка данного вида нематериальных активов.

Проверка на обесценение нематериальных активов проводится 1 раз в 3 года в порядке, определенном Международными стандартами финансовой отчетности «IAS 36 «Обесценение активов». В 2019 году нематериальные активы Общества на обесценение не проверялись.

Сведения о составе нематериальных активов Общества приведены в таблице ниже.

Таблица 7. Нематериальные активы Общества, тыс. руб.

№ п/п	Наименование	Первоначальная стоимость	Доля	Начисленная амортизация	Остаточная стоимость	Доля в остаточной стоимости
1	Патенты, лицензии	201 720	59%	71 484	130 236	99%
2	Товарные знаки	131 358	39%	131 358	0	0%
3	Официальный веб-сайт ОЛЦ пансионата «Северный» №12249	6 988	2%	5 765	1 223	1%
	ИТОГО	340 066	100%	208 606	131 460	100%

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

Таблица 8. Состав нематериальных активов АО «ПО «Севмаш»

№ п/п	Наименование вида деятельности	Инвентарный номер	№ патента (свидетельства)	Первоначальная стоимость. руб.	Начисленная амортизация. руб.	Остаточная стоимость. руб.
1	Патент. Состав для холодного фосфатирования металлических поверхностей	892145	2194090	4 318,00	4 101,16	216,84
2	Патент. Устройство для изготовления слитков	892146	2207217	3 868,00	3 696,48	171,52
3	Патент. Здание модульного типа	892147	2203368	3 992,00	3 720,64	271,36
4	Патент. Устройство для соединения деталей	892148	2223419	3 942,00	3 651,18	290,82
5	Патент. Литейная сталь	892149	2203344	1 800,00	1 636,84	163,16
6	Патент. Судоподъемный понтон	892150	2246422	4 400,00	3 932,04	467,96
7	Патент. Угловой патрубок-компенсатор	892151	2221188	4 400,00	3 907,88	492,12
8	Патент. Рабочее колесо турбины	892152	2254224	4 350,00	3 711,58	638,42
9	Патент. Рулевое устройство	892153	2238216	3 750,00	2 964,13	785,87
10	Патент. Устройство для ремонта трубопровода	892154	2251048	3 750,00	2 964,13	785,87
11	Патент. Рукав резиновый армированный со встроенной арматурой	892155	2271493	3 300,00	2 443,18	856,82
12	Патент. Устройство для ремонта трубопровода	892156	2275544	3 600,00	2 665,15	934,85
13	Патент. Подставка для обслуживания аппарата с цилиндрическим корпусом и съёмными крышками	892157	2287734	3 000,00	2 117,02	882,98
14	Патент. Узел крепления конца каната	892160	2297381	2 700,00	1 870,89	829,11
15	Патент. Мобильное здание	892161	2298616	2 700,00	2 077,76	622,24
16	Патент. Устройство для герметизации стыков соединяемых частей корпуса судна на плаву	892162	2295474	3 000,00	2 068,70	931,30
17	Патент Пневматический пластинчатый двигатель	892180	2375585	2 400,00	1 364,16	1 035,84
18	Патент Торцовое уплотнение	892181	2360167	2 400,00	1 364,16	1 035,84
19	Патент Способ термической обработки сварных соединений из низкоуглеродистых ферритоперлитных сталей	892182	2299252	3 300,00	1 976,40	1 323,60
20	Патент Затвор	892183	2375624	5 250,00	2 937,60	2 312,40
21	Патент Центробежный гидравлический и воздушный насос-компрессор	892184	2352826	4 050,00	2 231,28	1 818,72
22	Патент Плавленный флюс марки ФАП-1 для электродуговой сварки хладостойких сталей	892185	2313434	7 200,00	4 320,00	2 880,00
23	Патент на изобретение «Стопорный механизм»	892186	2419002	5 400,00	1 237,50	4 162,50
24	Патент на изобретение «Упорно-опорный подшипник с индивидуальной смазкой»	892187	2893169	8 200,00	1 440,66	6 759,34
25	Патент на изобретение «Подшипник скольжения»	892188	2598121	8 200,00	1 409,80	6 790,20
26	Патент "Устройство для испытания воздухом"	892189	2635346	10 300,00	1 058,86	9 241,14

№ п/п	Наименование вида деятельности	Инвентарный номер	№ патента (свидетельства)	Первоначальная стоимость. руб.	Начисленная амортизация. руб.	Остаточная стоимость. руб.
27	Патент "Амортизатор пневматический с двумя резинокордными оболочками баллонного типа"	892190	2657725	10 300,00	702,30	9 597,70
28	Патент "Муфта дисковая"	892191	2658468	10 300,00	689,70	9 610,30
29	Патент "Амортизатор трехкаскадный с упругодемпфирующими элементами"	892192	2668940	10 300,00	479,10	9 820,90
30	Патент "Регулируемое дроссельное устройство"	892193	2667177	10 300,00	476,90	9 823,10
31	Патент "Способ определения параметров передачи колебаний по жидкостному тракту элементов трубопроводных систем"	892194	2669153	10 300,00	466,10	9 833,90
32	Патент "Амортизатор с упругодемпфирующим элементом и оплеткой"	892195	2676195	14 200,00	631,10	13 568,90
33	Патент "Мебель судовая травмобезопасная на металлическом каркасе"	892196	187460	8 250,00	733,36	7 516,64
34	Патент "Угловой виброизолирующий компенсационный патрубок с виброзадерживающими массами"	892197	2684296	14 200,00	435,96	13 764,04
	ИТОГО патенты:			201 720,00	71 483,70	130 236,30
35	Товарный знак 9 класса - устройство для балансировки	892163	142137	100,00	100,00	0,00
36	Товарный знак 9 класса - устройство для балансировки	892164	142153	100,00	100,00	0,00
37	Товарный знак 6 класса – металлическая арматура для трубопроводов и т.д.	892165	157487	15 886,00	15 886,00	0,00
38	Товарный знак 6 класса – металлическая арматура для трубопроводов и т.д.	892166	157488	17 386,00	17 386,00	0,00
39	Товарный знак 6 класса – металлическая арматура для трубопроводов и т.д.	892167	162211	17 386,00	17 386,00	0,00
40	Товарный знак 01 – флюсы для пайки или сварки	892168	217095	10 250,00	10 250,00	0,00
41	Товарный знак 01 – флюсы для пайки или сварки	892169	222018	10 250,00	10 250,00	0,00
42	Товарный знак	892170	311101	20 000,00	20 000,00	0,00
43	Товарный знак	892171	311102	20 000,00	20 000,00	0,00
44	Товарный знак	892172	312117	20 000,00	20 000,00	0,00
	ИТОГО товарные знаки:			131 358,00	131 358,00	0,00
45	Официальный веб-сайт ОЛЦ пансионата «Северный» №12249	12249		6 987,98	5 764,72	1 223,26
	ВСЕГО:			340 065,98	208 606,42	131 459,56

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

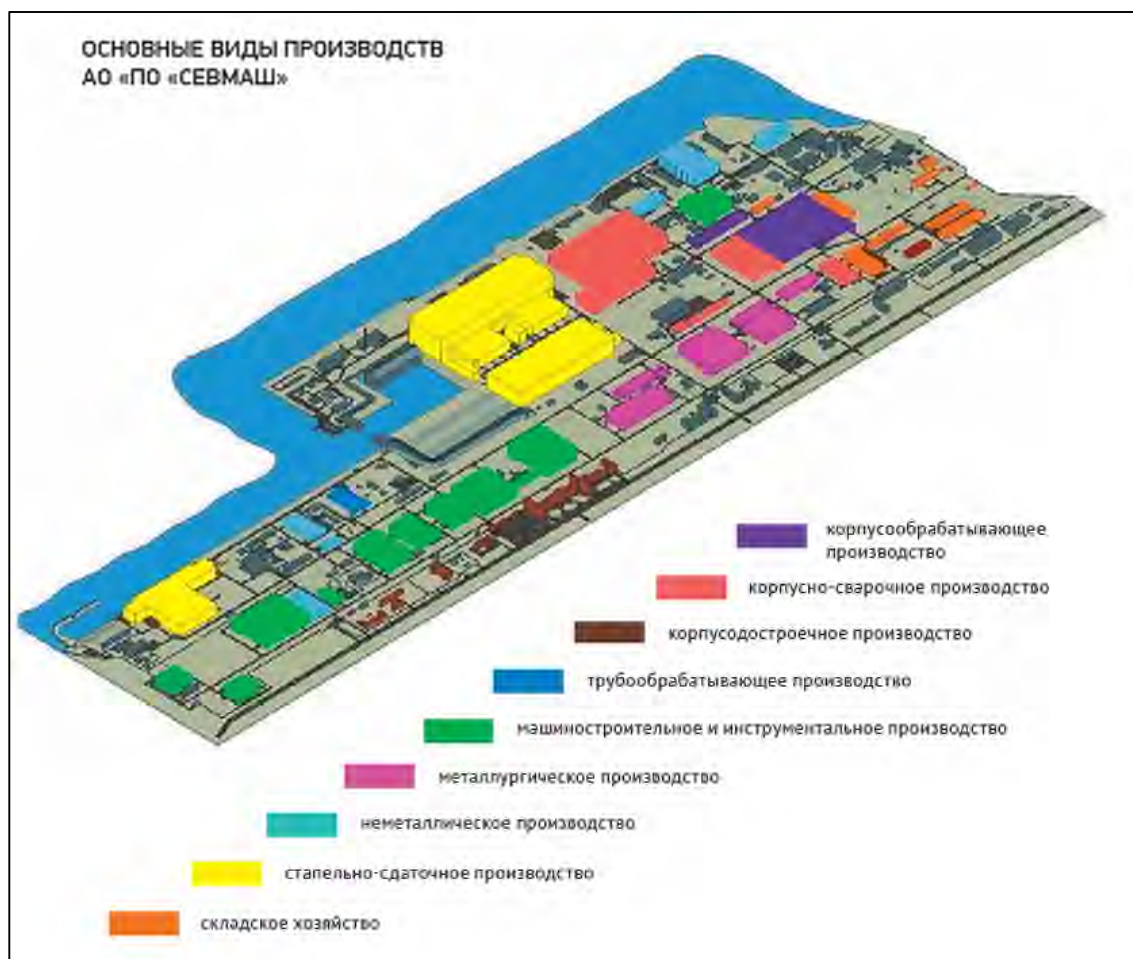
## ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Основные средства, числящиеся на балансе АО «ПО «Севмаш» на дату оценки, составляют 26,3 млрд руб.

Таблица 9. Основные средства Общества, тыс. руб.

Группы ОС	Первоначальная стоимость	Начисленная амортизация	Остаточная стоимость	Доля в остаточной стоимости
Здания	6 477 703	2 207 456	4 270 247	16%
Сооружения и передаточные устройства	8 459 385	3 037 830	5 421 555	21%
Машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты	23 786 104	10 840 111	12 945 993	49%
Транспортные средства	2 263 008	887 417	1 375 591	5%
Многолетние насаждения	16 534	16 251	283	0%
Другие виды основных средств	284	20	264	0%
Земельные участки и объекты природопользования	2 238 304	0	2 238 304	9%
<b>ИТОГО</b>	<b>43 241 322</b>	<b>16 989 085</b>	<b>26 252 237</b>	<b>100%</b>

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»



По состоянию на 31.12.2019 у Общества отсутствуют объекты основных средств, подлежащие учету в составе доходных вложений в материальные ценности.

Объекты капитального строительства, находящиеся во временной эксплуатации, до ввода их в постоянную эксплуатацию учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Фактически эксплуатируемые объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные документы, и документы на государственную регистрацию которых переданы в регистрирующий орган, до момента регистрации учитываются на отдельном субсчете счета 01 «Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы».

Таблица 10. Прочие внеоборотные активы Общества, тыс. руб.

Наименование	Балансовая стоимость
Незавершенное строительство, в том числе	11 419 165
техническое перевооружение объектов основных средств	3 228 467
капитальное строительство объектов	8 190 698
Авансы, выданные в связи с ТПП и КС	3 158 559
ИТОГО	14 577 724

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

## ИЗБЫТОЧНЫЕ И НЕПРОФИЛЬНЫЕ АКТИВЫ

В соответствии с п. 11.3 ФСО № 8 Оценщиком был проведен анализ состава основных фондов предприятия на предмет выявления специализированных и неспециализированных активов, и был сделан вывод о наличии ряда специализированных активов, при этом признаков экономического устаревания у указанных специализированных активов обнаружено не было.

В 2018 году была Обществом была разработана и утверждена на заседании Совета директоров общества (протокол от 20.07.2018 №СД-20/2018) новая редакция Программы отчуждения непрофильных активов АО «ПО «Севмаш» (далее — Программа).

Программа отражает основные подходы, принципы и механизм выявления и реализации непрофильных активов АО «ПО «Севмаш».

Деятельность в рамках Программы распространяется исключительно на анализ и отчуждение внеоборотных активов (финансовых вложений и недвижимого имущества) АО «ПО «Севмаш», определяемых в соответствии с разделом I «Внеоборотные активы» Плана счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденного приказом Минфина России от 31 октября 2000 г. № 94н.

Принадлежность недвижимого имущества общества к профильному или непрофильному определена согласно алгоритму, изложенному в Методических указаниях по выявлению и отчуждению непрофильных активов, утвержденных распоряжением Правительства Российской Федерации от 10 мая 2017 г. № 894-р.

Во исполнение Программы, в 2019 году на заседании Совета директоров Общества (протокол от 26.04.2019 №СД-11/2019) утвержден актуализированный План мероприятий по реализации непрофильных активов АО «ПО «Севмаш».

Подробная расшифровка и расчет рыночной стоимости непрофильных активов представлен в Приложении 2 к настоящему Отчету.

## ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Краткая информация о финансовых вложениях АО «ПО «Севмаш» приведена в таблице ниже. Краткое описание предприятий приведено после таблицы далее по тексту Отчета.

В соответствии с Учетной политикой в Обществе формируется резерв под обесценение финансовых вложений. Резерв формируется на основании оценочных мероприятий, проведенных Обществом в отношении финансовых вложений исходя из принципа рациональности.

Таблица 11. Перечень финансовых вложений АО «ПО «Севмаш»

Наименование	ИНН	Доля владения	Количество акций, шт.	Номинал акции	Дата вложения
АО "Севмаш-Шельф"	2902038648	100%	1 000	90	ноябрь 1998 г.; октябрь 2010 г.
ООО "СКП "Северная жемчужина"	2902060428	70%			февраль 2013 г.
АО "ЦПКП "Оборонпромкомплекс"	7737121698	19,23%	12 500	1 000	декабрь 2004 г.
ЗАО "Российская компания по освоению шельфа"	2902011879	12,56%	37 539	100	декабрь 1992 г.

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

### Основные сведения об обществах, в которые осуществлены финансовые вложения

#### ❑ АО «Севмаш-Шельф»

ИНН 2902038648, дата регистрации 07.04.1999

Местонахождение: 164500, г. Северодвинск, Архангельская область, Архангельское шоссе, д. 38

ОКВЭД — 30.11

Доля АО «ПО «Севмаш» в уставном капитале 100%

При учреждении общества 20.07.1998 АО «ПО «Севмаш» имело 50% уставного капитала. В процессе хозяйственной деятельности, в соответствии с договором купли-продажи акций от 01.02.2010 года общество выкупило оставшуюся часть, в размере 50%. На сегодняшний день АО «ПО «Севмаш» владеет 100% акций.

Цель приобретения: Осуществление АО «ПО «Севмаш» производственной и коммерческой деятельности, связанной со строительством сооружений и изготовлением конструкций и оборудования, используемых для разведки и разработки месторождений углеводородов.

Основные виды деятельности: проектирование, строительство, модернизация, ремонт и гарантийное обслуживание кораблей и судов, объектов освоения шельфа морей и береговых месторождений, оборудования для нефтяной, газовой промышленности.

#### ❑ ООО СКП «Северная жемчужина»

ИНН 2902060428, дата регистрации 14.11.2008

Местонахождение: 164500, г. Северодвинск, Архангельская область, Архангельское шоссе, д. 58

ОКВЭД — 55.5

Доля АО «ПО «Севмаш» в уставном капитале 70% приобретена 01.02.2013.

Цель приобретения:

- ✓ контроль над организацией питания работников общества, в том числе занятых на работах с особо вредными условиями труда;



- ✓ потенциальная доходность (получение части прибыли);
- ✓ управление дочерним обществом через своих представителей и его органах управления.

Основные виды деятельности: оказание услуг общественного питания, торговля продуктами питания, транспортные услуги, торгово-закупочная деятельность, торговля промышленными товарами, посреднические услуги.

□ АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс»

ИНН 7737121698, дата регистрации 06.08.2001

Местонахождение: 129090, г. Москва, ул. Мещанская, д.7, стр.1 оф. 23

ОКВЭД — 51.70

Доля АО «ПО «Севмаш» в уставном капитале 19,23% приобретена 28.12.2004

Цель приобретения:

- ✓ Реализация норм Федерального закона «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях» №161-ФЗ от 14 ноября 2002 года;
- ✓ контроль за финансово-хозяйственной деятельностью;
- ✓ контроль за поставками для ГОЗ и ВТС;
- ✓ потенциальная доходность (получение части прибыли).

Основные виды деятельности: Обеспечение предприятий оборонного, топливного и ядерного энергетического комплексов важнейшими видами материально-технических ресурсов общепромышленного применения. Организация и оказание услуг по материально-техническому обеспечению и логистике. Осуществление функций представительств региональных предприятий. Содействие расширению производства, осуществление конверсионных программ. Проведение проектных, опытно-конструкторских, монтажных и иных инженерных и технологических работ по проектированию, установке, наладке и техническому (сервисному) обслуживанию оборудования специального общетехнического назначения на объектах и предприятиях энергетической, нефтехимической и других отраслей промышленности.

□ ЗАО «Росшельф»

ИНН 2902011879, дата регистрации 29.10.2002

Местонахождение: 197343, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д.10, лит.Б

ОКВЭД — 51.70

Доля АО «ПО «Севмаш» в уставном капитале 12,56% приобретена в 1992 г.

Цель приобретения:

- ✓ эффективное использование научно-технического и производственного потенциала оборонных отраслей промышленности, высвобождающегося в процессе конверсии, для решения актуальных государственных проблем разведки и освоения нефтяных и газовых месторождений континентального шельфа с применением экологически безопасных технологий, с учетом экономических и морских стратегических интересов России;
- ✓ совместная деятельность по морской добыче нефти и газа России на основе ресурсного потенциала углеводородов в Арктике и на

научно-производственной базе отечественного подводного кораблестроения, расположенного в Северо-Западном регионе России.

Основные виды деятельности: Поиск, оценка и разведка полезных ископаемых на континентальном шельфе, в пределах территориальных морей и морской исключительной экономической зоны России. Проектирование, изготовление оборудования и технических средств для обустройства месторождений, переработки сырья и развития электроэнергии. Добыча полезных ископаемых. Транспортировка сырья, комплексная глубокая переработка и реализация. Сертификация производства и продукции. Подготовка и переподготовка кадров. Внешнеэкономическая деятельность, привлечение инвестиций для реализации проектов разработки месторождений.

### 7.13. КОРПОРАТИВНАЯ СТРУКТУРА

---

Структура органов управления Общества:

- Общее собрание акционеров;
- Совет директоров;
- единоличный исполнительный орган (генеральный директор).

Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества осуществляет ревизионная комиссия.

Общее собрание акционеров — высший орган управления Общества, к компетенции которого отнесены наиболее важные, ключевые вопросы деятельности Общества.

Совет директоров — осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции общего собрания акционеров. Подотчетен общему собранию акционеров, действует в интересах Общества и его акционеров в рамках предоставленной компетенции.

Единоличный исполнительный орган — осуществляет руководство текущей деятельностью Общества, подотчетен общему собранию акционеров, Совету директоров Общества. К компетенции относятся все вопросы руководства текущей деятельностью общества, а также осуществление полномочий в отношении деятельности дочерних и зависимых обществ в соответствии с Уставом общества.

Корпоративный секретарь — подотчетен Совету директоров Общества (избрание корпоративного секретаря осуществляется Советом директоров). Корпоративный секретарь обеспечивает соблюдение органами управления, менеджментом Общества, требований законодательства, Устава, внутренних документов Общества, гарантирующих защит прав и законных интересов акционеров Общества. Организует работу Совета директоров, общего собрания акционеров, эффективную и конструктивную коммуникацию между акционерами, органами управления, контроля, менеджментом Общества.

Ревизионная комиссия — осуществляет контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества путем проведения ее проверки по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по собственной инициативе, решению общего собрания акционеров, Совета директоров или по требованию

## ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ

Высшим органом управления общества является общее собрание акционеров.

К компетенции Общего собрания акционеров относится:

- внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;
- реорганизация Общества;
- ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;
- избрание членов Совета директоров Общества, досрочное прекращение их полномочий;
- определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
- увеличение уставного капитала Общества путем размещения дополнительных акций посредством закрытой подписки;
- увеличение уставного капитала путем увеличения номинальной стоимости
- акций;
- уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций;
- уменьшение уставного капитала Общества путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
- приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом;
- дробление и консолидация акций;
- образование исполнительного органа Общества, досрочное прекращение его полномочий в случаях, предусмотренных пунктами 6 и 7 статьи 69 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- избрание членов ревизионной комиссии Общества и досрочное прекращение их полномочий;
- утверждение аудитора Общества;
- выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года;
- утверждение годового отчета, годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества;
- распределение прибыли (в том числе выплаты (объявления) дивидендов, за исключением выплаты (объявления) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев отчетного года) и убытков Общества по результатам отчетного года;
- определение даты, на которую в соответствии с решением о выплате (объявлении) дивидендов определяются лица, имеющие право на их получение;
- определение порядка ведения общего собрания акционеров Общества;

- ❑ принятие решений о согласии на совершение или о последующем одобрении сделок в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- ❑ принятие решений о согласии на совершение или о последующем одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных статьей 79 Федерального закона «Об акционерных обществах»;
- ❑ принятие решения об участии в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
- ❑ утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества, в том числе Положения об Общем собрании акционеров Общества; Положения о Совете директоров; Положения о единоличном исполнительном органе Общества; Положения о Ревизионной комиссии (ревизоре) Общества;
- ❑ принятие решения о выплате членам Совета директоров Общества вознаграждений и (или) компенсаций расходов, связанных с исполнением ими функций членом Совета директоров, и установлении размера таких вознаграждений и компенсаций;
- ❑ принятие решения о выплате членам Ревизионной комиссии вознаграждений и (или) компенсаций расходов, связанных с исполнением ими функций членом Ревизионной комиссии, и установлении размера таких вознаграждений и компенсаций;
- ❑ решение иных вопросов, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

## СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ

Совет директоров Общества осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Члены Совета директоров избираются Общим собранием акционеров в порядке, предусмотренном Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом, в количестве 7 (семь) человек на срок до следующего годового Общего собрания акционеров.

Членом Совета директоров может быть только физическое лицо. Член Совета директоров может не быть акционером Общества.

Лица, избранные в состав Совета директоров, могут переизбираться неограниченное число раз.

По решению Общего собрания акционеров членам Совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей может выплачиваться вознаграждение и (или) компенсироваться расходы, связанные с исполнением ими функций членом Совета директоров. Размеры такого вознаграждения и компенсаций устанавливаются решением Общего собрания акционеров.

К компетенции Совета директоров относятся следующие вопросы:

- ❑ утверждение стратегии развития Общества, включая приоритетные направления деятельности Общества, утверждение плана реализации стратегии развития Общества, контроль за ее реализацией;

- ❑ утверждение долгосрочных планов финансово-хозяйственной деятельности Общества на срок реализации стратегии развития Общества; программ развития Общества, а также ежегодных финансово-хозяйственных планов (бюджетов) Общества; контроль за их реализацией; утверждение отчета о выполнении бюджета;
- ❑ утверждение инвестиционной программы деятельности Общества;
- ❑ утверждение Программы инновационного развития Общества, изменений, (дополнений) в нее, и отчетов об исполнении Программы инновационного развития;
- ❑ утверждение финансовой политики Общества;
- ❑ утверждение (корректировка) перечня и целевых значений ключевых показателей эффективности деятельности Общества, утверждение итогов их достижения;
- ❑ рекомендации Общему собранию акционеров по распределению чистой прибыли Общества, определению размера дивидендов, порядку выплаты дивидендов, в том числе сроках, дате, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов;
- ❑ иные вопросы, предусмотренные Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом.

## ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Руководство текущей деятельностью Общества осуществляет единоличный исполнительный орган Общества (Генеральный директор).

Единоличный исполнительный орган Общества подотчетен Совету директоров Общества и Общему собранию акционеров Общества.

К компетенции исполнительного органа Общества относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, а также осуществление полномочий в отношении деятельности дочерних обществ и зависимых обществ в соответствии с Уставом.

Единоличный исполнительный орган Общества избирается сроком на 5 (пять) лет.

Трудовой договор с Генеральным директором Общества, которому по характеру деятельности Общества необходим доступ к сведениям, составляющим государственную тайну, может быть заключен только после оформления Генеральному директору Общества допуска соответствующей формы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Единоличный исполнительный орган Общества (Генеральный директор):

- ❑ ежегодно формирует финансово-хозяйственный план (бюджет) Общества и представляет его на утверждение Совету директоров Общества, организует его выполнение;
- ❑ утверждает внутренние документы Общества, за исключением документов, утверждение которых отнесено Уставом к компетенции Общего собрания акционеров, Совета директоров Общества;
- ❑ по требованию акционера или Совета директоров Общества, а также в соответствии с внутренними документами, принятыми в Обществе, или обязательными указаниями Основного общества, представляет Совету директоров Общества отчет об исполнении бюджета Общества, об использовании средств Общества и его фондов;

- организует выполнение перспективных и текущих планов и программ Общества, бизнес-плана Общества, инвестиционных, финансовых и иных проектов Общества, представляет в Совет директоров отчеты о выполнении указанных планов и проектов в соответствии с требованиями Совета директоров и внутренними документами, принятыми в Обществе;
- обеспечивает исполнение Обществом и дочерними обществами заданий государственного оборонного заказа, государственного заказа, заключенных контрактов в отношении инфраструктурных проектов;
- обеспечивает подготовку годового отчета Общества и представляет его на предварительное утверждение в Совет директоров;
- утверждает кандидатов в состав подразделения(й), осуществляющего(их) функции по управлению рисками и внутреннему контролю в дочернем обществе;
- согласовывает кандидатуру руководителя подразделения внутреннего аудита дочернего общества по предложению руководителя подразделения внутреннего аудита Общества;
- совершает сделки от имени Общества, самостоятельно в пределах своей компетенции или после получения согласия на их совершение (одобрения) органами Общества, если получение такого согласия (одобрения) требуется в соответствии с Федеральным законом «Об акционерных обществах», Уставом и внутренними документами Общества;
- исполняет другие функции, необходимые для достижения целей деятельности Общества и обеспечения его нормальной работы, в соответствии с законодательством Российской Федерации, Уставом и внутренними документами Общества.

Совмещение Генеральным директором должностей в органах управления других организаций допускается только с согласия Совета директоров.

Применение мер ответственности и поощрения Генерального директора осуществляется Советом директоров в соответствии с законодательством Российской Федерации и трудовым договором.

Согласование предоставления Генеральному директору отпусков осуществляется председателем Совета директоров.

Генеральный директор на время отпуска, командировки, болезни и иного кратковременного (не более одного месяца) отсутствия вправе назначить исполняющего обязанности Генерального директора из числа лиц, занимающих руководящие должности в Обществе.

Единоличный исполнительный орган без доверенности действует от имени Общества, в том числе представляет его интересы, совершает сделки от имени Общества в пределах, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом.

Единоличный исполнительный орган не вправе совершать сделки, которые в соответствии с Уставом и Федеральным законом «Об акционерных обществах» подлежат одобрению соответствующими органами управления Общества, до получения соответствующего решения органа управления Общества о согласии на совершение сделки (одобрении сделки) и определении цены сделки, если это требуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

К исключительной компетенции Генерального директора Общества относится принятие решения о допуске (прекращении допуска) работников Общества и иных лиц к сведениям, составляющим государственную тайну.

Генеральный директор Общества обеспечивает условия, при которых трудовые и иные договоры с лицами, которым по характеру деятельности (занимаемой в Обществе должности) требуется доступ к сведениям, составляющим государственную тайну, заключаются после оформления таким лицам допуска соответствующей формы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Генеральный директор Общества обеспечивает условия, при которых работники Общества (иные лица) знакомятся только с теми сведениями, составляющими государственную тайну, и в таких объемах, которые необходимы таким лицам для выполнения должностных (функциональных) обязанностей.

Генеральный директор Общества создает условия и принимает меры к обеспечению качества и повышению надежности изготавливаемых образцов вооружения, военной и специальной техники (далее — ВВСТ), а также к реализации принятой в Обществе политики в сфере управления системами менеджмента качества и «бережливого производства», отчитывается о проделанной работе и об итогах рекламационной работы Совету директоров Общества и несет ответственность за состояние и дальнейшее развитие технического уровня производства, качество и надежность выпускаемых изделий (образцов) ВВСТ.

## ПЕРСОНАЛ

В 2019 году среднесписочная численность увеличилась на 2,9% по сравнению с 2018 годом. К концу 2019 года списочная численность увеличилась на 2,2% по сравнению с концом 2018 года, при этом рост численности производственных рабочих составил 3,4%. Увеличение численности произошло благодаря мероприятиям, реализуемым администрацией по привлечению в общество работников (повышение заработной платы, социальная политика и т.п.)

В течение 2017–2019гг., при поддержке АО «ОСК», производилась дополнительная индексация заработной платы работников АО «ПО «Севмаш» в обеспечение конкурентоспособности на рынке труда. По данным за 2019 год среднемесячная заработная плата работника АО «ПО «Севмаш» составила 73 584 руб., что на 7,6% выше уровня 2018 года.

Таблица 12. Сведения о среднесписочной численности и среднемесячной заработной плате АО «ПО «Севмаш»

Наименование	2019 год факт	2020 год план
Среднесписочная численность работников Общества, чел.	28 159	30 099
Среднемесячная заработная плата, руб.	73 584	78 126

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

## ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СТРУКТУРА

Организационная структура АО «ПО «Севмаш» приведена на рисунке ниже.





#### 7.14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЩНЫХ (ИМУЩЕСТВЕННЫХ) ПРАВ

---

В настоящем отчете Оценщик рассматривает право собственности на Объект оценки.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- ❑ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- ❑ собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- ❑ собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Право собственности считается достоверным, то есть полностью соответствующим требованиям законодательства РФ.

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

### 8.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ В 2019 ГОДУ

Итоговые выводы о социально-экономическом развитии РФ сделаны на основании данных Министерства экономического развития РФ<sup>2</sup>, которые опубликованы на момент проведения исследования.

#### ИТОГИ 2019 ГОДА

Таблица 13. Основные показатели развития экономики РФ за 2019 год

Показатель	Единица измерения	Показатели за 2018 г.	Показатели за 2019 г.
ВВП		102,5	101,4
Индекс промышленного производства	в % к соответствующему периоду предыдущего года	102,9	102,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»		105,3	100,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения		100,1	100,8
Индекс потребительских цен на конец периода	в % к декабрю предыдущего года	104,3	103,0
Средняя цена за нефть Urals	долл. США/ баррель	62,0	
Показатели 31.12.2019 <sup>3</sup>			
Ключевая ставка	%		6,25
Валютные курсы по ЦБ РФ	руб./долл. США		61,9057
	руб./евро		69,3777

Источник: Минэкономразвития РФ, Центробанк РФ, Росстат

#### ВВП

Объем ВВП России за 2019 год составил в текущих ценах 109 362 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно 2018 года составил 101,4%.

В отраслевом разрезе наиболее существенно по сравнению с предыдущим годом сократился положительный вклад небазовых отраслей. Вклад промышленности на фоне стабильных темпов роста сохранился на уровне 2018 года. Кроме того, высокие показатели урожая и стабильная обстановка в секторе животноводства обеспечили вклад сельского хозяйства в темпы роста ВВП на уровне около 0,1 процентного пункта.

Вклад торгового оборота в темпы экономического роста в 2019 году сократился до 0,2 п.п. после 0,3 п.п. годом ранее. При этом замедление темпов роста наблюдалось как в сегменте розничной торговли (до 1,6% после 2,8% годом ранее), так и в сегменте оптовой торговли (несмотря на значительное ускорение под влиянием разовых факторов в 4 квартале 2019 года).

#### Индекс промышленного производства

Индекс промышленного производства в 2019 г. по сравнению с 2018 г. составил 102,4%, в декабре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года — 102,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в 2019 г. по сравнению с 2018 г. составил 103,1%, в декабре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года — 101,8%.

<sup>2</sup> <http://economy.gov.ru>, <https://www.gks.ru/storage/mediabank/oper-12-2019.pdf>

<sup>3</sup> <http://www.cbr.ru>

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в 2019 г. по сравнению с 2018 г. составил 102,3%, в декабре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года — 103,4%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в 2019 г. по сравнению с 2018 г. составил 100,4%, в декабре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года — 95,0%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в 2019 г. по сравнению с 2018 г. составил 99,7%, в декабре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года — 99,2%.

#### Инвестиционная активность и строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в 2019 г. составил 9 132,1 млрд рублей, или 100,6% (в сопоставимых ценах) к уровню 2018 г.

#### Инфляция

В декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары — 100,7%, непродовольственные товары — 100,1%, услуги — 100,2%. Годовая инфляция в России по итогам декабря 2019 г. замедлилась до 3%.

Показатель инфляции в 2019 году на уровне 3% стал вторым значением за новую историю с точки зрения минимального роста цен после 2017 года (в 2017 году — 2,5%). В 2018 году инфляция равнялась 4,3%.

Базовый индекс потребительских цен, исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного и сезонного характера, в декабре 2019 года составил 100,1% (в декабре 2018 года — 100,5%), в годовом выражении — 103,1% (103,7%).

#### Реальные денежные доходы населения

Реальные денежные доходы, по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,7%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 1,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в IV квартале 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 1,1%, в 2019 г. по сравнению с 2018 г. увеличились на 0,8%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в ноябре 2019 г. составила 46 285 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,3%, в январе-ноябре 2019 г. — на 7,2%.

## 8.2. ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

---

Министерством экономического развития Российской Федерации, а также некоторые финансовые институты периодически публикует прогнозы социально-экономического развития Российской Федерации.

Долгосрочный прогноз социально-экономического развития разработан с учетом ожидаемых тенденций в мировой экономике, на товарных и финансовых рынках на период до 2036 года. Одновременно долгосрочный прогноз учитывает реализацию и влияние на основные макроэкономические параметры комплекса мер, реализованных в период 2018-2024 гг., направленных на достижение национальных целей развития, установленных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. №204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Темпы роста мировой экономики на протяжении прогнозного периода будут постепенно замедляться под воздействием структурных ограничений в развитых странах и накопленных дисбалансов в развивающихся. С точки зрения структуры мирового спроса по мере роста среднего уровня благосостояния в мире будет происходить дальнейшее смещение структуры в сторону услуг. Этому также будет способствовать тенденция старения населения, в результате которой в структуре мирового спроса будет возрастать доля расходов на здравоохранение и новые формы образования за счет снижения доли расходов на товары длительного пользования.

Замедление мирового экономического роста приведет к постепенному охлаждению спроса на энергоресурсы. Дополнительное сдерживающее воздействие на спрос на энергоносители будет оказывать распространение энергосберегающих технологий, а также технологий, использующих альтернативные источники энергии.

С учетом вышеизложенного в базовый сценарий Минэкономразвития России заложена предпосылка о постепенном снижении цен на нефть марки «Юралс» до уровня 52-53 доллара за баррель в 2025-2030 гг. с последующим ростом в номинальном выражении темпом долларовой инфляции.

Комплекс мер экономической политики, реализованный в 2018-2024 гг. (включающий национальные проекты, реформу пенсионной системы, а также ряд других мероприятий, направленных на достижение национальных целей, в том числе — План по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению их доли в ВВП до 25%) обеспечит ускорение потенциальных темпов роста российской экономики до уровня около 3%.

В этих условиях темпы роста ВВП стабилизируются на уровне около 3% при сохранении инфляции на целевом уровне. Изменения в структуре спроса, которые произойдут в 2019-2024 гг. окажутся устойчивыми и в долгосрочном периоде. Доля инвестиций в ВВП сохранится на уровне 26-27%, обеспечивая постоянное технологическое обновление основных средств.

После опережающего роста в среднем на 5,7% в реальном выражении в 2018-2024 гг. темпы роста инвестиций в основной капитал постепенно замедлятся до 3% и стабилизируются на этом уровне.

Таблица 14. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

Наименование	Едизм.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Цена на нефть, долл. за баррель		69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5	53,0	52,5	52,0	52,0	52,0	51,7	52,8	53,8	54,9	56,0	57,1	58,3
Индекс потребительских цен																				
на конец года	% к декабрю	103,4	104,3	103,8	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	102,7	104,6	103,4	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0
Валовый внутренний продукт																				
Номинальный объем	млрд. руб.	101164	105820	110732	118409	126998	136745	147173	157190	168051	179429	191511	203610	217096	232125	247947	265129	283612	303117	324093
Темп роста	% г/г	101,8	101,3	102,0	103,1	103,2	103,3	103,3	103,3	103,4	103,3	103,4	103,0	103,1	103,0	102,9	103,0	103,0	102,9	103,1
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	108,0	103,3	102,6	103,7	103,9	104,2	104,2	103,4	103,4	103,3	103,3	103,2	103,4	103,8	103,8	103,8	103,8	103,8	103,8
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)																				
Номинальный объем	млрд. руб.	69502	74638	79380	84750	91106	98142	105981	114061	122621	131733	141380	151679	162704	174262	186645	199790	213794	228721	244748
индекс промышленного производства	% г/г	103,0	102,4	102,7	103,1	103,1	103,2	103,3	103,2	103,1	103,0	102,9	102,8	102,8	102,8	102,8	102,8	102,8	102,7	102,7
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	114,1	104,9	103,6	103,6	104,2	104,4	104,5	104,3	104,2	104,3	104,3	104,3	104,3	104,2	104,2	104,2	104,2	104,1	104,1
Продукция сельского хозяйства																				
Темп роста	% г/г	101,1	101,3	101,6	101,9	102,2	102,5	102,9	102,5	102,4	102,5	102,6	102,6	102,8	102,7	102,7	102,8	102,8	102,8	102,8
Индекс-дефлятор	% г/г	100,2	103,9	103,3	103,4	103,6	103,9	104,1	104,2	104,3	104,4	104,5	104,6	104,7	104,6	104,6	104,5	104,4	104,3	104,3
Инвестиции в основной капитал																				
Номинальный объем	млрд. руб.	17241	18671	20966	23362	25989	28878	32005	35138	38356	41630	44923	48290	51833	55556	59546	63823	68407	73320	78586
Темп роста	% г/г	102,9	103,1	107,6	106,9	106,6	106,4	106,1	105,2	104,7	104,2	103,7	103,3	103,2	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0	103,0
Индекс-дефлятор	% г/г	104,9	105,0	104,4	104,2	104,3	104,4	104,4	104,3	104,2	104,1	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0
к ВВП	%	17,0	17,6	18,9	19,7	20,5	21,1	21,7	22,4	22,8	23,2	23,5	23,7	23,9	23,9	24,0	24,1	24,1	24,2	24,2
доля инвестиций в основной капитал	%	20,7	21,4	23,0	23,9	24,8	25,6	26,4	26,5	26,4	26,2	26,3	26,3	26,5	26,6	26,7	26,7	26,8	26,9	26,9
Оборот розничной торговли																				
Номинальный объем	млрд. руб.	31433	33440	35281	37650	40134	42850	45796	48937	52280	55838	59684	63842	68279	73005	78052	83519	89369	95731	102542
Темп роста	% г/г	102,9	101,7	102,0	102,6	102,6	102,7	102,8	102,8	102,8	102,8	102,9	103,0	103,0	103,0	103,0	103,1	103,1	103,2	103,2
Индекс-дефлятор	% г/г	102,5	104,6	103,4	104,0	103,9	104,0	104,0	103,9	103,9	103,9	103,9	103,9	103,8	103,8	103,8	103,8	103,8	103,8	103,8
к ВВП	%	31,1	31,6	31,9	31,8	31,6	31,3	31,1	31,1	31,1	31,1	31,2	31,4	31,5	31,5	31,5	31,5	31,5	31,6	31,6
Объем платных услуг населению																				
Номинальный объем	млрд. руб.	9823	10499	11134	11915	12757	13659	14643	15698	16837	18080	19417	20858	22412	24117	25964	27965	30129	32464	34977
Темп роста	% г/г	102,5	101,6	101,9	102,5	102,7	102,8	103,0	103,0	103,0	103,1	103,1	103,1	103,1	103,2	103,2	103,2	103,2	103,2	103,2
Индекс-дефлятор	% г/г	104,0	105,2	104,1	104,4	104,3	104,2	104,1	104,1	104,1	104,2	104,2	104,2	104,2	104,3	104,3	104,4	104,4	104,4	104,4
к ВВП	%	9,7	9,9	10,1	10,1	10,0	10,0	9,9	10,0	10,0	10,1	10,1	10,2	10,3	10,4	10,5	10,5	10,6	10,7	10,8
Фонд заработной платы работников организаций																				
Номинальный объем	млрд. руб.	22811	24208	25576	27308	29213	31314	33544	35889	38437	41157	44086	47041	50267	53676	57228	61086	65231	69625	74442
Темп роста	% г/г	109,6	106,1	105,6	106,8	107,0	107,2	107,1	107,0	107,1	107,1	107,1	106,7	106,9	106,8	106,6	106,7	106,8	106,7	106,9
к ВВП	%	22,5	22,9	23,1	23,1	23,0	22,9	22,8	22,8	22,9	22,9	23,0	23,1	23,2	23,1	23,1	23,0	23,0	23,0	23,0
Ном. начисленная среднемесячная заработная плата	руб./мес.	43008	45639	48099	51256	54801	58543	62617	66920	71472	76314	81441	86867	92675	98851	105417	112414	119880	127855	136395

Наименование	Едизм.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
работников организаций	% г/г	109,8	106,1	105,4	106,6	106,9	106,8	107,0	106,9	106,8	106,8	106,7	106,7	106,7	106,7	106,6	106,6	106,6	106,7	106,7
Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	106,9	101,4	101,9	102,5	102,8	102,7	102,9	102,8	102,7	102,7	102,6	102,6	102,6	102,6	102,6	102,6	102,6	102,6	102,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	103,4	101,0	101,7	102,2	102,3	102,4	102,5	102,4	102,4	102,5	102,5	102,6	102,6	102,6	102,6	102,6	102,6	102,7	102,8
Прожиточный минимум в среднем на душу населения (в среднем за год)*	руб./мес.	10343	10721	11040	11445	11903	12379	12874	13389	13925	14482	15061	15663	16290	16941	17619	18324	19057	19819	20612
трудоспособного населения*	руб./мес.	11177	11617	11935	12399	12895	13411	13948	14505	15086	15689	16317	16969	17648	18354	19088	19852	20646	21472	22330
пенсионеров*	руб./мес.	8512	8846	9086	9437	9814	10207	10615	11040	11481	11941	12418	12915	13432	13969	14528	15109	15713	16342	16995
детей*	руб./мес.	10253	10656	10947	11371	11825	12298	12790	13302	13834	14387	14963	15561	16184	16831	17504	18205	18933	19690	20478
Экспорт товаров																				
Номинальное значение	млрд. долл. США	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5	539,4	565,4	593,0	623,3	654,2	687,6	725,7	766,4	809,4	854,7	901,6	951,8
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	124,3	99,4	99,6	102,2	103,7	104,8	104,7	106,7	104,8	104,9	105,1	105,0	105,1	105,5	105,6	105,6	105,6	105,5	105,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	105,1	103,7	103,1	103,2	104,2	104,5	104,6	106,6	104,4	104,6	104,7	104,8	104,9	104,8	104,7	104,7	104,7	104,7	104,6
к ВВП	%	26,8	26,4	25,1	24,0	23,5	23,4	23,3	23,6	23,4	23,3	23,2	23,1	23,0	22,8	22,7	22,6	22,4	22,2	22,1
Экспорт ТЭК																				
Номинальное значение	млрд. долл. США	251,4	235,2	229,1	224,0	216,4	212,3	209,0	214,7	220,2	219,9	221,5	223,3	224,2	228,3	233,3	238,3	243,5	248,8	253,9
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	101,0	101,7	100,1	99,4	100,4	101,0	104,2	103,5	100,8	100,8	100,8	100,8	100,2	100,2	100,2	100,2	100,2	100,1
к ВВП	%	15,3	14,2	13,2	12,1	11,0	10,3	9,7	9,4	9,1	8,6	8,2	7,9	7,5	7,2	6,9	6,6	6,4	6,1	5,9
Экспорт услуг																				
Номинальное значение	млрд. долл. США	64,0	69,9	76,0	82,0	88,0	94,0	100,0	107,8	115,7	124,1	133,1	142,6	152,6	163,6	175,3	187,6	200,7	214,7	229,4
Темп роста в реальном выражении	% г/г	108,0	106,0	105,6	105,3	105,2	105,2	104,9	104,6	104,1	104,0	103,9	103,9	103,9	103,9	103,9	103,9	103,9	103,9	103,8
к ВВП	%	3,9	4,2	4,4	4,4	4,5	4,6	4,6	4,7	4,8	4,9	4,9	5,0	5,1	5,1	5,2	5,2	5,3	5,3	5,3
Импорт товаров																				
Номинальное значение	млрд. долл. США	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4	388,5	413,0	438,6	466,2	494,2	523,7	555,6	588,0	622,6	659,1	698,2	740,0
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	108,2	105,4	106,5	106,7	106,0	105,9	105,5	106,3	106,3	106,2	106,3	106,0	106,0	106,1	105,8	105,9	105,9	105,9	106,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	103,7	102,1	104,2	104,0	103,7	103,5	103,0	103,1	103,1	103,0	103,0	102,8	102,9	102,8	102,6	102,8	102,8	102,8	103,0
к ВВП	%	15,7	16,4	16,7	16,7	16,7	16,8	16,9	17,0	17,1	17,2	17,3	17,4	17,5	17,5	17,4	17,4	17,3	17,2	17,2
Торговый баланс																				
Номинальное значение	млрд. долл. США	181,7	165,3	145,8	135,8	133,7	136,5	140,1	151,0	152,4	154,4	157,1	160,0	164,0	170,1	178,4	186,7	195,5	203,4	211,8

Наименование	Едизм.	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
к ВВП	%	11,1	10,0	8,4	7,3	6,8	6,6	6,5	6,6	6,3	6,1	5,8	5,6	5,5	5,4	5,3	5,2	5,1	5,0	4,9
Счет текущих операций																				
Номинальное значение	млрд. долл. США	94,3	72,4	49,8	37,5	30,1	27,2	24,7	26,4	21,6	19,2	14,9	14,2	12,0	11,7	14,6	16,1	18,2	19,0	20,3
к ВВП	%	5,8	4,4	2,9	2,0	1,5	1,3	1,1	1,2	0,9	0,8	0,6	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,5
Приток (-)/отток (+) капитала	млрд. долл. США	31	20	8	2	1	3	7	9	8	9	7	9	10	10	13	14	16	17	18
к ВВП	%	1,9	1,2	0,5	0,1	0,0	0,2	0,3	0,4	0,3	0,4	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Изменение валютных резервов ('-' -снижение, '+' -рост)	млрд. долл. США	59,0	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5	15,0	11,5	7,9	5,5	3,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Численность рабочей силы	млн.чел.	75,8	75,8	75,9	76,0	75,9	76,2	76,3	76,5	76,8	77,1	77,5	77,7	77,9	78,2	78,3	78,5	78,7	78,9	79,2
Численность занятых в экономике	млн.чел.	72,2	72,2	72,3	72,4	72,4	72,7	72,8	73,0	73,4	73,7	74,1	74,3	74,5	74,7	74,9	75,1	75,3	75,5	75,8
Общая численность безработных граждан	млн.чел.	3,6	3,6	3,6	3,6	3,5	3,5	3,5	3,5	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,8	4,8	4,7	4,7	4,6	4,6	4,6	4,5	4,5	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,4	4,3	4,3	4,3
Производительность труда	%	101,4	101,3	101,9	102,9	103,2	102,9	103,1	103,0	102,9	102,9	102,8	102,8	102,8	102,7	102,7	102,7	102,7	102,7	102,7
Курс Доллара	рублей за доллар	61,7	63,9	63,8	64,0	64,7	66,3	68,0	68,8	69,6	70,4	71,1	71,8	72,6	73,0	73,5	73,9	74,3	74,7	75,2
Госкапвложения БС	млрд. руб.	2032,3	2029,5	2079,0	2206,6	2180,3	2303,4	2456,0	2651,0	2846,0	3055,0	3278,0	3511,0	3767,0	4031,0	4318,0	4629,0	4962,0	5318,0	5700,0

Источник: Минэкономразвития РФ

Таблица 15. Долгосрочный прогноз индексации регулируемых цен (тарифов) на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора на 2019-2036гг., %

Показатели	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Газ - индексация оптовых цен для всех категорий потребителей, исключая населения	июль 3,9%	июль 3,4%	июль 1,4%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%
- индексация оптовых цен для населения	июль 3,9%	июль 3,4%	июль 1,4% ***	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%
- индексация тарифов на транспортировку газа по распределительным сетям	июль 3,9%	июль 3,4%	июль 1,4%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%

Показатели	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
Электроэнергия - индексация тарифов сетевых компаний для всех категорий потребителей, исключая населения	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 3,0%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 2-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	июль 1-3%	
- индексация тарифов для населения	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 3,3% ***	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	июль 5,0%	
Совокупный платеж граждан за коммунальные услуги - размеры индексации	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 2,4% ***	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 4,0%	июль 3-4%	июль 3-4%	июль 3-4%	июль 3-4%	июль 3-4%	июль 3-4%	июль 2-4%	июль 2-4%	июль 2-4%	июль 2-4%	июль 2-4%	июль 2-4%	
Железнодорожные перевозки грузов в регулируемом секторе - индексация тарифов	январь 6,0% *)	январь 5,4% **)	январь 3,5% ****)	январь 3,6%	январь 3,9%	январь 3,8%	январь 3,9%	январь 3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%
Пассажирские перевозки железнодорожным транспортом в регулируемом секторе - индексация тарифов	январь 4,0%	январь 0,0%	январь 3,9%	январь 3,6%	январь 3,9%	январь 3,8%	январь 3,9%	январь 3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%
Услуги в морских портах Российской Федерации - индексация ставок портовых сборов *****	январь 0,0%	январь 0,0%	январь 4,5%	январь 3,3%	январь 3,9%	январь 3,9%	январь 3,9%	январь 3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 3-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%	январь 2-3,9%

\*) В целях проведения капитального ремонта инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования с 2017 по 2025 год дополнительно установлена целевая надбавка в размере 2 процента сверх уровня, предусмотренного Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации

\*\*\*) В целях компенсации изменения в налоговом законодательстве с 2018 года установлена целевая надбавка в размере 1,44%

\*\*\*\*) С 1 января 2019 года тарифы для населения будут рассчитаны исходя из ставки НДС в 20%

\*\*\*\*\*) В 2019 году вводится надбавка на экспортные перевозки грузов (за исключением алюминия и нефтяных грузов) в размере 8% и 6% надбавка на возврат порожних вагонов

\*\*\*\*\*) Предельные темпы роста регулируемых государством сборов в морских портах

Источник: Минэкономразвития РФ



### 8.3. СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ, ПОЛОЖЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ В ОТРАСЛИ И ДРУГИЕ РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

АО «ПО «Севмаш» является самым крупным в Российской Федерации головным предприятием судостроительной промышленности и представляет собой уникальный судостроительный производственно-технический комплекс, предназначенный, в первую очередь, для постройки подводных лодок с ядерными энергетическими установками (АПЛ) по заказам Министерства обороны Российской Федерации.

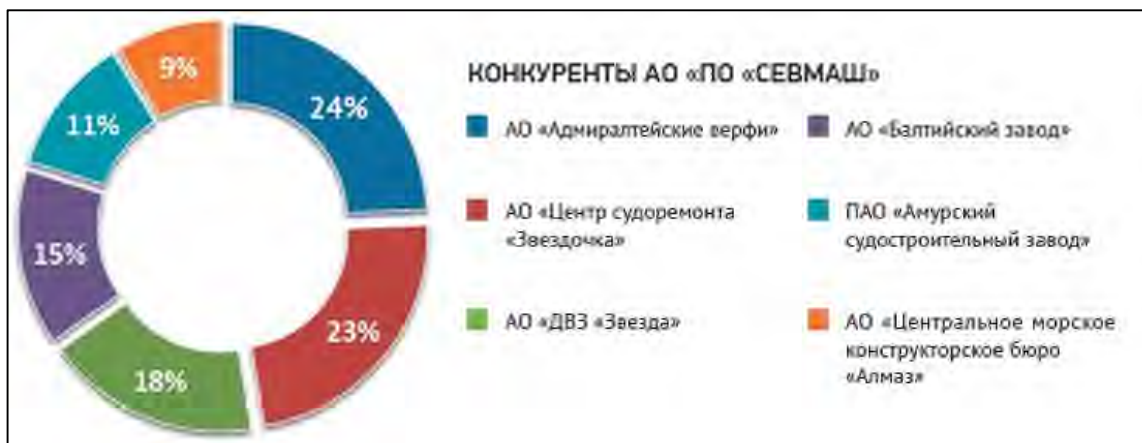
АО «ПО «Севмаш» также способно осуществлять строительство кораблей и судов любых других типов (дизельные ПЛ, надводные корабли и гражданские суда водоизмещением до 90 тыс. тонн), выполнять ремонт и модернизацию АПЛ и надводных кораблей, строительство специальной морской техники для нефтедобычи, изготовление изделий машиностроения, производство продукции и оказание услуг производственно-технического назначения.

Постановлением Правительства РФ от 25 декабря 2014 года АО «ПО «Севмаш» признан единственным исполнителем работ по сервисному обслуживанию современных атомных подводных лодок проекта «Борей».

#### ОСНОВНЫЕ КОНКУРЕНТЫ ОБЩЕСТВА

В силу своего географического расположения и наличия специализированных мощностей АО «ПО «Севмаш» в настоящее время не имеет конкурентов на российском рынке по изготовлению продукции с ядерными энергетическими установками для ВМФ России.

По прочим видам продукции (работ, услуг), таким как строительство дизельных ПЛ, строительство надводных кораблей для ВМФ, гражданское судостроение основными конкурентами Общества являются судостроительные предприятия Санкт-Петербурга и Ленинградской области, по судоремонту — АО «ЦС «Звездочка», г. Северодвинск.



#### РЫНОК МИРОВОГО СУДОСТРОЕНИЯ<sup>4</sup>

В 2018 году в мире было заказано 1 467 судов общим тоннажем 51,4 тыс. рег. т, что превышает показатель предыдущего года на 2% по количеству судов и на 19% по тоннажу. Страны-лидеры судостроения (Япония, Южная Корея, Китай) получили 66% заказов. Темп роста количества заказов на строительство судов имеет нестабильную динамику. Пики темпа роста заказов пришлось на 2010, 2013 и 2017 гг. Вероятнее всего, следующий значительный рост (более, чем в 2 раза) будет наблюдаться в 2020 г. или в 2021 г.

<sup>4</sup> <https://sudostroenie.info/novosti/26280.html>

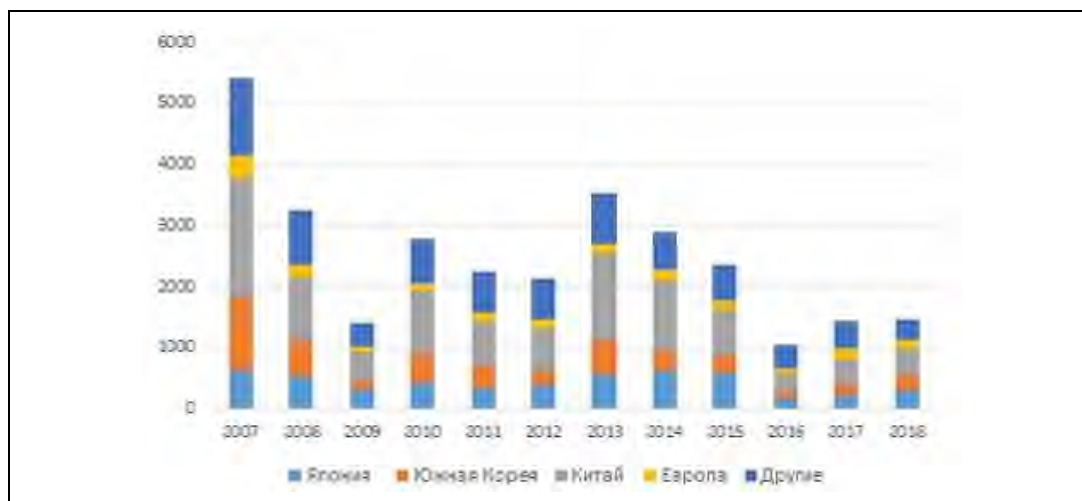


Рис. № 2. Динамика количества новых заказов на постройку судов в мире, 2007-2018 гг.

На диаграмме наблюдается рост доли Южной Кореи в общем объеме заказов. В регистровых тоннах рост показателя еще более значителен.

Доля Китая в 2018 году снизилась до 27%, по сравнению с 29% в предыдущем. Япония же, наоборот, несколько закрепила свои позиции. В прошлом году доля страны в общемировом объеме заказов составила 22%, по сравнению с 15% годом ранее.

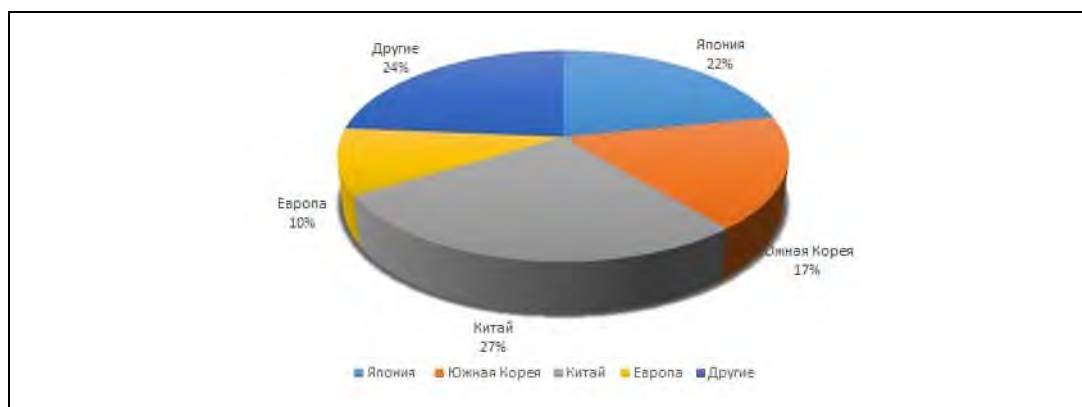


Рис. № 3. Распределение общего количества заказов на постройку судов по странам, 2018 г.

Ситуация на рынке мировой торговли диктует судостроителям новые правила игры. Так, рост перевозок сжиженного природного газа (СПГ) приводит к увеличению количества заказов на постройку газовозов, что является специализацией Южной Кореи.

Переизбыток тоннажа в балкерном сегменте, в свою очередь, повлиял на объем заказов навалочников, за счет которых Китаю удавалось вырваться в лидеры до начала кризиса. Самым значительным катализатором роста в настоящий момент является необходимость обновления флота для соответствия судов новым стандартам ИМО по объемам вредных выбросов в атмосферу. Китай разрабатывает, так называемые, эко-суда, используя сочетание различных технологических решений для повышения энергоэффективности и экологичности судов.

В 2017 и 2018 гг. в объеме новых заказов несколько увеличилась доля Европы. Это произошло за счет роста спроса в сегменте круизных лайнеров и многофункциональных судов специального назначения.

По объему построенных судов на рынке наблюдается спад. Количество построенных в 2018 году судов на 3% ниже показателя 2017 года, по тоннажу картина выглядит иначе – показатель вырос на 46%. Такой разброс обусловлен увеличением тоннажа заказываемых судов. Главным образом, он наблюдается в Японии.



Рис. № 4.Динамика количества построенных в мире судов, 2007-2018 гг.

Абсолютным лидером по количеству построенных судов является Китай (34%), причем его доля несколько выросла, по сравнению с 2017 годом.

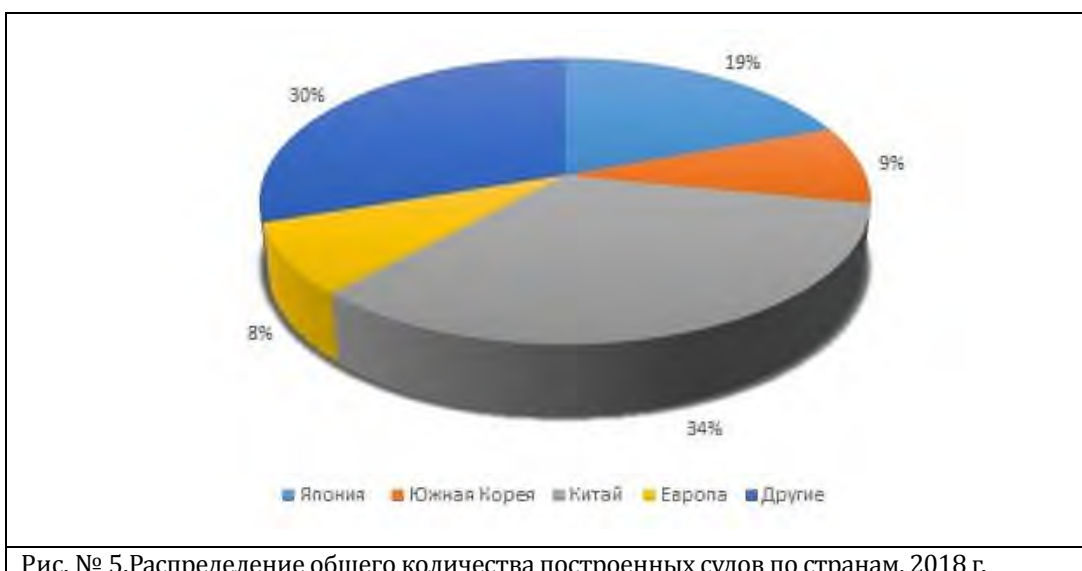


Рис. № 5.Распределение общего количества построенных судов по странам, 2018 г.

За ним следует Япония с долей 19%.

По тоннажу Южная Корея все равно отстает от Китая, но ее доля равна показателю Японии — 25%.

В целом ситуация на мировом рынке судостроения в настоящий момент нестабильная. Это не является новым явлением, поскольку отрасль сильно зависит от колебаний мировой торговли, которые достаточно трудно предсказать.

Кризис перепроизводства привел компании к необходимости сосредоточиться на инновациях и новых технологических решениях, связанных с необходимостью улучшения показателей эффективности работы судна.

## РЫНОК РОССИЙСКОГО СУДОСТРОЕНИЯ<sup>5</sup>

### ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ СУДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Доля судостроительной отрасли в валовом внутреннем продукте Российской Федерации составляет 0,8%, уровень добавленной стоимости 20-30%.

Судостроительная промышленность обладает большим научно-техническим и производственным потенциалом, способным влиять на развитие технологий в смежных отраслях промышленности, а также в значительной мере определять национальную безопасность Российской Федерации во всех сферах морской деятельности, в том числе оборонной, транспортной, продовольственной, энергетической и технологической.

Судостроительная промышленность имеет преимущественно оборонную направленность. Объем произведенной за последние 5 лет продукции военного назначения составил около 90% объема всей произведенной продукции отрасли судостроения.

Организации судостроения ежегодно наращивают объемы производства. В 2018 году объем производства судостроительной отрасли увеличился в 1,7 раза по отношению к 2012 году и составил более 620 млрд. рублей при росте производительности труда в денежном выражении в 1,4 раза.

### ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ СУДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ

Выручка от продажи товаров, работ и услуг организаций судостроительной промышленности имеет положительную динамику. В 2018 году выручка увеличилась в 1,7 раза по отношению к уровню 2012 года и составила более 710 млрд. рублей, из них более 550 млрд. рублей приходится на промышленные организации.

Рентабельность продаж по чистой прибыли промышленных организаций в 2018 г. составила 0,8%, в научно-исследовательских, проектно-конструкторских организациях — 4%.

Для промышленных организаций судостроительной отрасли характерна зависимость от заемных средств, что связано со спецификой их деятельности — высокими издержками, большими объемами закупок судового комплектующего оборудования и материалов, а также длительными сроками строительства кораблей, судов и морской техники.

Использование заемных и кредитных средств, высокая процентная ставка по кредитам, а также нерешенные проблемы ценообразования на продукцию по государственному оборонному заказу негативно влияют на финансово-экономическое состояние организаций судостроительной отрасли. В связи с этим образовалась высокая накопленная кредитная нагрузка.

В последние годы в промышленном секторе судостроения коэффициент долговой нагрузки составил около 4, в научном секторе 1,5. При этом для нормальной хозяйственной деятельности организации значение этого коэффициента не должно превышать 2.

Ввиду длительного производственного цикла строительства кораблей, судов и морской техники использование индексов-дефляторов и индексов потребительских цен при расчете себестоимости продукции судостроения не соответствует реальному росту инфляции.

### КАДРОВЫЙ ПОТЕНЦИАЛ

Численность работающих в организациях судостроительной промышленности в 2018 г. составила около 186 тыс. человек, более 80% которых занято в промышленном производстве. Динамика общей численности работников отрасли с 2013 года характеризуется стабильным ростом. При этом наблюдается дефицит

<sup>5</sup> [http://minpromtorg.gov.ru/common/upload/docVersions/5b351b8fef02c/actual/2553-%D1%80\\_%D0%BE%D1%82\\_29.10.2019.pdf](http://minpromtorg.gov.ru/common/upload/docVersions/5b351b8fef02c/actual/2553-%D1%80_%D0%BE%D1%82_29.10.2019.pdf)

высококвалифицированных кадров в ряде субъектов Российской Федерации в связи с их миграцией в субъекты Российской Федерации с более благополучной социально-экономической ситуацией и высокой заработной платой.

Среднемесячная заработная плата работников организаций судостроительной отрасли в 2018 году составила около 62 тыс. рублей. В научных организациях она в 1,6 раза выше, чем в организациях, занятых непосредственным производством продукции судостроения. Динамика изменения средней заработной платы работников судостроительной отрасли сохраняется положительной, однако ее размер значительно отличается в зависимости от субъекта Российской Федерации, в котором располагается организация, и в последние годы тенденция увеличения этого различия усилилась.

Средний возраст работников в организациях судостроительной промышленности составляет около 45 лет.

Серьезной кадровой проблемой, снижающей эффективность производства, является профессионально-квалификационный дисбаланс, вызванный несоответствием компетенций работников квалификационным требованиям.

#### НАУЧНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ

Уровень научно-технического развития судостроительной отрасли определяет ее возможности по созданию качественно новой конкурентоспособной морской техники.

Созданный ранее научный задел к настоящему времени практически исчерпан, что приводит к значительному отставанию от мирового уровня по ряду направлений создания кораблей, судов и морской техники.

Оперативное решение критических научно-технических и технологических проблем разработки образцов военно-морской техники предусмотрено в рамках государственной программы Российской Федерации «Развитие оборонно-промышленного комплекса». Однако распределение финансирования позволяет в 2019-2021 годах приступить к реализации только первоочередных научно-исследовательских и опытно-конструкторских работ.

Важнейшей материальной составляющей научного потенциала отрасли и одним из определяющих факторов развития оборонно-промышленного комплекса является опытно-экспериментальная база. Основная проблема развития опытно-экспериментальной базы отрасли связана с ее недостаточной загрузкой. Это приводит к проблемам финансово-экономического характера, связанным с высокими накладными расходами на организацию и проведение испытаний.

Ранее при формировании и реализации федеральной целевой программы «Развитие оборонно-промышленного комплекса на 2011-2020 годы» промышленные технологии были на 90% ориентированы на строящиеся и модернизируемые образцы военно-морской техники, перспективные образцы не получили необходимого финансирования в конце программного периода.

Высокая трудоемкость и стоимость создания новых образцов продукции гражданского и военного судостроения по сравнению с иностранными аналогами, отсутствие у разработчиков достаточных компетенций, недостаточная подготовленность научно-технической и технологической базы к плавному переходу от военного кораблестроения к гражданскому судостроению также оказывают негативное влияние на развитие производственных мощностей организаций судостроительной промышленности.

Кроме того, у производителей судостроительной продукции в ряде случаев отсутствует опыт использования отечественных разработок, что является для них источником рисков, в том числе в части обеспечения качества продукции, выполнения гарантийных обязательств и осуществления сервисного обслуживания.

Структура научно-исследовательских и проектно-конструкторских организаций не обеспечивает должный уровень взаимодействия с промышленными организациями

отрасли, что обуславливает низкую эффективность решения оперативных и долгосрочных задач в области развития науки и техники, управления результатами интеллектуальной деятельности и обеспечения защиты интеллектуальной собственности.

#### ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОИЗВОДСТВА В СУДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

Одним из наиболее серьезных проблемных вопросов производственно-технологического характера в судостроительной промышленности остается дефицит построечных и спусковых сооружений для серийного производства крупнотоннажных кораблей и судов, что оказывает существенное влияние на сроки их строительства. Только несколько судостроительных организаций в Российской Федерации способны строить гражданские суда длиной более 170 метров.

Вместе с тем исторически сложившаяся избыточная структура основных производственных судостроительных мощностей привела к тому, что средний по стране уровень загрузки судостроительных организаций не превышает 40%, что не позволяет в полной мере осуществлять модернизацию и техническое перевооружение производства, оказывает негативное влияние на себестоимость конечной продукции и ее конкурентоспособность на мировом рынке.

Отставание российского судостроения от ведущих верфей мира в производственно-технологической сфере наблюдается в следующих основных областях:

- ❑ строительство судов и боевых кораблей крупноблочным способом; изготовление корпусных конструкций с минимальными допусками; использование оптико-электронных компьютеризованных систем измерений;
- ❑ использование современных управленческих технологий, направленных на повышение эффективности процессов планирования и организации проектирования и производства;
- ❑ использование средств автоматизации и роботизации производства;
- ❑ работы по 3D-моделям судов и кораблей в тесном контакте с научно-исследовательскими и проектно-конструкторскими организациями.

В судостроительной промышленности в настоящее время эксплуатируется более 60% морально устаревшей и до 80% физически изношенной активной части производственных фондов, многие капитальные сооружения устарели, требуют реконструкции и глубокой модернизации.

Сложившаяся практика концентрации исключительно на технических аспектах развития и закупке механообрабатывающего оборудования мало отразилась на общем состоянии производств, что говорит о необходимости расширения применения современных методов планирования и управления, включая применение программных продуктов для подготовки производства, управления электронным документооборотом и ресурсами организаций судостроительной промышленности.

В настоящее время применение автоматизированных систем управления и контроля технологических процессов на всех производственных уровнях и видах производств носит фрагментарный характер. Системы устаревают быстрее, чем осуществляется их внедрение и освоение. Незначительна также доля использования станочного оборудования с числовым программным управлением и обрабатывающих центров по отношению к имеющемуся в организациях судостроительной промышленности станочному оборудованию. Относительно успешно внедряются информационные технологии, однако без связи с технологическим оборудованием их применение имеет низкую эффективность.

## СУДОВОЕ КОМПЛЕКТУЮЩЕЕ ОБОРУДОВАНИЕ

В зависимости от типов кораблей, судов и образцов морской техники, а также их конструктивных особенностей и назначения стоимость входящего в их состав судового комплектующего оборудования может составлять от 35 до 75% стоимости строительства этих кораблей, судов и образцов морской техники. При этом в настоящее время доля стоимости иностранных комплектующих в структуре стоимости судового комплектующего оборудования составляет для гражданского сектора от 40 до 85%, а для военного кораблестроения от 50 до 60%.

Основной причиной сложившейся ситуации является низкая конкурентоспособность широкого спектра отечественного судового комплектующего оборудования, вызванная в том числе низким качеством и высокой стоимостью комплектующих, отсутствием системы гарантийного ремонта и сервисного обслуживания, несоответствием современным экологическим требованиям, а также отсутствием отечественного производства целого ряда образцов судового комплектующего оборудования.

Значительное количество гражданских судов строится по зарубежным проектам, судовладельцы и транспортные компании предпочитают импортное оборудование отечественному, что является одной из основных причин поставок судового комплектующего оборудования из иностранных государств.

Для отечественного судостроения в настоящий период характерно мелкосерийное производство, что также снижает экономическую заинтересованность потенциальных производителей судового комплектующего оборудования, а в ряде случаев делает невозможным создание рентабельного производства.

В связи с этим в отрасли сложилась значительная зависимость от зарубежных поставок оборудования и санкционной политики иностранных государств, которая ставит под угрозу возможность строительства в Российской Федерации отдельных типов судов и морской техники. Высокая доля иностранной продукции в судовом комплектующем оборудовании и колебание валютных курсов влекут риски повышения стоимости и срыва сроков строительства судов и морской техники. Практическое отсутствие отечественной электронной компонентной базы, нарушение кооперационных связей, несовершенство системы согласования работ и сложность оперативной замены комплектующего изделия на аналог также оказывают существенное влияние на производственные процессы в судостроительной отрасли.

## СУДОРЕМОНТ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ

В настоящее время в Российской Федерации действует около 50 крупных и более 100 малых и средних судоремонтных организаций, способных осуществлять ремонт и техническое обслуживание кораблей и судов.

Мощности крупных судоремонтных организаций в отличие от малых и средних ориентированы на ремонт военных кораблей и позволяют осуществлять любые виды ремонта боевых надводных кораблей и подводных лодок, имеющих различные типы силовых установок, а также выполнять их модернизацию и утилизацию.

Ремонт и техническое обслуживание гражданских судов осуществляются, как правило, в морских портах и судоремонтных организациях, расположенных на реках.

Одним из перспективных направлений в области повышения эффективности отечественных судоремонтных организаций является повышение эффективности управления материально-техническим обеспечением судоремонта и технического обслуживания ввиду высокой доли (до 40 процентов и более) логистических издержек в структуре стоимости судоремонтных работ.

В настоящее время в Российской Федерации вопросы внедрения системы управления логистическими процессами и формирования соответствующей инфраструктуры доставки и распределения запасных частей и судового комплектующего оборудования

успешно решаются в области военного судоремонта, что способствует созданию комплексной системы обеспечения полного жизненного цикла боевых кораблей.

В связи с высокой степенью неопределенности спроса в условиях рыночной экономики в области гражданского судоремонта, а также по причине его проектной ориентированности и уникальности каждого заказа практически отсутствует возможность долгосрочного логистического планирования. Исключения составляют сервисные подразделения крупных судоходных компаний или судоремонтных центров, которые осуществляют ремонт однотипных судов или судов ограниченного количества проектов. Высокие затраты на поддержание складской логистики также препятствуют развитию соответствующей инфраструктуры.

Использование импортного оборудования на гражданских судах, построенных в Российской Федерации, способствует повышению зависимости отечественного судоремонта от поставок судового комплектующего оборудования из иностранных государств.

Существующий порядок использования и таможенного оформления запасных частей, материалов и оборудования, ввозимых на судах или доставляемых иным способом как иностранными, так и российскими заказчиками для ремонта и сервисного обслуживания судов, характеризуется сложностью и длительностью проведения соответствующих процедур.

В результате конкурентоспособность отечественных судоремонтных организаций существенно снижается по отношению к аналогичным организациям иностранных государств, которые не имеют подобных ограничений. В связи с этим судовладельцы отдают предпочтение проведению ремонта судов на зарубежных судоремонтных верфях.

#### СИСТЕМА ПЛАНИРОВАНИЯ И УПРАВЛЕНИЯ

Основой системы планирования и управления судостроительной отрасли является координация целей и планов развития отрасли с ресурсами, выделяемыми на реализацию соответствующих мероприятий.

Практическое отсутствие системы долгосрочного планирования в области военного кораблестроения негативно влияет на готовность создания приоритетных образцов вооружения и военной техники организациями отрасли, а также препятствует своевременному и качественному выполнению заданий государственного оборонного заказа, планов военно-технического сотрудничества и ограничивает возможность наращивания объемов производства вооружения, военной и специальной техники.

Порядок формирования и обоснования заказчиками судостроительной продукции потребностей в гражданской морской технике, а также закрепление за ними функций сопровождения и контроля научных исследований и разработок не определены в правовом отношении. В связи с этим возникают сложности при формировании и разработке количественных и качественных характеристик производства и выпуска гражданской продукции судостроительной отрасли на основе потребности судовладельцев в современных судах и морской технике.

Существующая практика использования в качестве исключительных исходных данных информации о потребности российских заказчиков в судах для прогнозирования объемов производства судостроительной отрасли на среднесрочную и долгосрочную перспективу не обеспечивает достаточной точности планирования.

Невозможность создания системы долгосрочного планирования обусловлена в том числе отсутствием единой системы сбора достоверной информации в целях формирования статистической базы отрасли. Разнородность существующих форм отчетности, наличие дублирующих форм и показателей приводят к снижению достоверности результатов статистического наблюдения.



## РЫНКИ СУДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОДУКЦИИ

### Военное кораблестроение

При обновлении российского подводного флота приоритет отдается строительству многоцелевых и стратегических атомных подводных лодок. Ведутся проектные работы по перспективным кораблям и подводным лодкам новейшего поколения.

При строительстве боевых надводных кораблей с 2008 года приоритетным является создание кораблей ближней морской зоны. Вместе с этим в последние годы началось строительство кораблей дальней морской и океанской зон. Для решения задач Военно-Морского Флота в Арктике разрабатываются и строятся боевые надводные корабли и суда обеспечения усиленного ледового класса.

Строительство новых серийных надводных кораблей и подводных лодок по текущим проектам будет завершено в 2022-2025 годах. В этот же период будет начато создание головных образцов надводных кораблей и подводных лодок новых проектов.

В части экспорта Российская Федерация является одной из немногих стран мира, которая предлагает практически всю номенклатуру образцов вооружения и военной специальной техники.

Организации судостроительной промышленности Российской Федерации способны удовлетворить до 30% потребности мирового рынка в неатомных подводных лодках, которая в ближайшее 10-летие составит 60-70 единиц, в том числе по строительству малых и сверхмалых подводных лодок, а также обитаемых глубоководных аппаратов.

Увеличение количества подводных лодок в составе военно-морских сил стран мира обуславливает увеличение спроса со стороны иностранных заказчиков на противолодочные корабли, стационарные и корабельные гидроакустические системы и комплексы, противолодочное оружие.

Производственные и технологические возможности отечественных судостроительных организаций обеспечивают создание широкой номенклатуры военной морской техники, возможной к поставке на экспорт, в том числе подводных лодок, сторожевых кораблей, корветов, ракетных, десантных и патрульных катеров, рейдовых и базовых тральщиков, судов контроля физических полей.

### Гражданское судостроение

Внутренний рынок гражданского судостроения представлен судами и морской техникой различного назначения, основными из которых являются транспортные, в том числе пассажирские, суда, суда рыбопромыслового флота, вспомогательные суда и суда технического флота, суда и морская техника для освоения континентального шельфа.

Анализ возможностей судостроительных организаций и финансово-экономического состояния судовладельцев, транспортных и лизинговых компаний показывает невозможность удовлетворения потребности внутреннего рынка в гражданских судах и морской технике до 2035 года.

Так, в целях удовлетворения потребности внутреннего рынка до 2035 года необходимо строительство около 250 морских транспортных судов и более 1 500 транспортных судов класса «река-море», 1 640 судов рыбопромыслового флота, более 250 судов и единиц морской техники вспомогательного и технического флотов, 90 научно-исследовательских судов, 24 ледоколов, а также около 150 судов и морской техники для освоения шельфовых месторождений.

В то же время, несмотря на недостаточную загрузку отечественных судостроительных организаций, количество заказов на строительство судов и морской техники ограничено возможностями потенциальных заказчиков, текущее финансово-экономическое состояние которых позволяет обеспечить заказами не более 18% потребности в морских транспортных судах, 6% в транспортных судах класса «река-море», 8% в судах рыбопромыслового флота, 43% во вспомогательных судах и судах технического флота,

11% в научно-исследовательских судах, 63% в ледоколах и до 40% в судах и морской технике для освоения шельфовых месторождений.

В части экспорта продукции гражданского судостроения основной задачей отечественной судостроительной промышленности в условиях глобального рынка является закрепление в традиционных экспортных нишах, а также расширение географии поставок в первую очередь высокотехнологичных гражданских судов и образцов морской техники с высокой добавленной стоимостью.

В среднесрочной и долгосрочной перспективе отечественные производители могут рассчитывать на удовлетворение определенной доли потребности мирового рынка в гражданской морской технике, в том числе в малотоннажных пассажирских судах.

По мере приобретения компетенций в области арктического судостроения судостроительная промышленность Российской Федерации может ожидать получение заказов от зарубежных компаний на постройку транспортных и научно-исследовательских судов, судов технического флота, а также судов и морской техники усиленного ледового класса.

Для заказчиков из стран Африки и некоторых стран Азии возможны поставки судов рыбопромыслового флота.

В качестве перспективного направления для экспорта рассматривается производство плавучих электрогенераторов и опреснительных станций. Потенциал такого вида морской техники высок ввиду растущего дефицита электроэнергии и водных ресурсов.

Ожидается, что доля экспорта в общем объеме судостроительного производства составит к 2035 году около 11%. Это меньше текущего значения показателя на 2%, но объясняется закономерным увеличением средней контрактной стоимости строительства новых крупнотоннажных судов, поставляемых на внутренний рынок. При этом в абсолютном выражении плановый рост объемов экспортных поставок до 2035 года составит около 180%.

## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ПРОГРАММА «РАЗВИТИЕ ОБОРОННО-ПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА»<sup>6</sup>

Государственная программа «Развитие оборонно-промышленного комплекса» — это «программа-спутник» государственной программы вооружений.

Правительство России продлило действие государственной программы «Развитие оборонно-промышленного комплекса» до 2027 года. Первоначальная редакция документа предполагала реализацию госпрограммы в один этап — до 2020 года. Новым постановлением введен второй этап, который продлится с 2021 по 2027 годы. При этом на финансирование мероприятий программы с 2021 года будет выделяться по 8 637 430 тыс. рублей ежегодно. На 2016-2020 годы объемы финансирования варьировались от 5,9 млрд рублей (2019 год) до 9,7 млрд рублей (2018 год).

Соответственно увеличались и ожидаемые результаты реализации программы. Так, если в прежней редакции в 2020 году ожидалось повышение конкурентоспособности продукции ОПК на внутреннем и внешних рынках и рост объемов промышленного производства продукции отрасли в 1,5 раза к уровню 2015 года, то в новой — в 1,86 раза. Доля инновационной продукции в общем объеме отгруженной промышленной продукции должна вырасти до 39,2% в 2027 году (в прежней редакции к 2020 году эта цифра ожидалась на уровне 36%). Рост выработки на одного работника ОПК по сравнению с 2015 годом должен составить 2,95 раза (к 2020 году ожидался рост в 1,9 раза), а среднемесячной зарплаты в отрасли — в 2,2 раза (1,5 раза к 2020 году — в прежней редакции).

---

<sup>6</sup> [http://minpromtorg.gov.ru/common/upload/docVersions/5c6d3bda80883/actual/Постановление\\_Правительства\\_о\\_внесении\\_изменений\\_в\\_ГП\\_ОПК.pdf](http://minpromtorg.gov.ru/common/upload/docVersions/5c6d3bda80883/actual/Постановление_Правительства_о_внесении_изменений_в_ГП_ОПК.pdf)

В документе сообщается, что на подпрограмму «Стимулирование развития оборонно-промышленного комплекса» также с 2021 до 2027 года будет выделяться по 8,6 млрд рублей ежегодно. На этот год предусмотрено финансирование на эту подпрограмму в объеме 5,9 млрд рублей, на 2020 год — 8,5 млрд рублей. Ответственным исполнителем подпрограммы является Минпромторг.

Среди ожидаемых результатов подпрограммы, в частности, значится следующие: увеличение доли продукции гражданского назначения в общем объеме промышленной продукции, произведенной в ОПК, до 38% к 2027 году, профессиональная переподготовка и обучение в системе повышения квалификации 432 тыс. работников организаций ОПК.

Ожидаемые результаты реализации программы:

- ❑ повышение конкурентоспособности продукции оборонно-промышленного комплекса на внутреннем и внешнем рынках и рост объемов промышленного производства продукции в оборонно-промышленном комплексе в 1,86 раза к уровню 2015 года;
- ❑ увеличение доли инновационной продукции в общем объеме отгруженной промышленной продукции с 35,1% в 2018 году до 39,2% в 2027 году;
- ❑ рост выработки на одного работника организации оборонно-промышленного комплекса в 2,95 раза к уровню 2015 года;
- ❑ рост среднемесячной заработной платы в 2,2 раза к уровню 2015 года.

Целевые показатели (индикаторы) государственной программы РФ «Развитие оборонно-промышленного комплекса» приведены на рисунке далее.

Таблица 16. Целевые показатели (индикаторы) государственной программы РФ «Развитие оборонно-промышленного комплекса»

<b>СВЕДЕНИЯ</b>																	
<b>о целевых показателях (индикаторах) государственной программы Российской Федерации</b>																	
<b>"Развитие оборонно-промышленного комплекса" и их значения</b>																	
Наименование показателя (индикатора)	Единица измерения	Ответственный исполнитель	Значения показателей (индикаторов)														
			2016 год		2017 год		2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год	2025 год	2026 год	2027 год	
			план.	факт.	план.	факт.											
Общепрограммные показатели (индикаторы)																	
1.	Индекс промышленного производства продукции в оборонно-промышленном комплексе к 2015 году	процентов	Минпромторг России	119	109,5	119,4	115,3	121,2	129,7	138,7	141,2	144,9	151,9	156,7	162,2	173,2	185,7
2.	Доля инновационной продукции в общем объеме отгруженной промышленной продукции	процентов	Минпромторг России	34,4	34,4	34,7	35	35,1	35,6	36,0	36,5	36,9	37,4	37,8	38,3	38,7	39,2
3.	Темпы роста выработки на одного работника оборонно-промышленного	процентов	Минпромторг России	134,2	116,6	131,9	121,8	132	146,7	162,7	172,4	184,4	201,9	217,9	235,6	263,1	295

## СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ СУДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ НА ПЕРИОД ДО 2035 ГОДА<sup>7</sup>

Стратегия развития судостроительной промышленности на период до 2035 года (далее — Стратегия) определяет основные направления государственной политики в сфере развития судостроительной промышленности Российской Федерации на период до 2035 года.

Стратегия направлена на создание нового конкурентоспособного облика судостроительной промышленности Российской Федерации на основе развития научно-технического и кадрового потенциала, оптимизации производственных мощностей, их модернизации и технического перевооружения, а также совершенствования нормативно-правовой базы для удовлетворения потребностей государства и иных заказчиков в современной продукции судостроительной отрасли.

Целью Стратегии является обеспечение создания современной продукции судостроения за счет достижения к 2035 году 80% загрузки основных производственных фондов организаций отрасли, увеличения в 2,2 раза объема производства при одновременном росте в 2 раза производительности труда и повышения доли стоимости отечественной продукции в стоимости конечной гражданской продукции до 75%.

Достижение указанной цели будет обеспечено за счет решения следующих задач:

- ❑ обеспечить выполнение 100% заданий государственного оборонного заказа по срокам и стоимости создания кораблей, судов, вооружения и военной специальной техники для Военно-Морского Флота, разработать и внедрить наиболее передовые технологии производства;
- ❑ занять до 90% внутреннего рынка гражданских судов и морской техники в стоимостном выражении и до 98% в тоннаже, увеличить объем их экспорта до 25 млрд. рублей;
- ❑ обеспечить удовлетворение потребности судостроительной промышленности в электронной компонентной базе отечественного производства и достижение доли судового комплектующего оборудования отечественного производства в стоимости конечной продукции до 75%;
- ❑ обеспечить полное и своевременное финансирование мероприятий по развитию новых технологий, критичных для создания перспективной морской техники, обеспечить загрузку не менее 80% стендовой испытательной базы, внедрение не менее 60% разрабатываемых технологий и оптимизацию структуры научно-исследовательских центров;
- ❑ удвоить количество новых и обновленных судоремонтных мощностей, увеличить объем судоремонта в 2 раза;
- ❑ повысить эффективность планирования и управления производством в организациях судостроительной промышленности и обеспечить их финансовую устойчивость;
- ❑ увеличить количество высокопроизводительных рабочих мест, увеличить заработную плату работникам промышленных организаций судостроительной отрасли.

---

<sup>7</sup> [http://minpromtorg.gov.ru/common/upload/docVersions/5b351b8fef02c/actual/2553-%D1%80\\_%D0%BE%D1%82\\_29.10.2019.pdf](http://minpromtorg.gov.ru/common/upload/docVersions/5b351b8fef02c/actual/2553-%D1%80_%D0%BE%D1%82_29.10.2019.pdf)

Приоритетами развития судостроительной промышленности Российской Федерации являются:

- ❑ обеспечение достижения целей и значений ключевых индикаторов, указанных в национальных проектах, актах Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации в части, касающейся судостроительной промышленности;
- ❑ обеспечение безусловного выполнения заданий государственного оборонного заказа в части создания боевых надводных кораблей, подводных лодок, вооружения, военной и специальной техники для Военно-Морского Флота на уровне лучших мировых образцов;
- ❑ достижение технологической независимости Российской Федерации в области производства вооружения и военной техники;
- ❑ внедрение передовых цифровых технологий на всех этапах жизненного цикла кораблей, судов и морской техники;
- ❑ обеспечение максимальной локализации судостроительного производства на территории Российской Федерации;
- ❑ повышение эффективности государственного регулирования в судостроении;
- ❑ наращивание объемов экспорта военной и гражданской продукции судостроения;
- ❑ развитие и поддержание научно-технического, технологического, промышленного и кадрового потенциалов на уровне, обеспечивающем эффективное осуществление морской деятельности и выпуск высокотехнологичной конкурентоспособной продукции военного и гражданского назначения;
- ❑ создание эффективной системы продвижения продаж, ремонта и сервисного обслуживания продукции судостроения на мировой рынок;
- ❑ обеспечение инвестиционной привлекательности и достижение устойчивого роста основных показателей финансово-экономической и производственной деятельности организаций судостроительной промышленности;
- ❑ устранение административных барьеров и совершенствование правового регулирования в судостроительной отрасли.

Развитие отечественной судостроительной отрасли тесно связано с развитием российской экономики. Основную роль в развитии судостроительной промышленности на протяжении всего ее существования играет государство, которое формирует заказ на строительство кораблей и судов для нужд обороны, научно-исследовательской деятельности и атомного ледокольного флота.

Ввиду специфических особенностей отрасли, в том числе высокой капиталоемкости строительства судов и морской техники, продолжительной окупаемости вложенных средств, ее деятельность и дальнейшее развитие в течение ближайших 15-20 лет невозможны без активного участия государства. Также необходимо создание благоприятных условий для развития отрасли путем совершенствования нормативно-правовой базы, стимулирования спроса, создания равных экономических условий для деятельности российских организаций и иностранных компаний, повышения инвестиционной привлекательности, улучшения финансового состояния отечественных судостроительных организаций.

Однако по мере приобретения судостроительных компетенций, модернизации производственных мощностей и повышения конкурентоспособности продукции уровень

государственного участия в обеспечении развития судостроительной отрасли должен сокращаться.

Итогом реализации Стратегии должна стать возможность рыночного развития сегмента отрасли, не связанного с выполнением государственного заказа, при минимальном или умеренном уровне государственного участия.

Инновационный сценарий является базовым для реализации Стратегии. Инновационный сценарий характеризуется усилением инвестиционной направленности экономического развития. Он опирается на создание современной транспортной инфраструктуры и конкурентоспособного сектора высокотехнологичных производств наряду с модернизацией топливно-энергетического комплекса.

В этом сценарии судостроительная отрасль развивается стабильными темпами на фоне устойчивого роста экономики. В силу роста конкурентоспособности, сохранения денежно-кредитной политики с положительной ключевой ставкой 2-4% в реальном выражении и цен на нефть в диапазоне 52-63 доллара США за баррель инфляция будет удерживаться на уровне около 4%.

Не прогнозируется каких-либо существенных колебаний обменного курса валют, а курс доллара США по отношению к рублю будет плавно расти с 58,3 рубля в 2017 году до 74,7 рубля в 2035 году.

В этих условиях темпы роста внутреннего валового продукта стабилизируются на уровне около 3%. Изменения в структуре спроса, которые произойдут в 2020-2024 годах, окажутся устойчивыми и в долгосрочном периоде. Доля инвестиций во внутреннем валовом продукте сохранится на уровне 26-27%, обеспечивая постоянное технологическое обновление основных средств.

Этот сценарий предполагает нейтральный уровень государственного участия в обеспечении производства в гражданском и военном секторах судостроения.

Значительный объем средств выделяется на развитие и модернизацию производственных мощностей организаций судостроительной отрасли.

Ожидается сохранение текущей динамики строительства судов и морской техники для внутреннего рынка и на экспорт. Ориентировочная стоимость портфеля заказов в период до 2035 года по этому сценарию составляет 2 322 млрд. рублей (в ценах соответствующих лет).

Экспорт будет расти в первую очередь благодаря повышению конкурентоспособности продукции судостроения, в том числе за счет государственной поддержки развития производственных мощностей и внедрения в производство наукоемких судостроительных технологий.

Целевые показатели (индикаторы) Стратегии развития судостроительной промышленности на период до 2035 года приведены на рисунке далее.

Таблица 17. Целевые показатели (индикаторы) Стратегии развития судостроительной промышленности на период до 2035 года

<b>ЦЕЛЕВЫЕ ИНДИКАТОРЫ</b>		<b>реализация Стратегии развития судостроительной промышленности на период до 2035 года</b>																	
Цель и мера	Индикатор (показатель)	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
		098	104	111	118	126	133	140	148	156	163	170	178	186	194	201	209	217	
4. Цель - абсолютные показатели (сводный показатель судостроения за счет доставки в 2035 году 80 процентов отгрузки основных производственных фондов отрасли, поставленных в ДЭ для объема производства при одноверном росте в 7 раз производительности труда в номинальной доле отечественной продукции в стоимости импортной гражданской продукции до 75 процентов)	объем выпуска промышленной продукции промышленной отрасли в денежном выражении по номиналу в 2035 году (проценты)	100	104	111	118	126	133	140	148	156	163	170	178	186	194	201	209	217	
	уровень загрузки основных фондов, принадлежащих государственным предприятиям при одноверном уровне работы (проценты)	60	61	62	64	67	69	72	75	78	81	84	87	90	93	96	99	102	
	рост производительности труда в денежном выражении в отечественной промышленности (120 процентов) отрасли по номиналу в 2035 году (проценты)	100	103	108	112	116	120	125	130	135	140	145	150	155	160	165	170	175	180
	доля отечественной продукции в стоимости импортной гражданской продукции (проценты)	40	42	44	47	50	53	57	60	64	67	70	74	77	81	84	88	91	





## ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА В ОТРАСЛИ

Как было сказано выше, оцениваемое предприятие входит в состав холдинга АО «ОСК».

Корпорация АО «ОСК» — крупнейшая судостроительная компания России. В холдинг входит около 40 проектно-конструкторских бюро и специализированных научно-исследовательских центров, верфей, судоремонтных и машиностроительных предприятий, на базе которых консолидирована большая часть отечественного судостроительного комплекса. Предприятия АО «ОСК» работают во всех крупных портово-транспортных узлах Российской Федерации. АО «ОСК» — лидер в области судостроения. В настоящее время на базе АО «ОСК» консолидирована большая часть отечественного судостроительного комплекса<sup>8</sup>.

Ключевая задача, поставленная перед АО «ОСК», созданной в 2007 г. указом президента РФ, — выполнение гособоронзаказа и государственной программы вооружений.

При всем при этом для успешного функционирования и существования корпорация не имеет права концентрироваться только на военном судостроении, по причине того, что военное кораблестроение имеет очень долгую цикличность по времени — приблизительно 15 лет. Эта цикличность ведет к провалам в производстве. Таким образом, достижение паритета в выручке между военным и гражданским судостроением является условием нормального существования корпорации.

АО «ПО «Севмаш» — крупнейший судостроительный комплекс России, единственная верфь, которая осуществляет весь цикл строительства и испытаний подводных лодок с атомными энергетическими установками. Общество специализируется на судостроении и проектировании судов, производстве морской техники для добычи нефти и газа, изготовлении продукции технического назначения для машиностроительной, металлургической, нефтегазовой и других отраслей промышленности, а также на гарантийном ремонте, модернизации и утилизации кораблей и судов. Главная задача верфи — строительство атомного подводного флота страны. По данному виду деятельности у Общества отсутствуют конкуренты. По выпуску иной продукции (строительство дизельных ПЛ, надводных кораблей для ВМФ, гражданское судостроение) основными конкурентами предприятия являются АО «Адмиралтейские верфи», АО «ЦС «Звездочка», ПАО «Амурский судостроительный завод».

Предприятие располагает крупнейшими стапельными местами в крытых эллингах общей площадью 100 тыс. кв. м., которые позволяют строить суда с шириной корпуса до 38 м и водоизмещением до 100 тыс. т, а также плавучие технические сооружения и морские нефтедобывающие платформы длиной и шириной до 126 м, высотой до 100 м и весом конструкций до 85 тыс. т.

## РИСКИ

Учитывая масштабность Предприятия, многопрофильность выпускаемой продукции (товаров, работ, услуг), территориальную разобщенность структурных подразделений (филиалов), а также репутацию на рынке (внутреннем и внешнем), у Предприятия присутствуют следующие виды рисков — см. таблицу далее.

---

<sup>8</sup> <https://www.aosk.ru/about/>

Таблица 18. Риски для АО «ПО «Севмаш»

Риск	Последствия	Меры по их минимизации
<b>ПО ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Срыв Госзаказчиком сроков межведомственных испытаний опытно-штатного оборудования, что неизбежно влечет за собой срыв сроков изготовления и поставки серийного оборудования для серийных заказов	Перенос сроков сдачи заказов. Невыполнение показателей выручки, прибыли, производственной программы. Увеличение расходов на постройку заказа	Мониторинг выполнения поставщиками работ по изготовлению "критической" номенклатуры оборудования. Совместная работа с АО"ОСК", проектантскими, Минпромторгом России, Минобороны России, ВПК по разработке мер по недопущению срыва сроков поставок оборудования
Срыв поставщиками сроков поставки оборудования	Перенос сроков сдачи заказов. Невыполнение показателей выручки, прибыли, производственной программы.	Претензионная работа с поставщиками. Совместная работа с АО"ОСК", проектантскими, Минпромторгом России, Минобороны России, ВПК по разработке мер по недопущению срыва сроков поставок оборудования, в т.ч. вынесение данных вопросов на МРГ и МКС
Непредоставление ОВУ ВМФ заказов для выполнения запланированных работ по сервисному обслуживанию	Срыв срока выполнения работ по Государственному контракту	Перенос сроков по согласованию с ОВУ ВМФ
Несоответствие требованиям испытательных стендов предприятий - поставщиков образцов ВВТ при проведении ПСИ опытно-поставочных образцов	Увеличение сроков испытаний заказов и как следствие перенос сроков сдачи заказов. Выявление при испытаниях на заказах большого количества замечаний с необходимостью доработки программного обеспечения в условиях предприятия-поставщика	Создание испытательных стендов образцов ВВТ, максимально приближенных к условиям заказов, что позволит значительно сократить периоды испытаний заказов
Низкое качество поставляемого оборудования поставщиками	Увеличение сроков испытаний заказов и как следствие перенос сроков сдачи заказов	Усиление контроля над качеством службой ОТК и аккредитованными военными представительствами на предприятиях- изготовителях. Введение 100%-го контроля изделий
Нерешенные вопросы финансирования доработок серийного оборудования по результатам испытаний опытно-штатных образцов	Увеличение стоимости заказов. Перенос сроков сдачи заказов. Невыполнение показателей выручки, прибыли, производственной программы	Направление проектантскими обращениями. Совместная работа с АО"ОСК" и проектантскими по разработке мер по решению финансирования доработок серийного оборудования
Срыв проектантскими сроков поставки РКД	Перенос сроков сдачи заказов. Невыполнение показателей выручки, прибыли, производственной программы	Направление проектантскими обращениями. Совместная работа с АО"ОСК", проектантскими, Минпромторгом России, Минобороны России, ВПК по разработке мер по недопущению срыва сроков поставки РКД

Риск	Последствия	Меры по их минимизации
Обжалование процедур закупки в федеральной антимонопольной службе	Несвоевременное заключение договора, проведение повторной процедуры закупки	Применение унифицированных форм закупочной документации. Контроль за соблюдением требований действующего законодательства на всех стадиях поведения процедуры закупки. Мониторинг изменений, вносимых в законодательные акты по закупочной деятельности. Проведение мероприятий по повышению квалификации работников
Введение либо расширение санкционных ограничений третьими странами, в части программного обеспечения и средств вычислительной техники.	Невозможность приобретения неисключительных прав на программное обеспечение и оформления технической поддержки для него. Нарушение функционирования бизнес-процессов общества	Обществом во исполнение директивы Правительства Российской Федерации от 06 декабря 2018 года № 10068п-П13 разработан план перехода АО «ПО «Севмаш» на преимущественное использование отечественного программного обеспечения, предусматривающий постепенный переход общества на использование отечественного программного обеспечения и отказ от использования импортного программного обеспечения.
Недостаточное финансирование по основным заказам, что не позволит выполнить в необходимом объеме финансирование собственных работ, оплату контрагентских работ и поставок.	Невыполнение показателей выручки, прибыли, производственной программы. Невозможность обеспечения своевременно в необходимом объеме поставок и работ контрагентских организаций. Дефицит денежных средств по бюджету и соответственно рост просроченной кредиторской задолженности, претензии поставщиков, выставление штрафных санкций	Совместно с АО "ОСК" работа с Минобороны России и заказчиками по увеличению финансирования контрактов. Пересмотр цен гоконтрактов
Отказ поставщиков в заключении договоров на поставку материалов и комплектующих в связи с вступлением в силу изменений Федерального закона "О государственном оборонном заказе" №275-ФЗ	Перенос сроков сдачи головных и серийных заказов. Невыполнение показателей выручки, прибыли, производственной программы	Подготовка обращений в федеральную антимонопольную службу
<b>ПО ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Неполучение денежных средств из бюджета по ФЦП в запланированном объеме	Снижение производственных возможностей Общества, как следствие снижение роста производительности, увеличение сроков строительства заказов, рост себестоимости.	Совместная работа с АО «ОСК», Минпромторгом России, работа по обоснованию потребностей Общества.
Срыв сроков выполнения заключенных договоров на выполнение строительно-монтажных работ и поставку оборудования подрядными организациями и поставщиками	Срыв сроков завершения мероприятий инвестиционной программы, снижение производственных возможностей Общества	Контроль за соблюдением сроков дисциплины в рамках исполнения договоров. Повышение качества разработанной проектной документации. Тщательный отбор исполнителей по контрактам

Риск	Последствия	Меры по их минимизации
<p>ПО КАДРОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</p> <p>Недостаток квалифицированного персонала, отсутствие на рынке труда основных производственных рабочих с необходимой квалификацией. Текучесть кадров (г. Северодвинска и региона)</p>	<p>Снижение производительности труда. Снижение качества выпускаемой продукции. Невыполнение производственной программы. Перенос сроков сдачи заказов</p>	<p>Поиск профессионалов в рамках «Политики управления персоналом, определение компетенции персонала. Обучение персонала». Обучение вторым (смежным) профессиям в соответствии с жизненным циклом изготовления продукции. Проведение мероприятий по повышению квалификации работников. Проведение актуализации программ обучения. Выпуск программ подготовки (переподготовки) производства, в соответствии с появлением новых технологий производства. Повышение производительности труда. Оптимизация расстановки персонала в обществе. Внедрение нового оборудования и технологий, новых видов производств. Автоматизация бизнес-процессов. Заключение договоров со сторонними подрядными организациями на привлечение персонала. Активная рекламная компания по привлечению работников, в т.ч. Из других регионов по программе мобильности трудовых ресурсов. Создание и внедрение научно-производственных рот в обществе. Реализация программ по осуществлению мер социальной поддержки работникам общества</p>

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

## ВЫВОДЫ:

- Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно констатировать, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016 гг. происходит низкими темпами.
- Долгосрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2036 г., опубликованный Министерством экономического развития, предполагает стабилизацию ВВП на уровне около 3%, инфляцию на уровне около 4%.
- Доля судостроительной отрасли в валовом внутреннем продукте Российской Федерации составляет 0,8%, уровень добавленной стоимости 20-30%.

Судостроительная промышленность обладает большим научно-техническим и производственным потенциалом, способным влиять на развитие технологий в смежных отраслях промышленности, а также в значительной мере определять национальную безопасность Российской Федерации во всех сферах морской деятельности, в том числе оборонной, транспортной, продовольственной, энергетической и технологической.

Судостроительная промышленность имеет преимущественно оборонную направленность. Объем произведенной за последние 5 лет продукции военного назначения составил около 90% объема всей произведенной продукции отрасли судостроения.

Организации судостроения ежегодно наращивают объемы производства. В 2018 году объем производства судостроительной отрасли увеличился в 1,7 раза по отношению к 2012 году и составил более 620 млрд. рублей при росте производительности труда в денежном выражении в 1,4 раза.

Выручка от продажи товаров, работ и услуг организаций судостроительной промышленности имеет положительную динамику. В 2018 году выручка увеличилась в 1,7 раза по отношению к уровню 2012 года и составила более 710 млрд. рублей, из них более 550 млрд. рублей приходится на промышленные организации.

Рентабельность продаж по чистой прибыли промышленных организаций в 2018 г. составила 0,8%, в научно-исследовательских, проектно-конструкторских организациях — 4%.

- В настоящее время в России реализуется Государственная программа «Развитие оборонно-промышленного комплекса». Ожидаемые результаты реализации программы: повышение конкурентоспособности продукции оборонно-промышленного комплекса на внутреннем и внешнем рынках и рост объемов промышленного производства продукции в оборонно-промышленном комплексе к 2027 году в 1,86 раза к уровню 2015 года.
- В настоящее время в России реализуется Стратегия развития судостроительной промышленности на период до 2035 года, определяющая основные направления государственной политики в сфере развития судостроительной промышленности Российской Федерации на период до 2035 года. Ожидаемые результаты реализации программы: рост объема выпуска промышленной продукции организациями отрасли к 2035 году в 2,22 раза к уровню 2018 года, в том числе рост объема выпуска оборонной продукции — в 1,48 раза, рост объема выпуска гражданских судов и морской техники — в 6,73 раза.

- За последние годы обеспечено динамичное развитие отечественного оборонно-промышленного комплекса. Можно с полной уверенностью утверждать, что в России создана эффективно функционирующая система государственного оборонного заказа (ГОЗ). Прямым подтверждением этому является тот факт, что за последние несколько лет показатели выполнения заданий ГОЗ не опускаются ниже уровня 96-99%, и это несмотря на ряд негативно влияющих на ОПК факторов, в первую очередь экономического и санкционного характера.
- АО «ПО «Севмаш» — крупнейший судостроительный комплекс России, единственная верфь, которая осуществляет весь цикл строительства и испытаний подводных лодок с атомными энергетическими установками. Общество специализируется на судостроении и проектировании судов, производстве морской техники для добычи нефти и газа, изготовлении продукции технического назначения для машиностроительной, металлургической, нефтегазовой и других отраслей промышленности, а также на гарантийном ремонте, модернизации и утилизации кораблей и судов. Главная задача верфи — строительство атомного подводного флота страны. По данному виду деятельности у Общества отсутствуют конкуренты. По выпуску иной продукции (строительство дизельных ПЛ, надводных кораблей для ВМФ, гражданское судостроение) основными конкурентами предприятия являются АО «Адмиралтейские верфи», АО «ЦС «Звездочка», ПАО «Амурский судостроительный завод».
- Предприятие располагает крупнейшими стапельными местами в крытых эллингах общей площадью 100 тыс. кв. м., которые позволяют строить суда с шириной корпуса до 38 м и водоизмещением до 100 тыс. т, а также плавучие технические сооружения и морские нефтедобывающие платформы длиной и шириной до 126 м, высотой до 100 м и весом конструкций до 85 тыс. т.
- АО «ПО «Севмаш» входит в структуру АО «ОСК», является градообразующим предприятием для г. Северодвинска и ведущим промышленным предприятием Архангельской области. Основная задача — реализация государственной программы вооружений в области создания атомного подводного флота. На протяжении последних лет доля ГОЗ в выручке Общества составляет более 90%.

Ключевая задача, поставленная перед Объединенной судостроительной корпорацией, — выполнение гособоронзаказа и государственной программы вооружений. Предприятия Объединенной судостроительной корпорации обеспечены военными заказами до 2023 года включительно. Перспективная потребность отечественных заказчиков гарантирует стабильный портфель заказов на перспективу до 2030 года.

Сегодня гособоронзаказ дает около 80% выручки ОСК. Этот показатель остается практически неизменным в последние пять лет.

## 9. ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщиком была рассмотрена финансовая отчетность АО «ПО «Севмаш» за 2015-2019 гг., копии рассмотренных форм отчетности на дату оценки представлены в Приложении 4 к настоящему Отчету.

На основании данных бухгалтерской отчетности был проведен горизонтальный и вертикальный анализ отчетности, рассчитаны основные финансовые коэффициенты, характеризующие деятельность эмитента.

Абсолютные величины имущества и источников их формирования за рассматриваемый период представлены далее в таблице.

По состоянию на дату оценки валюта баланса АО «ПО «Севмаш» составляет 635 млрд руб.

За рассматриваемый период с 2015 года до даты оценки валюта баланса увеличилась в 1,7 раза (с 377 млрд руб.). Структура баланса в части соотношения внеоборотных и оборотных активов изменилась незначительно. Существенное влияние на изменение валюты баланса оказали следующие факторы:

- увеличение непредъявленной к оплате начисленной выручки по договорам с длительным циклом изготовления, запасов и основных средств, что связано с ростом объемов производства;
- увеличение долгосрочной задолженности по выполняемым контрактам, кредиторской задолженности и собственного капитала.

В таблице далее по тексту представлена информация об активах и обязательствах компании по данным бухгалтерского баланса.

### 9.1. АНАЛИЗ АКТИВОВ АО «ПО «СЕВМАШ»

Рост активов за весь рассматриваемый период обусловлен, в первую очередь, увеличением оборотных средств. По состоянию на дату оценки активы на 7,2% (45,4 млрд руб.) сформированы за счет внеоборотных средств и на 92,8% (589,2 млрд руб.) — за счет оборотных средств (см. рис. ниже).

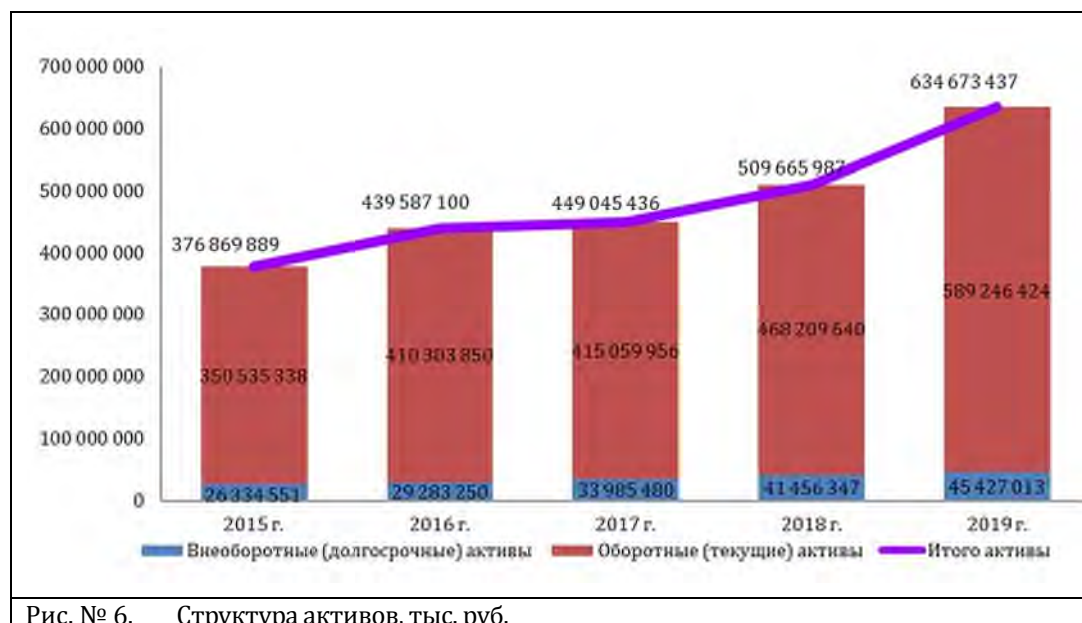


Рис. № 6. Структура активов, тыс. руб.



Таблица 19. Бухгалтерский баланс АО «ПО «Севмаш», тыс. руб.

Наименование	Код строк	31.12.2015		31.12.2016		31.12.2017		31.12.2018		31.12.2019	
		Сумма	%	Сумма	%	Сумма	%	Сумма	%	Сумма	%
<b>АКТИВ</b>											
<b>I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ</b>											
Нематериальные активы	1110	149	0,0%	63	0,0%	54	0,0%	76	0,0%	131	0,0%
Основные средства	1150	14 187 602	3,8%	16 406 028	3,7%	20 308 548	4,5%	21 903 920	4,3%	26 252 237	4,1%
Финансовые вложения	1170	16 598	0,0%	16 598	0,0%	16 351	0,0%	16 351	0,0%	5 349	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	2 423 011	0,6%	2 035 264	0,5%	3 347 384	0,7%	5 441 936	1,1%	4 591 572	0,7%
Прочие внеоборотные активы	1190	9 707 191	2,6%	10 825 297	2,5%	10 313 143	2,3%	14 094 064	2,8%	14 577 724	2,3%
<b>ИТОГО долгосрочные активы</b>	<b>1100</b>	<b>26 334 551</b>	<b>7,0%</b>	<b>29 283 250</b>	<b>6,7%</b>	<b>33 985 480</b>	<b>7,6%</b>	<b>41 456 347</b>	<b>8,1%</b>	<b>45 427 013</b>	<b>7,2%</b>
<b>II. ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ</b>											
Запасы	1210	23 709 236	6,3%	37 181 354	8,5%	64 480 285	14,4%	63 918 126	12,5%	66 624 252	10,5%
сырье и материалы	1211	20 176 068		34 411 001		62 113 100		60 864 207		63 994 522	
незавершенное производство	1212	3 381 189		2 640 449		2 184 486		2 494 259		2 431 955	
готовая продукция и товары для перепродажи	1214	88 879		89 592		74 887		110 536		98 246	
товары отгруженные	1215			2 338							
расходы будущих периодов	1216	63 100		37 974		43 557		58 742		56 623	
прочие запасы и затраты	1217					64 255		390 382		42 906	
НДС по приобретенным ценностям	1220	450 792	0,1%	384 478	0,1%	173 874	0,0%	18 673	0,0%	18 164	0,0%
Дебиторская задолженность	1230	142 155 913	37,7%	135 354 163	30,8%	139 725 879	31,1%	135 780 614	26,6%	141 748 889	22,3%
дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 мес.	1231	78 121 510		54 862 705		41 087 987		41 365 433		53 250 812	
покупатели и заказчики	1232	87 491		6 715		8 218		3 633		31 074	
авансы выданные	1233	78 024 818		54 851 052		41 078 569		41 361 729		52 861 007	
прочие дебиторы	1234	9 201		4 938		1 200		71		358 731	
дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 мес.	1235	64 034 403		80 491 458		98 637 892		94 415 181		88 498 077	
покупатели и заказчики	1236	2 526 164		1 558 353		1 114 882		2 948 793		3 464 394	
авансы выданные	1238	57 032 340		77 282 872		95 234 396		90 158 523		77 861 988	
прочие дебиторы	1239	4 475 899		1 650 233		2 288 614		1 307 865		7 171 695	
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240		0,0%	568 433	0,1%	595 872	0,1%	595 872	0,1%	708 617	0,1%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	73 797 462	19,6%	57 414 338	13,1%	45 913 057	10,2%	38 487 291	7,6%	56 337 080	8,9%
Прочие оборотные активы	1260	1 243	0,0%	2 091	0,0%	1 478	0,0%	6 940	0,0%	4 680	0,0%
Непредъявленная к оплате начисленная выручка по договорам с длительным циклом изготовления	1270	110 420 692	29,3%	179 398 993	40,8%	164 169 511	36,6%	229 402 124	45,0%	323 804 742	51,0%
<b>ИТОГО текущие активы</b>	<b>1200</b>	<b>350 535 338</b>	<b>93,0%</b>	<b>410 303 850</b>	<b>93,3%</b>	<b>415 059 956</b>	<b>92,4%</b>	<b>468 209 640</b>	<b>91,9%</b>	<b>589 246 424</b>	<b>92,8%</b>
<b>ИТОГО АКТИВОВ</b>	<b>1600</b>	<b>376 869 889</b>	<b>100%</b>	<b>439 587 100</b>	<b>100%</b>	<b>449 045 436</b>	<b>100%</b>	<b>509 665 987</b>	<b>100,0%</b>	<b>634 673 437</b>	<b>100,0%</b>

Наименование	Код строк	31.12.2015		31.12.2016		31.12.2017		31.12.2018		31.12.2019	
		Сумма	%	Сумма	%	Сумма	%	Сумма	%	Сумма	%
<b>ПАССИВ</b>											
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>											
Уставный капитал	1310	11 959 942	3,2%	14 087 681	3,2%	14 087 681	3,1%	16 927 138	3,3%	16 927 138	2,7%
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	12 611 665	3,3%	16 867 143	3,8%	16 867 143	3,8%	22 546 057	4,4%	22 546 057	3,6%
Резервный капитал	1360	536 371	0,1%	536 371	0,1%	704 384	0,2%	704 384	0,1%	846 357	0,1%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 792 597	0,5%	7 071 421	1,6%	14 653 365	3,3%	19 045 952	3,7%	21 582 056	3,4%
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) отчетного периода	1371	-5 064 054		1 351 156		5 761 164		12 429 936		16 625 139	
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) прошлых лет	1372	6 856 651		5 720 265		8 892 201		6 616 016		4 956 917	
Средства, полученные от учредителей до регистрации уставного капитала	1380	6 383 217	1,7%	5 289 900	1,2%	7 689 504	1,7%	2 399 510	0,5%	3 245 280	0,5%
<b>ИТОГО собственные средства</b>	<b>1300</b>	<b>33 283 792</b>	<b>8,8%</b>	<b>43 852 516</b>	<b>10,0%</b>	<b>54 002 077</b>	<b>12,0%</b>	<b>61 623 041</b>	<b>12,1%</b>	<b>65 146 888</b>	<b>10,3%</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>											
Заемные средства	1410	60 077 076	15,9%	308 400	0,1%		0,0%		0,0%		0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	955 888	0,3%	937 910	0,2%	1 864 860	0,4%	5 018 790	1,0%	3 857 290	0,6%
Оценочные обязательства	1430	3 853 594	1,0%	2 995 808	0,7%	5 328 220	1,2%	4 282 310	0,8%	4 282 310	0,7%
Прочие обязательства	1450	256 230 287	68,0%	309 029 320	70,3%	332 924 228	74,1%	380 329 240	74,6%	464 901 352	73,3%
<b>ИТОГО долгосрочные обязательства</b>	<b>1400</b>	<b>321 116 845</b>	<b>85,2%</b>	<b>313 271 438</b>	<b>71,3%</b>	<b>340 117 308</b>	<b>75,7%</b>	<b>389 630 340</b>	<b>76,4%</b>	<b>473 040 952</b>	<b>74,5%</b>
<b>V. ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>											
Заемные средства	1510	6 320 485	1,7%	904	0,0%	958 907	0,2%	1 658	0,0%		0,0%
Кредиторская задолженность	1520	9 196 894	2,4%	76 348 926	17,4%	46 235 892	10,3%	49 256 310	9,7%	83 966 882	13,2%
расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	3 802 960		7 488 320		10 169 646		13 176 649		11 757 790	
задолженность перед персоналом	1522	684 055		775 026		883 553		1 007 891		1 108 819	
задолженность перед государственными и внебюджетными фондами	1523	71 126		1 352		865		378 143		582 052	
задолженность по налогам и сборам	1524	150 371		98 315		429 335		607 618		230 541	
авансы полученные	1525	1 391 743		67 466 392		32 769 068		33 124 418		68 988 401	
прочие кредиторы	1526	3 096 639		519 521		1 983 425		961 591		1 299 279	
Доходы будущих периодов	1530	313 122	0,1%	277 386	0,1%	157 031	0,03%	123 481	0,0%	109 163	0,0%
Оценочные обязательства	1540	6 638 751	1,8%	5 721 014	1,3%	7 495 640	1,7%	8 418 484	1,7%	12 021 787	1,9%
Прочие обязательства	1550		0,0%	114 916	0,0%	78 581	0,0%	612 673	0,1%	387 765	0,1%
<b>ИТОГО текущие обязательства</b>	<b>1500</b>	<b>22 469 252</b>	<b>6,0%</b>	<b>82 463 146</b>	<b>18,8%</b>	<b>54 926 051</b>	<b>12,2%</b>	<b>58 412 606</b>	<b>11,5%</b>	<b>96 485 597</b>	<b>15,2%</b>
<b>ИТОГО ПАССИВОВ</b>	<b>1700</b>	<b>376 869 889</b>	<b>100%</b>	<b>439 587 100</b>	<b>100%</b>	<b>449 045 436</b>	<b>100%</b>	<b>509 665 987</b>	<b>100,0%</b>	<b>634 673 437</b>	<b>100,0%</b>

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчеты Оценщика

## ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Внеоборотные активы АО «ПО «Севмаш» за анализируемый период увеличились в 1,7 раза и на дату оценки имеют следующий состав и структуру:

- нематериальные активы — 0,000 млрд руб. (менее 1% внеоборотных активов);
- основные средства — 26,3 млрд руб. (57,8%);
- финансовые вложения — 0,005 млрд руб. (менее 1%);
- отложенные налоговые активы — 4,6 млрд руб. (10,1%);
- прочие внеоборотные активы — 14,6 млрд руб. (32,1%).

Наибольший удельный вес в структуре внеоборотных активов составляют основные средства (57,8%), в абсолютном выражении основные средства увеличились почти в 2 раза.

## НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ

Нематериальные активы Общества на дату оценки составляют 131 тыс. руб. или 0,0003% внеоборотных активов. Укрупненная расшифровка нематериальных активов АО «ПО «Севмаш» приведена в таблице ниже.

Таблица 20. Состав нематериальных активов АО «ПО «Севмаш» на 31.12.2019

№ п/п	Наименование	Первоначальная стоимость	Доля	Начисленная амортизация	Остаточная стоимость	Доля в остаточной стоимости
1	Патенты, лицензии	201 720	59%	71 484	130 236	99%
2	Товарные знаки	131 358	39%	131 358	0	0%
3	Официальный веб-сайт ОЛЦ пансионата «Северный» №12249	6 988	2%	5 765	1 223	1%
	ИТОГО	340 066	100%	208 606	131 460	100%

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

На балансе Общества числятся объекты интеллектуальной собственности: товарные знаки, патенты, веб-сайт (см. подробнее таблицу 8 выше). Создание и использование объектов интеллектуальной собственности направлено на улучшение технических характеристик, повышение качества, надежности и конкурентоспособности изделий Предприятия.

Амортизация нематериальных активов начисляется линейным методом.

## ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

В состав основных фондов предприятия входит недвижимое и движимое имущество.

Основные средства, числящиеся на балансе АО «ПО «Севмаш» на дату оценки, составляют 26,3 млрд руб.

Основные средства в организации представлены недвижимым (земельные участки с расположенными на них зданиями, сооружениями и передаточными устройствами) и движимым имуществом (основное и вспомогательное технологическое оборудование, транспортные средства, хозяйственный инвентарь и объекты социального назначения, оргтехника и средства связи). Сводная таблица с группировкой основных средств по группам представлена в таблице ниже.

В соответствии с п. 11.3 ФСО № 8 Оценщиком был проведен анализ состава основных фондов предприятия на предмет выявления специализированных и неспециализированных активов, и был сделан вывод о наличии ряда специализированных активов, при этом признаков экономического устаревания у указанных специализированных активов обнаружено не было.

Таблица 21. Основные средства Общества, тыс. руб.

Группы ОС	Первоначальная стоимость	Начисленная амортизация	Остаточная стоимость	Доля в остаточной стоимости
Здания	6 477 703	2 207 456	4 270 247	16%
Сооружения и передаточные устройства	8 459 385	3 037 830	5 421 555	21%
Машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты	23 786 104	10 840 111	12 945 993	49%
Транспортные средства	2 263 008	887 417	1 375 591	5%
Многолетние насаждения	16 534	16 251	283	0%
Другие виды основных средств	284	20	264	0%
Земельные участки и объекты природопользования	2 238 304	0	2 238 304	9%
ИТОГО	43 241 322	16 989 085	26 252 237	100%

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

### ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения составляют на дату оценки 5 349 тыс. руб.

В соответствии с принятой в Обществе учетной политикой, финансовые вложения принимаются к бухгалтерскому учету по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью финансовых вложений, приобретенных за плату, признается сумма всех фактических затрат Общества на их приобретение, за исключением налога на добавленную стоимость и иных возмещаемых налогов (кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации о налогах и сборах).

Оценка стоимости финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, при их выбытии производится по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Общество не осуществляет расчет оценки долговых ценных бумаг и займов по дисконтированной стоимости.

Расшифровка статьи приведена далее в таблице.

Таблица 22. Перечень финансовых вложений АО «ПО «Севмаш»

Наименование	ИНН	Доля владения	Количество акций, шт.	Номинал акции	Дата вложения
АО "Севмаш-Шельф"	2902038648	100%	1 000	90	ноябрь 1998 г.; октябрь 2010 г.
ООО "СКП "Северная жемчужина"	2902060428	70%			февраль 2013 г.
АО "ЦПКП "Оборонпромкомплекс"	7737121698	19,23%	12 500	1 000	декабрь 2004 г.
ЗАО "Российская компания по освоению шельфа"	2902011879	12,56%	37 539	100	декабрь 1992 г.

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

В соответствии с Учетной политикой в Обществе формируется резерв под обесценение финансовых вложений. Резерв формируется на основании оценочных мероприятий, проведенных Обществом в отношении финансовых вложений исходя из принципа рациональности.

На начало 2019 года резерв под обесценение финансовых вложений не был сформирован.

В 2019 году, учитывая низкую ликвидность акций АО «ЦПКП «Оборнпромкомплекс», была проведена оценка рыночной стоимости пакета акций АО «ЦПКП «Оборнпромкомплекс», принадлежащего АО «ПО «Севмаш». По результатам оценки стоимость пакета акций определена в размере 1 498 587 рублей.

На основании оценочных мероприятий произведено формирование резерва под обесценение финансовых вложений по АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс» в размере 11 001 413 рублей.

Таблица 23. Балансовая стоимость долгосрочных финансовых вложений

Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Резерв под обесценение, руб.	Балансовая стоимость с учетом созданного резерва, руб.
АО "Севмаш-Шельф"	90 000	0	90 000
ООО "СКП "Северная жемчужина"	7 000	0	7 000
АО "ЦПКП "Оборонпромкомплекс"	12 500 000	11 001 413	1 498 587
ЗАО "Российская компания по освоению шельфа"	3 753 900	0	3 753 900
ИТОГО	16 350 900	11 001 413	5 349 487

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

#### ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов на дату оценки составляет 4,6 млрд руб.

Согласно ПБУ 18/02, под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах. Организация признает отложенные налоговые активы в отчетном периоде при условии существования вероятности того, что она получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах.

#### ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Прочие внеоборотные активы на общую сумму 14,6 млрд руб. представляют собой незавершенное строительство и авансы, выданные под приобретение основных средств.

Объекты капитального строительства, находящиеся во временной эксплуатации, до ввода их в постоянную эксплуатацию учитываются на счете 08 «Вложения во внеоборотные активы». Фактически эксплуатируемые объекты недвижимости, по которым закончены капитальные вложения, оформлены соответствующие первичные документы, и документы на государственную регистрацию которых переданы в регистрирующий орган, до момента регистрации учитываются на отдельном субсчете счета 01 «Объекты недвижимости, права собственности на которые не зарегистрированы».

Таблица 24. Прочие внеоборотные активы Общества, тыс. руб.

Наименование	Балансовая стоимость
Незавершенное строительство, в том числе	11 419 165
техническое перевооружение объектов основных средств	3 228 467
капитальное строительство объектов	8 190 698
Авансы, выданные в связи с ТПП и КС	3 158 559
ИТОГО	14 577 724

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

## ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Оборотные активы предприятия за анализируемый период в абсолютном выражении увеличились в 1,7 раза, и на дату оценки имеют следующую структуру:

- ❑ запасы — 66,6 млрд руб. (11,3% текущих активов);
- ❑ НДС по приобретенным ценностям — 0,018 млрд руб. (менее 1%);
- ❑ дебиторская задолженность — 141,7 млрд руб. (24,1%);
- ❑ финансовые вложения — 0,7 млрд руб. (0,1%);
- ❑ денежные средства — 56,3 млрд руб. (9,6%);
- ❑ прочие оборотные активы — 0,005 млрд руб. (менее 1%);
- ❑ непредъявленная к оплате начисленная выручка по договорам с длительным циклом изготовления — 323,8 млрд руб. (55,0%).

Наибольший удельный вес в структуре оборотных активов составляют непредъявленная к оплате начисленная выручка по договорам с длительным циклом изготовления (55,0%) и дебиторская задолженность (24,1%).

За анализируемый период запасы увеличились в 2,8 раза, непредъявленная к оплате начисленная выручка по договорам с длительным циклом изготовления — в 2,9 раза.

## ЗАПАСЫ

На дату оценки запасы АО «ПО «Севмаш» составляют 66,6 млрд руб. Сырье и материалы на протяжении ряда лет занимают наиболее значимую долю (85-96%) в составе запасов Общества в целом, что объективно обусловлено высокой материалоемкостью основного производства Общества. На протяжении анализируемого периода отмечается рост, как в целом запасов, так и запасов по группе «сырье и материалы».

Таблица 25. Расшифровка запасов АО «ПО «Севмаш», тыс. руб.

Наименование	Балансовая стоимость на 31.12.2019
Запасы, в том числе	66 624 252
сырье и материалы	63 994 522
незавершенное производство	2 431 955
готовая продукция и товары для перепродажи	98 246
расходы будущих периодов	56 623
прочие запасы и затраты	42 906

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

Согласно предоставленным данным, Предприятие имеет на своем балансе материально-производственных запасы, которые морально устарели, полностью или частично потеряли свое первоначальное качество, либо текущая рыночная стоимость которых снизилась.

Таблица 26. Неликвидные запасы АО «ПО «Севмаш», руб.

Наименование	Балансовая стоимость на 31.12.2019
Неликвидное имущество (балансовый счет 10.85)	214 765 842,38
Невостребованные материалы (балансовый счет 10.90)	738 328 782,78
ИТОГО	953 094 625,16

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

По состоянию на 31.12.2019 в залоге в качестве обеспечения по кредитным договорам материальные запасы отсутствуют.

## НДС

На дату оценки менее 1% валюты баланса представлено статьей НДС, что в абсолютном выражении составляет 18 164 тыс. руб.

## ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Дебиторская задолженность на дату оценки составляет 141,7 млрд руб., из которых 62,4% — краткосрочная дебиторская задолженность. За рассматриваемый период данная статья баланса практически не изменилась (142,1 млрд руб. на 31.12.2015, 141,7 млрд руб. на 31.12.2019). При этом сократилась доля долгосрочной задолженности на 32% и увеличилась доля краткосрочной задолженности на 38%.

Таблица 27. Расшифровка дебиторской задолженности, тыс. руб.

Наименование	Балансовая стоимость на 31.12.2019
Дебиторская задолженность	141 748 889
дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 мес.	53 250 812
покупатели и заказчики	31 074
авансы выданные	52 861 007
прочие дебиторы	358 731
дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 мес.	88 498 077
покупатели и заказчики	3 464 394
авансы выданные	77 861 988
прочие дебиторы	7 171 695

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

При анализе структуры дебиторской задолженности можно отметить значительную долю «авансов выданных» (92% дебиторской задолженности), что объясняется наличием в портфеле заказов Общества заказов с длительным циклом и необходимостью авансирования на длительную перспективу.

При этом сумма авансов выданных, платежи по которым ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, сократилась на 32%, при одновременном росте на 37% суммы авансов выданных, платежи по которым ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Далее в таблице приведены сведения о крупнейших авансах выданных (суммы свыше 500 млн), долгосрочных и краткосрочных.

Таблица 28. Долгосрочные авансы выданные, контрагенты более 500 млн руб., руб.

Контрагент	№ договора	Дата договора	Срок поставки	Балансовая стоимость	Назначение платежа
АО "СПО "АРКТИКА"	4967/36851	16.01.2019	31.12.2025	834 371 874,00	аванс 20% на кабель
АО "КОНЦЕРН "НПО "АВРОРА"	5810/34869	05.07.2017	31.10.2021	1 465 986 993,28	ЭМК
АО "КОНЦЕРН "НПО "АВРОРА"	5810/34869	05.07.2017	31.10.2021	570 050 671,17	КСУ ТС "Фауна-11442М"
АО "КОНЦЕРН "НПО "АВРОРА"	5810/34869	05.07.2017	31.10.2021	1 200 000 000,00	КСУ ТС "Фауна-11442М"
ОАО КАЛУЖСКИЙ ТУРБИННЫЙ ЗАВОД	5809/24693	20.02.2013	31.07.2021	1 523 700 000,00	АВАНС ЗА ОК-17М
ОАО КАЛУЖСКИЙ ТУРБИННЫЙ ЗАВОД	5809/24693	20.02.2013	31.07.2021	1 694 915 254,24	ОК-17М
ОАО КАЛУЖСКИЙ ТУРБИННЫЙ ЗАВОД	5809/24693	20.02.2013	30.06.2021	508 333 333,33	АВАНС ЗА ОК-17М
АО "ГРЦ МАКЕЕВА"	5807/34371	18.03.2016	31.12.2023	1 084 066 896,35	аванс
АО "КОНЦЕРН "НПО "АВРОРА"	5807/26392	26.09.2013	30.01.2022	650 313 000,00	60% АВАНС БУЛАТ-Я.1
АО "КОНЦЕРН "НПО "АВРОРА"	5807/26392	26.09.2013	30.04.2021	608 620 088,14	АВАНС 60% КСУ ТС БУЛАТ-Я.1
АО "КОНЦЕРН "НПО "АВРОРА"	5807/45172	10.12.2019	31.12.2021	708 930 720,00	АВАНС 60% ЗА БУЛАТ
АО" КОНЦЕРН "ОКЕАНПРИБОР"	5807/26549	11.09.2013	31.03.2022	1 057 326 085,79	АВАНС ИРТЫШ-АМФОРА ЗАКАЗ 208
АО" КОНЦЕРН "ОКЕАНПРИБОР"	5807/26549	11.09.2013	31.03.2021	804 820 697,26	АВАНС ЗА ИРТЫШ-АМФОРА ЗАКАЗ 207
АО "КОНЦЕРН "МОРИНСИС-АГАТ"	5807/28533	12.12.2014	30.06.2022	593 220 338,98	ИСБУ "Олимп"
АО" КОНЦЕРН "ОКЕАНПРИБОР"	5807/26549	11.09.2013	30.04.2021	832 268 155,55	Изд. "Иртыш-Амфора-Б-055А"
АО" КОНЦЕРН "ОКЕАНПРИБОР"	5807/26549	11.09.2013	30.04.2021	753 720 976,00	Иртыш-Амфора-Б-055А
АО "КОНЦЕРН "МОРИНСИС-АГАТ"	5807/28533	12.12.2014	30.06.2023	557 355 975,44	Аппаратная часть ИСБУ "Олимп"
АО" КОНЦЕРН "ОКЕАНПРИБОР"	5807/26549	11.09.2013	30.04.2022	713 001 459,74	изд. "Иртыш-Амфора-Б-055А"
АО "КОНЦЕРН "МОРИНСИС-АГАТ"	5807/28533	12.12.2014	30.06.2024	1 489 979 166,67	Аванс по подэтапу 5.3 Аппаратная часть и ЗИП

Контрагент	№ договора	Дата договора	Срок поставки	Балансовая стоимость	Назначение платежа
АО "КОНЦЕРН "МОРНСИС-АГАТ"	5807/28533	12.12.2014	30.06.2021	1 798 910 553,40	Олимп
АО "КОНЦЕРН "МОРНСИС-АГАТ"	5807/28533	12.12.2014	30.06.2022	596 376 337,97	ИСБУ Олимп
АО "КОНЦЕРН "МОРНСИС-АГАТ"	5807/28533	12.12.2014	30.06.2023	1 515 233 168,40	ИСБУ Олимп
АО "ГРЦ МАКЕЕВА"	5807/34371	18.03.2016	31.07.2023	1 837 401 519,19	ЗР-21
АО "КОНЦЕРН "МОРНСИС-АГАТ"	5807/28533	12.12.2014	30.06.2023	890 305 833,33	Аванс аппаратная часть п.4.3 контракта
АО "КОНЦЕРН "МОРНСИС-АГАТ"	5807/28533	12.12.2014	30.06.2024	638 562 549,17	Аванс аппаратная часть п.5.3 контракта
АО "КОНЦЕРН "МОРНСИС-АГАТ"	5807/28533	12.12.2014	30.06.2021	1 372 302 971,31	изделие ОЛИМП
АО "КОНЦЕРН "МОРНСИС-АГАТ"	5807/28533	12.12.2014	30.06.2021	526 463 709,81	ИЗДЕЛИЕ ОЛИМП
АО "КОНЦЕРН "МОРНСИС-АГАТ"	5807/28533	12.12.2014	30.06.2022	532 192 881,49	ИЗДЕЛИЕ ОЛИМП
АО "КОНЦЕРН "МОРНСИС-АГАТ"	5807/28533	12.12.2014	30.06.2022	1 440 977 136,26	ИЗДЕЛИЕ ОЛИМП
АО "КОНЦЕРН "ОКЕАНПРИБОР"	5807/26549	03.09.2013	30.04.2021	675 173 790,71	ИРТЫШ АМФОРА
АО "СЕВЕРНОЕ ПКБ"	4603/25648	13.05.2013	31.12.2021	758 092 033,81	АВАНС по этапам 2-4
АО "СПО "АРКТИКА"	4967/32578	28.04.2016	31.12.2022	505 152 016,50	Аванс 15% от стоимости по контракту
АО "СПО "АРКТИКА"	4967/29768	19.06.2015	31.12.2025	527 420 052,64	аванс по ТЭО до 80% 3 этап
ИТОГО				31 265 546 239,93	

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

Таблица 29. Краткосрочные авансы выданные, контрагенты более 500 млн руб., руб.

Контрагент	№ договора	Дата договора	Срок поставки	Балансовая стоимость	Назначение платежа
ПАО "НПО "Алмаз"	5807/30522	04.12.2014	30.07.2019	2 016 121 122,13	Изделие ЗМ-48
ПАО "НПО "Алмаз"	5807/30522	04.12.2014	31.07.2019	1 209 672 673,28	ЗМ-48
АО "КБП"	5807/31318	29.09.2015	30.03.2020	1 615 551 560,12	Изделие ЗР87-1Ф-05.00.000/1142М-802-643-1
АО "ПКБ "РИО"	5807/29819	20.10.2014	31.12.2020	1 083 934 304,44	ИЗДЕЛИЕ АКС-Р-779-16
АО" КОНЦЕРН "ОКЕАНПРИБОР"	5810/32961	21.03.2016	31.07.2020	570 538 868,40	ИЗДЕЛИЕ МИНОТАВР-СИПН-М.1
АО "СКБК"	5809/31732	31.08.2015	31.12.2018	552 001 671,39	КОТЛОАГРЕГАТЫ
ОАО КАЛУЖСКИЙ ТУРБИННЫЙ ЗАВОД	5809/24693	20.02.2013	31.07.2020	1 397 100 000,00	АВАНС ЗА ОК-17М
ОАО КАЛУЖСКИЙ ТУРБИННЫЙ ЗАВОД	5809/24693	20.02.2013	31.07.2020	2 328 500 000,00	АВАНС ЗА ОК-17М
ОАО КАЛУЖСКИЙ ТУРБИННЫЙ ЗАВОД	5809/23799	20.02.2013	31.07.2020	1 115 100 000,00	АВАНС ЗА ОК-90А
ОАО КАЛУЖСКИЙ ТУРБИННЫЙ ЗАВОД	5809/23799	20.02.2013	31.07.2020	1 858 500 000,00	ОК-90А
АО "КОНЦЕРН "НПО "АВРОРА"	5807/26396	27.09.2013	31.12.2020	590 775 600,00	КСУ ТС БУЛАТ-БА-055А
АО" КОНЦЕРН "ОКЕАНПРИБОР"	5807/26549	11.09.2013	30.04.2020	753 681 134,48	Изд. "Иртыш-Амфора-Б-055А"
АО" КОНЦЕРН "ОКЕАНПРИБОР"	5807/26549	11.09.2013	30.04.2020	1 428 854 925,19	Иртыш-Амфора
АО "КБП"	5807/31318	29.09.2015	30.03.2020	890 426 816,68	Изделие ЗМ-87
АО "ГРЦ МАКЕЕВА"	5807/34368	18.03.2016	30.01.2020	1 737 171 792,79	ЗР-21
АО "ГРЦ МАКЕЕВА"	5807/34368	18.03.2016	30.01.2020	1 737 407 847,20	ЗР-21
АО "ГРЦ МАКЕЕВА"	5807/34370	18.03.2016	31.10.2020	1 860 709 463,59	ЗР-21
АО "ГРЦ МАКЕЕВА"	5807/34370	18.03.2016	30.09.2020	1 829 697 639,20	ЗР-21
АО "ПКБ "РИО"	5807/29819	20.10.2014	31.12.2020	541 967 152,22	Р-779-16
АО "ПКБ "РИО"	5807/29819	20.10.2014	31.12.2020	541 967 152,22	АКС Р-779-16
АО "КОНЦЕРН "МОРНСИС-АГАТ"	5807/28533	12.12.2014	30.06.2020	543 474 318,73	ОЛИМП
АО" КОНЦЕРН "ОКЕАНПРИБОР"	5807/26549	11.09.2013	30.04.2020	675 173 790,71	ИРТЫШ АМФОРА
АО "СПО "АРКТИКА"	4967/32578	28.04.2016	31.12.2020	598 409 512,47	Аванс по 2 эт до 80%
АО "СПО "АРКТИКА"	95/30427	18.02.2015	31.12.2020	730 654 863,40	Аванс в размере 10% по договору 09/963/95/30427
АО "СПО "АРКТИКА"	95/30427	18.02.2015	31.12.2020	679 315 628,43	Частичная оплата 2 аванса
ИТОГО				28 886 707 837,07	

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

В составе прочей дебиторской задолженности отражены:

- в долгосрочной — задолженность по штрафам, пеням, неустойкам;
- в краткосрочной — главным образом, задолженность по НДС и налогу на прибыль (6,9 из 7,2 млрд руб.).



В соответствии с письмом Минфина России от 09.01.2013 N 07-02-18/01, дебиторская задолженность отражена в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством.

В соответствии с принятой учетной политикой в обществе создается резерв по сомнительным долгам. Резерв формируется исходя из требования принципа осмотрительности при ведении учета расходов и обязательств, доходов и активов и в целях эффективного управления задолженностью, по которой существует неуверенность погашения до момента признания ее безнадежной в бухгалтерском учете Общества.

Резерв формируется за счет отчислений в него сумм сомнительных долгов по результатам хозяйственной деятельности на конец года на основании проведенной перед составлением годовой бухгалтерской отчетности инвентаризации.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу, исходя из оценки платежеспособности должника и вероятности погашения им долга, в размере суммы возможных потерь (убытков) вследствие неоплаты дебиторской задолженности.

Сумма неиспользованного в отчетном году резерва по долгам, которые продолжают оставаться сомнительными, переносится на следующий отчетный год.

При заполнении бухгалтерского баланса дебиторская задолженность показывается за вычетом суммы начисленного резерва.

Таблица 30. Движение сумм созданного резерва по сомнительным долгам, тыс. руб.

Остаток на 31.12.2018	Движение за 2019 год		Остаток на 31.12.2019
	дебет	кредит	
900 104	128 286	40 950	812 768

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

#### КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По состоянию на 31.12.2019 в составе краткосрочных финансовых вложений учтен займ, выданный ПАО «Амурский судостроительный завод» на сумму 708 617 тыс. руб. (Договор № от 15.12.2016 7541/36441). Срок действия договора займа — до 31.12.2017. Процентная ставка по договору — 10%.

В соответствии с Дополнительным соглашением №2 к указанному договору займа, срок действия договора продлен до 28.02.2020. В соответствии с Дополнительным соглашением №2 к указанному договору займа, начиная с 01 января 2019 года, сумма процентного займа становится равной сумме 708 616 745,00 рублей и состоит из суммы основного долга в размере 644 197 040,90 рублей и суммы просроченных к уплате процентов в размере 64 419 704,10 рублей.

#### ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

Денежные средства, находящиеся на расчетных счетах и в кассе предприятия, а также денежные эквиваленты составляют на дату оценки 56,3 млрд руб.

В соответствии с Учетной политикой Общества:

- к денежным средствам относятся средства в отечественной и иностранных валютах, находящиеся в кассе, на расчетном, валютном, и других счетах в банках на территории страны и за рубежом;
- к денежным эквивалентам относятся депозиты до востребования и высоколиквидные краткосрочные депозиты;
- для учета денежных эквивалентов используются отдельные субсчета счета 55 «Специальные счета в банках».

В соответствии с принятой учетной политикой, пересчет стоимости денежных знаков в иностранной валюте в кассе Общества и на валютных счетах в банках производится на дату совершения операции, а также на дату составления бухгалтерской отчетности.

Часть денежных средств, числящихся на балансе Предприятия в размере 28 654 438 тыс. руб. — денежные средства ограниченно доступные для использования согласно требованиям Федерального Закона № 275-ФЗ «О государственном оборотном заказе», полученные в рамках выполнения государственного оборонного заказа.

#### ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Балансовая стоимость прочих оборотных активов на дату оценки составляет 4,7 млн руб. В составе прочих оборотных активов у Предприятия отражены недостачи и потери.

Таблица 31. Расшифровка прочих оборотных активов, руб.

Наименование	Балансовая стоимость
Недостачи и потери от порчи материальных ценностей	1 544 008,51
Недостачи и потери (производственные затраты)	2 198 816,92
Недостачи и потери (поломки и иные повреждения оборудования)	937 122,00
ИТОГО	4 679 947,43

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

#### НЕПРЕДЪЯВЛЕННАЯ К ОПЛАТЕ НАЧИСЛЕННАЯ ВЫРУЧКА ПО ДОГОВОРАМ С ДЛИТЕЛЬНОМ ЦИКЛОМ ИЗГОТОВЛЕНИЯ

Выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начисления: по отгрузке продукции и переходу права собственности. Выручка по договорам, исполнение которых производится не более отчетного года, признается в учете по завершению выполнения работы, оказания услуги, изготовления продукции в целом.

Выручка и расходы по договорам, длительность выполнения которых составляет более одного отчетного года или сроки начала и окончания которых приходятся на разные отчетные годы, признаются в бухгалтерском учете в периоде выполнения работ независимо от их принятия и оплаты заказчиком. Указанный порядок распространяется на договоры строительного подряда, включая строительство, ремонт и ликвидацию судов, а также на договоры оказания услуг в области инженерно-технического проектирования в судостроении.

С 2015 года непредъявленная к оплате начисленная выручка увеличилась с 110 до 324 млрд руб., т.е. в 2,9 раза.

#### 9.2. АНАЛИЗ ПАССИВОВ АО «ПО «СЕВМАШ»

Увеличение пассивов АО «ПО «Севмаш» в анализируемом периоде обусловлено и ростом собственного капитала, и ростом заемных средств. По состоянию на дату оценки, пассивы Общества на 10,3% (65,1 млрд руб.) сформированы собственными средствами, на 74,5% (473,0 млрд руб.) — долгосрочными обязательствами и на 15,2% (96,5 млрд руб.) — текущими обязательствами (см. рис. ниже).

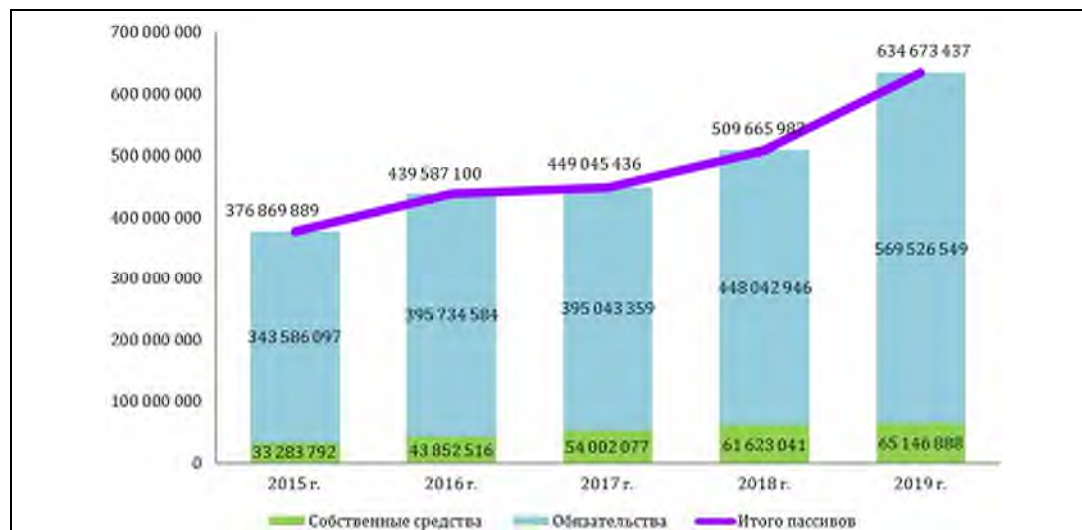


Рис. № 7. Структура пассивов, тыс. руб.

## СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ

Собственный капитал предприятия за анализируемый период увеличился почти в 2 раза, за счет увеличения уставного капитала, добавочного капитала, резервного капитала и роста накопленной прибыли от хозяйственной деятельности.

Предприятие имеет следующую структуру собственного капитала на дату оценки:

- уставный капитал — 16,9 млрд руб. (26,0% собственного капитала);
- добавочный капитал — 22,5 млрд руб. (34,6%);
- резервный капитал — 0,8 млрд руб. (1,3%);
- нераспределенная прибыль — 21,6 млрд руб. (33,1%);
- средства, полученные от учредителей до регистрации уставного капитала — 3,2 млрд руб. (5,0%).

Капитал и резервы предприятия за 2015-2019 гг. увеличились на 32 млрд руб. (в 2 раза), что является позитивным моментом, означающим рост собственных средств и увеличение прибыли АО «ПО «Севмаш».

Добавочный капитал Общества формируется за счет сумм, полученных сверх номинальной стоимости размещенных акций (эмиссионный доход Общества).

В соответствии с Уставом и Учетной политикой в Обществе создается резервный фонд в размере 5% уставного капитала Общества. Резервный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере 5% от чистой прибыли Общества до достижения уставного капитала. Величина резервного капитала на дату оценки составила 846 357 тыс. руб.

В соответствии с рекомендациями Минфина России, доведенными письмом от 06.02.2015 № 07-04-06/5027, в разделе III Баланса «Капитал и резервы» отражены отдельной строкой (код 1380) средства, полученные от учредителей до регистрации уставного капитала.

## ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства АО «ПО «Севмаш» на дату оценки представлены:

- долгосрочными обязательствами:
  - ✓ отложенные налоговые обязательства;
  - ✓ оценочные обязательства;
  - ✓ прочие обязательства;
- краткосрочными обязательствами:
  - ✓ кредиторская задолженность;
  - ✓ доходы будущих периодов;
  - ✓ оценочные обязательства;
  - ✓ прочие обязательства.

## ЗАЙМЫ И КРЕДИТЫ

По итогам 2019 года долгосрочных и краткосрочных займов и кредитов у Предприятия нет.

В 2015-2016 гг. АО «ПО «Севмаш» привлекало долгосрочные кредиты, в 2015-2018 гг. — краткосрочные.

## ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые обязательства на дату оценки составляют 3,9 млрд руб.

Согласно ПБУ 18/02, под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах. Отложенные налоговые обязательства признаются в том отчетном периоде, когда возникают налогооблагаемые временные разницы.

При отсутствии на конкретный отчетный период прибыли, облагаемой налогом, отложенные налоговые обязательства отображаются в долгосрочных обязательствах бухгалтерского баланса.

В случае ликвидации Общества (при формировании промежуточного ликвидационного и ликвидационного балансов), отложенные налоговые активы относятся на строку «Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)».

Взаимозачет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств возможен, если отложенные налоговые активы и обязательства относятся к одному и тому же периоду времени. В данном случае взаимозачет невозможен, поскольку отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства не относятся к одному и тому же периоду времени.

## ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ)

В соответствии с принятой Учетной политикой в Обществе создаются следующие оценочные обязательства:

- оценочное обязательство по выплате вознаграждений работникам — при наличии в текущем году обязательств организации по предстоящим в следующем году выплатам вознаграждений по сданным заказам. Величина оценочного обязательства рассчитывается на основании приказов генерального директора Общества о премировании, исходя из сумм вознаграждений работникам с учетом обязательных отчислений на социальные нужды;
- оценочное обязательство по оплате отпуска — определяется по каждому работнику на последний день каждого месяца с учетом страховых взносов во внебюджетные фонды. Сумма оценочного обязательства на выплату отпускных сумм рассчитывается путем умножения количества неиспользованных дней отпуска на среднедневной заработок. Для оценки суммы страховых взносов по каждому работнику применяется индивидуальная эффективная ставка, рассчитанная по итогу начисления страховых взносов за предыдущий год. По вновь принимаемым работникам применяются тарифы, действующие на отчетный период без учета дополнительных тарифов страховых взносов;
- оценочное обязательство по убыточным договорам — исходя из ожидаемого превышения расходов на выполнение такого договора над поступлениями по нему, на основании расчетных данных;
- оценочное обязательство по гарантийному ремонту и обслуживанию продукции, изготовленной и переданной покупателю с условием гарантии качества — в соответствии с установленным в обществе Порядком;
- оценочное обязательство по предвиденным расходам по сданным основным заказам — исходя из предполагаемой величины расходов на основании расчетных данных;
- оценочное обязательство по экологической деятельности (ликвидационное обязательство) - признается в бухгалтерском учете в момент возникновения

у общества обязанности по проведению демонтажа и утилизации объектов основных средств и восстановлению окружающей среды (если возникновение такой обязанности непосредственно связано с приобретением, сооружением, изготовлением данных объектов основных средств и вытекает из требований законодательства РФ, иных нормативных правовых актов, судебных решений, договоров) при одновременном соблюдении условий, указанных в пункте 5 ПБУ 8/2010 «Оценочные обязательства и активы»;

- оценочное обязательство по штрафным санкциям по договорам — на основании условий договора и расчетов подразделений-договородержателей в соответствии с установленным в Обществе порядком;
- оценочное обязательство по обязательствам, вытекающим из заключенных договоров (контрактов) с офсетными обязательствами — на основании расчета подразделений-договородержателей в соответствии с условиями заключенных договоров.

По состоянию на дату оценки данная статья в основном состоит из резервов по гарантийному ремонту и обслуживанию. Наличие судебных исков и претензий связано с несоблюдением или ненадлежащим исполнением одной из сторон требований законодательства РФ и (или) условий договоров.

Таблица 32. Расшифровка оценочных обязательств, тыс. руб.

Наименование	Балансовая стоимость на 31.12.2019
По оплате отпусков	2 560 959
По гарантийному ремонту и обслуживанию	6 482 245
По убыточным договорам	4 865 671
По выплате вознаграждения	244 958
По предвиденным расходам	804 623
Прочие	1 345 641
ИТОГО	16 304 097

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

### КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

Кредиторская задолженность на дату оценки составляет 84 млрд руб., из которых 82% — полученные авансы. За рассматриваемый период данная статья баланса (в совокупности) увеличилась в 9 раз (с 9 млрд руб.).

Таблица 33. Расшифровка кредиторской задолженности, тыс. руб.

Наименование	Строка баланса	Балансовая стоимость на 31.12.2019
Кредиторская задолженность	1520	83 966 882
расчеты с поставщиками и подрядчиками	1521	11 757 790
задолженность перед персоналом	1522	1 108 819
задолженность перед государственными и внебюджетными фондами	1523	582 052
задолженность по налогам и сборам	1524	230 541
авансы полученные	1525	68 988 401
прочие кредиторы	1526	1 299 279

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

В структуре краткосрочной кредиторской задолженности отмечается значительное увеличение размера авансов полученных — в 50 раз.

Таблица 34. Авансы полученные, контрагенты более 500 млн руб.

ИНН контрагента	Контрагент	Сумма, тыс. руб.	Дата оплаты	Срок поставки
7838418751	АО "ЦКБ МТ "РУБИН"	34 370 184	10.06.2014	31.12.2020
7704252261	МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	32 274 306	20.12.2016	31.12.2020
	МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ ИНДИИ	1 468 572	27.02.2018	31.12.2020
	ИТОГО	68 988 401		

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

В соответствии с письмом Минфина России от 09.01.2013 № 07-02-18/01 кредиторская задолженность отражена в бухгалтерском балансе в оценке за минусом суммы налога на добавленную стоимость, подлежащей вычету (принятой к вычету) в соответствии с налоговым законодательством РФ.

По состоянию на 31.12.2019 года неурегулированная кредиторская задолженность по налогам и сборам у Общества отсутствует.

#### ДОХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

Балансовая стоимость доходов будущих периодов составляет на дату оценки 0,03% валюты баланса — 109 163 тыс. руб.

Таблица 35. Расшифровка доходов будущих периодов, руб.

б/с	Наименование	Балансовая стоимость
98.02	Доходы, полученные в счет будущих периодов (бюджетное финансирование капитальных расходов) - основная деятельность	108 436 911,41
98.03	Разница между суммой, подлежащей взысканию с виновных лиц, и балансовой стоимостью по недостачам МЦ	726 388,78
	ИТОГО	109 163 300,19

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

#### ПРОЧИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА (ДОЛГОСРОЧНЫЕ И КРАТКОСРОЧНЫЕ)

Прочие обязательства АО «ПО «Севмаш» на дату оценки представлены:

- долгосрочными прочими обязательствами на сумму 464,9 млрд руб.;
- краткосрочными прочими обязательствами на сумму 0,4 млрд руб.

Наличие прочих долгосрочных обязательств обусловлено высокой долей в портфеле заказов общества заказов с длительным циклом изготовления и авансирования.

Таблица 36. Расшифровка прочих долгосрочных обязательств на 31.12.2019

ИНН контрагента	Контрагент	Сумма, тыс. руб.	Дата оплаты	Срок поставки
7838395215	Акционерное общество "Объединенная судостроительная корпорация"	392 721 561	30.12.2011	31.12.2024
7704740413	МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ	71 727 744	27.05.2013	31.12.2022
	МИНИСТЕРСТВО ОБОРОНЫ ИНДИИ	291 680	25.04.2019	31.12.2022
5259077666	АО "ОКБМ Африкантов"	130 471	26.12.2012	31.12.2023
7839395419	АО "АДМИРАЛТЕЙСКИЕ ВЕРФИ"	29 874	07.06.2019	31.12.2022
	прочие	22		
	ИТОГО	464 901 352		

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

Прочие краткосрочные обязательства — остатки по б/с 86.05 «Целевое финансирование (средства дольщиков)»

Таблица 37. Расшифровка прочих краткосрочных обязательств на 31.12.2019, руб.

Шифр объекта	Номер договора	Номер счета	Сумма
б/с 86.05 "Целевое финансирование (средства дольщиков)"			
23022	15294	920407	3 199 935,00
23022	15330	920410	3 199 935,00
23022	15336	920432	4 037 721,00
23022	15337	920416	2 355 641,00
23022	15342	920431	4 574 060,00
23022	15348	920430	3 830 269,00
23022	15349	920433	3 992 183,00
23022	15359	920429	3 992 183,00
23022	15361	920459	3 992 183,00
23022	15363	920434	3 882 424,00
23022	15365	920460	4 574 060,00
23022	15366	920470	3 526 681,00
23022	15374	920469	4 037 721,00
23022	15375	920435	3 158 454,00
23022	15376	920436	3 327 932,00

Шифр объекта	Номер договора	Номер счета	Сумма
23022	15377	920458	4 037 721,00
23022	15378	920718	3 526 681,00
23022	15379	920609	3 992 183,00
23022	15386	920455	3 992 183,00
23022	15387	920461	3 338 203,00
23022	15388	920605	3 526 681,00
23022	15389	920495	3 992 183,00
23022	15390	920468	3 158 454,00
23022	15398	920471	4 574 060,00
23022	15399	920467	3 327 932,00
23022	15408	920535	2 584 951,00
23022	15409	920472	2 355 641,00
23022	15410	920473	2 058 580,00
23022	15419	920504	3 992 183,00
23022	15420	920732	2 058 580,00
23022	15421	920492	3 338 203,00
23022	15423	920604	3 327 932,00
23022	15425	920675	3 327 932,00
23022	15435	920532	3 992 183,00
23022	15436	920543	2 584 951,00
23022	15438	920534	3 209 811,00
23022	15441	920494	2 042 945,00
23022	15442	920496	2 058 580,00
23022	15443	920493	3 327 932,00
23022	15448	920678	4 574 060,00
23022	15452	920497	3 327 932,00
23022	15453	920499	2 449 449,00
23022	15457	920491	2 355 641,00
23022	15458	920602	3 338 203,00
23022	15460	920533	1 979 404,00
23022	15462	920606	2 355 641,00
23022	15463	920531	3 327 932,00
23022	15471	920617	2 058 580,00
23022	15473	920680	2 173 235,00
23022	15474	920648	2 042 945,00
23022	15475	920613	2 449 449,00
23022	15478	920649	3 814 311,00
23022	15479	920614	3 199 935,00
23022	15480	920618	3 158 454,00
23022	15481	920616	3 209 811,00
23022	15482	920610	2 042 945,00
23022	15517	920612	2 173 235,00
23022	15518	920544	2 058 580,00
23022	15519	920607	3 456 325,00
23022	15549	920647	2 265 039,00
23022	15553	920611	3 338 203,00
23022	15557	920714	2 355 240,00
23022	15559	920716	2 584 951,00
23022	15560	920719	3 526 681,00
23022	15561	920651	2 042 945,00
23022	15570	920542	2 584 951,00
23022	15571	920540	2 701 179,00
23022	15572	920530	2 042 945,00
23022	15574	920529	2 485 530,00
23022	15575	920541	2 265 039,00
23022	15581	920608	2 042 945,00
23022	15582	920615	2 449 449,00
23022	15595	920653	2 355 240,00
23022	15596	920674	1 979 404,00
23022	15597	920695	4 037 721,00
23022	15643	920619	4 398 134,00
23022	15645	920652	3 992 183,00
23022	15680	920654	3 036 975,00
23022	15681	920760	3 338 203,00

Шифр объекта	Номер договора	Номер счета	Сумма
23022	15682	920650	3 992 183,00
23022	15683	920655	2 058 580,00
23022	15685	920656	2 584 951,00
23022	15686	920698	2 042 945,00
23022	15688	920699	3 327 932,00
23022	15689	920696	2 355 641,00
23022	15696	920676	2 584 951,00
23022	15702	920720	3 199 935,00
23022	15703	920677	3 327 932,00
23022	15707	920715	3 992 183,00
23022	15715	920862	3 158 454,00
23022	15716	920697	3 992 183,00
23022	15717	920861	3 338 203,00
23022	15722	920762	2 058 580,00
23022	15723	920729	3 830 269,00
23022	15724	920903	3 377 243,00
23022	15725	920717	3 327 932,00
23022	15744	920700	3 327 932,00
23022	15745	920728	4 037 723,00
23022	15746	920793	3 830 269,00
23022	15764	920761	1 770 906,35
23022	15765	920791	3 628 500,00
23022	15769	920721	3 338 203,00
23022	15770	920834	3 323 389,00
23022	15778	920797	3 456 325,00
23022	15779	920792	2 485 530,00
23022	15780	920789	3 882 424,00
23022	15781	920731	4 574 060,00
23022	15783	920790	3 830 269,00
23022	15785	920730	3 992 183,00
23022	15791	920904	2 355 641,00
23022	15792	920794	3 323 389,00
23022	15793	920833	3 456 325,00
23022	15816	920763	3 830 269,00
23022	15817	920835	3 456 325,00
23022	15917	920918	3 838 637,00
26330	14962	920086	472 550,23
26330	15157	920324	3 221 412,00
29290	13822	920178	1 660 293,62
29290	13823	920177	2 969 596,00
29290	13862	920253	1 945 526,00
29290	13596	920008	2 060 355,00
29290	13665	920093	2 974 174,00
29290	13822	920178	62 264,38
26330	14826	920842	2 699 468,00
26330	14907	920015	1 151 264,00
26330	14962	920086	1 793 766,79
26330	14962	920086	15 724,98
26330	14962	920086	313 600,00
26330	15073	920166	3 359 294,00
ИТОГО			387 764 776,35

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»



### 9.3. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Финансовые показатели деятельности АО «ПО «Севмаш» приведены в таблице далее. Динамика финансовых результатов АО «ПО «Севмаш» за анализируемый период представлена на рисунке.

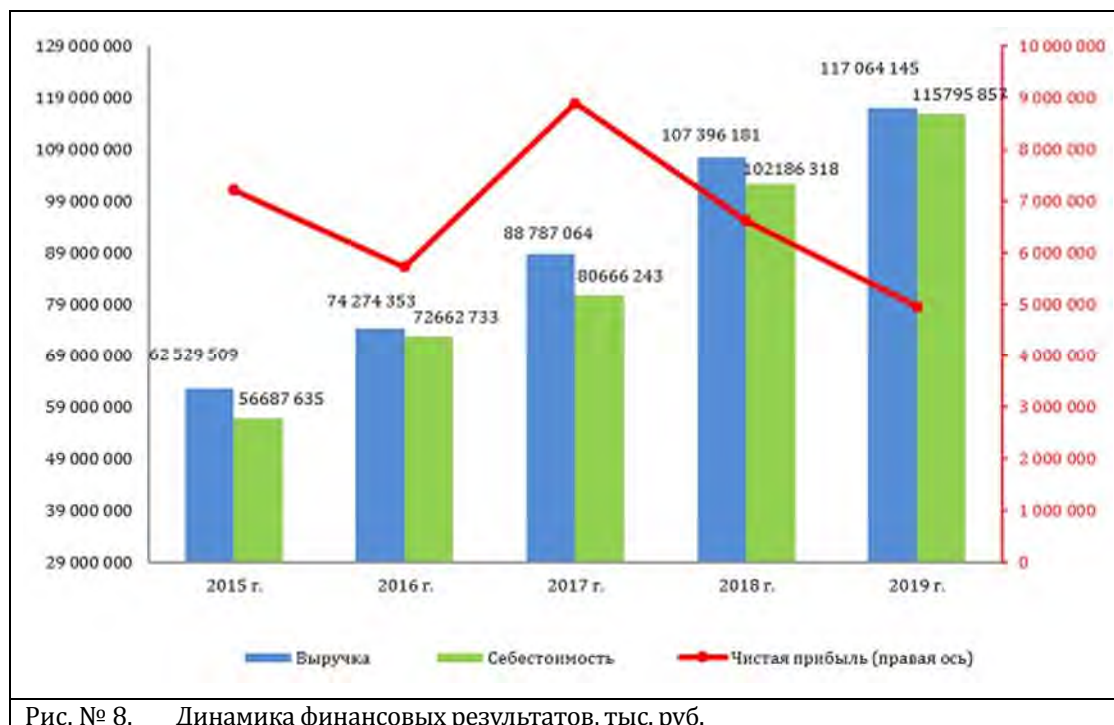


Рис. № 8. Динамика финансовых результатов, тыс. руб.

Таблица 38. Отчет о финансовых результатах АО «ПО «Севмаш», тыс. руб.

Наименование	Код	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
		Сумма	Сумма	Сумма	Сумма	Сумма
Выручка	2110	62 529 509	74 274 353	88 787 064	107 396 181	117 064 145
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	2111	12 199 678	5 296 052	34 660 194	16 281 140	17 088 478
Непредъявленная к оплате начисленная выручка по договорам с длительным циклом изготовления	2112	50 329 831	68 978 301	54 126 870	91 115 041	99 975 667
Себестоимость	2120	(56 687 635)	(72 662 733)	(80 666 243)	(102 186 318)	(115 795 857)
Себестоимость продаж	2121	(6 939 822)	(4 543 873)	(27 033 207)	(12 139 964)	(12 037 495)
Себестоимость, исчисленная по договорам с длительным циклом изготовления	2122	(49 747 813)	(68 118 860)	(53 633 036)	(90 046 354)	(103 758 362)
Валовая прибыль (+) / убыток (-)	2100	5 841 874	1 611 620	8 120 821	5 209 863	1 268 288
Коммерческие расходы	2210					
Управленческие расходы	2220					
Прибыль (убыток) от продаж	2200	5 841 874	1 611 620	8 120 821	5 209 863	1 268 288
Доходы от участия в других организациях	2310				4 718	18 229
Проценты к получению	2320	9 503 357	5 235 900	3 368 416	2 766 358	3 345 556
Проценты к уплате	2330	(5 304 916)	(5 261 013)	(62 744)	(82 699)	
Прочие доходы	2340	5 827 311	6 975 748	1 253 663	2 410 988	3 533 425
Прочие расходы	2350	(6 162 283)	(1 370 920)	(1 408 697)	(1 980 535)	(1 736 100)
Сальдо прочих доходов и расходов		(334 972)	5 604 828	(155 034)	430 453	1 797 325
Прибыль (+) / убыток (-) до налогообложения	2300	9 705 343	7 191 335	11 271 459	8 328 693	6 429 398
Текущий налог на прибыль	2410	(2 515 844)	(1 103 812)	(2 765 763)	(661 356)	(1 557 989)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(227 289)	15 614	(923 191)	(3 164 088)	1 276 526
Изменение отложенных налоговых активов	2450	389 947	(386 949)	1 308 707	2 095 386	(1 092 625)
Прочее	2460	(134 630)	4 077	989	17 381	(98 393)
Чистая прибыль	2400	7 217 527	5 720 265	8 892 201	6 616 016	4 956 917

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

## ДОХОДЫ ОТ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии с принятой Учетной политикой общества выручка для целей бухгалтерского учета определяется по методу начисления: по отгрузке продукции и переходу права собственности.

На протяжении ряда лет выручка Общества постоянно растет — среднегодовой темп роста составляет 17,9%.

Таблица 39. Динамика выручки АО «ПО «Севмаш», тыс. руб.

Год	Выручка	Темп прироста
2013	43 573 477	
2014	51 491 685	18%
2015	62 529 509	21%
2016	74 274 353	19%
2017	88 787 064	20%
2018	107 396 181	21%
2019	117 064 145	9%

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

На протяжении последних лет доля выручки по гособоронзаказу составляет более 90% от выручки в целом.

Таблица 40. Расшифровка выручки АО «ПО «Севмаш», тыс. руб.

Наименование	2017	2018	2019
Гражданская продукция	651 720	880 176	152 410
Прочая продукция, работы и услуги	1 611 881	1 764 948	1 709 476
Строительство кораблей, судов и плавучих конструкций; Ремонт и техническое обслуживание судов и лодок; Научные исследования и разработки	86 523 463	104 751 057	115 202 259
ИТОГО	88 787 064	107 396 181	117 064 145

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

## РАСХОДЫ ОТ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Расходы от основной деятельности представлены себестоимостью продаж. Коммерческие и управленческие расходы у Предприятия отсутствуют.

В соответствии с ретроспективными данными себестоимость демонстрирует относительную стабильность и на протяжении анализируемого периода в среднем составляет около 95% выручки (см. таблицу далее).

Таблица 41. Доля себестоимости в выручке, тыс. руб.

Наименование	2015	2016	2017	2018	2019
Выручка	62 529 509	74 274 353	88 787 064	107 396 181	117 064 145
Себестоимость продаж	56 687 635	72 662 733	80 666 243	102 186 318	115 795 857
Доля себестоимости в выручке	90,7%	97,8%	90,9%	95,1%	98,9%
Доля себестоимости в выручке, среднее	94,7%				

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

Далее в таблицах приведены данные о расшифровке и структуре о себестоимости.

Таблица 42. Расшифровка себестоимости АО «ПО «Севмаш», тыс. руб.

Наименование	2017	2018	2019
Гражданская продукция	593 675	880 176	145 356
Прочая продукция, работы и услуги	1 561 081	854 309	1 665 668
Строительство кораблей, судов и плавучих конструкций; Ремонт и техническое обслуживание судов и лодок; Научные исследования и разработки	78 511 487	1 713 924	113 984 833
ИТОГО	80 666 243	3 448 409	115 795 857

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

Таблица 43. Структура себестоимости

№ п/п	Наименование	2015	2016	2017	2018	2019
1	Материальные затраты	26 521 917	40 019 907	33 211 333	60 994 794	62 389 062
2	Расходы на оплату труда	15 373 727	17 679 423	20 051 757	22 349 340	24 768 916
3	Отчисления на социальные нужды	4 870 813	5 631 366	6 437 275	7 353 648	8 206 145
4	Амортизация	1 083 983	1 354 942	1 689 837	2 219 130	2 618 769
5	Прочие затраты	8 886 065	7 237 068	18 805 356	9 614 808	17 738 422
	Итого по элементам	56 736 505	71 922 706	80 195 558	102 531 720	115 721 314
	Изменение остатков (прирост [-]): незавершенного производства, готовой продукции и др.	-48 870			-345 402	
	Изменение остатков (уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции и др.		740 027	470 685		74 543
	Итого расходы по обычным видам деятельности	56 687 635	72 662 733	80 666 243	102 186 318	115 795 857

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

Как видно из анализа последних лет, значительных изменений в структуре себестоимости продаж не наблюдается. Основную часть в структуре себестоимости занимают материальные затраты (41-60%) и затраты на оплату труда с отчислениями (28-36%), в совокупности эти статьи расходов составляют 74-89% всей себестоимости.

#### ПРОЧИЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Значительное влияние на формирование чистой прибыли (убытка) оказывают прочие доходы и расходы Общества.

Величина сальдо на протяжении анализируемого периода колебалась от -0,5% до 7,5%, среднее значение — 1,8%.

Таблица 44. Сальдо прочих доходов и расходов АО «ПО «Севмаш», тыс. руб.

Наименование	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Прочие доходы	5 827 311	6 975 748	1 253 663	2 410 988	3 533 425
Прочие расходы	-6 162 283	-1 370 920	-1 408 697	-1 980 535	-1 736 100
Сальдо прочих доходов и расходов	-334 972	5 604 828	-155 034	430 453	1 797 325
Выручка	62 529 509	74 274 353	88 787 064	107 396 181	117 064 145
Доля в выручке	-0,5%	7,5%	-0,2%	0,4%	1,5%
Доля в выручке, среднее	1,8%				

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчеты Оценщика

Далее в таблицах приведена расшифровка прочих доходов и расходов за последние три года.

Статьи прочих доходов и расходов, имеющие постоянный характер: расходы по оплате банковских услуг, доходы/расходы по возмещению/оплате госпошлины, начисленная амортизация по основным средствам, профинансированная за счет бюджетных ассигнований, доходы в виде субсидий, полученных от Министерства труда, компенсационные выплаты работникам в рамках жилищной программы, доходы, полученные из средств ФСС для возмещения расходов, расходы, подлежащие возмещению за счет средств ФСС.

Таблица 45. Расшифровка прочих доходов АО «ПО «Севмаш», тыс. руб.

№ п/п	Наименование	2017	2018	2019
1	Доходы от продажи материальных ценностей	249 264	334 184	313 603
2	Доходы от продажи основных средств	52 262	21 902	21 540
3	Доходы при прочем выбытии основных средств	5 125	2 136	5 886
4	Доходы по операциям с объектами незавершенного строительства	137		8 938
5	Доходы по конверсионным операциям			738
6	Возмещение госпошлины	476	444	622
7	Прибыль прошлых лет	95 737	401 242	206 115
	расчеты с покупателями и заказчиками по продажам прошлых лет (выручка)		1 174	108 091
	уточнение расчетов по налогообложению, налоговым платежам прошлых лет		817	5 406
	уточнение расчетов по социальному страхованию и обеспечению за предыдущие годы		94	29
	штрафы прошлых лет			82 922
	неустойки за нарушение договоров		14 228	
	неустойки за нарушение договора, поставщик ООО "СпецФундаментСтрой"		5 000	
	неустойки за нарушение договора, поставщик ОАО "НПО "Гидромаш"		70 321	
	неустойки за нарушение договора, гарант ОАО "Фондсервисбанк"		67 739	
	списание кредиторской задолженности, по к. истек срок исковой давности в прошлые годы		383	1 750
	прочая прибыль прошлых лет (стorno амортизации)		2 771	
	прочая прибыль прошлых лет (курсовая разница)		8 222	
	прочая прибыль прошлых лет		8 602	
	прочая прибыль прошлых лет (отражение присужденных доходов по делу 1-459/2017), * создан резерв		217 168	
	прочая прибыль прошлых лет (корректировочный сч/ф по обратной реализации)		4 723	7 917
8	Штрафы, пени, неустойки, полученные - всего, в том числе:	496 578	567 855	177 891
	штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	193 352	520 177	112 723
	списание оценочного обязательства по штрафным санкциям	197 406		
	неустойка, не подтвержденная дебиторами		43 533	
	прочие	100 679		61 922
	пени от населения по оплате услуг водоснабжения	5 141	4 145	3 246
9	Положительная курсовая разница		142 266	
10	Прочие доходы, в том числе:	354 084	940 959	2 798 092
	списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	13 478	1 211	407
	списание кредиторской задолженности по прочим основаниям		3 125	
	восстановление резервов под снижение стоимости ТМЦ		96 268	214 369
	восстановление резервов под снижение стоимости НЗС	1 155		4 150
	восстановление резервов под снижение стоимости НЗП	33 489		

№ п/п	Наименование	2017	2018	2019
	восстановление оценочных обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию		581 254	2 044 898
	восстановление оценочных обязательств по предвиденным расходам	35 446	64 408	48 060
	восстановление резерва по сомнительным долгам		2 186	60 380
	восстановление оценочных обязательств по отпускам и страховым взносам	3 876		470
	излишки по актам инвентаризации	50 654	36 699	18 595
	постановка на учет лома и отходов с закрытых заказов, от списания неликвидов МПЗ и оборудования	6 815	10 081	4 691
	начисленная амортизация по основным средствам, профинансированным за счет бюджетных ассигнований	36 208	33 549	14 318
	возмещение ущерба по решениям суда и прочим основаниям	4 323	651	72
	доходы в виде субсидий, полученных от Министерства труда	10 574	12 800	14 665
	прочие	10 719	911	142 556
	доходы в виде субсидий, полученных от Минпромторга	2 726	75 872	65 328
	переуступка права аренды земельного участка ООО ПСО Сочикапстрой, с. Чвижепсе		12 119	
	корректировка суммы сбора за загрязнение окружающей среды	32 270		
	прочие доходы, не вошедшие в вышеуказанные статьи, не учитываемые при налогообложении	24	248	9 993
	возмещение расходов по решениям и постановлениям суда в пользу общества		1 332	7518
	средства ФСС для возмещения расходов на санаторно-курортное лечение работников общества (в т.ч. предпенсионного, пенсионного возраста), приобретение СИЗ (по обществу)			137 777
	средства ФСС для возмещения расходов на оплату работнику общества дней по уходу за ребенком-инвалидом			7 961
	средства ФСС для возмещения расходов на выплату пособия на погребение			233
	средства ФСС для возмещения расходов по выплате пособия по временной нетрудоспособности, финансируемых из ФБ			371
	возмещение ущерба и расходов за обучение		1 096	
	восстановление НДС при списании безнадежного долга за счет резерва		412	
	доходы по решениям суда, вступившим в силу	106 968	5 484	
	целевое финансирование из внебюджетных источников	4 085		
	опоздания, досрочные отъезды, полный неприезд	1 274	1 253	1 280
	Итого по строке 2340:	1 253 663	2 410 988	3 533 425

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

Таблица 46. Расшифровка прочих расходов АО «ПО «Севмаш», тыс. руб.

№ п/п	Наименование	2017	2018	2019
1	Расходы от продажи материальных ценностей	341 268	391 209	427 700
2	Расходы от продажи основных средств	6 180	8 757	4 021
3	Расходы при прочем выбытии основных средств	6 684	13 769	30 651
4	Расходы по операциям с объектами незавершенного строительства	7 133	110	4 150
5	Расходы от продажи валюты	46	9 048	29
6	Расходы по конверсионным операциям		1 051	4 433
7	Госпошлина	2 799	4 283	2 388
8	Расходы по оплате банковских услуг	9 041	9 148	9 970
9	Убыток прошлых лет	144 506	135 407	234 206
	расчеты с покупателями и заказчиками по продажам прошлых лет (себестоимость)		19 809	136 003
	списание МПЗ за прошлые годы		141	13 975
	уточнение расчетов по налогообложению, налоговым платежам прошлых лет		56 091	38 744
	уточнение расчеты по социальному страхованию и обеспечению за предыдущие годы		3 602	38 304
	штрафы прошлых лет			3 919
	списание дебиторской задолженности, по к. истек срок исковой давности в прошлые годы		774	618
	НДС при списании кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности в предыдущие годы		1	
	уточнение расходов по судебным решениям, учтенным в доходах в предыдущие годы		31	
	аннулирование актов принятия к учета МЦ, выявленных в результате инвентаризации		36 145	
	сторно доходов по неустойке в счет погашения основного долга ООО "СпецФундаментСтрой"		5 000	
	курсовая разница за 2017 год		1 475	
	корректировочные с/ф после уточнения объема работ		3 799	
	корректировочные сч/ф по обратной реализации		5 601	
	прочее		2 938	2 643
10	Штрафы, пени, неустойки, уплаченные - всего, в том числе:	1 113	37 184	5 502
	штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров		37 165	5 485
	штрафы за загрязнение окружающей среды сверх лимита			8
	прочие		19	
	пени по актам проверок			9
11	Отрицательная курсовая разница	46 765		213 280
12	Прочие расходы-всего, в том числе:	595 726	974 557	339 848
	списание дебиторской задолженности за истечением срока исковой давности	4 144	1 051	857
	списание дебиторской задолженности по прочим основаниям	1 255	744	2 893
	штрафы, пени, неустойки взысканные по решениям суда, по неналоговым платежам, моральный вред	232	5 932	2216

№ п/п	Наименование	2017	2018	2019
	расходы по решениям суда	1 809		802
	штрафы, пени, взыскания и прочие расходы по решениям и постановлениям суда, учитываемые при налогообложении		3 340	
	создание резерва по сомнительным долгам	9 336	189 697	
	создание резерва по сомнительным долгам (по делу 1-459/2017)		217 040	
	создание резерва по сомнительным долгам ОАО "Завод "Электроприбор"		206 177	
	штрафы, пени по налоговым платежам (пени по транспортному налогу, пени по арендной плате, пр)		11 597	2 480
	компенсационные выплаты работникам в рамках жилищной программы	5 853	6 137	13 369
	расходы на выплату денежной компенсации по возмещению морального вреда	3 147	2 729	1 514
	создание резерва под снижение стоимости НЗП		48 256	32 609
	создание резерва под снижение стоимости НЗС		101 146	
	создание резерва под снижение стоимости ТМЦ	204 077		
	оценочное обязательство по гарантийному ремонту и обслуживанию	175 475		
	списание недостач по актам инвентаризации	319	5	8 913
	списание расходов по закрытым заказам незавершенного производства	40 419	4 384	
	списание неликвидов, МПЗ, готовой продукции	22 917	11 042	32 350
	ежегодное восстановление НДС по объектам недвижимости	78 949		
	расходы по оценке акций	1 322	860	722
	расходы по закрытым заказам	28 918		
	прочие расходы, не вошедшие в вышеуказанные статьи, учитываемые при налогообложении		123 601	
	возврат субсидии Минтруда Архангельской области по уволенным работникам		804	
	расходы на мобилизационную подготовку общества	10 861	7 972	
	затраты по заказу 01205 (списание клапанов)		235	
	отнесение затрат на приостановленный заказ 20420		3 318	
	списание затрат по ремонту АО "ОКБМ АФРИКАНТОВ"		7 525	
	нодостача МЦ ЗАО "Посейдон-М"		2 017	
	отнесение НДС на прочие расходы		2 606	
	списание незавершенного строительства по жилому дому 33/и		13 490	
	списание затрат по акциям ФКК		1 824	
	оплата проектных работ ООО "ТАЙКО ТЕРМАЛ КОНТРОЛС"		673	
	прочие расходы	5 243		142 841
	прочие судебные расходы	662	355	20
	вознаграждения почты 2%	788		
	частичная оплата санаторно-курортных путевок работникам общества (подлежащая возмещению за счет средств ФСС)			61 660



№ п/п	Наименование	2017	2018	2019
	расходы, связанные с оплатой работнику дней по уходу за больным ребенком-инвалидом, с выплатой пособия на погребение (подлежащие возмещению за счет средств ФСС)			12 903
	резерв под обесценение финансового вложения			11 001
	НДС по СИЗ, расходы на приобретение которых возмещаются ФСС			12 698
13	Прочие расходы, не связанные с ГОЗ			42 859
14	Расходы на культурно-спортивные мероприятия, отдых и другие цели	231 702	247 359	277 424
15	Расходы на благотворительные цели	15 734	148 653	139 639
	Итого по строке 2350:	1 408 697	1 980 535	1 736 100

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

Кроме указанных прочих доходов и расходов, существенный вклад в итоги от финансовой деятельности оказывают проценты к получению. На дату оценки балансовая стоимость начисленных процентов составляет 3,3 млрд руб. Основную часть статьи составляют проценты по неснижаемым остаткам денежных средств на счетах банков.

## РЕЗУЛЬТАТ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

На протяжении анализируемого периода деятельность АО «ПО «Севмаш» прибыльна.

К 2015 году предприятие имело накопленный убыток прошлых лет в размере 5,1 млрд руб. С 2015 года предприятие достигает положительных значений прибыли, в том числе и за весь период 2015-2019 гг. При этом уже к 2015 году АО «ПО «Севмаш» покрыло полностью накопленный ранее убыток прошлых лет.

Не совсем равномерная динамика показателей прибыли в 2015-2019 гг. обусловлена спецификой судостроительной отрасли и структурой выполняемых работ.

Прибыль от продаж в 2019 году составила 1,3 млрд руб., что на 3,9 млрд руб ниже, чем в 2018 году.

Чистая прибыль в 2019 году снизилась к 2018 г. на 25% и составила 5,0 млрд руб., это обусловлено увеличением доли себестоимости в выручке.

В 2018-2019 гг. снижение показателей прибыли от продаж и чистой прибыли вызвано тем, что изготовление продукции носит длительный цикл.

### 9.4. АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

---

Анализ финансовых коэффициентов предприятия проводится для выявления сильных и слабых сторон данного бизнеса, диспропорции в структуре капитала, определения уровня риска, связанного с инвестированием средств в данный бизнес и пр. Значения основных финансовых коэффициентов, рассчитанные по данным финансовой отчетности АО «ПО «Севмаш», приведены в таблице 47 ниже.

Обобщенные выводы по показателям финансово-хозяйственной деятельности предприятия сведены в аналитическую таблицу 48 ниже.

Таблица 47. Расчет показателей хозяйственной деятельности

№ п/п	Показатели	Норматив	Формула расчета	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
I.	ПОКАЗАТЕЛИ ЛИКВИДНОСТИ							
1	Коэффициент абсолютной ликвидности	0,2 - 0,3	наиб.ликв об.активы/ текущ. обязательства	3,28	0,70	0,85	0,67	0,59
2	Коэффициент быстрой ликвидности	>1	ДС+КФВ+ДЗ/ текущ.обязательства	9,61	2,34	3,39	2,99	2,06
3	Коэффициент текущей ликвидности	>1,5	ликв. об.активы/ текущ. обязательства	15,60	4,98	7,56	8,02	6,11
II.	ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ							
1	Коэффициент финансовой независимости	>0,5	собственный капитал/ валюта баланса	0,09	0,10	0,12	0,12	0,10
2	Коэффициент финансирования	>1	собственный капитал/ заемные средства	0,10	0,11	0,14	0,14	0,11
III.	ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ (ОБОРАЧИВАЕМОСТИ)							
1	Оборачиваемость запасов	дней	365*(запасы/ расходы)	134	153	230	229	206
2	Оборачиваемость НДС	дней	365*(НДС/расходы)	4	2	1	0	0
3	Оборачиваемость дебиторской задолженности	дней	365*(дебиторская задолженность/ выручка)	696	682	565	468	433
4	Оборачиваемость кредиторской задолженности	дней	365*(кредиторская задолженность/ расходы)	78	215	277	171	210
5	Оборачиваемость непредъявленной к оплате начисленной выручки по договорам с длительным циклом изготовления	дней	365*(непредъявленная к оплате начисленная выручка по договорам с длительным циклом изготовления / выручка)	506	712	706	669	862
IV.	ПОКАЗАТЕЛИ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ							
1	Рентабельность продукции	12-15%	прибыль от продаж/выручка	9,3%	2,2%	9,1%	4,9%	1,1%
2	Рентабельность активов	2-3%	совокупные активы/ЧП	1,9%	1,3%	2,0%	1,3%	0,8%
3	Рентабельность собственного капитала	10-12%	собственный капитал/ЧП	21,7%	13,0%	16,5%	10,7%	7,6%

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

Таблица 48. Выводы по показателям финансово-хозяйственной деятельности АО «ПО «Севмаш»

Показатели	Динамика показателя	Выводы
<b>ПОКАЗАТЕЛИ ЛИКВИДНОСТИ</b>		
Абсолютной ликвидности	разнонаправленные колебания	Высокие значения показателей ликвидности говорят о стабильности предприятия, о его способности за счет оборотных капиталов погашать краткосрочные платежи. Значение коэффициента текущей ликвидности более 1,5 принято считать достаточно высоким, это гарантирует надежную поддержку акций предприятия, имеющиеся активы могут легко конвертироваться в наличные деньги. Коэффициент со значением более 1,5 свидетельствует о возможности фирмы своевременно справиться с погашением кредитов. В то же время, значение коэффициента текущей ликвидности более 3 говорит о том, что капитал имеет нерациональную, неэффективную структуру
Быстрой ликвидности	разнонаправленные колебания	
Текущей ликвидности	разнонаправленные колебания	
<b>ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ</b>		
Финансовой независимости (автономии)	разнонаправленные колебания	Коэффициент автономии не соответствует нормативному показателю и говорит о том, что большинство активов организации покрываются за счет заемных средств, а не за счет собственного капитала. Коэффициент финансирования также не соответствует нормативному показателю, показывая тем самым, что большая часть имущества сформирована за счет заемных средств, что свидетельствует о недостаточно высокой платежеспособности
Коэффициент финансирования	разнонаправленные колебания	
<b>ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ</b>		
Оборачиваемость	разнонаправленные колебания	Показатели оборачиваемости демонстрируют то замедление, то ускорение оборота, что связано со спецификой деятельности Общества — длительный цикл изготовления продукции. Чем выше оборачиваемость запасов, тем меньше потребность в оборотном капитале. Оборачиваемость кредиторской и дебиторской задолженности показывает сроки возврата долгов предприятия (для кредиторской задолженности) и сроки выплат предприятию (дебиторская задолженность). Показатель для текущей кредиторской задолженности в 2019 году составил 210 дней, для дебиторской задолженности — 433 дня, и говорит о том, что предприятие быстрее расплачивается с кредиторами, чем получает задолженность. Длительная оборачиваемость непредъявленной к оплате начисленной выручки по договорам с длительным циклом изготовления связана со спецификой деятельности судостроительного предприятия
<b>ПОКАЗАТЕЛИ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ</b>		
Рентабельность продукции	-	Показатели рентабельности демонстрируют эффективность использования средств предприятия, в данном случае эффективность: активов, собственного капитала, долю прибыли в заработанном рубле. Показатели рентабельности имеют положительное значение и находятся в пределах нормативов. Неравномерная динамика изменения показателей предприятия и изменением структуры выпускаемой продукции. В 2017-2018 годах показатели рентабельности выше в связи с завершением в этом периоде работ по первым этапам ОКР «Проект 955А»; ОКР «Проект 885М» и первому подэтапу 1-го этапа строительства заказа проекта 09852
Рентабельность активов	-	
Рентабельность собственного капитала	-	

Источник: расчеты Оценщика

## 9.5. ВЫВОДЫ

---

Проведенный анализ дал возможность оценить финансовое положение компании, имущественное состояние, степень предпринимательского риска, достаточность капитала для текущей деятельности и долгосрочных инвестиций, потребность в дополнительных источниках финансирования, способность к наращиванию капитала, рациональность использования заемных средств и эффективность деятельности компании. В целом, на основании проведенного анализа можно сделать следующие выводы:

- ❑ С 2015 года до даты оценки валюта баланса увеличилась в 1,7 раза. Структура баланса в части соотношения внеоборотных и оборотных активов изменилась незначительно. Существенное влияние на изменение валюты баланса оказали увеличение непредъявленной к оплате начисленной выручки по договорам с длительным циклом изготовления и долгосрочных обязательств, что связано с ростом объемов производства.
- ❑ По состоянию на дату оценки активы АО «ПО «Севмаш» на 7,2% (45,4 млрд руб.) сформированы за счет внеоборотных активов и на 92,8% (589,2 млрд руб.) за счет оборотных активов. Внеоборотные активы на 57,8% состоят из основных средств и на 32,1% из прочих внеоборотных активов (незавершенное строительство и авансы выданные под приобретение основных средств), оборотные — на 55,0% из непредъявленной к оплате начисленной выручки по договорам с длительным циклом изготовления и на 24,1% из дебиторской задолженности. С 2015 года непредъявленная к оплате начисленная выручка увеличилась с 110 до 324 млрд руб., т.е. почти в 3 раза.
- ❑ Пассивы по состоянию на дату оценки на 10,3% (65,1 млрд руб.) сформированы собственными средствами, на 89,7% (569,5 млрд руб.) — обязательствами. Обязательства представлены, главным образом, прочими обязательствами — 465 млрд руб. Наличие прочих долгосрочных обязательств обусловлено высокой долей в портфеле заказов общества заказов с длительным циклом изготовления и авансирования. Динамика долгосрочных и краткосрочных обязательств общества увеличилась по сравнению с 2017-2018 и связана прежде всего с авансированием работ по заказам проектов Ясень-М и Борей-А.
- ❑ Темп прироста стоимости чистых активов значительно опережает темп прироста уставного капитала. Размер чистых активов на конец 2019 года в 3,8 раза превышает размер уставного капитала.
- ❑ Капитал и резервы предприятия за 2015-2019 гг. увеличились на 32 млрд руб., что является позитивным моментом, означающим рост собственных средств и увеличение прибыли АО «ПО «Севмаш». Таким образом, бухгалтерский баланс АО «ПО «Севмаш» имеет тенденцию к развитию, за счет свободных денежных средств и авансов Заказчика, для расширения сфер деятельности, развития производства и обеспечения социальными гарантиями работников.
- ❑ В период с 2017 по 2019 годы наблюдается устойчивый рост выручки и себестоимости, который обусловлен увеличением объемов производства по заказам ГОЗ, а также с завершением в 2017-2018 годах работ по первым этапам ОКР «Проект 955А»; ОКР «Проект 885М» и первому подэтапу 1-го этапа строительства заказа проекта 09852. В перспективе рост выручки продолжится. По отношению к 2018 году рост выручки в 2019 году составил 9%. Снижение показателей «валовая прибыль» и «чистая прибыль» связано с изменением структуры выпускаемой продукции. В 2017 и 2018 годах прибыль выше, чем в 2019 году, в связи со сдачей рентабельных первых

этапов ОКР «Проект 955А»; ОКР «Проект 885М» и первого подэтапа 1-го этапа строительства заказа проекта 09852.

- ❑ На протяжении последних лет доля выручки по гособоронзаказу составляет более 90% от выручки в целом. Производственные объемы загрузки предприятия растут. Предприятие имеет стабильную загрузку.
- ❑ Показатели рентабельности имеют положительное значение и находятся в пределах нормативов. Неравномерная динамика изменения показателей объясняется спецификой судостроительного предприятия и изменением структуры выпускаемой продукции. В 2017-2018 годах показатели рентабельности выше в связи с завершением в этом периоде работ по первым этапам ОКР «Проект 955А»; ОКР «Проект 885М» и первому подэтапу 1-го этапа строительства заказа проекта 09852.
- ❑ Экономическое положение предприятия в целом за 2019 год характеризуется как устойчивое и имеет положительную динамику. Вероятность утраты платежеспособности на ближайшую и среднюю перспективу отсутствует.

В целом по анализу бухгалтерской отчетности АО «ПО «Севмаш» можно сделать вывод, что экономическое положение предприятия оценивается, как стабильно устойчивое. Предприятие работает достаточно эффективно, развивается, осваивает новые технологии, виды продукции, ведет активную социальную политику и является лидером российского судостроения.

---

## 10.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

---

### 10.1. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

---

Согласно п. 7 ФСО № 1, 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.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 18 ФСО № 1, 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.

Согласно п. 11 ФСО № 8, в рамках затратного подхода определяется стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая). Согласно распространенной оценочной практике, в первом случае — это метод чистых активов, во втором – метод ликвидационной стоимости.

В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов затратного подхода следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
- выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;
- рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- провести расчет стоимости объекта оценки.

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 12, 13 ФСО № 1, сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 8, в рамках сравнительного подхода определяется стоимость акций на основе информации о ценах сделок с акциями с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями организации, ведущей бизнес.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов сравнительного подхода следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;
- выбрать мультипликаторы, которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки;
- провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;
- рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам;
- провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес;
- в случае наличия информации о ценах сделок с акциями организации, ведущей бизнес, произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок (метод сделок) может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов (метод рынка капитала).

При применении сравнительного подхода также возможно использовать математические и иные методы моделирования стоимости.

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 15, 16 ФСО № 1, доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 9 ФСО № 8, в рамках доходного подхода определяется стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).



При определении стоимости объекта оценки с использованием методов доходного подхода следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- выбрать метод проведения оценки объекта оценки, связывающий стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес;
- определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период);
- на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;
- определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки;
- если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость;
- провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;
- провести расчет стоимости объекта оценки.

## 10.2. ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно п. 25 ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

В случае определения стоимости не 100%-го пакета акций предприятия, необходимо определить степень влияния на стоимость этого пакета/доли факта контрольности или неконтрольности последней, а также воздействия на эту стоимость степени ликвидности акций организации, ведущий бизнес.

К факторам, влияющим на стоимость пакета (доли), можно отнести:

- размер пакета (контрольный, неконтрольный, блокирующий). Стоимость одной акции в контрольном пакете самая высокая, ниже она будет в блокирующем пакете и еще ниже – в неконтрольном. Такое отличие в стоимости акций объясняется наличием прав, которыми обладают акционеры соответствующего пакета. Кроме того, имеются исследования, которые указывают на различие в оценках неконтрольных пакетов акций разной величины: чем больше величина пакета, тем выше премия за крупные миноритарные пакеты;
- степень ликвидности акций;

- ❑ тип акционерного общества – влияние на стоимость пакета вследствие наличия возможности у общества котировать свои акции на фондовом рынке;
- ❑ наличие привилегированных акций. В соответствии с действующим ФЗ «Об акционерных обществах» привилегированные акции могут конвертироваться в обыкновенные, если по ним не были выплачены или были выплачены не полностью дивиденды. Такое обстоятельство может привести к потере соответствующим пакетом своих прав (например, абсолютного контроля);
- ❑ распределение акций между другими акционерами. Важным фактором является понимание распределения акций (долей) между другими владельцами. Не всегда неконтрольный пакет является таковым. Если остальные акции поровну распределены между двумя оставшимися владельцами и они при этом при принятии решений на собрании акционеров расходятся во взглядах по тем или иным вопросам управления общества, то такой пакет будет блокирующим и одна акция в таком пакете будет стоить существенно выше, чем в неконтрольном;
- ❑ особые условия для обществ с ограниченной ответственностью. В соответствии с ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» величина долей в ООО для принятия тех или иных решений отличается от величин пакетов акций в АО, что необходимо учитывать при оценке долей в обществах с ограниченной ответственностью.

ФСО № 8 не регламентируют применение указанных выше поправок, но при этом указывают, что оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину (п. 12).

Таким образом, для получения итоговой величины стоимости в процессе оценки бизнеса организации в зависимости от размера пакета акций учитываются:

- ❑ поправка на уровень контроля;
- ❑ поправка на уровень ликвидности.

## ПОПРАВКА НА УРОВЕНЬ КОНТРОЛЯ

Премия за контроль представляет собой надбавку к стоимости, которую готов заплатить потенциальный инвестор для получения права участвовать в управлении компанией - определять направления его социально-экономического развития, решать вопросы о назначении высшего менеджмента, внесения изменений в уставные документы, распределении чистой прибыли, выборе поставщиков и иных контрагентов и т.д.

Действующее российское законодательство не определяет понятия «контрольный пакет» и «миноритарный пакет». Суть этого понятия можно установить косвенным образом. В соответствии со ст. 6 Закона «Об акционерных обществах» контроль над акционерным обществом может осуществляться в случае «...преобладающего участия в его уставном капитале» и, как следствие, наличия возможности определять решения, принимаемые таким обществом.

Рассмотрение уровня контроля по материалам статьи Синогейкиной Е.Г. «Классификация пакетов акций и анализ их влияния на стоимость» представлено далее в таблице<sup>9</sup>.

<sup>9</sup>Синогейкина Е.Г. «Классификация пакетов акций и анализ их влияния на стоимость», Вопросы оценки № 4, 2002 г.

Таблица 49. Классификация пакетов акций

Величина пакета акций		Уровень контроля
от	до	
75%	100%	Абсолютный контроль. Собственник пакета имеет возможность принимать весь спектр решений, вплоть до ликвидации организации
50% + 1 акция	75% - 1 акция	Операционный контроль (высокий уровень). Собственник пакета имеет простое большинство голосов, что является достаточным для принятия значительной части решений
25% + 1 акция	50%	Средний уровень контроля. Блокирующий пакет. Собственник имеет возможность блокировать решения совета директоров
10%	25%	Низкий уровень контроля. Собственник пакета имеет возможность участия в работе совета директоров
Менее 1%	10% - 1 акция	Отсутствие элементов контроля

Скидка на неконтрольный характер пакета является производной от премии за контроль. Эта тенденция основана на эмпирических данных.

$$K_{\text{контр}} = 1 - 1 / (1 + \text{Премия за контроль})^{10}$$

Ниже приведены величины премий и скидок за контроль (на неконтроль) по данным информационного агентства Bloomberg о сделках M&A.

Таблица 50. Данные информационного агентства Bloomberg

Размер пакета (включая нижнюю границу диапазона), %	Премия от 1 акции до пакета	Премия от пакета до 100%	Скидка от пакета до 1 акции	Скидка от 100% до пакета
1 акция - 1%	0,00%	24,86%	0,00%	19,91%
1%+1 акция	3,97%	20,09%	3,82%	16,73%
10%+1 акция	10,16%	13,35%	9,22%	11,78%
25%+1 акция	14,73%	8,83%	12,84%	8,12%
50%+1 акция	24,86%	0,00%	19,91%	0,00%

Источник: ИА Bloomberg

## ПОПРАВКА НА УРОВЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность — способность актива быть быстро проданным и превращенным в денежные средства без существенных потерь для держателей.

Понятие «Скидка на недостаточную ликвидность» определяется как «абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости доли собственного капитала бизнеса, которая отражает недостаточную ликвидность ее ценных бумаг». В нашей стране на сегодняшний день отсутствует достоверная статистика относительно средних, характерных величин скидки на недостаток ликвидности. Поэтому аналитики рынка, часто вынуждены опираться на данные зарубежных исследований.

В обычной практике оценки скидки на недостаточную ликвидность варьируются в диапазоне от 23% до 45%. Указанный диапазон приводится, в частности, в Руководстве по оценке стоимости бизнеса»<sup>11</sup>. А.Дамодаран предлагает в качестве базового уровня скидки величину 25%.

Также необходимо отметить, что учет фактора ликвидности «существенен лишь для инвестора, который не приобретает контроля над предприятием»<sup>12</sup>. Оценивая крупный пакет акций, обеспечивающий контроль над предприятием, фактором ликвидности можно вообще пренебречь, так как контролирующей компанию инвестор приобретает возможность по-иному, в случае необходимости, извлечь свои средства.

<sup>10</sup>Шеннон П. Прайт «Оценка бизнеса. Скидки и премии» — Москва: ЗАО «Квинто-Менеджмент», 2005 г.

<sup>11</sup> Д.Фишмен, Ш.Прайт, К.Уилсон. Руководство по оценке стоимости бизнеса, М., Квинто-Консалтинг, 2000 г.

<sup>12</sup> Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: учеб. - 2-е издание, перераб. и доп. - М.: ТК Велби, изд-во Проспект, 2008 г., стр. 119

### 10.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДАХ К ОЦЕНКЕ

---

#### ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОДХОДЫ

В отношении Объекта оценки применялся доходный подход. Затратный и сравнительный подходы не применялись — подробнее см. разделы 11 и 12 далее.

#### ПРИМЕНЕНИЕ СКИДОК И ПРЕМИЙ

Поскольку Объектом оценки является одна обыкновенная акция в 100%-ом пакете акций АО «ПО «Севмаш», скидка на недостаток контроля не применяется.

Факторов, оказывающих влияние на ликвидность Общества, Оценщиком выявлено не было. В связи с этим скидка на недостаток ликвидности не применяется.

---

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

---

Теоретической основой затратного подхода является предположение, что стоимость предприятия определяется на основе понесенных издержек на его создание.

Затратный, или имущественный подход не может расцениваться как справедливая обоснованная стоимость действующего бизнеса, который может приносить доходы в прогнозируемом будущем.

Согласно ФСО № 8 применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация активах и обязательствах организации, ведущей бизнес. В данном случае, согласно проведенному финансовому анализу Общества, а также основываясь на макроэкономических и отраслевых тенденциях, прибыль Общества в перспективе может быть определена достаточно достоверно.

В современных научных трудах по оценке бизнеса затратный подход, как таковой не используется вообще (Асват Демодаран, Тим Коллер, Том Коупленд, Джек Муррин, Фрэнк Эванс, Дэвид Бишоп). По результатам проведенного анализа ретроспективной финансовой отчетности за 2013-2019 гг., можно констатировать, что бизнес АО «ПО «Севмаш» является действующим.

При оценке стоимости предприятия с позиции затратного подхода во главу угла ставится стоимость имущества, совокупность материальных и нематериальных активов предприятия.

В общем случае, результат, полученный в рамках затратного подхода, отражает рыночную или ликвидационную (в зависимости от выбора метода расчета) стоимость доли имущества общества, приходящегося на одну акцию. Право требования данной доли имущества возникает при ликвидации общества, которая может быть вызвана решением суда или добровольным порядком, предусмотренным ГК РФ, ФЗ «Об акционерных обществах» и Уставом общества. По состоянию на дату оценки Оценщик не видит предпосылок для ликвидации оцениваемого Общества.

Дополнительно необходимо отметить, что Международные стандарты оценки МСО-2017 не рекомендуют применять затратный подход при оценке бизнесов и долей участия в них, за исключением случаев оценки бизнеса на ранних стадиях или стартапов, где прибыль или денежный поток не могут быть сколь-нибудь надежно определены, но при этом существует адекватная рыночная информация относительно стоимости активов компании (МСО 200, п. 70.1). АО «ПО «Севмаш» является действующим предприятием с многолетней историей.

При этом деятельность Общества напрямую связана с заключенными и планируемыми к заключению контрактами на поставку подводных лодок. Таким образом, стоимость Общества будет определяться не столько стоимостью имущества, сколько контрактной базой, поэтому затратный подход не сможет показать объективных результатов, поскольку корректно определить рыночную стоимость контрактной базы, как, впрочем, и прочих нематериальных активов (патентов, товарных знаков, гудвилла) Предприятия, возможно только в рамках доходного подхода.

Исходя из всего вышесказанного, в рамках настоящего Отчета затратный подход не применяется, т.к. может не отразить реальную стоимость Объекта оценки.

---

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

---

В соответствии с п. 20 ФСО № 1, оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

В рамках оценки рыночной стоимости оцениваемого пакета акций Оценщик отказался от применения сравнительного подхода в связи с нижеизложенным.

ФСО № 1 содержит следующие положения в отношении сравнительного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (п. 14 ФСО № 1).

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО № 1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 22 ФСО № 1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения (п. 22 ФСО № 1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения (п. 22 ФСО № 1).

Таким образом, агрегированными условиями корректного применения сравнительного подхода являются следующие.

- ❑ Имеется адекватное число предприятий-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с их акциями. При этом рынок акций аналогичных предприятий характеризуется ликвидностью, открытостью, информативностью, объективностью, что позволит признать условия совершения сделки/предложения рыночными.
- ❑ По предприятиям-аналогам известна достаточная, достоверная и доступная информация по характеристикам элементов сравнения наиболее значимых в формировании ценности предприятия.
- ❑ Имеется достаточно информации (достоверной и доступной) для осуществления корректного и обоснованного расчета корректировок на отличия между предприятиями-аналогами и оцениваемым предприятием.

Для получения ценового измерителя (цена акции, пакетов акций, стоимость инвестированного капитала) Оценщику необходимо проанализировать состояние фондового рынка (рынка акционерного капитала) и сделать вывод о возможности реализации сравнительного подхода - существует ли достоверная и необходимая (с точки зрения достаточности) информация о рыночных ценах на акции аналогичных предприятий. В частности:

- ❑ участники рынка (наличие биржевых котировок на акции предприятий, осуществляющих свою деятельность в той же отрасли, что и оцениваемое предприятие);
- ❑ ликвидность рынка (соотношение числа заявок на покупку с количеством заявок на продажу; разница между ценой продажи и ценой покупки; динамика изменения цен);

- биржевой оборот (анализ общего объема биржевых сделок, заключаемых в ходе биржевых торгов в натуральном и стоимостном выражении);
- доходность рынка;
- спекулятивность рынка (выявление спекулятивных сделок);
- «совершенство/эффективность» рынка (влияние общеэкономических и политических событий на ценообразование акций).

Далее, для корректного и обоснованного выбора предприятий-аналогов, для определения элементов сравнения, для расчета необходимых корректировок необходимо получить информацию об их деятельности, а именно:

- отраслевая принадлежность (в большинстве случаев, предприятие занимается несколькими видами деятельности, поэтому необходимо провести анализ структуры и состава выручки с тем, чтобы выявить наиболее значимое направление, с точки зрения формирования дохода (ценности предприятия));
- география деятельности (охват территорий, на которых осуществляет свою деятельность предприятие; специфика деятельности в территориальном разрезе);
- товарный/продуктовый ряд (ассортимент выпускаемой продукции/товаров и оказываемых услуг; выявление наиболее значимых единиц с точки зрения формирования дохода предприятия);
- этап жизненного цикла;
- финансовые характеристики (динамика выручки, себестоимости, прибыли от основной деятельности, чистой прибыли, результатов операционной и внереализационной деятельности; анализ рентабельности; анализ собственного оборотного капитала; анализ долга; наличие налоговых льгот);
- структура капитала (собственный и заемный капитал; наличие привилегированных акций);
- производственные характеристики (уровень загрузки производственных мощностей, проектная и фактическая мощность/производительность);
- имущественный комплекс (в т.ч., наличие избыточных активов);
- перспективы развития предприятия относительно основного производства;
- информация об условиях совершения сделок купли-продажи с акциями (дата совершения сделки, анализ рыночных условий совершения сделки, объект сделки, цена сделки).

Для получения вышеперечисленной информации о предприятиях-аналогах недостаточно информации, содержащейся в открытых источниках информации (в т.ч. Московская биржа, система комплексного раскрытия информации НАУФОР, система раскрытия информации ФСФР, бюллетень «Реформа»). Для обоснованной и достоверной реализации сравнительного подхода необходим доступ к внутренней финансовой и производственной информации предприятий-аналогов за продолжительный период времени (как минимум от трех лет). Последнюю можно получить только имея доступ на предприятия-аналоги, что не представляется возможным.

Вышеизложенное свидетельствует, что в рамках настоящей оценки корректная реализация сравнительного подхода для оценки бизнеса предприятий невозможна.

В условиях кризисного состояния экономики РФ, в том числе фондового рынка, невозможно получить адекватный (рыночный) ценовой измеритель по аналогичным предприятиям (см. макроанализ).

Невозможно получить достаточную, достоверную информацию по финансовой и производственной деятельности аналогичных предприятий, которая отвечала бы требованиям п.19 ФСО № 1:

- информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки;
- информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Использование значений готовых оценочных мультипликаторов, содержащихся в базах данных (Bloomberg, Damodaran и т.д.) сопряжено с рядом объективных сложностей, в частности, при их применении весьма трудно получить осмысленную оценку предприятия, поскольку невозможно объяснить причины расхождений в значениях готовых мультипликаторов для разных предприятий в рамках одной отрасли. В каждом конкретном случае необходимо четко знать, чем объясняются те или иные финансовые показатели и значения мультипликаторов.

Таким образом, при попытке применить сравнительный подход Оценщик не сможет реализовать п. 4 ФСО № 3: в отчете должна быть изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности); информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена (принцип обоснованности).

Таким образом, в рамках настоящего Отчета расчеты в рамках сравнительного подхода не производились.



---

## 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

---

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет определить стоимость предприятия приведением стоимости ожидаемых будущих доходов и расходов предприятия к оценке их стоимости на дату оценки.

Оценщик применяет метод дисконтирования денежных потоков (DCF). Выбор данной методики расчета обусловлен неравномерностью денежных потоков в период после даты определения стоимости.

Методика расчета стоимости бизнеса методом дисконтирования денежных потоков осуществляется в следующей последовательности:

- выбор типа денежного потока;
- анализ ретроспективных потоков доходов и их прогнозирование на будущие периоды;
- анализ потока расходов и их прогноз;
- прогнозирование инвестиций (капитальных вложений) и собственного оборотного капитала;
- расчет ставки дисконтирования;
- расчет терминальной стоимости (реверсии) предприятия в постпрогнозный период (методом расчета ликвидационной стоимости чистых активов или по модели Гордона);
- расчет текущей стоимости предприятия путем суммирования приведенных денежных потоков по выбранной ставке прогнозного периода и стоимости предприятия (реверсии) в постпрогножном периоде;
- внесение итоговых поправок.

### 13.1. ВЫБОР ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА

---

В качестве дохода в расчетах могут быть использованы чистая или балансовая прибыль, потенциальные или фактические дивиденды, денежный поток. Под денежным потоком понимается разница между притоком и оттоком денежных средств на предприятии за определенный период.

При использовании рассматриваемого метода следует определить, какой денежный поток использовать. Выделяют следующие типы денежного потока:

- денежный поток для собственного капитала;
- бездолговой денежный поток (поток для инвестированного капитала).

На основе денежного потока для собственного капитала определяется стоимость собственных средств компании. Расчет, в основе которого лежит денежный поток для инвестированного капитала, позволяет определить суммарную стоимость собственного и заемного капитала компании.

При расчете рыночной стоимости 100% уставного капитала АО «ПО «Севмаш» был сформирован денежный поток на инвестированный капитал, так как в предыдущие периоды предприятие использовало заемные средства, и привлечение заемных средств характерно для данной отрасли.

## 13.2. ГОРИЗОНТ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

---

В качестве прогнозного рассматривается период, в течение которого происходит стабилизация темпов роста компании (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный равный поток доходов).

Длительность прогнозного периода определялась с учетом планов руководства по развитию предприятия в ближайшие годы, динамики стоимостных показателей (выручки, себестоимости, прибыли, цен), тенденций изменения спроса, объемов производства и продаж.

По состоянию на дату оценки, на Предприятии отсутствует долгосрочный план развития. Оценщику были предоставлены плановые значения финансовых показателей деятельности Общества на 2020-2021 гг.

Оценщик выбрал прогнозный период с 2020 г. по 2027 г. включительно, т.е. равный 8 годам. Выбор длительности прогнозного периода обусловлен длительностью государственной программы «Развитие оборонно-промышленного комплекса» (до 2027 г.), длительностью и условиями Стратегии развития судостроительной отрасли и необходимостью стабилизации денежного потока.

Долгосрочный темп роста при построении финансовых моделей далее в рамках настоящего Отчета принят на уровне 5,4% (подробнее см. далее по тексту Отчета).

## 13.3. РАСЧЕТ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА

---

Бездолговой денежный поток (БДП) на инвестированный капитал определяется по следующей формуле:

$$\text{БДП} = \text{НОРАТ} + \text{А} - \text{К} - \text{ДСОК},$$

где:	БДП	— чистый денежный поток;
	НОРАТ	— чистая операционная прибыль;
	А	— амортизация;
	К	— капиталовложения;
	ДСОК	— изменение собственного оборотного капитала.

В свою очередь, чистая операционная прибыль рассчитывается следующим образом:

$$\text{НОРАТ} = \text{В} - \text{С} - \text{КР} - \text{УР} + \text{СП} - \text{НП},$$

где:	В	— выручка;
	С	— себестоимость;
	КР	— коммерческие расходы;
	УР	— управленческие расходы;
	СП	— сальдо прочих доходов и расходов;
	НП	— налог на прибыль.

Налог на прибыль начисляется на прибыль до налогообложения, которая была определена без учета процентных платежей.

Согласно данным бухгалтерии АО «ПО «Севмаш», Общество не имеет льгот по уплате налога на прибыль. Таким образом, налог на прибыль рассчитывается по действующей ставке налога, составляющей в соответствии со статьей 284 главы 25 2-й части НК — 20%.

## ПРОГНОЗ НОРАТ

### ПРОГНОЗ ВЫРУЧКИ

Руководством Предприятия предоставлены плановые значения финансовых показателей деятельности Общества на 2020-2021 гг. (см. таблицу далее). Предоставленный Бюджет доходов и расходов подтвержден в достаточной степени и сопоставим с ретроспективной динамикой деятельности АО «ПО «Севмаш», поэтому Оценщик использует предоставленные прогнозные данные Общества в дальнейших расчетах (см. также раздел 5.2 настоящего Отчета «Особые допущения»).

Таблица 51. Бюджет доходов и расходов Общества на 2020-2021 гг., тыс. руб.

№ п/п	Наименование статьи	2020 год план	2021 год план
1	Выручка от реализации товаров (работ, услуг)	123 307 278	197 831 334
2	Себестоимость реализованных товаров (работ, услуг)	119 993 642	193 540 446
3	Валовая прибыль (убыток)	3 313 636	4 290 888
4	Прибыль от продаж	3 313 636	4 290 888
5	Прочие доходы	5 212 679	1 094 070
6	Прочие расходы	1 559 439	1 407 577
7	Прибыль (убыток) до налогообложения	6 966 876	3 977 381
8	Текущий налог на прибыль	2 186 575	934 372
9	Иные обязательные платежи	0	
10	Изменение ОНО	-1 818 934	
11	Изменение ОНА	-1 169 062	
12	Прочее	0	
13	Чистая прибыль/убыток отчетного периода	5 430 173	3 043 009

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

Оценщик проанализировал ретроспективные данные Предприятия о выручке от основной деятельности и прогнозные данные Общества.

Таблица 52. Динамика изменения выручки АО «ПО «Севмаш»

Год	Выручка, тыс. руб.	Темп роста	Комментарий	Среднегодовой темп роста
2013	43 573 477		факт	
2014	51 491 685	18%	факт	
2015	62 529 509	21%	факт	
2016	74 274 353	19%	факт	
2017	88 787 064	20%	факт	
2018	107 396 181	21%	факт	
2019	117 064 145	9%	факт	17,9%
2020	123 307 278	5%	план Общества	
2021	197 831 334	60%	план Общества	20,8%

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

По итогам ретроспективной деятельности можно сделать вывод, что Предприятие активно развивается. Выручка растет с хорошими темпами — среднегодовой рост выручки за период 2013-2019 гг. составил 17,9%. У Предприятия хорошие перспективы дальнейшего развития.

Как видно из предоставленных данных, в прогнозе темпы роста выручки в целом сопоставимы с ретроспективными темпами, за исключением 2021 года. Обществом не предоставлен реестр контрактов, подтверждающий прогнозные значения выручки и себестоимости, поскольку данные сведения являются секретными и относятся к государственной тайне<sup>13</sup>. Такой существенный рост выручки в 2021 году, по-видимому, обусловлен условиями долгосрочных контрактов. В соответствии с принятыми особыми допущениями (см. раздел 5.2 настоящего Отчета «Особые допущения») Оценщик использует в дальнейших расчетах предоставленный Заказчиком Бюджет доходов и расходов.

<sup>13</sup> Информация не раскрывается в соответствии со ст. 5 Закона РФ от 21.07.1993 № 5485-1 «О государственной тайне»

Как было сказано выше, Оценщику предоставлен Бюджет только на 2020-2021 гг., на более длительный период планов/бюджетов Предприятие не предоставило (на Предприятии отсутствует долгосрочный план развития).

Прогнозировать дальнейший рост выручки с 2022 года на текущем стабильном уровне 20,8% в год, по мнению Оценщика, слишком оптимистично.

Также необходимо отметить, что как было сказано выше (см. раздел 8.3 настоящего Отчета), в ближайшие годы ожидается планомерное снижение объемов гособоронзаказа — объем государственного оборонного заказа, государственные программы вооружения имеют постоянные темпы роста, тем не менее, с 2020 года эти темпы будут снижаться.

В 2021 году темп роста выручки составил 60%, в 2022 году Оценщик прогнозирует рост выручки на уровне среднегодового темпа роста выручки за 2013-2021 гг. — 20,8%. Далее, учитывая вышесказанное, прогнозирует постепенное снижение темпов роста выручки, и к 2027 году прогнозируется стабилизация денежного потока.

Для прогноза изменений темпа роста выручки Оценщик ориентировался на Стратегию развития судостроительной промышленности до 2035 года — на целевые показатели роста объема выпуска оборонной продукции, учитывая, что основная часть выручки Общества приходится на ГОЗ (подробнее про Стратегию развития судостроительной промышленности до 2035 года см. раздел 8.3 настоящего Отчета). Также Оценщик учитывал прогнозные данные Минэкономразвития РФ о величине инфляции до 2036 года (подробнее прогноз Минэкономразвития см. раздел 8.2 настоящего Отчета). Общий темп роста выручки рассчитан с учетом роста объемов производства и роста цен (см. таблицу далее).

Таблица 53. Прогноз темпов роста выручки от производства оборонной продукции в судостроительной отрасли

Год	Целевые показатели роста объема выпуска оборонной продукции судостроительной отрасли (Темп прироста к 2018 году)	Ежегодный темп роста выпуска оборонной продукции	Прогноз роста цен (инфляция)	Прогноз темпов роста выручки от производства оборонной продукции (ежегодный темп роста выручки)
2019	98			
2020	99	1,0%	3,8%	4,9%
2021	103	4,0%	4,0%	8,2%
2022	111	7,8%	4,0%	12,1%
2023	117	5,4%	4,0%	9,6%
2024	121	3,4%	4,0%	7,6%
2025	128	5,8%	4,0%	10,0%
2026	131	2,3%	4,0%	6,4%
2027	133	1,5%	4,0%	5,6%
2028	134	0,8%	4,0%	4,8%
2029	136	1,5%	4,0%	5,6%
2030	138	1,5%	4,0%	5,5%
2031	140	1,4%	4,0%	5,5%
2032	142	1,4%	4,0%	5,5%
2033	144	1,4%	4,0%	5,5%
2034	145	0,7%	4,0%	4,7%
2035	148	2,1%	4,0%	6,2%

Источник: данные Стратегии развития судостроительной промышленности до 2035 года, прогноз Минэкономразвития до 2036 года, расчет Оценщика

Как видно из приведенной таблицы, на период до 2027 года прогнозируется рост объемов производства на уровне 1,0-7,8% в год, а далее ежегодные темпы роста становятся относительно постоянными на среднем уровне 1,3% в год. С учетом прогнозируемого постоянного уровня инфляции на уровне 4% до 2036 года, ежегодный темп роста выручки от производства оборонной продукции за период 2027-2035 гг. составит в

среднем 5,4%<sup>14</sup>. Это значение ежегодного темпа роста отражает стабилизацию выручки, данное значение Оценщик использует в качестве долгосрочного темпа роста (на период после 2027 года).

Как было сказано выше, в 2022 году Оценщик прогнозирует рост выручки на уровне среднегодового темпа роста выручки за 2013-2021 гг. — 20,8%, далее прогнозирует постепенное снижение темпов роста выручки до долгосрочного темпа роста — 5,4%. Постепенное снижение осуществляется равномерно — ежегодное снижение темпа роста составит 3,1%.

Таким образом, Оценщик прогнозирует равномерное снижение темпов роста выручки от текущего уровня темпа роста 20,8% до стабильного уровня — долгосрочного темпа роста — 5,4%, что соответствует данным анализа рынка. В перспективе рост выручки продолжится (данные проекта Годового отчета Общества за 2019 год).

Таблица 54. Прогноз выручки АО «ПО «Севмаш»

Год	Выручка, тыс. руб.	Темп роста	Комментарий
2013	43 573 477		факт
2014	51 491 685	18,17%	факт
2015	62 529 509	21,44%	факт
2016	74 274 353	18,78%	факт
2017	88 787 064	19,54%	факт
2018	107 396 181	20,96%	факт
2019	117 064 145	9,00%	факт
2020	123 307 278	5,33%	план Общества
2021	197 831 334	60,44%	план Общества
2022	239 017 218	20,82%	прогноз Оценщика
2023	281 406 518	17,73%	прогноз Оценщика
2024	322 635 322	14,65%	прогноз Оценщика
2025	359 954 943	11,57%	прогноз Оценщика
2026	390 490 883	8,48%	прогноз Оценщика
2027	411 575 097	5,40%	прогноз Оценщика

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

Прогнозные значения выручки в целом соответствуют динамике изменения выручки Предприятия (см. рисунок ниже) с замедлением темпов роста.

Оценщик не считает такой прогноз слишком оптимистичным, учитывая ретроспективные данные по росту выручки. Среднегодовой рост выручки за 2013-2019 гг. составил 17,9%, за 2013-2021 гг. — 20,8%, за 2013-2027 гг. — 17,4%, за 2019-2027 гг. — 17,1%.

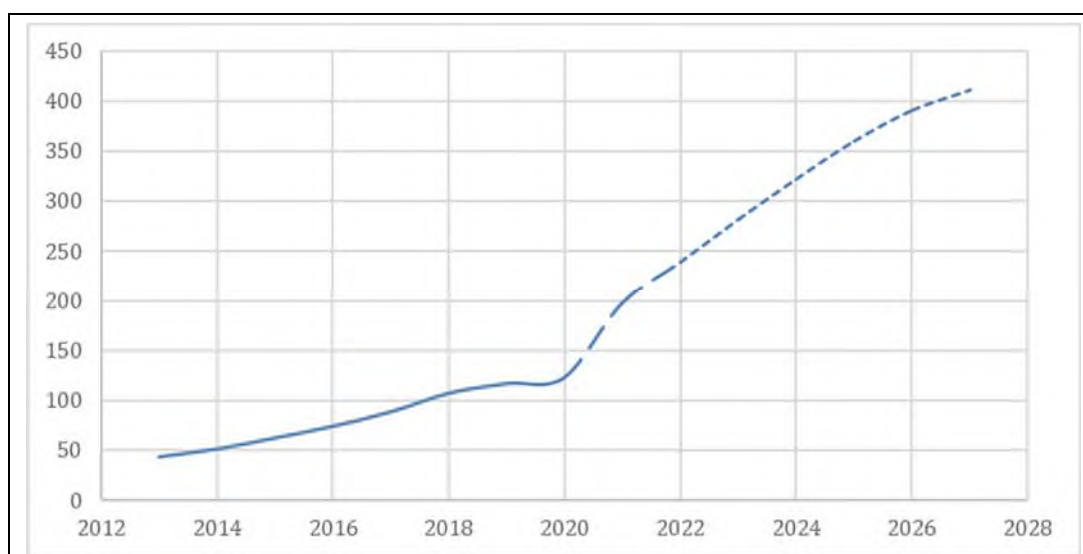


Рис. № 9. Динамика выручки — ретроспективные и прогнозные данные, млн руб.

<sup>14</sup> Среднее за период 2027-2035 гг. — среднее из 4,8%; 5,6%; 5,5%; 5,5%; 5,5%; 5,5%; 4,7%; 6,2%

## ПРОГНОЗ СЕБЕСТОИМОСТИ

Расходы от основной деятельности представлены себестоимостью продаж. Коммерческих и управленческих расходов Предприятие не имеет.

У Предприятия сформирован портфель заказов, цена реализации продукции рассчитывалась исходя из запланированных затрат с определенной нормой прибыли, так как практически весь объем производимой продукции выпускается в рамках государственного оборонного заказа, и величина прибыли нормируется.

В соответствии с предоставленным бюджетом доходов и расходов Общества на 2020-2021 гг. себестоимость прогнозируется на таком уровне, что рентабельность продаж составляет 2,2-2,7% (см. таблицу далее). Необходимо отметить, что данное значение рентабельности не соответствует ретроспективным данным.

Таблица 55. Рентабельность прибыли от продаж

Год	Выручка, тыс. руб.	Общая себестоимость, тыс. руб.	Доля себестоимости в выручке	Рентабельность продаж	Комментарий
2013	43 573 477	42 248 270	97,0%	3,0%	факт
2014	51 491 685	47 806 532	92,8%	7,2%	факт
2015	62 529 509	56 687 635	90,7%	9,3%	факт
2016	74 274 353	72 662 733	97,8%	2,2%	факт
2017	88 787 064	80 666 243	90,9%	9,1%	факт
2018	107 396 181	102 186 318	95,1%	4,9%	факт
2019	117 064 145	115 795 857	98,9%	1,1%	факт
2020	123 307 278	119 993 642	97,3%	2,7%	план Общества
2021	197 831 334	193 540 446	97,8%	2,2%	план Общества

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

В ходе консультаций с представителем Предприятия, было выявлено следующее:

Отклонения в рентабельности продукции за период с 2014 года по 2019 год по сравнению с планируемым периодом с 2020 года по 2021 год связаны в основном с изменением рентабельности по заказам с ДЦИ. В период с 2014 года по 2017 год на увеличение рентабельности продукции в основном повлияла сдача заказов с ДЦИ (в год сдачи заказов происходит пересмотр ориентировочной цены в фиксированную, решается вопрос с госзаказчиком по рентабельности выполненных работ). В 2017 и 2018 годах прибыль выше, чем в 2019 году, в связи со сдачей рентабельных первых этапов ОКР «Проект 955А»; ОКР «Проект 885М» и первого подэтапа 1-го этапа строительства заказа проекта 09852.

В период 2020-2021 гг. Общество планирует сдачу заказов с ДЦИ с нулевой рентабельностью в соответствии с п.23 ПБУ 2/2008. Это связано с тем, что общество при планировании учитывает ориентировочные цены, поскольку на момент планирования уточняются условия договора, касающиеся величины расходов, возмещаемых заказчиком. По заказам Ясень-М и Борей-А рентабельность определена в размере 1,6%, прибыль от продаж которых определяется в доле понесенных расходов по мере готовности в соответствии с ПБУ 2/2008.

Неравномерная динамика валовой прибыли и чистой прибыли связана со спецификой судостроительного предприятия и структурой выполняемых работ.

В 2015 году объем валовой прибыли обусловлен сдачей высокорентабельной продукции сегмента ВТС. В 2017 году прибыль от продаж возросла по отношению к 2016 году в связи со сдачей рентабельных первых этапов по заказам ГОЗ.

По мнению Оценщика, прогнозировать рентабельность продаж на уровне 2,2-2,7% будет некорректно, т.к. в год сдачи заказа происходит пересмотр ориентировочной цены в фиксированную и решается вопрос с госзаказчиком по рентабельности выполненных работ. В 2016 г. и 2019 г. не было сдачи заказов, и рентабельность продаж осталась на плановом уровне 2,2% и 1,1% соответственно (в 2019 году по причине отставания от графика). В 2017 году плановая рентабельность составляла 1,3%, в то время как по итогам

года составила 9,1%, что как раз связано со сдачей 1 этапа по заказам сегмента ГОЗ с более высокой рентабельностью, чем планировалось.

Таким образом, в некоторые годы рентабельность может быть существенно выше запланированной — достигать значений 9,1%-9,3% (см. ретроспективные данные 2015 и 2017 гг.).

Точно спрогнозировать уровень рентабельности, учитывая будущий пересмотр ориентировочной цены в фиксированную, а также учитывая возможные нарушения сроков сдачи заказов, у Оценщика нет возможности, поэтому начиная с 2022 года прогноз строился на среднем (медианном) ретроспективном уровне рентабельности за последние годы (2013-2019 гг.) — 4,85%.

Прогноз прибыли от продаж приведен в таблице 59 далее по тексту Отчета.

#### ПРОГНОЗ ПРОЧИХ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

Расшифровка прочих доходов и расходов приведена далее в таблицах 57 и 58.

Статьи прочих доходов и расходов, имеющие постоянный характер: расходы по оплате банковских услуг, доходы/расходы по возмещению/оплате госпошлины, начисленная амортизация по основным средствам, профинансированная за счет бюджетных ассигнований, доходы в виде субсидий, полученных от Министерства труда, компенсационные выплаты работникам в рамках жилищной программы, доходы, полученные из средств ФСС для возмещения расходов, расходы, подлежащие возмещению за счет средств ФСС.

*Доходы в виде субсидий, полученных от Министерства труда:* В соответствии со статьей 22.2 Закона Российской Федерации от 19 апреля 1991 года №1032-1 «О занятости населения в Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 2 июня 2015 года №530 «Об утверждении Правил предоставления и распределения субсидий из государственного бюджета бюджетам субъектов Российской Федерации на софинансирование региональных программ повышения мобильности трудовых ресурсов в рамках подпрограммы «Активная политика занятости населения и социальная поддержка безработных граждан» государственной программы Российской Федерации «Содействие занятости населения», Общество участвует в региональной программе повышения мобильности трудовых ресурсов. Оценщик предполагает, что Общество и далее будет участвовать в данной программе.

*Доходы в виде субсидий, полученных от Минпромторга:* В рамках целевой программы «Развитие оборонно-промышленного комплекса Российской Федерации на 2011-2020 годы», в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации №1489 от 30.12.2012, Обществу выделялись субсидии из федерального бюджета на возмещение расходов на уплату процентов по кредитам, привлекаемым под государственные гарантии Российской Федерации. В 2019 году были поведены последние суммы в размере 65 328 тыс. руб. в рамках данной программы. В дальнейшем Оценщик не прогнозирует поступление данных доходов.

*Доходы, полученные из средств ФСС для возмещения расходов, расходы, подлежащие возмещению за счет средств ФСС:* В данных статьях доходов и расходов отражается участие Общества в Пилотном проекте «Прямые выплаты ФСС». С 1 января 2019 года прямые выплаты стали обязательными для 50 регионов России. Территориальные органы ФСС напрямую выплачивают пособия по обязательному социальному страхованию застрахованным лицам. Присоединение новых участников к проекту регламентирует постановление Правительства от 21.04.2011 № 294. С января 2021 года планируется распространить проект прямых выплат на всю территорию России. Оценщик предполагает, что Общество и далее будет участвовать в данном проекте.

В 2017-2019 гг. сальдо перечисленных прочих доходов и расходов составили в среднем 0,037% от выручки. Оценщик предполагает, что в прогнозном периоде данное соотношение сохранится.

Таблица 56. Постоянные прочие доходы и расходы, тыс. руб.

Наименование	2017	2018	2019
Постоянные прочие доходы/расходы	29 565	27 225	62 959
Выручка	88 787 064	107 396 181	117 064 145
Доля постоянных доходов/расходов в выручке	0,033%	0,025%	0,054%
СРЕДНЕЕ	0,037%		

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

Прогноз прочих доходов и расходов представлен в далее таблице 59.

Расчет чистой операционной прибыли (NOPAT) представлен далее в таблице 59.

Налог на прибыль начисляется на прибыль до налогообложения, которая была определена без учета процентных платежей.

Согласно данным бухгалтерии АО «ПО «Севмаш», Общество не имеет льгот по уплате налога на прибыль. Таким образом, налог на прибыль рассчитывается по действующей ставке налога, составляющей в соответствии со статьей 284 главы 25 2-й части НК — 20%.



Таблица 57. Расшифровка прочих доходов АО «ПО «Севмаш», тыс. руб.

№ п/п	Наименование	2017	2018	2019
1	Доходы от продажи материальных ценностей	249 264	334 184	313 603
2	Доходы от продажи основных средств	52 262	21 902	21 540
3	Доходы при прочем выбытии основных средств	5 125	2 136	5 886
4	Доходы по операциям с объектами незавершенного строительства	137		8 938
5	Доходы по конверсионным операциям			738
6	Возмещение госпошлины	476	444	622
7	Прибыль прошлых лет	95 737	401 242	206 115
	расчеты с покупателями и заказчиками по продажам прошлых лет (выручка)		1 174	108 091
	уточнение расчетов по налогообложению, налоговым платежам прошлых лет		817	5 406
	уточнение расчетов по социальному страхованию и обеспечению за предыдущие годы		94	29
	штрафы прошлых лет			82 922
	неустойки за нарушение договоров		14 228	
	неустойки за нарушение договора, поставщик ООО "СпецФундаментСтрой"		5 000	
	неустойки за нарушение договора, поставщик ОАО "НПО "Гидромаш"		70 321	
	неустойки за нарушение договора, гарант ОАО "Фондсервисбанк"		67 739	
	списание кредиторской задолженности, по к. истек срок исковой давности в прошлые годы		383	1 750
	прочая прибыль прошлых лет (стorno амортизации)		2 771	
	прочая прибыль прошлых лет (курсовая разница)		8 222	
	прочая прибыль прошлых лет		8 602	
	прочая прибыль прошлых лет (отражение присужденных доходов по делу 1-459/2017), * создан резерв		217 168	
	прочая прибыль прошлых лет (корректировочный сч/ф по обратной реализации)		4 723	7 917
8	Штрафы, пени, неустойки, полученные - всего, в том числе:	496 578	567 855	177 891
	штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров	193 352	520 177	112 723
	списание оценочного обязательства по штрафным санкциям	197 406		
	неустойка, не подтвержденная дебиторами		43 533	
	прочие	100 679		61 922
	пени от населения по оплате услуг водоснабжения	5 141	4 145	3 246
9	Положительная курсовая разница		142 266	
10	Прочие доходы, в том числе:	354 084	940 959	2 798 092
	списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	13 478	1 211	407
	списание кредиторской задолженности по прочим основаниям		3 125	
	восстановление резервов под снижение стоимости ТМЦ		96 268	214 369
	восстановление резервов под снижение стоимости НЗС	1 155		4 150
	восстановление резервов под снижение стоимости НЗП	33 489		

№ п/п	Наименование	2017	2018	2019
	восстановление оценочных обязательств по гарантийному ремонту и обслуживанию		581 254	2 044 898
	восстановление оценочных обязательств по предвиденным расходам	35 446	64 408	48 060
	восстановление резерва по сомнительным долгам		2 186	60 380
	восстановление оценочных обязательств по отпускам и страховым взносам	3 876		470
	излишки по актам инвентаризации	50 654	36 699	18 595
	постановка на учет лома и отходов с закрытых заказов, от списания неликвидов МПЗ и оборудования	6 815	10 081	4 691
	начисленная амортизация по основным средствам, профинансированным за счет бюджетных ассигнований	36 208	33 549	14 318
	возмещение ущерба по решениям суда и прочим основаниям	4 323	651	72
	доходы в виде субсидий, полученных от Министерства труда	10 574	12 800	14 665
	прочие	10 719	911	142 556
	доходы в виде субсидий, полученных от Минпромторга	2 726	75 872	65 328
	переуступка права аренды земельного участка ООО ПСО Сочикапстрой, с. Чвижепсе		12 119	
	корректировка суммы сбора за загрязнение окружающей среды	32 270		
	прочие доходы, не вошедшие в вышеуказанные статьи, не учитываемые при налогообложении	24	248	9 993
	возмещение расходов по решениям и постановлениям суда в пользу общества		1 332	7518
	средства ФСС для возмещения расходов на санаторно-курортное лечение работников общества (в т.ч. предпенсионного, пенсионного возраста), приобретение СИЗ (по обществу)			137 777
	средства ФСС для возмещения расходов на оплату работнику общества дней по уходу за ребенком-инвалидом			7 961
	средства ФСС для возмещения расходов на выплату пособия на погребение			233
	средства ФСС для возмещения расходов по выплате пособия по временной нетрудоспособности, финансируемых из ФБ			371
	возмещение ущерба и расходов за обучение		1 096	
	восстановление НДС при списании безнадежного долга за счет резерва		412	
	доходы по решениям суда, вступившим в силу	106 968	5 484	
	целевое финансирование из внебюджетных источников	4 085		
	опоздания, досрочные отъезды, полный неприезд	1 274	1 253	1 280
	Итого по строке 2340:	1 253 663	2 410 988	3 533 425

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

Таблица 58. Расшифровка прочих расходов АО «ПО «Севмаш», тыс. руб.

№ п/п	Наименование	2017	2018	2019
1	Расходы от продажи материальных ценностей	341 268	391 209	427 700
2	Расходы от продажи основных средств	6 180	8 757	4 021
3	Расходы при прочем выбытии основных средств	6 684	13 769	30 651
4	Расходы по операциям с объектами незавершенного строительства	7 133	110	4 150
5	Расходы от продажи валюты	46	9 048	29
6	Расходы по конверсионным операциям		1 051	4 433
7	Госпошлина	2 799	4 283	2 388
8	Расходы по оплате банковских услуг	9 041	9 148	9 970
9	Убыток прошлых лет	144 506	135 407	234 206
	расчеты с покупателями и заказчиками по продажам прошлых лет (себестоимость)		19 809	136 003
	списание МПЗ за прошлые годы		141	13 975
	уточнение расчетов по налогообложению, налоговым платежам прошлых лет		56 091	38 744
	уточнение расчеты по социальному страхованию и обеспечению за предыдущие годы		3 602	38 304
	штрафы прошлых лет			3 919
	списание дебиторской задолженности, по к. истек срок исковой давности в прошлые годы		774	618
	НДС при списании кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности в предыдущие годы		1	
	уточнение расходов по судебным решениям, учтенным в доходах в предыдущие годы		31	
	аннулирование актов принятия к учета МЦ, выявленных в результате инвентаризации		36 145	
	сторно доходов по неустойке в счет погашения основного долга ООО "СпецФундаментСтрой"		5 000	
	курсовая разница за 2017 год		1 475	
	корректировочные с/ф после уточнения объема работ		3 799	
	корректировочные сч/ф по обратной реализации		5 601	
	прочее		2 938	2 643
10	Штрафы, пени, неустойки, уплаченные - всего, в том числе:	1 113	37 184	5 502
	штрафы, пени, неустойки за нарушение условий договоров		37 165	5 485
	штрафы за загрязнение окружающей среды сверх лимита			8
	прочие		19	
	пени по актам проверок			9
11	Отрицательная курсовая разница	46 765		213 280
12	Прочие расходы-всего, в том числе:	595 726	974 557	339 848
	списание дебиторской задолженности за истечением срока исковой давности	4 144	1 051	857
	списание дебиторской задолженности по прочим основаниям	1 255	744	2 893
	штрафы, пени, неустойки взысканные по решениям суда, по неналоговым платежам, моральный вред	232	5 932	2216

№ п/п	Наименование	2017	2018	2019
	расходы по решениям суда	1 809		802
	штрафы, пени, взыскания и прочие расходы по решениям и постановлениям суда, учитываемые при налогообложении		3 340	
	создание резерва по сомнительным долгам	9 336	189 697	
	создание резерва по сомнительным долгам (по делу 1-459/2017)		217 040	
	создание резерва по сомнительным долгам ОАО "Завод "Электроприбор"		206 177	
	штрафы, пени по налоговым платежам (пени по транспортному налогу, пени по арендной плате, пр)		11 597	2 480
	компенсационные выплаты работникам в рамках жилищной программы	5 853	6 137	13 369
	расходы на выплату денежной компенсации по возмещению морального вреда	3 147	2 729	1 514
	создание резерва под снижение стоимости НЗП		48 256	32 609
	создание резерва под снижение стоимости НЗС		101 146	
	создание резерва под снижение стоимости ТМЦ	204 077		
	оценочное обязательство по гарантийному ремонту и обслуживанию	175 475		
	списание недостач по актам инвентаризации	319	5	8 913
	списание расходов по закрытым заказам незавершенного производства	40 419	4 384	
	списание неликвидов, МПЗ, готовой продукции	22 917	11 042	32 350
	ежегодное восстановление НДС по объектам недвижимости	78 949		
	расходы по оценке акций	1 322	860	722
	расходы по закрытым заказам	28 918		
	прочие расходы, не вошедшие в вышеуказанные статьи, учитываемые при налогообложении		123 601	
	возврат субсидии Минтруда Архангельской области по уволенным работникам		804	
	расходы на мобилизационную подготовку общества	10 861	7 972	
	затраты по заказу 01205 (списание клапанов)		235	
	отнесение затрат на приостановленный заказ 20420		3 318	
	списание затрат по ремонту АО "ОКБМ АФРИКАНТОВ"		7 525	
	нодостача МЦ ЗАО "Посейдон-М"		2 017	
	отнесение НДС на прочие расходы		2 606	
	списание незавершенного строительства по жилому дому 33/и		13 490	
	списание затрат по акциям ФКК		1 824	
	оплата проектных работ ООО "ТАЙКО ТЕРМАЛ КОНТРОЛС"		673	
	прочие расходы	5 243		142 841
	прочие судебные расходы	662	355	20
	вознаграждения почты 2%	788		
	частичная оплата санаторно-курортных путевок работникам общества (подлежащая возмещению за счет средств ФСС)			61 660

№ п/п	Наименование	2017	2018	2019
	расходы, связанные с оплатой работнику дней по уходу за больным ребенком-инвалидом, с выплатой пособия на погребение (подлежащие возмещению за счет средств ФСС)			12 903
	резерв под обесценение финансового вложения			11 001
	НДС по СИЗ, расходы на приобретение которых возмещаются ФСС			12 698
13	Прочие расходы, не связанные с ГОЗ			42 859
14	Расходы на культурно-спортивные мероприятия, отдых и другие цели	231 702	247 359	277 424
15	Расходы на благотворительные цели	15 734	148 653	139 639
	Итого по строке 2350:	1 408 697	1 980 535	1 736 100

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

Таблица 59. Прогноз NOPAT, тыс. руб.

Показатели	Прогноз							
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Выручка от основной деятельности	123 307 278	197 831 334	239 017 218	281 406 518	322 635 322	359 954 943	390 490 883	411 575 097
Себестоимость	119 993 642	193 540 446	227 422 328	267 755 294	306 984 059	342 493 280	371 547 900	391 609 304
Прибыль (убыток) от продаж	3 313 636	4 290 888	11 594 891	13 651 225	15 651 263	17 461 663	18 942 983	19 965 793
Рентабельность продаж	2,7%	2,2%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%
Сальдо прочих доходов/расходов	46 212	74 141	89 576	105 462	120 913	134 900	146 344	154 245
Прибыль до налогообложения	3 359 848	4 365 029	11 684 467	13 756 687	15 772 176	17 596 563	19 089 326	20 120 038
Налог на прибыль	671 970	873 006	2 336 893	2 751 337	3 154 435	3 519 313	3 817 865	4 024 008
Чистая прибыль (NOPAT)	2 687 878	3 492 023	9 347 573	11 005 350	12 617 741	14 077 250	15 271 461	16 096 030

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

## РАСЧЕТ ДРУГИХ ЭЛЕМЕНТОВ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА

### АМОРТИЗАЦИОННЫЕ ОТЧИСЛЕНИЯ И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Поскольку амортизационные отчисления не вызывают оттока денежных средств, их величину необходимо прибавить к НОРАТ для корректного расчета денежного потока. Прогнозный уровень амортизации рассчитывался исходя из существующих на дату оценки производственных фондов (без учета стоимости земельных участков, без учета непрофильных активов, с учетом балансовой стоимости незавершенного строительства), нематериальных активов и соответствующих годовых норм амортизации.

Расчет амортизационных отчислений по объектам основных средств в прогнозном периоде производится линейным способом исходя из их первоначальной стоимости и амортизации. При этом расчет производится с учетом выбытия полностью изношенных основных средств, а также с учетом амортизации вновь вводимых объектов.

В целях настоящего Отчета на основании данных, предоставленных специалистами АО «ПО «Севмаш», за 2019 г. был произведен расчет годовой нормы амортизационных отчислений исходя из первоначальной стоимости и величины начисленной амортизации, среднегодовая норма амортизации за 2019 г. составила 6,65%. Средняя годовая норма амортизации нематериальных активов составила 4,15%.

Таблица 60. Расчет нормы амортизации основных средств, тыс. руб.

Наименование	2019
Первоначальная стоимость на начало периода	36 336 296
Ввод/выбытие	6 905 026
Первоначальная стоимость на конец периода	43 241 322
Амортизация на начало периода	14 432 376
Амортизация выбывших объектов	88 502
Амортизация за период	2 645 211
Амортизация на конец периода	16 989 085
Остаточная стоимость на начало периода	21 903 920
Остаточная стоимость на конец периода	26 252 237
Норма амортизации	6,65%

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

Таблица 61. Расчет нормы амортизации НМА, тыс. руб.

Наименование	2019
Первоначальная стоимость на начало периода	287
Ввод/выбытие	53
Первоначальная стоимость на конец периода	340
Амортизация на начало периода	211
Амортизация выбывших объектов	15
Амортизация за период	13
Амортизация на конец периода	209
Остаточная стоимость на начало периода	76
Остаточная стоимость на конец периода	131
Норма амортизации	4,15%

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

Для определения первоначальной стоимости основных средств на начало первого прогнозного периода необходимо, помимо существующих основных средств, также учесть стоимость незавершенного строительства (затрат на реконструкцию существующих основных фондов), стоимость приобретенных основных средств и оборудования к установке. Данные затраты направлены на реконструкцию и модернизацию основных средств, что в итоге приводит к увеличению стоимости основных средств, но принципиально не сказывается на изменении производственной деятельности предприятия.

Общая сумма незавершенного строительства составляет 14 577 724 тыс. руб. (на балансе незавершенное строительство отражено в составе внеоборотных активов).

Таблица 62. Незавершенное строительство, тыс. руб.

Наименование	Балансовая стоимость
Незавершенное строительство, в том числе	11 419 165
техническое перевооружение объектов основных средств	3 228 467
капитальное строительство объектов	8 190 698
Авансы, выданные в связи с ТПП и КС	3 158 559
ИТОГО	14 577 724

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

Авансы выданы, главным образом, в 2018-2019 гг. (94% всех авансов). Часть авансов выдана в 2011, 2013, 2015 гг. На их сумму создан резерв под обесценение. Общая величина созданного резерва составляет 58 145 тыс. руб. Авансы выданные отражены в балансовом учете с учетом созданного резерва под обесценение (3 158 559=3 216 704-58 145).

В составе объектов незавершенного строительства отражены затраты на техническое перевооружение производства (ТПП), затраты на строительство объектов, планируемых к вводу в разные года, объекты, которые могут быть достроены при наличии финансирования, объекты под списание и объекты на продажу. Укрупненная расшифровка незавершенного строительства приведена в таблице далее.

Таблица 63. Незавершенное строительство (без авансов выданных), тыс. руб.

Наименование	Балансовая стоимость
Ввод 2020	4 157 838 662
Ввод 2021	2 776 314 069
Ввод 2022	3 009 094 913
Ввод 2025	418 845
ТПП	1 137 175 331
Достройка при наличии финансирования	283 666 645
К списанию	71 506 657
На продажу	263 194 129
ОЛЦ "Северный" г.Евпатория	47 176 766
ОЛЦ "Орбита-1" г.Сочи	2 567 061
Резерв под снижение стоимость НЗВ б/сч 14.06	-329 787 735
Незавершенное строительство (без авансов)	11 419 165 343

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

При расчете прогнозного значения амортизации балансовая стоимость незавершенного строительства добавляется к первоначальной балансовой стоимости основных средств в соответствующем периоде (2020, 2021, 2022 или 2025 гг.). Объекты «к списанию» в расчете не учитываются (это объекты, начатые к строительству в 80-е прошлого века, не введенные в эксплуатацию и предполагаемые к списанию). Объекты «На продажу» в расчете амортизации не учитываются, их балансовая стоимость учитывается в финальных корректировках (255 981 тыс. руб., без учета здания детской поликлиники, рыночная стоимость которого определена в Приложении 2 в рамках определения стоимости непрофильных активов. Прочие объекты незавершенного строительства учитываются в первоначальной балансовой стоимости первого прогнозного периода (ТПП, достройка при наличии финансирования и пр.). Резерв под снижение стоимости не учитывается.

Необходимо также отметить, что первоначальная стоимость основных средств на начало первого прогнозного периода скорректирована на балансовую стоимость земельных участков (2 238 304 тыс. руб.) и непрофильных активов (140 992 тыс. руб. без земельных участков).

План капитальных вложений в развитие АО «ПО «Севмаш» Оценщику не предоставлен в виду его секретности.

Инвестиции в основные средства, необходимые для поддержания созданного имущественного комплекса в рабочем состоянии и на уровне, соответствующем современным требованиям, закладываются в полном объеме на основе планов Общества, при этом в случае отсутствия у Общества касательно капитальных вложений соответствующих планов, инвестиции принимаются на уровне амортизационных отчислений. Этот уровень позволяет производственному предприятию поддерживать достигнутый уровень производства.

Начисленные описанным выше образом капитальные вложения по группам основных средств и прогнозная амортизация по ним приведены далее в таблицах. Кроме того, в таблицах приведена общая сумма прогнозных амортизационных отчислений АО «ПО «Севмаш» по существующим на дату оценки и по вводимым в прогнозном периоде объектам основных средств.

Прогнозные значения амортизационных отчислений и капвложений представлены далее в таблицах 64 и 65.



Таблица 64. Расчет амортизации и капвложений, тыс. руб.

	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.
<b>Расчет амортизации по существующим активам</b>								
Средневзвешенная годовая ставка амортизации								
Начальная стоимость на начало периода	49 649 010	52 425 324	55 434 419	55 434 419	55 434 419	55 434 837	55 434 837	55 434 837
Накопленная амортизация на начало периода	16 916 840	20 218 499	23 704 783	27 391 172	31 077 561	34 763 950	38 450 367	42 136 783
Амортизация	3 301 659	3 486 284	3 686 389	3 686 389	3 686 389	3 686 417	3 686 417	3 686 417
Накопленная амортизация на конец периода	20 218 499	23 704 783	27 391 172	31 077 561	34 763 950	38 450 367	42 136 783	45 823 200
Остаточная стоимость на конец периода	29 430 510	28 720 540	28 043 246	24 356 858	20 670 469	16 984 471	13 298 054	9 611 637
Среднегодовая начальная стоимость	49 649 010	55 356 886	58 616 229	55 434 419	55 434 419	55 435 256	55 434 837	55 434 837
<b>Капитальные вложения</b>								
Капиталовложения	3 301 659	3 705 844	4 152 388	4 428 522	4 723 018	5 037 127	5 372 096	5 729 340
2020 г.	219 560	219 560	219 560	219 560	219 560	219 560	219 560	219 560
2021 г.		246 439	246 439	246 439	246 439	246 439	246 439	246 439
2022 г.			276 134	276 134	276 134	276 134	276 134	276 134
2023 г.				294 497	294 497	294 497	294 497	294 497
2024 г.					314 081	314 081	314 081	314 081
2025 г.						334 969	334 969	334 969
2026 г.							357 244	357 244
2027 г.								381 001
Всего амортизация основных средств	219 560	465 999	742 133	1 036 629	1 350 710	1 685 679	2 042 923	2 423 925
Всего выбытие ОС	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Расчет амортизации по вновь вводимым активам</b>								
Итого по вновь вводимым основным средствам								
Начальная стоимость на начало периода	0	3 301 659	7 007 504	11 159 891	15 588 413	20 311 431	25 348 558	30 720 654
Ввод в эксплуатацию ОС	3 301 659	3 705 844	4 152 388	4 428 522	4 723 018	5 037 127	5 372 096	5 729 340
Выбытие ОС	0	0	0	0	0	0	0	0
Начальная стоимость на конец периода	3 301 659	7 007 504	11 159 891	15 588 413	20 311 431	25 348 558	30 720 654	36 449 994
Накопленная амортизация на начало периода	0	219 560	685 559	1 427 692	2 464 322	3 815 032	5 500 711	7 543 634
Амортизация	219 560	465 999	742 133	1 036 629	1 350 710	1 685 679	2 042 923	2 423 925
Выбытие ОС	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопленная амортизация на конец периода	219 560	685 559	1 427 692	2 464 322	3 815 032	5 500 711	7 543 634	9 967 559
Остаточная стоимость на конец периода	3 082 099	6 321 944	9 732 199	13 124 091	16 496 400	19 847 847	23 177 020	26 482 435
<b>Расчет амортизации по всем активам</b>								
Итого по всем основным средствам (с учетом выбытий)								
Начальная стоимость на начало периода	49 649 010	52 950 669	56 656 513	60 808 901	65 237 423	69 960 441	74 997 568	80 369 664
Ввод в эксплуатацию ОС	3 301 659	3 705 844	4 152 388	4 428 522	4 723 018	5 037 127	5 372 096	5 729 340
Выбытие ОС	0	0	0	0	0	0	0	0
Начальная стоимость на конец периода	52 950 669	56 656 513	60 808 901	65 237 423	69 960 441	74 997 568	80 369 664	86 099 004
Накопленная амортизация на начало периода	16 916 840	20 438 060	24 390 343	28 818 864	33 541 883	38 578 982	43 951 077	49 680 418
Амортизация	3 521 219	3 952 283	4 428 522	4 723 018	5 037 099	5 372 096	5 729 340	6 110 341
Выбытие ОС	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопленная амортизация на конец периода	20 438 060	24 390 343	28 818 864	33 541 883	38 578 982	43 951 077	49 680 418	55 790 759

	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.
Остаточная стоимость на конец периода	32 512 609	35 042 484	37 775 446	37 480 949	37 166 868	36 832 318	36 475 074	36 094 073
Средневзвешенная годовая ставка амортизации	0,00%	6,98%	7,28%	7,24%	7,20%	7,16%	7,13%	7,10%
Расчет амортизации нематериальных активов								
	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.
Средневзвешенная годовая ставка амортизации								
Начальная стоимость на начало периода	340	340	340	340	340	340	340	340
Накопленная амортизация на начало периода	209	223	237	251	265	280	294	308
Амортизация	14	14	14	14	14	14	14	14
Накопленная амортизация на конец периода	223	237	251	265	280	294	308	322
Остаточная стоимость на конец периода	117	103	89	75	60	46	32	18
Среднегодовая начальная стоимость	340	340	340	340	340	340	340	340

Таблица 65. Расчет амортизации и капвложений, свод, тыс. руб.

Показатель	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.
<b>Итого по имеющимся основным средствам</b>								
Начальная стоимость на начало периода	49 649 010	52 425 324	55 434 419	55 434 419	55 434 419	55 434 837	55 434 837	55 434 837
Накопленная амортизация на начало периода	16 916 840	20 218 499	23 704 783	27 391 172	31 077 561	34 763 950	38 450 367	42 136 783
Амортизация	3 301 659	3 486 284	3 686 389	3 686 389	3 686 389	3 686 417	3 686 417	3 686 417
Накопленная амортизация на конец периода	20 218 499	23 704 783	27 391 172	31 077 561	34 763 950	38 450 367	42 136 783	45 823 200
Остаточная стоимость на конец периода	29 430 510	28 720 540	28 043 246	24 356 858	20 670 469	16 984 471	13 298 054	9 611 637
Среднегодовая начальная стоимость	49 649 010	55 356 886	58 616 229	55 434 419	55 434 419	55 435 256	55 434 837	55 434 837
<b>Итого по вновь вводимым основным средствам</b>								
Начальная стоимость на начало периода	0	3 301 659	7 007 504	11 159 891	15 588 413	20 311 431	25 348 558	30 720 654
Ввод в эксплуатацию ОС	3 301 659	3 705 844	4 152 388	4 428 522	4 723 018	5 037 127	5 372 096	5 729 340
Начальная стоимость на конец периода	3 301 659	7 007 504	11 159 891	15 588 413	20 311 431	25 348 558	30 720 654	36 449 994
Накопленная амортизация на начало периода	0	219 560	685 559	1 427 692	2 464 322	3 815 032	5 500 711	7 543 634
Амортизация	219 560	465 999	742 133	1 036 629	1 350 710	1 685 679	2 042 923	2 423 925
Накопленная амортизация на конец периода	219 560	685 559	1 427 692	2 464 322	3 815 032	5 500 711	7 543 634	9 967 559
Остаточная стоимость на конец периода	3 082 099	6 321 944	9 732 199	13 124 091	16 496 400	19 847 847	23 177 020	26 482 435
<b>Итого по всем основным средствам (с учетом выбытий)</b>								
Начальная стоимость на начало периода	49 649 010	52 950 669	56 656 513	60 808 901	65 237 423	69 960 441	74 997 568	80 369 664
Ввод в эксплуатацию ОС	3 301 659	3 705 844	4 152 388	4 428 522	4 723 018	5 037 127	5 372 096	5 729 340
Выбытие ОС	0	0	0	0	0	0	0	0
Начальная стоимость на конец периода	52 950 669	56 656 513	60 808 901	65 237 423	69 960 441	74 997 568	80 369 664	86 099 004
Накопленная амортизация на начало периода	16 916 840	20 438 060	24 390 343	28 818 864	33 541 883	38 578 982	43 951 077	49 680 418
Амортизация	3 521 219	3 952 283	4 428 522	4 723 018	5 037 099	5 372 096	5 729 340	6 110 341
Выбытие ОС	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопленная амортизация на конец периода	20 438 060	24 390 343	28 818 864	33 541 883	38 578 982	43 951 077	49 680 418	55 790 759
Остаточная стоимость на конец периода	32 512 609	35 042 484	37 775 446	37 480 949	37 166 868	36 832 318	36 475 074	36 094 073
<b>Расчет амортизации нематериальных активов</b>								
Начальная стоимость на начало периода	340	340	340	340	340	340	340	340
Накопленная амортизация на начало периода	209	223	237	251	265	280	294	308
Амортизация	14	14	14	14	14	14	14	14
Накопленная амортизация на конец периода	223	237	251	265	280	294	308	322
Остаточная стоимость на конец периода	117	103	89	75	60	46	32	18
Среднегодовая начальная стоимость	340	340	340	340	340	340	340	340

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

## ИЗМЕНЕНИЕ СОБСТВЕННОГО ОБОРОТНОГО КАПИТАЛА

Прирост (уменьшение) потребности в финансировании оборотных средства обусловлен увеличением (снижением) величины оборотных средств необходимых для производства требуемого объема продукции, выполнения работ, оказания услуг. Собственный оборотный капитал — разница между текущими активами и текущими пассивами. Изменение оборотного капитала (прирост/уменьшение) приводит либо к потребности в дополнительном финансировании при приросте оборотного капитала, что вызывает отток денежных средств, либо к высвобождению ресурсов при уменьшении оборотного капитала, что вызывает приток денежных средств.

Потребность в собственном оборотном капитале возрастает с увеличением объемов производства. Поэтому прогноз инвестиций в оборотный капитал опирается на прогноз доходов от основной деятельности.

Как видно из таблицы, приведенной далее, в ретроспективе величина оборотного капитала несколько колебалась.

Таблица 6б. Расчет собственного оборотного капитала в 2017-2019 гг., тыс. руб.

Данные баланса	Факт		
	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Выручка за период	88 787 064	107 396 181	117 064 145
Непредъявленная к оплате начисленная выручка по договорам с длительным циклом изготовления	164 169 511	229 402 124	323 804 742
Запасы	64 480 285	63 918 126	64 480 285
НДС	173 874	18 673	173 874
Дебиторская задолженность	139 725 879	135 780 614	139 725 879
Денежные средства ограниченно доступные для использования согласно требованиям Федерального Закона № 275-ФЗ «О государственном оборонном заказе», полученные в рамках выполнения государственного оборонного заказа	10 632 122	8 072 525	28 654 438
Кредиторская задолженность	46 235 892	49 256 310	83 966 882
Прочие обязательства	332 924 228	380 329 240	464 901 352
Собственный оборотный капитал (СОК)	21 551	7 606 512	7 970 984
Оборотный капитал в % от выручки	0,02%	7,08%	6,81%

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

В составе собственного оборотного капитала в данном случае учитываются, в том числе, денежные средства. На конец 2019 года на балансе Предприятия числятся денежные средства в размере 28 654 438 тыс. руб. — денежные средства ограниченно доступные для использования согласно требованиям Федерального Закона № 275-ФЗ «О государственном оборонном заказе», полученные в рамках выполнения государственного оборонного заказа.

Как видно из вышеприведенной таблицы, в ретроспективе величина оборотного капитала меняется от 0,02% до 7,08%, на дату оценки операционный капитал Предприятия ниже среднеотраслевого значения для отрасли «Aerospace/Defense» (по итогам 2019 года составляет 33,34% от выручки, на мировых рынках), но выше среднеотраслевого значения для отрасли «Shipbuilding & Marine» (по итогам 2019 года — 1,34% от выручки, на мировых рынках)<sup>15</sup>.

<sup>15</sup> [http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datafile/wcdata.html](http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/wcdata.html)

При расчете изменений собственного оборотного капитала в прогнозном периоде Оценщик исходил из следующего:

- ❑ прогнозов изменения оборотного капитала Заказчиком не предоставлено;
- ❑ за последние два года значение собственного оборотного капитала относительно стабильно — составляет 6,81% и 7,08% от выручки;
- ❑ среднее значение собственного оборотного капитала составило 6,95%, что в целом сопоставимо со среднеотраслевыми значениями — лежит в диапазоне от 1,34% до 33,34% для сопоставимых отраслей;
- ❑ в будущем следует ожидать сопоставимые колебания величины собственного оборотного капитала «рядом» с указанной величиной — 6,95%, при этом «амплитуду колебаний» спрогнозировать невозможно (учитывая будущий пересмотр ориентировочной цены продукции в фиксированную, а также учитывая возможные нарушения сроков сдачи заказов).

Согласно вышесказанному, Оценщик ориентировался на среднее значение величины оборотного капитала Предприятия за последние два года — 6,95%.

Расчет изменения собственного оборотного капитала Общества представлен далее в таблице 68.

Изменение СОК учтено в денежном потоке. Требуемое значение СОК в первом прогнозном периоде учтено в итоговых корректировках.

Таблица 67. Определение величины итоговой корректировки на требуемую величину собственного оборотного капитала, тыс. руб.

Наименование	Значение
Выручка за 2019 г.	117 064 145
Требуемый СОК	8 131 122
Фактический СОК	7 970 984
Недостаток СОК	-160 139

Источник: расчеты Оценщика

## РАСЧЕТ БЕЗДОЛГОВОГО ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА

Расчет недисконтированного бездолгового денежного потока АО «ПО «Севмаш» в рамках прогнозного периода приводится далее в таблице 74.

Таблица 68. Прогноз изменений собственного оборотного капитала, тыс. руб.

Данные баланса	Прогноз							
	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.	2026 г.	2027 г.
Выручка за период	123 307 278	197 831 334	239 017 218	281 406 518	322 635 322	359 954 943	390 490 883	411 575 097
Собственный оборотный капитал (СОК)	8 564 762	13 741 106	16 601 823	19 546 129	22 409 828	25 002 000	27 122 986	28 587 468
Оборотный капитал в % от выручки	6,95%	6,95%	6,95%	6,95%	6,95%	6,95%	6,95%	6,95%
Среднее значение доли СОК от выручки		5 176 343	2 860 718	2 944 305	2 863 699	2 592 172	2 120 986	1 464 482

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

## 13.4. СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

---

Величина ставки дисконтирования связана с ожидаемым инвестиционным риском. Концепция риска предполагает, что все инвестиции находятся в промежутке между полной уверенностью в окупаемости денежных средств (нулевой риск) и полной неуверенностью в их окупаемости (бесконечный риск). При рассмотрении двух инвестиционных возможностей, обещающих равную ожидаемую доходность в денежном выражении, инвестор обычно предпочитает инвестиции с наименьшей степенью риска или, напротив, рассчитывает на более высокую доходность по инвестициям с более высокой степенью риска.

При расчете средневзвешенной стоимости капитала необходимо использовать целевую структуру капитала для компаний аналогичного профиля. В данном случае целевая структура была определена как 19,76% для заемного капитала и 80,24% — для собственного. Такая структура капитала характерна для предприятий отрасли «Aerospace/Defense» на мировых рынках<sup>16</sup>.

Средневзвешенная стоимость капитала учитывает в себе все риски, связанные с финансированием инвестиций в бизнес предприятия, как из собственных источников финансирования, так и за счет заемных средств. Стоимость финансирования инвестиций в предприятие за счет собственного капитала (стоимость собственного капитала) отражает все риски, присущие инвестициям в виде акционерного капитала, в то время как стоимость финансирования за счет заемных средств выражается в процентной ставке, по которой предприятию предоставляют кредитные ресурсы.

Средневзвешенная стоимость капитала (WACC) рассчитывается по формуле:

$$WACC = (1 - T) * D_d * W_d + D_e * W_e,$$

где WACC — средневзвешенная стоимость капитала;  
T — ставка налога на прибыль;  
D<sub>d</sub> — стоимость привлечения заемных средств (% по займам);  
W<sub>d</sub> — доля заемных средств;  
D<sub>e</sub> — стоимость собственного капитала;  
W<sub>e</sub> — доля собственных средств.

### РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА

При расчете стоимости собственного капитала для оценки стоимости бизнеса в российских условиях рекомендуется использовать модифицированную модель оценки капитальных активов (CAPM). Применение модифицированной модели оценки капитальных активов для расчета стоимости собственного капитала можно представить в виде следующего равенства:

$$R_e = R_f + \beta * (R_m - R_f) + S_1 + S_2 + S_3,$$

где: R<sub>e</sub> — ожидаемая инвестором ставка дохода (на собственный капитал);  
R<sub>f</sub> — безрисковая ставка (США);  
β — коэффициент бета;  
R<sub>m</sub>-R<sub>f</sub> — рыночная премия за риск акционерного капитала (США);  
S<sub>1</sub> — премия за страновой риск (Россия в сравнении с США);  
S<sub>2</sub> — премия за малую капитализацию;  
S<sub>3</sub> — премия за специфический риск предприятия.

---

<sup>16</sup> <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

### Безрисковая ставка

В качестве безрисковой ставки Оценщиком была использована доходность по 30-ти летним долгосрочным Казначейским облигациям Правительства США. Ее среднее значение на дату оценки составило 2,39%<sup>17</sup>. Выбор Казначейских обязательств Правительства США обосновывается тем, что произведенные расчеты премии за риск акционерного капитала базируются на показателях американского фондового рынка, как наиболее развитого и представительного с точки зрения сравнимых активов.

### Коэффициент $\beta$

В модели CAPM риск разделяется на две категории, систематический риск и несистематический риск. Систематический риск представляет собой риск, связанный с изменением ситуации на фондовых рынках в целом в связи с изменением таких макроэкономических и политических факторов, как процентные ставки, инфляция, изменение государственной политики и т.д. Данные факторы напрямую оказывают влияние на все компании, поскольку они затрагивают экономические и рыночные условия, в которых действуют все предприятия.

Систематический риск учитывается в модели CAPM с помощью коэффициента «бета». Коэффициент «бета» отражает амплитуду колебаний цен на акции конкретной компании по сравнению с изменением цен на акции по всем компаниям на данном сегменте рынка.

Для оценки коэффициента «бета» оцениваемой компании с использованием восходящего подхода Оценщик предпринял следующие шаги:

- принял в качестве отправной точки расчета коэффициент бета без учета финансового рычага, скорректированный на денежные средства, для отрасли «Aerospace/Defense» (Unlevered beta corrected for cash) на мировых рынках. По данным Damodaran Online значение указанного коэффициента составляет 1,05:
- определили коэффициент «бета» для гипотетической компании по следующей формуле:

$$\beta_{г1} = \beta_{му} (1 + (1 - t) * (D/E)),$$

- где
- $\beta_{г1}$  — коэффициент «бета» с учетом рассчитанного финансового рычага оцениваемой компании;
  - $\beta_{му}$  — значение коэффициента «бета» без учета финансового рычага по сопоставимым компаниям;
  - $t$  — предельная налоговая ставка, используемая оцениваемой компанией;
  - $D/E$  — основано на отраслевой структуре капитала, рассчитанной на основании значения коэффициента соотношения заемных и собственных средств (доля собственного капитала — 80,24%, заемного капитала — 19,76%).

Таким образом, коэффициент «бета» для АО «ПО «Севмаш» составит 1,26.

### Рыночная премия за риск акционерного капитала ( $R_m - R_f$ )

Премия за риск акционерного капитала (equity risk premium) отражает расхождение в доходности, представленное превышением доходности корпоративных акций над доходностью по казначейским обязательствам Правительства США. Рыночная премия представляет собой дополнительный доход, который необходимо добавить к безрисковой ставке, чтобы компенсировать инвестору дополнительный риск, связанный с инвестированием в частный бизнес.

<sup>17</sup> <http://www.economagic.com/em-cgi/data.exe/fedbog/day-tcm30y>

Величина премии была определена на основании данных сайта Damodaran Online о статистике американского фондового рынка, как среднее геометрическое значение премии за период 1928-2019 гг., равное 4,83%.

#### Премия за страновой риск— S1

Премия за страновой риск отражает дополнительный доход, который потребует инвестор за риск, связанный с вложениями в российские компании по сравнению с компаниями, функционирующими в США. Для количественного измерения российского странового риска рекомендуется использовать данные о величине спреда, обусловленного рисками странового дефолта (country default spread).

Размер данной премии определяется статистическими методами и зависит от инвестиционного рейтинга национальной экономики и не зависит от конкретного эмитента. Чем лучше рейтинг, тем ниже риски инвесторов, тем ниже размер требуемой инвесторами премии, тем выше стоимость компании. По данным рейтингового агентства Moodys риск долгосрочных вложений в Россию находится на уровне Baa3. На сайте Damodaran Online величина премии за страновой риск с учетом данных о величине спреда равна 2,17%.

#### Премия за малую капитализацию S2

Премия за риск инвестирования в компании с небольшой капитализацией рассчитывается как разница между средней исторической доходностью по инвестициям на фондовом рынке США и средней исторической доходностью по инвестициям в бизнес таких компаний.

Результаты многочисленных исследований свидетельствуют о том, что у более мелких компаний норма прибыли выше, чем у более крупных компаний. Результаты исследований в этой области, опубликованные компанией Duff&Phelps в своем ежегоднике, приведены в далее таблице.

Таблица 69. Данные Valuation Handbook 2018

Десятичные группы	Максимальная рыночная капитализация, млн долл. США	Премия за размер, %
1-Largest	790 050	0,00%
2	25 050	0,56%
3	11 979	0,87%
4	6 546	0,90%
5	4 092	1,38%
6	2 760	1,60%
7	1 815	1,58%
8	1 170	1,88%
9	657	2,50%
10-Smallest	299	5,37%

Источник: данные Duff&Phelps

Оценщик определил премию за размер на основании метода итерации. Сначала определялась стоимость компании без учета величины премии за размер, затем проводились корректировки с учетом полученного результата до тех пор, пока стоимость не вошла в указанный Duff&Phelps диапазон.

Для пересчетов использовался курс ЦБ РФ на дату оценки. В итоге капитализация попала в диапазон 8, т.е. от 657 до 1170 млн USD, что соответствует премии за размер 1,88%.

#### Премия за специфический риск оцениваемой компании

Премия за специфический риск отражает дополнительные риски, связанные с инвестированием в оцениваемый бизнес, которые не были учтены в коэффициенте бета и в премии за страновой риск.

Размер премии устанавливается в диапазоне от 0% до 5% в зависимости от степени влияния рассматриваемых негативных факторов: 0% — низкий уровень риска по всем



факторам, 5% — высокий уровень риска по всем факторам. Точный размер премии рассчитывается математически.

Основными факторами, оказывающими влияние на специфический риск оцениваемой компании, являются:

- зависимость от ключевых сотрудников;
- качество корпоративного управления;
- зависимость от ключевых потребителей;
- зависимость от ключевых поставщиков сырья, материалов и услуг, способных оказывать влияние на деятельность компании.

Ниже в таблице приведен расчет размера специфического риска вложения в рассматриваемый бизнес.

Таблица 70. Расчет размера специфического риска

Фактор риска	Степень риска			Результат выбора
	низкая	средняя	высокая	
Зависимость от ключевых сотрудников	0,0%	2,5%	5,0%	0,0%
Корпоративное управление	0,0%	2,5%	5,0%	5,0%
Зависимость от ключевых потребителей	0,0%	2,5%	5,0%	5,0%
Зависимость от ключевых поставщиков	0,0%	2,5%	5,0%	5,0%
А. Итого (сумма):				15,0%
Б. Специфический риск компании (Б=А/4):				3,75%

Источник: Deloitte&Touche, расчет Оценщика

Предприятие занимается производством продукции, основным заказчиком которой является государство, при этом АО «ПО «Севмаш» — ведущее российское судостроительное предприятие. Для предприятия характерна зависимость от ключевых потребителей и корпоративного управления, так как существует риск сокращения государственного заказа. Степень риска по статье «Зависимость от ключевых потребителей» определена как высокая, так как рынок потребителей ограничен несколькими заказчиками. Часть заказов может быть сокращена или не подтверждена, наполняемость объема портфеля заказов зависит от активности работы менеджмента предприятия — степень риска по статье «Корпоративное управление» определена как высокая. Степень риска по статье «Зависимость от ключевых поставщиков» принимается как высокая, учитывая, зависимость от конкретных поставщиков. Степень риска по статье «Зависимость от ключевых сотрудников» определена как низкая.

Таким образом, премия за специфический риск для оцениваемого предприятия составляет 3,75%.

Коэффициент, отражающий соотношение ставок по вкладам в рублях и долларах США

Кроме того, необходимо учесть, что полученное нами значение ставки дисконтирования рассчитано по данным американского рынка и применимо для дисконтирования денежного потока, выраженного в долларах США. Чтобы использовать полученное значение ставки для дисконтирования рублевого денежного потока в рамках настоящего отчета, необходимо скорректировать его на коэффициент, отражающий соотношение ставок по вкладам в рублях и долларах США. Перевод осуществляется по следующей формуле:

$$r_{руб.} = (1 + r_{usd}) \times (1 + СК_{руб.}) / (1 + СК_{usd}) - 1,$$

где  $r_{руб.}$ ,  $r_{usd}$  — ставки дисконтирования для денежных потоков в рублях и долларах США;

$СК_{руб.}$  — размер ставки по кредитам в среднем последнем квартале 2019 года сроком более 3 лет нефинансовым организациям в

российских рублях, опубликованный в «Бюллетене банковской статистики» ЦБ РФ<sup>18</sup>, равный 8,62%;

СК<sub>usd</sub> — размер ставки по кредитам в среднем в последнем квартале 2019 года сроком более 3 лет нефинансовым организациям в долларах США, опубликованный в «Бюллетене банковской статистики» ЦБ РФ<sup>19</sup>, равный 5,18%.

#### Расчет стоимости заемного капитала

При расчете средневзвешенной стоимости капитала необходимо использовать стоимость банковских кредитов за минусом налогов. Стоимость банковских кредитов за вычетом налогов на прибыль определяется путем умножения размера ставки процентов по банковским кредитам на выражение (1 – ставка налога). Расчет стоимости заемных средств представлен далее в таблице.

Таблица 71. Расчет синтетического показателя средней стоимости кредитов

Стоимость банковских кредитов в руб., %	8,62%
Ставка налога на прибыль, %	20,00%
Стоимость банковских кредитов после налогов, %	6,90%

Источник: данные ЦБРФ, НК РФ, расчет Оценщика

#### РАСЧЕТ СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ СТОИМОСТИ КАПИТАЛА (WACC)

Средневзвешенная стоимость инвестированного капитала (WACC) определяется путем умножения стоимости собственного капитала на удельный вес собственного капитала в общей структуре капитала и стоимости банковских кредитов за минусом налогов на удельный вес банковских кредитов в общей структуре капитала.

Сводный расчет WACC представлен в таблице далее.

Таблица 72. Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Ставка
Стоимость собственного капитала	
Безрисковая ставка (номинальная)	2,39%
Рыночная премия за риск акционерного капитала	4,83%
Коэффициент Бета	1,05
Рассчитанный коэф. Бета	1,26
Предварительная стоимость собственного капитала	8,46%
Премия за малую капитализацию	1,88%
Специфический риск оцениваемой компании	3,75%
Страновой риск	2,17%
Окончательная стоимость собственного капитала оцениваемой компании	16,26%
Кредиты в долларах	5,18%
Кредиты в рублях	8,62%
Коэффициент паритета	1,033
Стоимость собственных средств	20,06%
Стоимость заемного капитала	
Стоимость заемных средств (до налогов)	8,62%
Ставка налога на прибыль	20,00%
Стоимость заемных средств (после налогов)	6,90%
Структура капитала	
Соотношение долга к собственному капиталу	24,63%
Собственный капитал	80,24%
Заемный капитал	19,76%
Итого WACC	17,50%

Источник: данные сайта Damodaran Online, данные Duff&Phelps, расчеты Оценщика

Таким образом, на основе проведенного анализа всех фактов и обстоятельств можно заключить, что ставка дисконтирования для денежного потока на инвестированный капитал АО «ПО «Севмаш» составит 17,5%.

<sup>18</sup> [http://www.cbr.ru/banking\\_sector/statistics/](http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/)

<sup>19</sup> [http://www.cbr.ru/banking\\_sector/statistics/](http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/)

### 13.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ КОМПАНИИ

Расчет стоимости компании складывается из следующих составляющих: суммы текущих стоимостей денежного потока определенного прогнозного периода и терминальной стоимости компании в период продленной стоимости и производится по формуле:

$$EV_{PV} = EFP_{PV} + CV_{PV},$$

- где  $EV_{PV}$  — итоговая величина рыночной стоимости предприятия (enterprise value);  
 $EFP_{PV}$  — текущая (дисконтированная) стоимость (PV) денежных потоков определенного прогнозного периода (EFP);  
 $CV_{PV}$  — текущая (дисконтированная) стоимость (PV) денежных потоков периода продленной стоимости (CVP).

Учитывая, что практически на всех предприятиях денежные потоки формируются на протяжении всего года, при расчете текущей стоимости следует учитывать данное обстоятельство посредством дисконтирования годового денежного потока при условии его образования в середине года.

При этом:

$$EFP_{PV} = \sum_{n=1}^i \frac{CF_n}{(1+r)^{(n-0.5)}}$$

- где:  $n$  — период дисконтирования;  
 $CF_n$  — денежный поток соответствующего периода  $n$  ( $n = 1, \dots, t$ );  
 $r$  — ставка дисконтирования.

Стоимость в постпрогнозный период представляет собой сумму денежных потоков за те периоды, которые не вошли в прогнозные, или сумму, за которую можно было бы продать предприятие по истечении прогнозных лет. Данное обоснование правомерно в том случае, если бизнес не заканчивает свое существование по истечению прогнозного периода, а продолжает приносить доход. Для того чтобы учесть данную величину при продаже объекта не в конце прогнозного периода, а на дату оценки, стоимость реверсии также должна быть приведена к дате оценки.

$$CV_{PV} = \frac{CF_{t+1}/(r-g)}{(1+r)^{(n-0.5)'}}$$

- где:  $CF_{t+1}$  — денежный поток первого периода продленной стоимости;  
 $r$  — ставка дисконтирования;  
 $g$  — долгосрочные темпы роста.

При расчете стоимости в постпрогнозный период предполагается стабилизация деятельности общества по завершении прогнозного периода. Расчет производился по модели Гордона на базе денежного потока за первый постпрогнозный год и коэффициента капитализации, рассчитываемого на основе ставки дисконтирования на последний прогнозный год и ожидаемого долгосрочного темпа роста генерируемого дохода (в данном случае использован темп роста, определенный на уровне 5,4%). При известной ставке дисконта, коэффициент капитализации определяется в общем виде по следующей формуле:

$$K_t = r - g,$$

- где  $K_t$  — терминальный коэффициент капитализации;  
 $r$  — ставка дисконтирования;  
 $g$  — долгосрочные темпы роста.

Для определения стоимости собственного капитала необходимо из стоимости инвестированного капитала вычесть стоимость чистого долга.

## ЧИСТЫЙ ДОЛГ

Стоимость чистого долга рассчитывается как разница между стоимостью заемного капитала и стоимостью денежных средств и их эквивалентов.

В данном случае стоимость чистого долга рассчитывается из следующих величин:

- ❑ денежные средства и краткосрочные финансовые вложения — 28 391 259 тыс. руб. (=56 337 080+708 617–28 654 438).

Денежные средства учитываются в размере 29 705 722 тыс. руб., так как часть денежных средств, числящихся на балансе Предприятия в размере 16 803 207 тыс. руб. — денежные средства ограниченно доступные для использования согласно требованиям Федерального Закона № 275-ФЗ «О государственном оборонном заказе», полученные в рамках выполнения государственного оборонного заказа, — учитываются в составе собственного оборотного капитала Предприятия.

По состоянию на 31.12.2019 в составе краткосрочных финансовых вложений учтен займ, выданный ПАО «Амурский судостроительный завод» на сумму 708 617 тыс. руб. (Договор № от 15.12.2016 7541/36441). Срок действия договора займа — до 31.12.2017. Процентная ставка по договору — 10%. В соответствии с Дополнительным соглашением №2 к указанному договору займа, срок действия договора продлен до 28.02.2020. В соответствии с Дополнительным соглашением №2 к указанному договору займа, начиная с 01 января 2019 года, сумма процентного займа становится равной сумме 708 616 745,00 рублей и состоит из суммы основного долга в размере 644 197 040,90 рублей и суммы просроченных к уплате процентов в размере 64 419 704,10 рублей.

Учитывая срок погашения и размер процентной ставки (соответствует рыночным), краткосрочные финансовые вложения приняты по балансовой стоимости.

- ❑ займы и кредиты у Предприятия отсутствуют.

## САЛЬДО НЕОПЕРАЦИОННЫХ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

Для получения окончательной величины рыночной стоимости собственного капитала необходимо внести ряд корректировок на величину неоперационных активов и обязательств.

В данном случае рыночная стоимость корректируется на:

- ❑ *долгосрочные финансовые вложения* — +276 021 тыс. руб. (расчет рыночной стоимости представлен в Приложении 1 к настоящему Отчету);
- ❑ *избыточные (непрофильные) активы* — +194 744 тыс. руб. (расчет рыночной стоимости представлен в Приложении 2 к настоящему Отчету<sup>20</sup>);

---

<sup>20</sup> Необходимо отметить, что у Общества есть также непрофильные активы, которые сдаются в аренду. Доходы и расходы от данных объектов учтены в денежном потоке (в выручке и себестоимости (68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом; 55.10 Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания; 56.10.1 Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания; 86.90.4 Деятельность санаторно-курортных организаций; 93.11 Деятельность спортивных объектов; 93.29.9 Деятельность зрелищно-развлекательная прочая, не включенная в другие группировки и др.) и в финальных корректировках не добавляются

- ❑ *отложенные налоговые активы* — +4 591 572 тыс. руб. (балансовая стоимость);
- ❑ *незавершенное строительство на продажу* — +255 980 тыс. руб. (балансовая стоимость; остальные объекты незавершенного строительства в составе прочих внеоборотных активов учтены в амортизации либо предполагаются к списанию);
- ❑ *отложенные налоговые обязательства* — -3 857 290 тыс. руб. (балансовая стоимость).
- ❑ *оценочные обязательства* — --16 304 097 тыс. руб. (балансовая стоимость);
- ❑ *прочие обязательства* — -387 765 тыс. руб. (в данной статье отражены средства дольщиков (на Предприятии реализуется жилищная программа для сотрудников Общества), данные обязательства не корректируются, рыночная стоимость принимается равной балансовой);
- ❑ *доходы будущих периодов* — -726 тыс. руб.;

Балансовая стоимость доходов будущих периодов составляет на дату оценки 0,03% валюты баланса — 109 163 тыс. руб.

Таблица 73. Расшифровка доходов будущих периодов, руб.

б/с	Наименование	Балансовая стоимость
98.02	Доходы, полученные в счет будущих периодов (бюджетное финансирование капитальных расходов) - основная деятельность	108 436 911,41
98.03	Разница между суммой, подлежащей взысканию с виновных лиц, и балансовой стоимостью по недостаткам МЦ	726 388,78
	ИТОГО	109 163 300,19

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

В соответствии с п. 6 Приказа Министерства финансов Российской Федерации от 28.08.2014 №84н (в ред. от 21.02.2018) «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов», принимаемые к расчету обязательства включают все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

В данном случае доходы будущих периодов на сумму 108 436 911,41 руб. связаны с получением государственной помощи и получены безвозмездно — счет 98.02 служит для отражения безвозмездно полученных активов. Таким образом, доходы будущих периодов учитываются в размере 726 тыс. руб. (=109 163–108 437).

- ❑ *собственный оборотный капитал* — -160 139 тыс. руб. (значение недостатка собственного оборотного капитала определено выше по тексту Отчета).

Расчет стоимости методом дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода приводится далее в таблице далее.

Таким образом, определено, что стоимость 100% пакета акций АО «ПО «Севмаш», рассчитанная с использованием метода дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет округленно

81 800 000 000 (Восемьдесят один миллиард  
восемьсот миллионов) рублей.

Таблица 74. Расчет стоимости предприятия методом дисконтированных денежных потоков, тыс. руб.

Показатели	Прогноз								Постпрогнозный период 2028
	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	
Выручка от основной деятельности	123 307 278	197 831 334	239 017 218	281 406 518	322 635 322	359 954 943	390 490 883	411 575 097	
Себестоимость	119 993 642	193 540 446	227 422 328	267 755 294	306 984 059	342 493 280	371 547 900	391 609 304	
Прибыль (убыток) от продаж	3 313 636	4 290 888	11 594 891	13 651 225	15 651 263	17 461 663	18 942 983	19 965 793	
<i>Рентабельность продаж</i>	<i>2,69%</i>	<i>2,17%</i>	<i>4,85%</i>	<i>4,85%</i>	<i>4,85%</i>	<i>4,85%</i>	<i>4,85%</i>	<i>4,85%</i>	
Сальдо прочих доходов/расходов	46 212	74 141	89 576	105 462	120 913	134 900	146 344	154 245	
Прибыль до налогообложения	3 359 848	4 365 029	11 684 467	13 756 687	15 772 176	17 596 563	19 089 326	20 120 038	
Налог на прибыль	671 970	873 006	2 336 893	2 751 337	3 154 435	3 519 313	3 817 865	4 024 008	
Чистая прибыль (НОРАТ)	2 687 878	3 492 023	9 347 573	11 005 350	12 617 741	14 077 250	15 271 461	16 096 030	
<i>Рентабельность чистой прибыли</i>	<i>2,18%</i>	<i>1,77%</i>	<i>3,91%</i>	<i>3,91%</i>	<i>3,91%</i>	<i>3,91%</i>	<i>3,91%</i>	<i>3,91%</i>	
Амортизация (+)	3 521 234	3 952 297	4 428 536	4 723 032	5 037 113	5 372 110	5 729 354	6 110 355	
Капитальные вложения (-)	3 301 659	3 705 844	4 152 388	4 428 522	4 723 018	5 037 127	5 372 096	5 729 340	
Изменение СОК (-)	0	5 176 343	2 860 718	2 944 305	2 863 699	2 592 172	2 120 986	1 464 482	
Денежный поток на инвестированный капитал	2 907 453	-1 437 868	6 763 003	8 355 555	10 068 137	11 820 061	13 507 733	15 012 564	15 823 154
Ставка дисконтирования	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%	17,50%
Дисконтный множитель	0,9225	0,7851	0,6682	0,5687	0,4840	0,4119	0,3506	0,2983	0,2983
Текущая стоимость потока	2 682 216	-1 128 917	4 519 027	4 751 632	4 872 801	4 868 683	4 735 178	4 478 895	
Сумма текущих стоимостей потока доходов прогнозного периода в тыс. руб.	29 779 514								
Темп роста в постпрогнозный период	5,40%								
Ставка капитализации	12,10%								
Стоимость реверсии	130 763 518								
Текущая стоимость реверсии	39 012 394								
Стоимость инвестированного капитала предприятия	68 791 908								
Чистый долг (-):	-28 391 259								
Денежные средства и КФВ	28 391 259								
Займы и кредиты	0								
Корректировки (+):	-15 391 699								
Долгосрочные финансовые вложения	276 021								
Непрофильные активы	194 744								
Отложенные налоговые активы	4 591 572								
НЗС на продажу	255 980								
Отложенные налоговые обязательства	-3 857 290								
Оценочные обязательства	-16 304 097								
Прочие обязательства	-387 765								
Доходы будущих периодов	-726								
Собственный оборотный капитал	-160 139								
Стоимость собственного капитала предприятия, определенная доходным подходом, тыс. руб.	81 791 468								

Источник: расчеты Оценщика

### 13.6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Объектом оценки в настоящем отчете является 1 (Одна) обыкновенная акция в составе 100% пакета акций АО «ПО «Севмаш».

Как было сказано в разделе 10.3 настоящего Отчета, скидки на недостаточную ликвидность и неконтрольный размер пакета не применялись.

Расчет стоимости Объекта оценки представлен далее в таблице.

Таблица 75. Расчет стоимости Объекта оценки доходным подходом

Стоимость предприятия, определенная доходным подходом, округленно, тыс. руб.	81 800 000
Количество акций в УК, шт.	16 927 138
Количество выпущенных и оплаченных акций 007D выпуска (сведения еще не внесены в Устав), шт.	873 276
Итого акций в обращении (оплаченных), шт.	17 800 414
Рыночная стоимость 1 акции в составе 100% пакета, руб.	4 595
Скидка за недостаток контроля	0%
Скидка за недостаток ликвидности	0%
Рыночная стоимость 1 акции в составе 100% пакета с учетом скидок, руб.	4 595

*Источник: расчеты Оценщика*

Таким образом, определено, что стоимость Объекта оценки, рассчитанная с использованием метода дисконтирования денежных потоков в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет округленно

4 595 (Четыре тысячи пятьсот девяносто пять) рублей.

---

## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

### 14.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

---

В настоящем Отчете рыночная стоимость Объекта оценки определялась в рамках одного подхода к оценке, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости Объекта оценки принимается результат, определенный в рамках использованного подхода.

### 14.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости<sup>21</sup> Объекта оценки на дату оценки с учетом округления составляет

4 595 (Четыре тысячи пятьсот девяносто пять) рублей.

---

<sup>21</sup> Согласно статье 149 «Операции, не подлежащие налогообложению НДС (освобожденные от налогообложения НДС)» Налогового кодекса РФ, «п 2. Не подлежит налогообложению НДС (освобождается от налогообложения НДС) реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации:... 12) долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и инструментов срочных сделок (включая форвардные, фьючерсные контракты, опционы)». При применении подпункта 12 пункта 2 статьи 149 Кодекса следует иметь в виду, что операции купли-продажи ценных бумаг, осуществляемые от своего имени и за свой счет, налогом не облагаются. Все иные операции с ценными бумагами, такие как изготовление, хранение, ведение реестра владельцев именных ценных бумаг, на основе заключенных договоров, внесение в реестр записей о переходе прав собственности, предоставление клиентам информации о движении ценных бумаг, депозитарные услуги подлежат обложению налогом в общеустановленном порядке.



---

## 15. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

---

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнение Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя, Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена, и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции АО «ПО «Севмаш» в составе 100% пакета акций, по состоянию на 31.12.2019, с учетом округления составляет:

4 595 (Четыре тысячи пятьсот девяносто пять) рублей.

Оценщик:

Борисова Татьяна Александровна



---

---

## 16. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

1. Задание на оценку.
2. Свидетельство о государственной регистрации юридического лица.
3. Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения.
4. Устав.
5. Информация о зарегистрированных лицах по состоянию на 31.12.2019.
6. Решения о выпуске ценных бумаг.
7. Годовая бухгалтерская отчетность АО «ПО «Севмаш» за 2017-2019 годы.
8. Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах за 2017-2019 гг.
9. Годовой отчет за 2018 год, проект Годового отчета за 2019 год.
10. Расшифровки бухгалтерской отчетности и отчетов о финансовых результатах.
11. Бюджет доходов и расходов на 2020-2021 гг.
12. Сведения о выплаченных дивидендах.
13. Реестр непрофильных активов.
14. Прочие документы юридического, экономического и описательного характера.

В соответствии с п.12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 4 к настоящему Отчету. Задание на оценку представлено в разделе 2 Отчета.

Перечень основных средств, перечень дебиторов и перечень кредиторов Общества в настоящем Отчете не приводятся ввиду большого объема (56 000, 5 000, 2 000 строк соответственно), хранятся в электронном виде в архиве в Отценщика.

---

## 17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

---

### 17.1. НОРМАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

---

1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 8), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ 01.06.2015 № 326 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).
7. Федеральный закон РФ «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 26.12.1995.
8. Федеральный закон РФ «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22.04.1996.
9. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в действующей редакции).
10. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 №14-ФЗ (в действующей редакции).
11. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса РФ».
12. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
13. Распоряжение Минимущества РФ от 10.04.2003 № 1102-р.
14. Распоряжение Минимущества РФ от 06.03.2002 № 568-р.
15. Международные стандарты оценки. МСО-2017.

## 17.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

---

1. Асват Дамодаран «Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов» — Москва: «Альпина Бизнес Букс», 2018 г.
2. Фишмен Джей, Пратт Шеннон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт «Руководство по оценке бизнеса» под редакцией д.э.н., профессора В.М. Рутгайзера — Москва: ЗАО «Квинто-Консалтинг», 2000 г.
3. Г.М.Десмонд, Р.Э.Келли «Руководство по оценке бизнеса» — Москва., Академия оценки, 1996 г.
4. «Оценка бизнеса» под ред. проф. М.А. Федотовой — Москва: «Финансы и Статистика», 1998 г.
5. В.В.Григорьев, И.М.Островкин «Оценка предприятий. Имущественный подход» — М.: «Дело», 1998 г.
6. А.Б. Идрисов, С.В. Картышев, А.В. Постников «Стратегическое планирование и анализ эффективности инвестиций» — Москва: «ФилинЪ», 1998 г.
7. В.В.Ковалев «Финансовый анализ» — Москва: «Финансы и Статистика», 2000 г.
8. «Ценные бумаги», под ред. акад. В.И. Колесникова, акад. В.С. Торкановского — Москва: «Финансы и Статистика», 2000 г.

## 17.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

---

1. Материалы рейтингового агентства Эксперт РА, [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru).
2. Материалы сайтов [www.fira.ru](http://www.fira.ru), [www.cbonds.ru](http://www.cbonds.ru), [www.gks.ru](http://www.gks.ru), [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), [www.mergers.ru](http://www.mergers.ru), [www.fpf.ru](http://www.fpf.ru), деловая сеть RB.RU ([www.rb.ru](http://www.rb.ru)) и др.
3. Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).
4. Damodaran Online (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>).
5. Информация официального сайта Минэкономразвития РФ ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).

---

## 18. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

---

Рыночная 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, то есть когда:

- ❑ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ❑ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ❑ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ❑ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ❑ платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости (ФСО №2, п.п. 5, 7, 8; ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»):

- ❑ инвестиционная стоимость — это стоимость объекта для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- ❑ ликвидационная стоимость — это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;
- ❑ кадастровая стоимость — это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Объект оценки — объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1, п. 3).

Цель оценки — определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки (ФСО №2, п. 3).

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1, п. 7).

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО №1, п. 7).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) — это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО №1, п. 8).

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы (ФСО №1, п. 11).

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками совершенной или предполагаемой сделки (ФСО №1, п. 4).

Стоимость объекта оценки — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (ФСО № 1, п. 5.).

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 (ФСО № 1, п. 6).

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 (ФСО № 1, п. 9).

Объект-аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1, п. 10).

Организацией-аналогом признается:

- ❑ организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- ❑ организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки (ФСО № 8, п. 10.1).

Мультипликаторы — коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации (ФСО № 8, п. 10.2).

Бизнес — предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод (ФСО № 8, п. 2).

Нематериальные активы — активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют на него доходы (выгоды), в том числе:

- ❑ исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права (право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;
- ❑ права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений);
- ❑ деловая репутация.

Ценная бумага — документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и обязательных реквизитов имущественные права, осуществление или передача которых возможны только при его предъявлении («Гражданский кодекс РФ (часть первая)» от 30.11.1994 №51-ФЗ).

Акция — эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации (Федеральный закон от 22.04.1996 №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»).

Владелец ценной бумаги — лицо, которому ценные бумаги принадлежат на праве собственности или ином вещном праве (Федеральный закон от 22.04.1996 №39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»).

---

ПРИЛОЖЕНИЕ 1  
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ДОЛГОСРОЧНЫХ ФИНАНСОВЫХ ВЛОЖЕНИЙ

---

Долгосрочные финансовые вложения Общества составляют на дату оценки 5 349 тыс. руб.

Расшифровка статьи приведена далее в таблице.

Таблица 76. Перечень финансовых вложений АО «ПО «Севмаш»

Наименование	Доля владения	Количество акций, шт.	Номинал акции	Дата вложения	Балансовая стоимость, руб.
АО "Севмаш-Шельф"	100%	1 000	90	ноябрь 1998 г.; октябрь 2010 г.	90 000
ООО "СКП "Северная жемчужина"	70%			февраль 2013 г.	7 000
АО "ЦПКП "Оборонпромкомплекс"	19,23%	12 500	1 000	декабрь 2004 г.	1 498 587
ЗАО "Российская компания по освоению шельфа"	12,56%	37 539	100	декабрь 1992 г.	3 753 900
ИТОГО					5 349 487

Источник: данные АО «ПО «Севмаш»

Рыночная стоимость пакета акций АО «Севмаш-Шельф» и доли в УК ООО «СКП «Северная жемчужина» определялась методом чистых активов на основании бухгалтерских балансов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 77. 100% пакет акций АО «Севмаш-Шельф», тыс. руб.

Наименование показателя	Номер строки	Балансовая стоимость	Рыночная стоимость
<b>АКТИВЫ</b>			
Нематериальные активы	1120	135	135
Основные средства	1150	22	22
Отложенные налоговые активы	1180	8 439	8 439
Прочие внеоборотные активы	1180	8 823	8 823
Запасы	1210	37 160	37 160
НДС по приобретенным ценностям	1220	4 423	4 423
Дебиторская задолженность	1230	32 312	32 312
Денежные средства	1250	2 897	2 897
Прочие оборотные активы	1260	20	20
<b>ИТОГО АКТИВЫ, ПРИНИМАЕМЫЕ К РАСЧЕТУ</b>		<b>94 231</b>	<b>94 231</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Отложенные налоговые обязательства	1420	287	287
Займы и кредиты	1510	222	222
Кредиторская задолженность	1520	59 575	59 575
Оценочные обязательства	1540	5 390	5 390
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ПРИНИМАЕМЫЕ К РАСЧЕТУ</b>		<b>65 474</b>	<b>65 474</b>
<b>СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ</b>		<b>28 757</b>	<b>28 757</b>

Таблица 78. 70% доля в уставном капитале ООО «СКП «Северная жемчужина»», тыс. руб.

Наименование показателя	Номер строки	Балансовая стоимость	Рыночная стоимость
<b>АКТИВЫ</b>			
Основные средства	1150	3 692	3 692
Запасы	1210	6 479	6 479
Дебиторская задолженность	1230	5 006	5 006
Денежные средства	1250	80 036	80 036
Прочие оборотные активы	1260	83	83
<b>ИТОГО АКТИВЫ, ПРИНИМАЕМЫЕ К РАСЧЕТУ</b>		<b>95 296</b>	<b>95 296</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Кредиторская задолженность	1520	41 593	41 593
Оценочные обязательства	1540	11 466	11 466
<b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ПРИНИМАЕМЫЕ К РАСЧЕТУ</b>		<b>53 059</b>	<b>53 059</b>
<b>СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ</b>		<b>42 237</b>	<b>42 237</b>
Оцениваемая доля, %			70,0%
Стоимость оцениваемой доли, руб.			29 565 900
Скидка за недостаток контроля			0,0%
Скидка за недостаток ликвидности			0,0%
<b>Стоимость оцениваемой доли с учетом скидок, руб.</b>			<b>29 565 900</b>



Доля владения АО «ПО «Севмаш» в уставных капиталах обществ АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс» и ЗАО «Российская компания по освоению шельфа» менее 25%.

Статьей 91 Федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах» определен перечень информации, которую общество обязано предоставить по требованию акционера, владеющего менее чем 25% голосующих акций общества. Указанный перечень не включает в себя бухгалтерские балансы и отчеты о финансовых результатах.

Таким образом, бухгалтерские балансы и отчеты о финансовых результатах АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс» и ЗАО «Российская компания по освоению шельфа» Оценщику не предоставлены.

Для определения рыночной стоимости принадлежащих АО «ПО «Севмаш» пакетов акций указанных предприятий, Оценщик использовал данные отчетов об оценке, выполненных компанией ООО «ЛАИР» ранее.

Согласно данным отчета №А-31244/19 об оценке пакета акций ЗАО «Росшельф» (14,13%), принадлежащего компаниям группы АО «ОСК» (дата оценки 31.12.2018, дата составления отчета 15.08.2019, заказчик АО «ПО «Севмаш»), рыночная стоимость пакета акций ЗАО «Росшельф», принадлежащего АО «ПО «Севмаш» (в размере 12,56%) составляет 216 200 000 рублей. Копии основных страниц указанного отчета приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету.

Согласно данным отчета №А-31455/19 об оценке пакета акций АО «ЦПКП «Оборонпрокомплекс» (19,59%), принадлежащего компаниям группы АО «ОСК» (дата оценки 30.06.2019, дата составления отчета 17.09.2019, заказчик АО «ПО «Севмаш»), рыночная стоимость пакета акций АО «ЦПКП «Оборонпрокомплекс», принадлежащего АО «ПО «Севмаш» (в размере 19,23%) составляет 1 498 587 рублей. Копии основных страниц указанного отчета приведены в Приложении 3 к настоящему Отчету.

Учитывая максимальную приближенность дат оценки в указанных отчетах к дате оценки в настоящем Отчете и отсутствие другой информации, Оценщик счел возможным использовать результаты оценки, указанные в перечисленных отчетах для определения рыночной стоимости рассматриваемых пакетов акций.

Таким образом, рыночная стоимость долгосрочных финансовых вложений АО «ПО «Севмаш» составила 276 021 тыс. руб.

Таблица 79. Корректировка балансовой стоимости долгосрочных финансовых вложений АО «ПО «Севмаш», руб.

Наименование	Доля владения	Балансовая стоимость	Рыночная стоимость
АО "Севмаш-Шельф"	100%	90 000	28 757 000
ООО "СКП "Северная жемчужина"	70%	7 000	29 565 900
АО "ЦПКП "Оборонпромкомплекс"	19,23%	1 498 587	1 498 587
ЗАО "Российская компания по освоению шельфа"	12,56%	3 753 900	216 200 000
ИТОГО		5 349 487	276 021 487

Источник: данные АО «ПО «Севмаш», расчет Оценщика

---

ПРИЛОЖЕНИЕ 2  
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
НЕПРОФИЛЬНЫХ АКТИВОВ АО «ПО «СЕВМАШ»

---

---

## 1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ НЕПРОФИЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА АО «ПО «СЕВМАШ»

---

В рамках данного Приложения оценке подлежат непрофильные (избыточные) активы, состав которых был определен на основании данных Заказчика.

В таблице далее представлен перечень оцениваемого имущества и его характеристики по состоянию на 31.12.2019.

Оцениваемые объекты представлены недвижимым имуществом, в состав которого входят:

- улучшения,
- земельные участки (свободные, а также под вышеуказанными улучшениями),
- водные суда.

Таблица 1. Перечень оцениваемого имущества

№ п/п	Единица управленческого учета (Е2У)	Наименование актива (в полном соответствии с ЕГРН)	Вид деятельности, к которой относится объект недвижимости	Адрес объекта	Год ввода в эксплуатацию	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2019 (тыс. руб.)	Общая площадь (протяженность для линейных объектов) (кв. м, п. м)	Сведения о правах на имущество (номер, дата свидетельства)	Наличие обременения (да/нет)	Реестровый номер учета актива Общества	Кадастровый номер объекта недвижимости
1	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	Земельный участок	земельный участок	Находится примерно в 110 м по направлению на северо-восток от ориентира - нежилое здание, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Парковая, дом 15	-	33,98	3 540,00	29-АК 506476 02.07.2010	нет	С30020753	29:28:106052:55
2	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	Земельный участок	земельный участок	Находится примерно в 34м по направлению на северо-запад от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Парковая, дом 25	-	94,07	235,00	29-АК 319890 12.01.2009	нет	С30020747	29:28:106052:43
3	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	Земельный участок	земельный участок	Архангельская обл., г. Северодвинск, Установлено относительно ориентира - нежилое здание, расположенного в границах участка, по адресу: Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Парковая, дом 25	-	321,04	802,00	29-АК 282882 23.07.2008	нет	С30020748	29:28:106052:44
4	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	Склад ГСМ с проходной, подъездными железнодорожными путями и насосной	не используется	Архангельская обл., г. Северодвинск, шос. Архангельское, д. 17, корпус 6	2003	10,96	82,40	29-АК 309134 от 04.12.2008	нет	С00020415	29:28:109300:781
5		Земельный участок	земельный участок	Архангельская обл., г. Северодвинск, находится примерно в 160м по направлению на восток от ориентира убежище, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл., г. Северодвинск, ш. Архангельское, д.17, корпус 8	-	9 272,44	51 116,00	29-АК 276857 07.07.2008	нет	С30020810	29:28:109300:104
6	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	ВЛ-10кВ от ПС "Южная" до СНТ "Беломор"	инженерные сети	Архангельская обл., г. Северодвинск,	2003	4 137,02	9 672,70	29-АК 615446 от 03.06.2011	нет	С00020425	29:28:000000:1362
7	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	Очистные сооружения ливнестоков	не используется	Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Юбилейная, дом 21, строение 1	1989	843,28	-	29-АК 551701 от 03.12.2010	нет	С00020537	29:28:104153:112
8		Электрические сети очистных сооружений	инженерные сети	Архангельская обл., г. Северодвинск, квартал 154	1989	0,00	380,00	29-АК 610534 от 19.05.2011	нет	С00020559	29:28:000000:1355
9		Земельный участок	земельный участок	Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Юбилейная, дом 21, строение 1	-	980,57	1 720,00	29-АК 536107 12.01.2011	нет	С30020718	29:28:104153:24

№ п/п	Единица управленческого учета (ЕЗУ)	Наименование актива (в полном соответствии с ЕГРН)	Вид деятельности, к которой относится объект недвижимости	Адрес объекта	Год ввода в эксплуатацию	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2019 (тыс. руб.)	Общая площадь (протяженность для линейных объектов) (кв. м, п. м)	Сведения о правах на имущество (номер, дата свидетельства)	Наличие обременения (да/нет)	Реестровый номер учета актива Общества	Кадастровый номер объекта недвижимости
10	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	База отдыха "Космос"	не используется	Архангельская обл, г. Северодвинск, район Онежского тракта (оз. Кудемское)	1968	21,44	19,10	29-АК 853288 от 02.07.2013	нет	С00020462	29:28:000000:1752
11		Земельный участок	земельный участок	Архангельская обл, Северодвинск, в районе Онежского тракта (оз. Кудемское)	-	549,30	10 300,00	29-АЛ 159018 05.12.2014	нет	С30020817	29:28:504007:4
12	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	Госплемзавод сельхозпредприятие "Заводское"	не используется	Архангельская обл, г. Северодвинск, шос. Архангельское, д.3	1988	50 121,65	19 494,9	29-АК 557496 от 03.12.2010	нет	С00020430	29:28:108307:792
13		Высоковольтные кабельные линии свинокмплекса	инженерные сети	Архангельская обл, г. Северодвинск	1988	0,00	4 685,70	29-АК 481754 от 12.05.2010	нет	С00020431	29:28:000000:4582
14		Высоковольтная воздушная линия 10 кВ "Свинокмплекс"	инженерные сети	Архангельская обл, г. Северодвинск	1995	29,47	386,50	29-АК 492981 от 14.05.2010	нет	С00020432	29:28:000000:4025
15		Коллектор напорный свинокмплекса	инженерные сети	Архангельская обл, г. Северодвинск	1989	0,00	6 436,00	29-АК 551927 от 03.12.2010	нет	С00020552	29:28:000000:4159
16		Земельный участок	земельный участок	Установлено относительно ориентира нежилое здание, расположенного в границах участка, по адресу: Архангельская обл, г. Северодвинск, ш. Архангельское, д.3	-	45 285,24	249 643,00	29-АЛ 158761 09.12.2014	нет	С30020783	29:28:108307:52
17	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	Земельный участок	земельный участок	Находится примерно в 730м по направлению на юго-запад от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл, г. Северодвинск, шоссе Архангельское, д.3	-	786,00	60 000,00	29-АК 735370 22.02.2012	нет	С30020777	29:28:108307:37
18		Земельный участок	земельный участок	Архангельская обл, г. Северодвинск, Архангельское шоссе	-	17 852,81	1 362 810,00	29-АК 739878 05.04.2012	нет	С30020798	29:28:108307:257
19		Земельный участок	земельный участок	Архангельская обл, г. Северодвинск, Архангельское шоссе	-	3 930,10	300 008,00	29-АК 739879 05.04.2012	нет	С30020799	29:28:108307:258
20		Земельный участок	земельный участок	находится примерно в 740м по направлению на юго-восток от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл, г. Северодвинск, ш. Архангельское, д.3	-	1 783,34	9 831,00	29-АК 319124 12.01.2009	нет	С30020793	29:28:108307:127
21	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения,	4-х этажное здание детской поликлиники с бассейном	незавершенное строительство	Архангельская обл, г. Северодвинск, в квартале 152 на ул. Кирилкина	нет	7 213,84	площадь застройки - 1895,2	29-АК 318029 от 10.12.2008	нет	СН0020676	29:28:104152:561

№ п/п	Единица управленческого учета (ЕЗУ)	Наименование актива (в полном соответствии с ЕГРН)	Вид деятельности, к которой относится объект недвижимости	Адрес объекта	Год ввода в эксплуатацию	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2019 (тыс. руб.)	Общая площадь (протяженность для линейных объектов) (кв. м, п. м)	Сведения о правах на имущество (номер, дата свидетельства)	Наличие обременения (да/нет)	Реестровый номер учета актива Общества	Кадастровый номер объекта недвижимости
22	сооружения)"	Земельный участок	земельный участок	Находится примерно в 80 м по направлению на северо-восток от ориентира - здание, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Кирилкина, дом 4, строение 4	-	8 476,07	7 074,00	29-АК 276949 01.07.2008	нет	С30020716	29:28:104152:10
23	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	Земельный участок	земельный участок	Архангельская обл., г. Северодвинск, в районе озера Новое	-	503,80	22 000,00	29-АК 319886 12.01.2009	нет	С30020801	29:28:108318:10
24	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	Земельный участок	земельный участок	Архангельская обл., Северодвинск, район Онежского тракта (р. Кудьма, оз. Кудемское, оз. Белое)	-	479,97	9 000,00	29-АК 319397 22.12.2008	нет	С30020821	29:28:604001:2
25	06 "Прочие объекты недвижимости"	Плавучий док "Онега" Проект 1637	плавсредство	Акватория АО «ПО «Севмаш», цех 22	2005	10 790,98	-	MP-IV № 0000445 от 28.05.2010	нет	СП0020903	-
26	06 "Прочие объекты недвижимости"	Нефтемусоросборочное судно "НМС - 1" Проект 1515	плавсредство	Акватория АО «ПО «Севмаш», цех 22	1976	0,00	-	Г № 135705 от 29.11.2007	нет	СП0020882	-
27	06 "Прочие объекты недвижимости"	Буксир-кантовщик "Иван Харитонов" Проект 498	плавсредство	Акватория АО «ПО «Севмаш», цех 22	1977	0,00	-	MP-IV № 0000473 от 25.03.2010	нет	СП0020883	-
28	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	Квартира	не используется	Архангельская область, город Северодвинск, проспект Моркой, д.75, кв.33	-	-	47,50	-	-	Н00020950	29:28:104152:822
29	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	Квартира	не используется	Архангельская область, город Северодвинск, проспект Моркой, д.75, кв.60	-	-	64,50	-	-	Н00020951	29:28:104152:804
30	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	Земельный участок	не используется	Архангельская обл., г. Северодвинск, пр.Моркой, д.75	-	-	151,46	-	-	Н30020952	29:28:104152:5
31	02 "Недвижимость (земельные участки,	Вспомогательное здание	не используется	Архангельская обл., г. Северодвинск, ул.Лесная, д.17А	1970	2 608,93	1 717,10	29-АК 319294 от 23.12.2008	нет	С00020456	29:28:102021:32

№ п/п	Единица управленческого учета (ЕЗУ)	Наименование актива (в полном соответствии с ЕГРН)	Вид деятельности, к которой относится объект недвижимости	Адрес объекта	Год ввода в эксплуатацию	Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2019 (тыс. руб.)	Общая площадь (протяженность для линейных объектов) (кв. м, п. м)	Сведения о правах на имущество (номер, дата свидетельства)	Наличие обременения (да/нет)	Реестровый номер учета актива Общества	Кадастровый номер объекта недвижимости
32	здания, помещения, сооружения)"	Земельный участок	земельный участок	Установлено относительно ориентира - нежилое здание, расположенного в границах участка, по адресу: Архангельская обл., г. Северодвинск, ул.Лесная, дом 17А	-	5 126,62	9 704,00	29-АК 276628 07.07.2008	нет	С30020691	29:28:102021:14
33	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	Сети теплофикационного трубопровода СХП "Заводское"	инженерные сети	Архангельская обл., г. Северодвинск	1988	0,00	3 557,00	29-АК 492751 от 14.05.2010	нет	С00020433	29:28:000000:4033
34	02 "Недвижимость (земельные участки, здания, помещения, сооружения)"	Сети паропровода СХП "Заводское"	инженерные сети	Архангельская обл., г. Северодвинск	1988	0,00	3 557,00	29-АК 450463 от 12.02.2010	нет	С00020434	29:28:000000:4037
35	06 "Прочие объекты недвижимости"	Станция технического обслуживания "ПС-2"	плавсредство	Акватория АО «ПО «Севмаш», ССП	1964	0,00	-	нет	нет	СП0020879	-
36	06 "Прочие объекты недвижимости"	Плавмастерская "ПМ - 1". Проект ПМ1	плавсредство	Акватория АО «ПО «Севмаш», ССП	1964	0,00	-	нет	нет	СП0020877	-
37	06 "Прочие объекты недвижимости"	Пассажирский теплоход "Пионер". Проект Р-83А	плавсредство	Акватория АО «ПО «Севмаш», цех 22	1979	0,00	-	ТВН № 0032732 от 11.06.2009	нет	СП0020886	-
38	06 "Прочие объекты недвижимости"	Прогулочный катер "Хивус". Проект А8	плавсредство	Акватория АО «ПО «Севмаш», цех 22	2005	451,63	-	АА № 665769 от 16.06.2005	нет	СП0020900	-

## 1.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ИМУЩЕСТВА

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемое имущество расположено в Архангельской области.

Таблица 2. Описание региона расположения

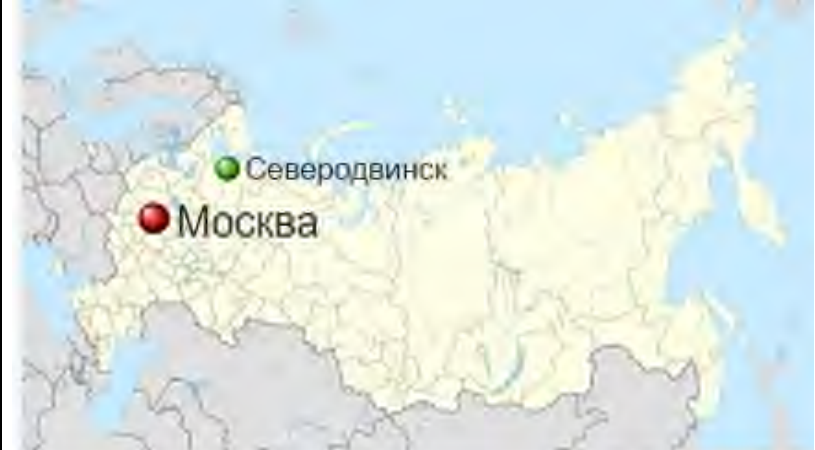
Характеристика	Описание
Название региона	Астраханская область
Краткое описание	Архангельская область является крупнейшим субъектом Российской Федерации в европейской части России и крупнейшей областью (провинцией) в Европе. Административный центр области — город Архангельск
Расположение	область расположена на севере Восточно-Европейской равнины. Омывается Белым, Баренцевым, и Карским морями. Архангельская область располагается близко к арктическим морям и удалена от теплого Северо-Атлантического течения (ответвление Гольфстрима)
Карта	
Площадь, кв.м	589 913
Численность населения на 2019 год, чел.	1 144 119
Границы района	граничит на западе с Карелией, на севере с Мурманской областью (граница проходит через Белое море), на юге с Вологодской и Кировской областями, на юго-востоке с Тюменской областью (с Ямало-Ненецким АО, через Ненецкий автономный округ), на востоке и северо-востоке (Ненецкий автономный округ) с Республикой Коми, на востоке с Красноярским краем (граница проходит через Карское море)
Административно-территориальное деление	согласно Закону «Об административно-территориальном устройстве Архангельской области», субъект РФ включает следующие административно-территориальные единицы: - 21 район; - 7 городов областного значения (Архангельск, Коряжма, Котлас, Мирный, Новодвинск, Онега, Северодвинск); - островные территории — Земля Франца-Иосифа и остров Виктория; - другие городские и сельские населенные пункты и иные административно-территориальные единицы Архангельской области. В состав Архангельской области входит Ненецкий автономный округ — самостоятельный субъект РФ
Экономика	Архангельская область — один из индустриальных регионов России. Объем промышленной продукции более чем в 14 раз превышает объем продукции сельского хозяйства. <u>Промышленность</u> Основные промышленные центры Архангельской области: Северодвинск, Котлас, Коряжма, Няндомы, Вельск. Крупнейшими предприятиями области по объему выручки являлись ООО «Башнефть-Полюс», АО «Архангельский целлюлозно-бумажный комбинат», группа компаний «Титан», АО «Архангельскгеолдобыча» и АО «ННК-Печоранефть». На территории области, в городе Северодвинске находится Центр атомного судостроения России, около города Мирного находится космодром Плесецк. Архангельская область обладает развитой рыбной (Архангельский траловый флот), лесной, деревообрабатывающей (Группа компаний «УЛК», Лесозавод 25) и целлюлозно-бумажной промышленностью (Котласский целлюлозно-бумажный комбинат, Котласский химический завод, Архангельский ЦБК), имеется машиностроение (ПО «Севмаш», ЦС «Звездочка», Котласский электромеханический завод, Соломбальский машиностроительный завод), выполняющее оборонный заказ, а также обслуживающее рыбную и деревообрабатывающую промышленности. Область располагает значительными неосвоенными запасами природных ресурсов: леса (эксплуатационный запас которых оценивается в 1,58 млрд м <sup>3</sup> , занимают территорию



Характеристика	Описание
	около 230 тыс. км <sup>2</sup> ), нефть, газ, бокситы, титановые руды, золото, медно-никелевые и свинцово-марганцевые руды, полиметаллы, марганец, базальт. <u>Сельское хозяйство</u> Ведущей отраслью животноводства является молочно-мясное скотоводство. Именно в Архангельской области была выведена и наиболее распространена высокопродуктивная холмогорская порода крупного рогатого скота. В области также разводят свиней, овец, коз, птицу и (на севере области) северных оленей. Распространено звероводство. Площадь сельскохозяйственных угодий составляет около 584 тыс.Га. Пашня составляет 46 % используемых в сельском хозяйстве земель
Транспорт	транспортная освоенность территории невысокая. На автотранспорт приходится около половины общего объема перевозимых грузов и 95 % всех перевозимых пассажиров. <u>Железнодорожный</u> Общая длина железных дорог федерального и регионального значения, составляет 1760 км, все они относятся к Северной железной дороге. Главной железнодорожной магистралью области является трасса «Архангельск — Москва». Кроме ширококолейных дальнемагистральных железных дорог, в области действует ряд узкоколейных железных дорог местного значения, использующихся для вывоза леса и пассажирского сообщения. <u>Автомобильный</u> Длина автодорог с твердым покрытием составляет 6 889,1 км. Главной автомагистралью области является автомобильная дорога федерального значения М8 «Холмогоры» (Москва — Ярославль — Вологда — Архангельск). <u>Воздушный</u> В области действуют международный аэропорт Талаги (Архангельск) имени Федора Абрамова и аэропорт в Нарьян-Маре, аэропорт в Котласе. Аэропорты с короткой полосой действуют на Соловецких островах, в Лешуконском, Мезени, Онеге. В Архангельске также действует аэропорт местных авиалиний Васьково. <u>Водный</u> Общая протяженность судоходных речных путей области 3 800 км, сплавных путей более 9 000 км. Основной водно-транспортной системой является река Северная Двина с основными притоками (Малая Северная Двина и Вычегда). Морские и речные порты: Архангельск, Онега, Мезень, Котлас (речной порт). Регулярного пассажирского сообщения дальнего следования по Северной Двине и другим рекам области в настоящее время нет. <u>Газопроводный</u> По юго-востоку области проходит магистральный газопровод Тюменская область — Ухта (Республика Коми) — Грязовец (Вологодская область). Газопровод «Нюксеница (Вологодская область) — Архангельск» обеспечивает подачу газа в Архангельскую область с месторождений на территории Тюменской области и Ухты (Республика Коми)

Источник информации: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Архангельская\\_область](https://ru.wikipedia.org/wiki/Архангельская_область) и др.

Таблица 3. Описание города расположения

Характеристика	Описание
Название города	Северодвинск
Краткое описание	город в Архангельской области России, административный центр муниципального образования «Северодвинск». Распоряжением правительства РФ от 16 апреля 2015 года № 668-р «Об утверждении перечня моногородов» город Северодвинск включен в категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода) со стабильной социально-экономической ситуацией». Северодвинск официально отнесен к районам Крайнего Севера
Расположение	город расположен возле Никольского устья Северной Двины у ее впадения в Белое море, в 35 км к северо-западу от Архангельска
Карта	

Площадь, кв.м	120,51
Численность населения на 2017 год, чел.	182 291
Экономика	<p>Основой города был и остается мощнейший судостроительный и судоремонтный комплекс.</p> <p>В Северодвинске находятся 2 градообразующих предприятия:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- АО ПО «Северное машиностроительное предприятие» (строительство главных атомных подводных лодок 4 поколения, ремонт и модернизация крупных надводных крейсерских кораблей ВМФ РФ и иностранных заказчиков (легкий авианосец Индии), строительство гражданских судов, строительство морской техники для освоения шельфовых углеводородных месторождений, производство товаров народного применения);</li> <li>- ОАО «Центр судоремонта «Звездочка» (ремонт и модернизация атомных и крупных дизель-электрических подводных лодок, надводных кораблей и гражданских судов, военно-техническое сотрудничество с иностранными государствами, технический надзор и сервисное обслуживание, массовая утилизация атомных подводных лодок и др.)</li> </ul> <p>В Северодвинске ведется активная поддержка малого бизнеса. Городские власти всячески способствуют реализации экономически выгодных бизнес-идей простыми горожанами.</p> <p>В Северодвинске успешно действует и развивается торговля и предприятия пищевой отрасли, индивидуальная и частная коммерческая деятельность.</p> <p>Основными поставщиками электроэнергии и горячей воды для горожан и промышленных предприятий Северодвинска являются Северодвинская ТЭЦ-2 мощностью 410 МВт, работающая на природном газе, и Северодвинская ТЭЦ-1 мощностью 188,5 МВт, работающая на каменном угле.</p> <p>В Северодвинске расположена Беломорская военно-морская база, существующая со времен Великой Отечественной войны и входящая в состав Северного флота</p>
Транспорт	<p><u>Железнодорожный</u></p> <p>Основная железнодорожная линия Северодвинск - Исакогорка соединяет город с областным центром (ст. Исакогорка СЖД) и сетью железных дорог страны. В черте города расположены железнодорожный вокзал ст. Северодвинск СЖД и платформа пригородного сообщения Морской проспект на линии Северодвинск - Ненокса.</p> <p><u>Автомобильный</u></p> <p>Автомобильные дороги связывают Северодвинск с городами Архангельск (М8 "Холмогоры") и Онега. Движение по дороге Северодвинск—Архангельск интенсивное из-за интеграции двух городов.</p> <p>Осуществляется регулярное пассажирское сообщение с Архангельском и другими городами области.</p> <p>Городской пассажирский транспорт составляют частные автобусы и маршрутные такси. Муниципальный транспорт отсутствует.</p> <p><u>Водный</u></p> <p>В муниципальном образовании «Северодвинск» имеются речной и морской порты, используемые в основном для пассажирских и туристических перевозок (в частности, на Соловки)</p>

Источник информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Северодвинск> и др.

## ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Рассматриваемые объекты недвижимого имущества расположены по разным адресам. Расположение оцениваемых объектов недвижимого имущества представлено на рисунке далее. Описание местоположения оцениваемых объектов недвижимого имущества представлено в таблице далее.

Описание местоположения Объектов №№ 6, 33, 34, 35 не приводится, т.к. он представляет собой инженерные сети, т.е. их расположение невозможно идентифицировать и в распоряжении Оценщика отсутствует подробное описание объекта.

Место расположения (нахождения) водных судов — г. Северодвинск, Акватория АО «ПО «Севмаш», цех 22.

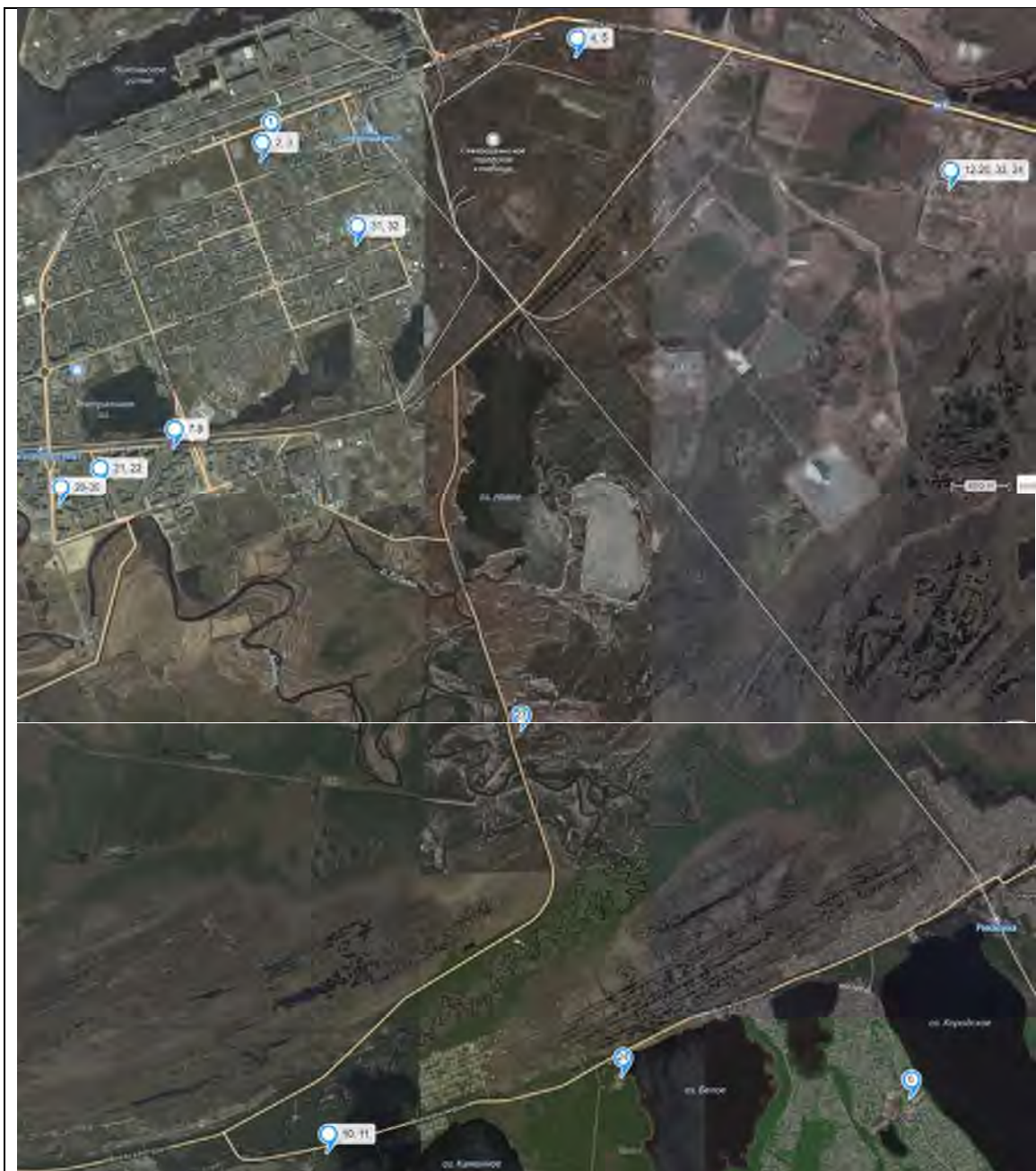


Рис. № 1. Местоположение и ближайшее окружение оцениваемых объектов недвижимого имущества на карте г. Свердловска (оцениваемое недвижимое имущество обозначено флажками с соответствующими цифрами)

Таблица 4. Описание локального местоположения оцениваемых объектов

№ объектов	Адрес	Характеристика окружающей застройки	Транспортная доступность / интенсивность транспортных потоков/интенсивность пешеходных потоков/подъезд, парковка	Инженерная и социальная инфраструктуры
1	Находится примерно в 110 м по направлению на северо-восток от ориентира - нежилое здание, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Парковая, дом 15	Оцениваемые объекты расположены на территории старого города. Ближайшее окружение представлено объектами общественно-делового назначения, а также незастроенными земельными участками	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Объекты расположены в глубине застройки.</li> <li>- Интенсивность транспортных и пешеходных потоков — низкая.</li> <li>- Остановки общественного транспорта удалены на расстояние 250-500 м на Архангельском ш.</li> <li>- На расстоянии около 1 км находится ж/д станция «Северодвинск».</li> <li>- Подъездные пути — асфальтовая дорога в хорошем состоянии.</li> <li>- Парковка личного автотранспорта возможна на территории земельных участков, а также на примыкающих улицах</li> </ul>	Инженерная инфраструктура — территория обеспечена всеми элементами инженерной инфраструктуры. Социальная инфраструктура развита в достаточной степени
2	Находится примерно в 34 м по направлению на северо-запад от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Парковая, дом 25			
3	Архангельская обл., г. Северодвинск, Установлено относительно ориентира - нежилое здание, расположенного в границах участка, по адресу: Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Парковая, дом 25			
4, 5	Архангельская обл., г. Северодвинск, шос. Архангельское, д.17, корпус 6	Оцениваемые объекты расположены на северо-востоке г. Северодвинска в окружении производственно-складской застройки и незастроенных земельных участков	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Объекты расположены в глубине застройки.</li> <li>- Интенсивность транспортных и пешеходных потоков — низкая.</li> <li>- Остановки общественного транспорта удалены на расстояние около 1 км на Архангельском ш.</li> <li>- На незначительном удалении расположена ж/д ветка.</li> <li>- Парковка личного автотранспорта возможна на территории земельного участка, а также на примыкающих улицах</li> </ul>	Инженерная инфраструктура — территория обеспечена всеми элементами инженерной инфраструктуры. Социальная инфраструктура не развита
7-9	Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Юбилейная, дом 21, строение 1	Оцениваемые объекты расположены в квартале «Д» г. Северодвинска в окружении многоэтажной многоквартирной жилой застройки с сопутствующими торгово-сервисными объектами	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Объекты расположены на первой линии ул. Юбилейной.</li> <li>- Интенсивность транспортных и пешеходных потоков — средняя.</li> <li>- Остановки общественного транспорта удалены на расстояние около 100 м на ул. Юбилейной.</li> <li>- На расстоянии около 1,5 км находится ж/д станция «Морской Проспект».</li> <li>- Парковка личного автотранспорта возможна на территории земельного участка, а также на примыкающих улицах</li> </ul>	Инженерная инфраструктура — территория обеспечена всеми элементами инженерной инфраструктуры. Социальная инфраструктура не развита
10, 11	Архангельская обл., г. Северодвинск, район Онежского тракта (оз. Кудемское)	Оцениваемые объекты расположены на удалении около 5,5 км от границы г. Северодвинска в окружении малоэтажной застройки (СНТ) а также незастроенных земельных участков рекреационного назначения и для ведения садоводства и огородничества	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Объекты расположены на первой линии Онежского тракта.</li> <li>- Интенсивность транспортных потоков — средняя, пешеходные потоки практически отсутствуют.</li> <li>- Остановки общественного транспорта расположены на расстоянии около 500 м на Онежском тракте.</li> <li>- На удалении около 200 м расположен берег о. Кудьмозеро.</li> <li>- Парковка личного автотранспорта возможна на территории земельного участка</li> </ul>	Инженерная инфраструктура — территория обеспечена электричеством. Социальная инфраструктура отсутствует
12-20	Архангельская обл., г. Северодвинск, шос. Архангельское, д.3	Оцениваемые объекты расположены на востоке г. Северодвинска в окружении малоэтажной застройки (СНТ) а также незастроенных земельных участков для ведения садоводства и огородничества, кроме того в непосредственной близости находится кладбище	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Объекты представляют собой единый массив (смежные участки) и расположен на первой линии Архангельского ш.</li> <li>- Интенсивность транспортных потоков — средняя, пешеходные потоки практически отсутствуют.</li> <li>- Остановки общественного транспорта удалены на расстояние около 300 м от границы массива на Архангельском ш.</li> <li>- На противоположной стороне Архангельского ш. находится берег р. Малкурья.</li> <li>- Парковка личного автотранспорта возможна на территории земельных участков</li> </ul>	Инженерная инфраструктура — территория обеспечена электричеством. Социальная инфраструктура отсутствует
21, 22	Находится примерно в 80 м по направлению на северо-восток от ориентира - здание,	Оцениваемые объекты расположены в квартале «Г» г. Северодвинска в окружении	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Объекты расположены на первой линии ул. Кирилкина.</li> <li>- Интенсивность транспортных и пешеходных потоков — средняя.</li> </ul>	Инженерная инфраструктура — территория обеспечена всеми элементами инженерной

	расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Кирилкина, дом 4, строение 4	многоэтажной многоквартирной жилой застройки с сопутствующими торгово-сервисными объектами, а также объекты социальной инфраструктуры (больница, школа, поликлиника и пр.)	- Остановки общественного транспорта удалены на расстояние около 200 м на ул. Кирилкина. - На расстоянии около 1 км находится ж/д станция «Морской Проспект». - Парковка личного автотранспорта возможна на территории земельного участка, а также на примыкающих улицах	инфраструктуры. Социальная инфраструктура развита в достаточной степени
23	Архангельская обл., г. Северодвинск, в районе озера Новое	Оцениваемые объекты расположены на юге г. Северодвинска в окружении объектов сельскохозяйственного назначения, незастроенных земельных участков сельскохозяйственного назначения, а также предназначенных под ведение садоводства и огородничества	- Объект расположен на первой линии Кородского ш. - Интенсивность транспортных потоков — средняя, пешеходные потоки отсутствуют. - Ближайшая остановка общественного транспорта удалена на расстояние около 800 м на Кородского ш. - На удалении около 2 км находится о. Новое. - Парковка личного автотранспорта возможна на территории земельного участка	Инженерная инфраструктура — территория обеспечена электричеством. Социальная инфраструктура не развита
24	Архангельская обл., Северодвинск, район Онежского тракта (р. Кудьма, оз. Кудемское, оз. Белое)	Оцениваемый объект расположен на удалении около 5,5 км от границы г. Северодвинска в окружении малоэтажной застройки (СНТ) а также незастроенных земельных участков рекреационного назначения и для ведения садоводства и огородничества	Интенсивность транспортных потоков — средняя, пешеходные потоки практически отсутствуют. - Остановки общественного транспорта расположены на Онежском тракте. - На незначительном удалении расположен берег о. Белого. - Парковка личного автотранспорта возможна на территории земельного участка	Инженерная инфраструктура — территория обеспечена электричеством. Социальная инфраструктура отсутствует
28-30	Архангельская область, город Северодвинск, проспект Морской, д.75, кв.33, кв. 60	Оцениваемые объекты расположены в квартале «Г» г. Северодвинска в окружении многоэтажной многоквартирной жилой застройки с сопутствующими торгово-сервисными объектами	- Объекты расположены на первой линии Морского пр. - Интенсивность транспортных и пешеходных потоков — средняя. - Остановки общественного транспорта расположены в непосредственной близости от оцениваемых объектов на Морском пр. - На расстоянии около 700 м находится ж/д станция «Морской Проспект». - Парковка личного автотранспорта возможна на дворовой территории, а также на примыкающих улицах	Инженерная инфраструктура — территория обеспечена всеми элементами инженерной инфраструктуры. Социальная инфраструктура развита в достаточной степени
31, 32	Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Лесная, д. 17А	Оцениваемые объекты расположены старого города Северодвинска в окружении многоэтажной многоквартирной жилой застройки с сопутствующими торгово-сервисными объектами	- Объекты расположены в глубине квартальной застройки. - Транспортные потоки в непосредственной близости отсутствуют, интенсивность транспортных потоков по близлежащим улицам — средняя, интенсивность пешеходных потоков - низкая. - Остановки общественного транспорта расположены на расстоянии около 150 м от оцениваемого объекта на улицах Лесной и Ломоносова. - На расстоянии около 1,5 км находится ж/д станция «Северодвинск». - Парковка личного автотранспорта возможна на дворовой территории, а также на примыкающих улицах	Инженерная инфраструктура — территория обеспечена всеми элементами инженерной инфраструктуры. Социальная инфраструктура развита в достаточной степени

## 1.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оцениваемые объекты принадлежат АО «ПО «Севмаш» на праве собственности, что подтверждается документами, перечисленными в таблице «Перечень оцениваемого имущества», приведенной ранее.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, ограничения (обременения) прав на оцениваемые объекты недвижимого имущества отсутствуют.

### ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

В рамках данной работы оценивается право собственности на все объекты недвижимого имущества.

### ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

В распоряжении оценщика отсутствуют частично документы на оцениваемые объекты, а также не проводился осмотр оцениваемых объектов. Таким образом, характеристики улучшений и земельных участков определены согласно данным, предоставленным Заказчиком, приведенным в таблице «Перечень оцениваемого имущества».

Характеристики водных судов приведены в таблице ниже.

Таблица 5. Перечень и краткое описание водных судов

№ Объекта	Название судна	Бортовой номер судна	Доп. информация	Техническое состояние
25	Плавающий док "Онега" Проект 1637	СП0020903	Завод изготовитель – Северное машиностроительное предприятие. Год постройки - 1978 Длина габаритная, м - 134,6 Длина по стапель-палубе, м - 105 Ширина стапель-палубы, м - 11,2 Ширина габаритная, м - 14 Высота борта, м - 11 Предельная высота воды над стапель-палубой, м - 6,5 Грузоподъемность, т - 2000 Предназначен для транспортировки габаритных грузов и судов. Также в набор стандартных операций входит подъем судов на горизонтальный стапель, а также спуск с него, докование и выполнение ремонтных работ.	нуждается в текущем ремонте или замене отдельных главных частей
26	Нефтемусоросборочное судно "НМС - 1" Проект 1515	СП0020882	Завод изготовитель – Азовская судовой верфь Год постройки - 1976 Длина габаритная, м - 20,7 Ширина габаритная, м - 4,3 Высота борта, м - 2,8 м Водоизмещение: 39 т. Предназначен для сбора с поверхности воды в портах и на рейде нефтепродуктов, всех видов мусора и плавающих предметов. С помощью винторулевого движительного комплекса обеспечивается высокая маневренность нефтемусоросборщика, что позволяет судну выполнять эту работу в самых малодоступных местах причалов и т.п.	требует капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов
27	Буксир-кантовщик "Иван Харитонов" Проект 498	СП0020883	Завод изготовитель – Гороховецкий ССЗ Год постройки - 1977 Длина габаритная, м - 28,7 Ширина габаритная, м - 8,2 Высота борта, м - 4,3 м Основное назначение: работы по вводу, выводу, перестановке и швартовке крупнотоннажных морских судов всех типов в портах и на рейдах, в том числе и в ледовых условиях. Оборудован системами пожаротушения и может принимать участие в тушении пожаров.	нуждается в текущем ремонте или замене отдельных главных частей

№ Объекта	Название судна	Бортовой номер судна	Доп. информация	Техническое состояние
35	Станция технического обслуживания "ПС-2"	СП0020879	Завод изготовитель – Северное машиностроительное предприятие. Год постройки – 1964 длина – 29,00 м ширина – 15,00 м доковый вес (366 т - сталь, 4 т - алюминий (согласно Справке №89.1111/9053 от 10.03.2017)	лом
36	Плавмастерская "ПМ - 1". Проект ПМ1	СП0020877	Завод изготовитель – н/д Год постройки – н/д длина – 27,2 м ширина – 6 м высота - 3,5 доковый вес (49,3 т - сталь (согласно Справке №89.1111/9053 от 10.03.2017) материал корпуса – сталь	лом
37	Пассажирский теплоход "Пионер". Проект Р-83А	СП0020886	Год постройки - 1979 Длина – 23,9 м, ширина – 4,13м, Материал корпуса и надстройки: Алюминиево-магниевый сплав АМг5 Быстроходный мелкокосящий глиссирующий теплоход, предназначенный для перевозки пассажиров по малым рекам с глубиной фарватера не менее 0,9 метра.	требуется капитальный ремонт, такого как замена рабочих органов основных агрегатов
38	Прогулочный катер "Хивус". Проект А8	СП0020900	Год постройки - 2005 длина – 7,56 м, ширина – 3,3м, Материал корпуса и надстройки: Алюминиево-магниевый сплав АМг5 Катер-амфибия предназначен для круглогодичной эксплуатации в качестве развозного, пассажирского, спасательного, туристического, медицинского, грузового или патрульного судна. Район эксплуатации катера на воздушной подушке — водные бассейны с высотой волны не более 1,2 м. Технические особенности катера на воздушной подушке: — способность двигаться по мелководью, болотам, глубокому снегу, битому льду и преодолевать пологие береговые склоны, промоины и отмели; — оригинальная схема воздушной подушки (патент РФ N2097231), обеспечивающая высокий уровень безопасности движения за счёт повышенной маневренности и остойчивости; — безопасное аварийное торможение на твёрдом грунте; — не примерзающее ограждение воздушной подушки; — малошумный винт.	требуется капитальный ремонт, такого как замена рабочих органов основных агрегатов

## ФОТОГРАФИИ ВОДНЫХ СУДОВ



ФОТО № 1. Внешний вид судна «Прогулочный катер "Хивус". Проект А8»

ФОТО № 2. Внешний вид судна «Прогулочный катер "Хивус". Проект А8»

<p>ФОТО № 3. Внешний вид судна «Плавмастерская "PM - 1". Проект ПМ1»</p>	<p>ФОТО № 4. Внешний вид судна «Плавмастерская "PM - 1". Проект ПМ1»</p>
<p>ФОТО № 5. Внешний вид судна «Станция технического обслуживания "PS-2"»</p>	<p>ФОТО № 6. Внешний вид судна «Станция технического обслуживания "PS-2"»</p>
<p>ФОТО № 7. Внешний вид судна «Пассажирский теплоход "Пионер". Проект Р-83А»</p>	<p>ФОТО № 8. Внешний вид судна «Пассажирский теплоход "Пионер". Проект Р-83А»</p>
<p>ФОТО № 9. Внешний вид судна «Нефтемусоросборочное судно "NMS - 1" Проект 1515»</p>	<p>ФОТО № 10. Внешний вид судна «Нефтемусоросборочное судно "NMS - 1" Проект 1515»</p>



	
<p>ФОТО № 11. Внешний вид судна «Плавучий док "Онега" Проект 1637»</p>	<p>ФОТО № 12. Внешний вид судна «Плавучий док "Онега" Проект 1637»</p>
	
<p>ФОТО № 13. Внешний вид судна «Буксир-кантовщик "Иван Харитонов" Проект 498»</p>	<p>ФОТО № 14. Внешний вид судна «Буксир-кантовщик "Иван Харитонов" Проект 498»</p>

## ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому данный объект может принадлежать и, тем самым, соответствовать этому сегменту рынка по местоположению, функциональному использованию, физическим параметрам, иным ценообразующим характеристикам, а также по сложившимся рыночным условиям продажи.

По итогам анализа характеристик недвижимого имущества, входящего в состав основных средств АО «ПО «Севмаш», и его местоположения можно сделать следующие выводы:

Оцениваемое имущество представляет собой:

Улучшения:

- ✓ здания производственно-складского назначения (Объекты №№ 4, 12),
- ✓ здание офисно-торгового назначения (Объект № 31),
- ✓ здание рекреационного назначения (Объект № 10),
- ✓ сооружения, в т.ч. инженерные сети (Объекты №№ 8, 13-15, 33-35),
- ✓ объект, незавершенный строительством (Объект № 21),
- ✓ объекты жилого назначения (Объекты №№ 28, 29).

- ❑ Земельные участки (свободные, а также под вышеуказанными улучшениями):
  - ✓ производственно-складского назначения (Объекты №№ 1-3, 5, 9),
  - ✓ общественно-делового назначения (Объекты №№ 22, 32),
  - ✓ жилого назначения (Объект № 30),
  - ✓ сельскохозяйственного назначения (Объекты №№ 16-20),
  - ✓ предназначенные для садоводства и огородничества (Объект № 23),
  - ✓ рекреационного назначения (Объект № 11),
- ❑ Водные суда (Объекты №№ 25-27, 35-38).

### 1.3. АНАЛИЗ РЫНКА

---

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ УЛУЧШЕНИЯ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

С учетом выводов раздела 7.5 Отчета Оценщик анализировал рынок недвижимости Архангельской области.

#### АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов, сопоставимых с Объектом оценки, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- данные официального сайта Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов ([www.torgi.gov.ru](http://www.torgi.gov.ru));
- интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: <https://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://cian.ru/>, <http://irr.ru/>, <https://www.beboss.ru/>, <http://www.gipernn.ru/>, <http://www.marinerus.ru/>, <http://ships.ru/> и др.;
- агентства недвижимости: АН «АВЕНЮ», АН «Архангельская коммерческая недвижимость», АН «Северная Двина», АН «Жилфонд», АН «Эксперт Realty», АН «Галерея недвижимости», АН «Регион С» и др.;
- иные источники данных.

В результате исследования рынка Оценщиком было выявлено, что цены предложений объектов, сопоставимых с оцениваемым недвижимым имуществом, без учета скидок на торг находятся в диапазонах:

- для земельных участков под промышленную застройку — от 300 до 650 руб./кв.м;
- для земельных участков сельскохозяйственного назначения — от 20 до 40 руб./кв.м;
- для земельных участков под ведение садоводства — 30-100 руб./кв.м;
- для земельных участков под рекреацию — от 180 до 260 руб./кв.м;
- для земельных участков под общественно-деловую застройку — 1 000-1 500 руб./кв.м;
- для объектов производственно-складского назначения — от 5 000 до 11 000 руб./кв.м;
- для объектов офисно-торгового назначения — 20 000-36 000 руб./кв.м;
- для квартир – 60 000-74 000 руб./кв.м.

Сведения о предложениях по сопоставимым объектам недвижимости с указанием цен представлены в таблицах соответствующем разделе.

## СКИДКА НА ТОРГ

Размер дисконта в цене, на который может рассчитывать потенциальный покупатель/арендатор в ходе ведения переговоров с представителями собственников, является сугубо индивидуальным.

На основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»<sup>1</sup> скидка на торг для квартир вторичного рынка площадью менее 70 кв.м может составлять 2-7%.

№	При продаже объектов:	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м	0,93	0,98	<b>0,95</b>
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	0,92	0,97	<b>0,95</b>
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м	0,89	0,97	<b>0,94</b>
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м	0,89	0,96	<b>0,93</b>
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м	0,91	0,99	<b>0,95</b>
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м и более	0,90	0,98	<b>0,95</b>
7	Парковочное место, машиноместо	0,91	0,96	<b>0,94</b>

Рис. № 2. Скидка на торг, уторгование для квартир

Согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. скидки на торг, уторгование при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения на неактивном рынке могут составлять:

- по мнению экспертов-оценщиков — 10,2-22,7% (в среднем — 16,5%),
- по мнению экспертов-сотрудников банка — 8,6-19,5% (в среднем — 14,0%).

Выдержки из справочника приведены на рисунках ниже.

Класс объектов	Неактивный рынок	
	Среднее	Расширенный интервал
<b>Цены предложений объектов</b>		
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	16,5%	10,2% - 22,7%
2. Высокотехнологичные офисы (Офисы классов А, В)	16,3%	10,4% - 22,1%
3. Высокотехнологичная торговая недвижимость	15,9%	10,3% - 21,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	19,3%	12,2% - 26,3%

Рис. № 3. Скидка на торг, уторгование для офисно-торговых объектов по мнению оценщиков

<sup>1</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1960-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2019-goda>

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	14,0%	8,6%	19,5%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	14,8%	9,2%	20,4%
3. Высококласная торговая недвижимость	14,1%	8,7%	19,5%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	17,3%	10,5%	24,2%

Рис. № 4. Скидка на торг, уторгование для офисно-торговых объектов по мнению работников банка

Согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. скидки на торг, уторгование при продаже объектов сельскохозяйственного назначения на неактивном рынке могут составлять:

- по мнению экспертов-оценщиков — 14,7-29,2% (в среднем — 22,0%),
- по мнению экспертов-сотрудников банка — 12,5-25,5% (в среднем — 19,0%).

Выдержки из справочника приведены на рисунках ниже.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	17,4%	11,2%	23,7%
2. Специализированные высококласные складские объекты	16,6%	10,6%	22,6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	18,2%	12,1%	24,3%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22,0%	14,7%	29,2%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16,8%	11,0%	22,6%

Рис. № 5. Скидка на торг, уторгование для производственно-складских объектов по мнению оценщиков

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,1%	10,0%	22,3%
2. Специализированные высококласные складские объекты	15,3%	8,4%	22,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,3%	10,1%	22,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,0%	12,5%	25,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,3%	9,6%	21,1%

Рис. № 6. Скидка на торг, уторгование для производственно-складских объектов по мнению работников банка

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» под ред. Лейфера Л.А скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на неактивном рынке могут составлять:

- ❑ для земельных участков под промышленную застройку:
  - ✓ по мнению экспертов-оценщиков — 11,4-24,7% (в среднем — 18,0%),
  - ✓ по мнению экспертов-сотрудников банка— 11,9-27,7% (в среднем — 19,8%);
- ❑ для земельных участков под общественно-деловую застройку:
  - ✓ по мнению экспертов-оценщиков — 10,2-21,2% (в среднем — 15,7%),
  - ✓ по мнению экспертов-сотрудников банка— 10,1-24,6% (в среднем — 17,4%);
- ❑ для земельных участков сельскохозяйственного назначения:
  - ✓ по мнению экспертов-оценщиков — 14,8-29,0% (в среднем — 21,9%),
  - ✓ по мнению экспертов-сотрудников банка— 14,7-33,1% (в среднем — 23,9%);
- ❑ земельных участков под индивидуальную застройку:
  - ✓ по мнению экспертов-оценщиков — 8,9-19,9% (в среднем — 14,4%),
  - ✓ по мнению экспертов-сотрудников банка— 8,5-21,8% (в среднем — 15,1%);
- ❑ земельных участков под объекты рекреации:
  - ✓ по мнению экспертов-оценщиков — 13,2-26,0% (в среднем — 19,6%),
  - ✓ по мнению экспертов-сотрудников банка— 12,9-27,8% (в среднем — 20,3%).

Выдержки из справочника приведена на рисунках ниже.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Рис. № 7. Скидка на торг, уторгование для земельных участков по мнению оценщиков

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,8%	11,9%	27,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,4%	10,1%	24,6%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	23,9%	14,7%	33,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,1%	9,5%	22,7%
4.2. Земельные участки под ИЖС	15,1%	8,5%	21,8%
5. Земельные участки под объекты рекреации	20,3%	12,9%	27,8%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,3%	11,6%	27,1%

Рис. № 8. Скидка на торг, уторгование для земельных участков по мнению работников банка

## АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ АРХАНГЕЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ<sup>2</sup>

Основной объем предложения объектов недвижимости, предлагаемых к продаже, сосредоточен в г. Архангельске (более 50%). На втором месте располагается г. Северодвинск (около 25%). Прочие объекты в основном распределены среди крупных населенных пунктов Архангельской области.

Больше 70% объявлений - это объявления о продаже квартир. Как правило квартиры относятся к вторичному жилью (более 80%). Квартиры в новостройках практически поровну распределились между г. Архангельском и г. Северодвинском. Более половины продаваемых квартир двухкомнатные, примерно по 25% приходится на однокомнатные и трехкомнатные квартиры.

Значительную долю продаваемых объектов также составляет загородное жилье.

Рынок продажи коммерческой недвижимости развит слабо. Основная масса продаваемых объектов имеют офисно-торговое назначение и площадь 100-500 кв.м. Как правило, это встроенные помещения в жилых домах.

Большинство объектов производственно-складского назначения имеют площадь 500-2 000 кв.м. В основном они представляют собой отдельно стоящие здания в удовлетворительном состоянии.

Значительное количество земельных участков, представленных на рынке это участки под индивидуальную застройку (ИЖС, СНТ, ДНП и т.д.).

Рынок предложения земельных участков под индустриальную и общественно-деловую застройку также сильно ограничен.

Объекты под индустриальную застройку в основном имеют площадь от 1 000 кв.м и продаются без подключенных коммуникаций. Объекты под общественно-деловую застройку практически отсутствуют и представлены в основном объектами маленькой площади (до 1 000 кв.м), а также со зданиями под снос.

<sup>2</sup> Анализ предложений в открытых источниках сети Internet

## АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно обзору рынка основными ценообразующими факторами являются:

- ❑ для земельных участков:
  - ✓ местоположение — на стоимость земельных участков в большей части влияет статус населенного пункта, кроме того для участков коммерческого назначения наиболее интересным с инвестиционной точки зрения считается расположение в центральной части города, в окружении объектов офисного и торгово-сервисного назначения (различие в стоимости может составлять более 100%);
  - ✓ общая площадь — при продаже объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр (различие в стоимости может быть более чем в 2 раза);
  - ✓ наличие коммуникаций — стоимость объекта варьируется в зависимости от набора имеющихся коммуникаций (вклад фактора может достигать 90% в зависимости от имеющихся подключений).
  - ✓ наличие проектной и разрешительной документации — данный фактор может увеличивать стоимость земельного участка в среднем на 19,5%, т.к. дает возможность инвестору не нести временные затраты на согласование документации.
  - ✓ наличие строений и улучшений — наличие на участке строений под снос понижает его стоимость. Наличие на нем улучшений, годных к эксплуатации, увеличивает стоимость участка;
- ❑ для объектов офисно-торгового и производственно-складского назначения:
  - ✓ местоположение — на стоимость объекта коммерческого назначения влияют такие факторы как размер населенного пункта, также наиболее интересным с инвестиционной точки зрения считается для офисно-торговых объектов расположение в центральной части города, в окружении объектов офисного и торгово-сервисного назначения, для производственно-складских объектов - расположение вблизи крупных транспортных развязок (стоимость/арендная плата может отличаться более чем в 2 раза).
  - ✓ состояние здания и внутренней отделки — состояние объекта коммерческого назначения оказывает существенное влияние на его стоимость. Очевидно, чем лучше состояние здания, тем оно дороже стоит. Удовлетворительное или неудовлетворительное состояние объекта создает необходимость проведения ремонтных работ, т.е. покупатель/арендатор вынужден будет нести дополнительные расходы, прежде чем начать эксплуатировать объект (величина стоимости/ арендной платы может отличаться на 72%);
  - ✓ тип объекта — как правило, ОСЗ более привлекательны, чем встроенные помещения, что во многом обусловлено независимостью в принятии управленческих решений (вклад фактора может достигать 18%);



- ✓ общая площадь — при продаже/аренде объектов большой площади, собственники готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т. е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр (различие в стоимости/арендной плате — до 70%);
- ✓ Тип входа для встроенных помещений имеет особое значение. Наличие отдельного входа делает встроенное помещение более престижным и, следовательно, более инвестиционно привлекательными, чем помещения с общим входом. Именно такие объекты пользуются большим спросом среди покупателей и арендаторов. Влияние данного фактора может составлять до 30%.

---

## 2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

---

Согласно п. 13 ФСО № 7, *наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется с помощью следующих критериев:

- ❑ *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- ❑ *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- ❑ *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- ❑ *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- ❑ назначение и разрешенное функциональное использование объекта недвижимости;
- ❑ перспективы развития района, в котором расположен объект недвижимости;
- ❑ ожидаемые изменения на рынке коммерческой недвижимости;
- ❑ текущее использование объекта недвижимости и др.

Выбор Оценщиком варианта наиболее эффективного использования оцениваемых объектов недвижимости является одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость объекта недвижимости.

Для объектов, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям и выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ использования земельного участка с существующими улучшениями позволяет выбрать вариант дальнейшей эксплуатации недвижимости (реконструкцию, перепрофилирование, расширение).

Оцениваемое имущество представляет собой:

- Улучшения:
  - ✓ здания производственно-складского назначения (Объекты №№ 4, 12),
  - ✓ здание офисно-торгового назначения (Объект № 31),
  - ✓ здание рекреационного назначения (Объект № 10),
  - ✓ сооружения, в т.ч. инженерные сети (Объекты №№ 8, 13-15, 33-35),
  - ✓ объект, незавершенный строительством (Объект № 21),
  - ✓ объекты жилого назначения (Объекты №№ 28, 29).
- Земельные участки (свободные, а также под вышеуказанными улучшениями):
  - ✓ производственно-складского назначения (Объекты №№ 1-3, 5, 9),
  - ✓ общественно-делового назначения (Объекты №№ 22, 32),
  - ✓ жилого назначения (Объект № 30),
  - ✓ сельскохозяйственного назначения (Объекты №№ 16-20),
  - ✓ предназначенные для садоводства и огородничества (Объект № 23),
  - ✓ рекреационного назначения (Объект № 11),
- Водные суда (Объекты №№ 25-27, 35-38).

Далее необходимо проанализировать соответствие объектов недвижимости их текущему использованию:

- текущее использование улучшений соответствует их проектному назначению, что также не противоречит категории земель относящихся к ним земельных участков;
- объемно-планировочные и конструктивные решения улучшений (планировка помещений, высота потолков, уровень отделки, обеспеченность необходимыми инженерными коммуникациями и пр.) благоприятствуют их использованию в соответствии с проектным назначением/текущим использованием, техническое состояние зданий и соответствующее инженерное оснащение на дату оценки не требуют дополнительных финансовых вложений;

- ❑ месторасположение объектов недвижимости также способствует реализации существующих вариантов использования. Кроме того, принимая во внимание тенденции на рынке коммерческой недвижимости Архангельской области, можно сделать вывод о том, что подобные объекты сопоставимого масштаба являются востребованными.

Таким образом, существующее использование является законодательно разрешенным и соответствующим физическим и экономическим характеристикам. Ввиду вышеизложенного, Оценщик не проводил анализ альтернативных вариантов использования, и в Отчете рассматриваемые объекты оцениваются в соответствии с их проектным назначением/текущим использованием:

- ❑ Улучшения:
  - ✓ здания производственно-складского назначения (Объекты №№ 4, 12),
  - ✓ здание офисно-торгового назначения (Объект № 31),
  - ✓ здание рекреационного назначения (Объект № 10),
  - ✓ сооружения, в т.ч. инженерные сети (Объекты №№ 8, 13-15, 33-35),
  - ✓ объект, незавершенный строительством (Объект № 21),
  - ✓ объекты жилого назначения (Объекты №№ 28, 29).
- ❑ Земельные участки (свободные, а также под вышеуказанными улучшениями):
  - ✓ производственно-складского назначения (Объекты №№ 1-3, 5, 9),
  - ✓ общественно-делового назначения (Объекты №№ 22, 32),
  - ✓ жилого назначения (Объект № 30),
  - ✓ сельскохозяйственного назначения (Объекты №№ 16-20),
  - ✓ предназначенные для садоводства и огородничества (Объект № 23),
  - ✓ рекреационного назначения (Объект № 11),
- ❑ Водные суда (Объекты №№ 25-27, 35-38):

Существуют следующие возможные варианты использования представленных к оценке водных судов:

  - ✓ использование по целевому назначению,
  - ✓ использование в качестве материалов и запасных частей (демонтаж или разборка и в дальнейшем продажа материалов и элементов конструкций в качестве запасных частей),
  - ✓ вторичная переработка (продажа как лом).

С учетом характеристик водных судов, а также пункту 5.2. Отчета, был сделан вывод о том, что физически возможными, юридически разрешенными, финансово оправданными и максимально эффективным вариантом использования части водных судов — использование по целевому назначению (некоторых после проведения крупного или капитального ремонта), другой части — вторичная переработка (продажа как лом).

При определении рыночной стоимости Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

---

### 3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

---

#### 3.1. ОБЪЕКТЫ УЛУЧШЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

---

Согласно п. 18 ФСО № 1, *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.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Согласно п. 24г ФСО № 7, в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

При определении применимости затратного подхода при оценке оцениваемого недвижимого имущества Оценщик принимал во внимание, что в его распоряжении отсутствуют данные о величине физического износа оцениваемых улучшений. Неправильно определенный размер физического износа на основе экспертного мнения Оценщика, полученного в результате осмотра, дает ориентировочную величину, что в свою очередь значительным образом может сказаться на достоверности полученного в рамках данного подхода результате рыночной стоимости Объекта оценки.

Таким образом, в настоящем отчете затратный подход не применялся.

Стоимость земельных участков будет рассчитана в рамках сравнительного подхода.

### 3.2. ВОДНЫЕ СУДА

В данном случае Оценщик располагает информацией, позволяющей определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение части водных судов. Таким образом, в настоящем Приложении, в отношении части водных судов может применяться затратный подход.

Также в соответствии п. 13 ФСО №10, при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода.

На основе анализа рынка в данном случае Оценщик сделал вывод о наличии развитого и активного вторичного рынка, аналогичных части рассматриваемых водных судов, в связи с чем, в отношении них в Приложении используется только сравнительный подход.

Поскольку наиболее эффективное использование части водных судов — вторичная переработка (продажа как лом), определение его затрат на приобретение, воспроизводство либо замещение нецелесообразно. Их перечень приведен в таблице.

Таблица 6. Перечень водных судов, стоимость которых рассчитывалась только в рамках сравнительного подхода

Название судна	Бортовой номер судна
Плавучий док "Онега" Проект 1637	СП0020903
Буксир-кантовщик "Иван Харитонов" Проект 498	СП0020883
Станция технического обслуживания "ПС-2"	СП0020879
Плавмастерская "ПМ - 1". Проект ПМ1	СП0020877
Пассажирский теплоход "Пионер". Проект Р-83А	СП0020886
Прогулочный катер "Хивус". Проект А8	СП0020900

Расчет рыночной стоимости в рамках затратного подхода осуществляется по следующей формуле:

$$C_p = Z_{пвз} \times (1 - I_{физ}) \times (1 - U_{фун}) \times (1 - U_{эк}),$$

где:

$C_p$  — рыночная стоимость оцениваемого объекта, руб.;

$Z_{пвз}$  — затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) объекта, руб.;

$I_{физ}$  — физический износ оцениваемого объекта, %;

$U_{фун}$  — функциональное устаревание оцениваемого объекта, %;

$U_{эк}$  — экономическое устаревание оцениваемого объекта, %.

## РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ, ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)

При применении затратного подхода оценщик должен учесть следующие положения:

- затраты на воспроизводство (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки;
- точной копией объекта оценки признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;
- затраты на замещение (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;
- объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме.

Расчет затрат на приобретение, воспроизводство или замещение может проводиться следующими методами:

- метод сравнения с идентичным/аналогичным объектом;
- поагрегатный (поэлементный) расчет;
- индексный метод;
- расчет по удельным затратным показателям;
- расчет с помощью затратных корреляционных моделей.

## ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ, ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)

Для водного судна «Нефтемусоросборочное судно «НМС-1» Проект 1515» Оценщик обладает достоверной информацией о величинах затрат на приобретение на определенный момент в прошлом (подробнее см. п. 5.2 Отчета), а также информацией о величинах индексов цен производителей различных стран и различных групп имущества. Таким образом, в отношении указанного судна представляется возможным использование индексного метода.

## РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ, ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)

### МЕТОД ИНДЕКСАЦИИ

Данный метод реализуется с помощью формулы:

$$З_{пвз} = З_{пвз.баз} \times И_{ц},$$

где:

$З_{пвз}$  — затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) объекта, рублей;

$З_{пвз.баз}$  — базовые затраты на воспроизводство объекта (на определенный момент времени, отличный от даты оценки), рублей;

$И_{ц}$  — изменения индекса цен производителей.

В качестве базовых затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) объекта была использована информация о цене постройки маломерного судна-нефтемусоросборщика от 06.10.2016, размещенная на Internet-сайте (<https://sudostroenie.info/novosti/17281.html>), которая составляла 14,6 млн. руб. с учетом НДС (18%).

Расчет изменения индекса цен производителей в данном случае был выполнен с применением программно-информационного комплекса «СтОФ» (ПИК «СтОФ»), разработанного ГУП «НИИ Статистики» и ЗАО «Кодинфо». Расчет в программе возможен с помощью индексов Росстата, либо иностранных индексов, публикуемых официальными органами статистики различных стран. Для применения указанных индексов в оценке, на этапе деления оцениваемых объектов на однородные группировки, в комплексе используются классификаторы ОКОВ. Следует отметить, что для объектов иностранного производства также необходимо учитывать изменения курсов валют.

Следует отметить, что приведенные в ПИК «СтОФ» индексы представлены вплоть до 01.01.2018 года.

Страна происхождения фирмы-изготовителя — Россия. Для данного объекта был подобран код ОКОВ 153511230 — «Суда вспомогательные самоходные речные». Согласно ПИК «СтОФ», индекс цен производителей с 06.10.2016 по 01.01.2018 для кода данного ОКОВ составляет 0,779.

Для расчета индексов цен российских производителей с 01.01.2018 по дату оценки был проведен анализ данных, представленных на сайте [www.gks.ru](http://www.gks.ru), являющегося официальным сайтом Федеральной службы государственной статистики. Данный источник представляет информацию об индексах цен производителей по видам экономической деятельности в процентах к предыдущему месяцу. Таким образом, индекс изменения цен производителей будет находиться по формуле:

$$И = И_i \times И_{i-1} \times \dots \times И_j,$$

где:

И — индексы цен производителей по виду экономической деятельности в процентах к предыдущему месяцу;

i — месяц, соответствующий дате оценки;

j — месяц, соответствующий дате приобретения объекта.

В данном случае была взята обобщенная группа «Средства транспортные для перевозки нефтепродуктов».

Таблица 7. Индексы цен российских производителей по виду экономической деятельности «Средства транспортные для перевозки нефтепродуктов», в % к предыдущему месяцу

Года/месяцы	2018	2019
январь	99,6600	100,0000
февраль	100,0000	100,0000
март	100,0000	100,0000
апрель	98,8900	100,0000
май	98,9100	102,1300
июнь	102,2300	100,0000
июль	92,3200	100,0000
август	101,6500	100,0000
сентябрь	100,0000	100,6300
октябрь	100,0200	106,6800
ноябрь	100,0000	104,6800
декабрь	100,0000	100,0000

Подставляя значения индексов цен производителей в формулу, рассчитаем индекс изменения цен российских производителей с 01.01.2018 по дату оценки:

$$И = 0,9966 \times 1 \times \dots \times 1,0468 \times 1 \approx 1,0753.$$

Следует отметить, что рассматриваемое водное судно несколько больше, что требуется учесть. В качестве параметра был выбран «водоизмещение», показатель у оцениваемого водного судна составляет 39 т, у однородного — 28 т.



Для этого был применен коэффициент торможения.

Коэффициент торможения — показатель, учитывающий степень влияния ценообразующего параметра на стоимость. Коэффициент торможения может быть определен двумя способами: способом «двух точек» и путем построения корреляционного уравнения степенного вида. Как правило, использование способа построения корреляционного уравнения степенного вида имеет смысл, если не удастся найти два объекта, различающихся значением только данного параметра.

Общая формула расчета стоимости оцениваемого объекта с учетом коэффициента торможения выглядит следующим образом:

$$C_{00} = C_{0a} \times (X_{00}/X_{0a})^n$$

где:

$C_{00}$  — стоимость оцениваемого объекта, руб.;

$C_{0a}$  — стоимость объекта-аналога, руб.;

$X_{00}$  — значение ценообразующего параметра у оцениваемого объекта;

$X_{0a}$  — значение ценообразующего параметра у объекта-аналога;

$n$  — коэффициент торможения.

Поскольку информации для расчета коэффициента торможения по параметру «водоизмещение» для подобных судов, дедейт для понтонов в свободном доступе найдено не было, в расчетах использовалось его среднее значение — 0,7 («Оценка машин и оборудования»: Учебное пособие/Под общей редакцией В.П. Антонова - М. и др.: Институт оценки природных ресурсов).

Таким образом затраты на замещение водного судна «Нефтемусоросборочное судно «НМС-1» Проект 1515» без учета НДС будут составлять:

$$Z_{ПВЗ} = 14\,600\,000 / 1,18 \times 0,779 \times 1,0753 \times (39/28)^{0,7} \approx 13\,048\,030 \text{ руб.}$$

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА И УСТАРЕВАНИЙ

При применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, принятые допущения и рыночные данные.

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА

Физический износ — потеря стоимости объекта вследствие ухудшения его первоначальных технико-экономических свойств в процессе изнашивания объекта в ходе эксплуатации или длительного хранения под воздействием таких факторов, как трение, коррозия, старения материалов, вибрация, флуктуация температуры и влажности, качество обслуживания и др.

Для определения степени физического износа могут применяться следующие основные методы:

- метод хронологического/эффективного возраста;
- метод экспертизы физического состояния;
- применение аналитических, в том числе корреляционно-регрессионных моделей износа.

Следует отметить, что в отношении водных судов понятие нормативный срок службы практически неприменимо по причине проведения обязательных ремонтов (в том числе капитальных или предполагающих реновации корпуса), что обуславливает корректировку срока службы. Следовательно, использование метода хронологического возраста затруднительно.

В данном случае Оценщик располагает результатом методических наработок, который представляет собой корреляционно-регрессионную модель зависимости величины физического износа судна от его возраста и технического состояния. Следовательно, применение данного метода возможно. Следует отметить, что существует разновидность данной корреляционно-регрессионной модели также учитывающей проведенные капитальные ремонты.

Также следует отметить, что изначально, упомянутая корреляционно-регрессионная модель, была разработана на основе анализа выборки, состоящей из металлообрабатывающих станков и вполне вероятно планировалась к применению в отношении данного типа движимого имущества. В данном случае было принято решение, что использование указанной модели для расчета физического износа водных судов, которые также являются металлоемкими объектами, с очень длительным сроком службы, который может быть продлен в результате хорошего обслуживания и капитальных ремонтов, возможно.

#### МЕТОД КОРРЕЛЯЦИОННО-РЕГРЕССИОННОЙ МОДЕЛИ

Метод корреляционно-регрессионной модели с учетом капитальных ремонтов

Расчет осуществляется по формуле (Практика оценки стоимости машин и оборудования: учебник / А. П. Ковалев, А. А. Кушель, И. В. Королев, П. В. Фадеев; Под ред. М. А. Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2007):

$$K_{\text{физ.}} = K_{\text{нн}} + (1,25 - 0,025 \times Б) \times (K_{\text{пр}} - K_{\text{нн}}),$$

где:

$K_{\text{нн}}$  — коэффициент неустранимого физического износа после последнего капитального ремонта, %;

$K_{\text{пр}}$  — коэффициент предельного физического износа, %;

Б — техническое состояние оцениваемого объекта в баллах по специальной экспертной шкале.

Показатель предельного физического износа равен 90%, что подтверждается шкалой экспертных оценок в таблице, рекомендуемая изданием «Оценка машин и оборудования» (под ред. В. П. Антонова. — 3-е изд., перераб. и доп. — М.: 2005).

Таблица 8. Шкала экспертных оценок физического состояния

Оценка состояния	Характеристика состояния имущества	Величины физического износа, %
Новое	новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество, в отличном состоянии	0
		5
Очень хорошее	практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	10
		15
Хорошее	бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20
		25
		30
		35
Удовлетворительное	бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей	40
		45
		50
		55
Условно-пригодное	бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей	60
		65
		70
		75
Неудовлетворительное	бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального	80
		85

Оценка состояния	Характеристика состояния имущества	Величины физического износа, %
	ремонта	90
Негодное к применению или лом	имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5 100

Далее представлена таблица для назначения балльной оценки физического состояния.

Таблица 9. Таблица для назначения балльной оценки физического состояния

Оценка состояния	Характеристика физического состояния имущества	Количество баллов
Отличное	в очень хорошем состоянии, вскоре после начала эксплуатации вновь или после капитального ремонта	от 45 до 50
Хорошее	слабопоношенное, еще не ремонтировавшееся или отремонтированное (обновленное), в очень хорошем состоянии	от 35 до 44
Среднее	в удовлетворительном состоянии, требующее небольшого текущего ремонта или замены отдельных неответственных частей	от 25 до 34
Удовлетворительное	в работоспособном состоянии, но нуждающееся в текущем ремонте или замене отдельных главных частей	от 15 до 24
Плохое	в плохом состоянии, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	от 5 до 14

Коэффициент неустраняемого физического износа после последнего капитального ремонта ( $K_{HN}$ ) рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{HN} = 0,15 \times N_{кр} + 0,25,$$

где:

$N_{кр}$  — номер последнего капитального ремонта.

В случае если номер последнего капитального ремонта не известен, он может определяться по формуле:

$$K_{HN} = [T_{хр} / T_{рц}],$$

где:

$T_{хр}$  — хронологический возраст объекта, лет;

$T_{рц}$  — ремонтный цикл, лет.

Квадратные скобки означают, что берется целое число из дроби.

Следует сказать, что данных о номерах последних капитальных ремонтах Заказчиком предоставлено не было, поскольку учет ремонтных циклов ведется Заказчиком только с момента приобретения. Информация о ремонтных циклах до этого момента отсутствует.

Для определения ремонтного цикла Оценщик исходил из того, капитальный ремонт и нормативный срок службы (нормативный ресурс) связаны между собой и логично предположить, что нормативный ресурс, является минимальным гарантированным сроком службы до первого капитального ремонта. Следовательно, ремонтный цикл был принят равным нормативному сроку службы.

Данные о нормативном сроке службы водных судов принимались согласно данным ЕНАО.

Определим физический износ водного судна «Нефтемусоросборочное судно «НМС-1» Проект 1515». Год выпуска рассматриваемого судна — 1976, следовательно, его хронологический возраст составляет 43 года. Согласно данным ЕНАО нормативный срок службы подобных судов составляет 17 лет. Таким образом, подставляя значения в формулу, рассчитаем номер последнего капитального ремонта:

$$K_{HN} = [43/17] = 2.$$

Подставляя значения в формулу, рассчитываем коэффициент неустраняемого физического износа после последнего капитального ремонта:

$$K_{\text{НН}} = 0,15 \times 2 + 0,25 = 0,55 = 55\%.$$

Учитывая фактическое техническое состояние, а также возраст рассматриваемого объекта, было принято решение, что техническому состоянию соответствует следующая характеристика таблицы: «В плохом состоянии, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов». Этой характеристике соответствует значение баллов таблицы — от 5 до 14. Оценщик принял решение назначить рассматриваемому объекту среднее значение указанного диапазона — 10. Подставляя данные в формулу, рассчитаем величину физического износа водного судна:

$$K_{\text{физ}} = 55\% + (1,25 - 0,025 \times 10) \times (90\% - 70\%) = 90\%.$$

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО УСТАРЕВАНИЯ

Функциональное устаревание — уменьшение стоимости объекта, вызванное появлением новых технологий, а именно: выходом на рынок более дешевых, экономичных и производительных аналогов, изменением технологического цикла, в который традиционно включается объект (при этом причиной функционального устаревания может стать как недостаток оптимальной полезности, так и ее неиспользуемый избыток); несоответствием характеристик объекта современным стандартам или требованиям к безопасности, экологичности, эстетическим и эргономическим свойствам.

Для определения степени функционального устаревания могут применяться следующие основные методы:

- использование аналитических моделей определения степени функционального устаревания;
- расчет на основе среднегодовых темпов морального старения для групп (видов) машин и оборудования с учетом хронологического возраста объекта;
- применение специальных таблиц, содержащих шкалы функционального устаревания в зависимости от конкурентоспособности оцениваемого объекта с учетом современного уровня развития технологий;

Оценщик располагает методикой определения величины функционального устаревания на основе сравнения объекта оценки с более совершенными аналогами, имеющими лучшее соотношение «цена-качество». Таким образом, расчет величины функционального устаревания оборудования был выполнен третьим способом.

Значение величины функционального устаревания, можно определить на основании таблицы ниже («Оценка рыночной стоимости машин и оборудования» (под редакцией д.э.н., профессора В. Рутгайзера/М.: «Дело», 1998).

Таблица 10. Таблица для назначения функционального устаревания

Характеристика функционального уровня имущества	Величина функционального устаревания, %
соответствует лучшим образцам	0
имеются образцы, лучшие по второстепенным параметрам	5
имеются образцы, незначительно лучшие по основным параметрам	15
значительно уступает лучшим образцам по основным параметрам	40
во всех отношениях проигрывает аналогам	75

Расчеты расчета представлены в таблице далее.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭКОНОМИЧЕСКОГО (ВНЕШНЕГО) УСТАРЕВАНИЯ

Экономическое (внешнее) устаревание — потеря стоимости объекта, обусловленная влиянием внешних по отношению к нему условий, причинами которой могут быть общеэкономические и внутриотраслевые изменения, в том числе устойчивое сокращение спроса на продукцию (услуги) предприятия, использующего объект оценки в своей хозяйственной деятельности, затруднения в снабжении сырьем или комплектующими изделиями оцениваемого объекта, возросшие затраты на сырье, прочие внешние факторы, вызывающие снижение степени загрузки оцениваемого объекта или финансовой эффективности его использования

Степень экономического устаревания определяется, как правило, следующими методами:

- посредством определения фактического коэффициента недоиспользования производственной мощности / недозагрузки объекта;
- исходя из степени снижения чистого операционного дохода, получаемого с использованием объекта.

Анализ рынка не показал наличие признаков экономического устаревания, а именно отрицательная динамика рынка, низкая рентабельность деятельности в котором функционирует объекты, входящие в состав основных средств. Таким образом, был сделан вывод об отсутствии экономического устаревания.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость водного судна «Нефтемусоросборочное судно «НМС-1» Проект 1515» будет рассчитываться:

$$C_p = 13\,048\,030 \times (1 - 90\%) \times (1 - 5\%) \times (1 - 0) \approx 1\,174\,323 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость водного судна «Нефтемусоросборочное судно «НМС-1» Проект 1515», полученная с применением затратного подхода, по состоянию на 31.12.2019 без учета НДС составляет

1 174 323 (Один миллион сто семьдесят четыре тысячи триста двадцать три) рубля.

---

## 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

---

### 4.1. ОБЪЕКТЫ УЛУЧШЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

---

Последовательность оценки объектов недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
  - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
  - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, и получения рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 22 ФСО № 7, сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Сравнительный подход не применялся к Объектам №№ 6-8, 13-15, 33, 34, представляющим собой линейные сооружения, т.к. такие объекты, отсутствуют на открытом рынке, а также для Объектов №№ 10, 21, информация о которых, необходимая для расчета, в распоряжении Оценщика отсутствует.

Следует отметить, что для части оцениваемых объектов, имеющих схожие характеристики Оценщик применял следующую методику расчетов:

- рассчитывалась стоимость базовых объектов;
- с помощью применения к базовой стоимости соответствующих корректировочных коэффициентов производится расчет стоимости для прочих объектов.

Так, стоимость Объектов №№ 5, 9 была рассчитана на основе Объекта № 1, Объекта № 29 – на основе Объекта № 28, Объекта № 4 – на основе Объекта № 12, Объектов № 22, 30 – на основе Объекта № 32.

Т.к. Объекты №№ 1, 2, 3 имеют сопоставимые характеристики, стоимость Объектов №№ 2, 3 принималась на уровне стоимости Объекта № 1.

Кроме того, Объекты №№ 16-20 представляют собой смежные земельные участки, поэтому рассматриваются как единый массив.

## ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

### ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики оцениваемого недвижимого имущества, а также данные, представленные в обзоре рынка недвижимости, Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- Объект № 1:
  - ✓ тип недвижимости — земельные участки под промышленную застройку;
  - ✓ местоположение — г. Северодвинск, г. Архангельск и близлежащие населенные пункты;
  - ✓ общая площадь — более 1 000 кв.м.
- Объект № 11:
  - ✓ тип недвижимости — земельный участок под рекреацию;
  - ✓ местоположение — Архангельская область, а также соседние регионы (Республика Карелия, Вологодская область);
  - ✓ общая площадь — 1-4 Га.
- Объект №12:
  - ✓ тип недвижимости — комплекс зданий производственно-складского назначения с относящейся к ним землей;
  - ✓ местоположение — г. Северодвинск, г. Архангельск и близлежащие населенные пункты;
  - ✓ состояние здания — удовлетворительное;
  - ✓ общая площадь — более 900 кв.м.
- Объекты №№ 16-20:
  - ✓ тип недвижимости — земельные участки сельскохозяйственного назначения;
  - ✓ местоположение — Архангельская обл.;
  - ✓ общая площадь — более 1 Га.
- Объект № 23:
  - ✓ тип недвижимости — земельные участки для СНТ, ДНП;

- ✓ местоположение — Архангельская обл.;
- ✓ общая площадь — более 4 000 кв.м.
- Объект № 28:
  - ✓ тип недвижимости — жилое помещение (квартира);
  - ✓ местоположение — г. Северодвинск, квартал «Г»;
  - ✓ состояние дома – хорошее (новый дом);
  - ✓ общая площадь — 36-58 кв.м.
- Объект № 31:
  - ✓ тип недвижимости — здания и встроенные помещения офисно-торгового назначения;
  - ✓ местоположение — г. Северодвинск;
  - ✓ общая площадь — более 200 кв.м.
- Объект № 32:
  - ✓ тип недвижимости — земельные участки под общественно-деловую застройку;
  - ✓ местоположение — г. Северодвинск, г. Архангельск и близлежащие населенные пункты.

#### ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 1.3 текущего Приложения.

В качестве аналогов было отобрано по 3-4 объекта-аналога, которые являются наиболее сопоставимыми с оцениваемым недвижимым имуществом.

Информация по сопоставимым объектам была получена на основании телефонных интервью с продавцами, в ходе которых была получена уточненная информация, которая и была использована в расчетах. Оценка стоимости оцениваемых объектов произведена на основании актуальных на дату проведения оценки данных, указанная в объявлении информация уточнена и дополнена после телефонного интервьюирования соответствующих продавцов или агентов в части характеристик и цен предложений.

По информации продавцов, рассматриваемые объекты-аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств. Объекты-аналоги имеют различные физические характеристики, а также другие особенности, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Карты-схема расположения оцениваемых объектов и объектов-аналогов приведены на рисунках далее.

Объект № 28 и все объекты-аналоги расположены в одном доме поэтому карата с расположением аналогов не приводится.



Таблица 11. Описание Объекта № 1 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 1	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	31.12.2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Находится примерно в 110 м по направлению на северо - восток от ориентира - нежилое здание, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Парковая, дом 15	г. Северодвинск, Диагональный пр-д	Архангельская обл, мо Талажское, промузел Юраский, стр.18	Архангельская обл, Приморский р-н Талажское ш., д. 22, к. 1
Расположение относительно областного центра	райцентр	райцентр	населенные пункты в ближайшем окружении областного центра	населенные пункты в ближайшем окружении областного центра
Расположение относительно транспортной магистрали	в глубине квартала	в глубине квартала	в глубине квартала	на незначительном удалении
Общая площадь, кв.м.	3 540,00	4 994,00	4 000,00	10 513,00
Назначение	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку	под производственно-складскую застройку
Наличие строений	нет	фундамент	ангар	нет
Наличие улучшений	нет	нет	металлический забор, бетонные плиты	нет
Инженерная оснащенность	по границе	по границе	эл-во	по границе
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	1 500 000	2 500 000	5 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	300	625	476
Контактная информация	—	тел.: (921) 247-96-26	тел.: (921) 721-05-41	тел.: (911) 590-52-82
Источник информации	—	<a href="https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/221343530/">https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/221343530/</a>	<a href="https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/219774276/">https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/219774276/</a>	<a href="https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/212169784/">https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/212169784/</a>

Таблица 12. Описание Объекта № 11 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 11	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	31.12.2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Архангельская обл., Северодвинск, в районе Онежского тракта (оз. Кудемское)	Архангельская обл., Приморский р-н, мо Лисестровское, д. Кукушка	Республика Карелия, Пряжинский р-н, Эссойльское сп, ур. Шомба	Вологодская область, Кирилловский р-н, д. Кнutowo	Архангельская обл., Приморский р-н, Лисестровское мо, д. Часовенское
Общая площадь, кв.м.	10 300,00	38 422,00	23 734,00	20 000,00	16 000,00
Назначение	под базу отдыха	под базу отдыха	под базу отдыха	под базу отдыха	под базу отдыха
Наличие строений	нет (условно)	нет	4 недостроенных здания общей площадью 189 кв.м в хорошем состоянии	бывший лагерь под снос	нет
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	10 000 000	4 999 999	3 900 000	2 900 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	260	211	195	181
Контактная информация	—	тел.: (921) 246-86-96	тел.: (8142) 63-67-27	тел.: (921) 732-25-00	тел.: (911) 590-18-30
Источник информации	—	<a href="https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.84_ga_izhs_1578536361">https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.84_ga_izhs_1578536361</a>	<a href="https://www.avito.ru/pryazha/zemelnye_uchastki/uchastok_2.37_ga_snt_dnp_1299176322">https://www.avito.ru/pryazha/zemelnye_uchastki/uchastok_2.37_ga_snt_dnp_1299176322</a>	<a href="https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_7.17_ga_izhs_1233496467">https://www.avito.ru/kirillov/zemelnye_uchastki/uchastok_7.17_ga_izhs_1233496467</a>	<a href="https://arhangelsk.cian.ru/sale/suburban/213512938/">https://arhangelsk.cian.ru/sale/suburban/213512938/</a>

Таблица 13. Описание Объекта № 12 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 12	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	31.12.2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	здания с земельным участком	здания с земельным участком	здания с земельным участком	здания с земельным участком	здания с земельным участком
Передаваемые имущественные права на здание	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Передаваемые имущественные права на землю	собственность	собственность	собственность	аренда	собственность
Адрес	Архангельская обл., г. Северодвинск, шос. Архангельское, д.3	г. Северодвинск, Архангельское ш., 24	г. Архангельск, Дачная ул., 70	г. Северодвинск, ул. Заводская	г. Северодвинск, Грузовой пр., 18
Расположение относительно областного центра	райцентр	райцентр	населенные пункты в ближайшем окружении областного центра	райцентр	райцентр
Общая площадь, кв.м.	19 494,90	967,90	2 458,00	1 223,00	2 928,00
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	10 000 000	16 000 000	10 170 000	16 000 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	10 332	6 509	8 316	5 464
Контактная информация	—	тел.: (921) 241-26-90	тел.: (911) 590-59-47	тел.: (911) 568-29-98	тел.: (921) 241-26-90
Источник информации	—	<a href="https://www.avito.ru/severodvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_967.9_m_882124113">https://www.avito.ru/severodvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_967.9_m_882124113</a>	<a href="https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2458_m_1777751853">https://www.avito.ru/arhangelsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2458_m_1777751853</a>	<a href="https://www.avito.ru/severodvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1223_m_1061678896">https://www.avito.ru/severodvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1223_m_1061678896</a>	<a href="https://www.avito.ru/severodvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2928_m_881589402">https://www.avito.ru/severodvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_2928_m_881589402</a>

Таблица 14. Описание Объектов № 16-20 и объектов-аналогов

Характеристика	Объекты №№ 16-20	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	31.12.2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Архангельская обл., г. Северодвинск, Архангельское шоссе	Архангельская обл., д. Перхачево	Архангельская обл., МО "Заостровское" с западной стороны д. Лянецкое, в 500 м от автодороги местного значения (Северодвинская дорога-д. Рикасово)	Архангельская обл., Приморский р-н, уч. Бутово напротив Перхачевской кошки	Архангельская обл, Приморский р-н Талажское ш, д. 22, к. 1
Общая площадь, кв.м.	1 982 292,00	305 455,00	13 333,00	17 004,00	65 000,00
Назначение	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное	сельскохозяйственное
Наличие строений	нет	нет	нет	нет	нет
Инженерная оснащенность	по границе	по границе	по границе	по границе	по границе
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	6 999 000	300 000	400 000	2 145 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	23	23	24	33
Контактная информация	—	тел.: (906) 282-28-28	тел.: (921) 671-90-40	тел.: (906) 283-66-97	тел.: (902) 286-48-88
Источник информации	—	<a href="https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.06_ga_snt_dnp_1785403826">https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_3.06_ga_snt_dnp_1785403826</a>	<a href="https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.33_ga_snt_dnp_933901480">https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.33_ga_snt_dnp_933901480</a>	<a href="https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_snt_dnp_1616975297">https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.7_ga_snt_dnp_1616975297</a>	<a href="https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_ga_snt_dnp_1775678073">https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.5_ga_snt_dnp_1775678073</a>

Таблица 15. Описание Объекта № 23 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 23	Объекты-аналоги		
		ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	31.12.2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Архангельская обл., г. Северодвинск, районе озера Новое	Архангельская область, Архангельск, Исакогорский, Кочуринская ул., 52	Архангельская обл., мо Северодвинск, СНТ Песчаный, 5-я улица	Архангельская обл, Приморский р-н, мо Талажское, в районе СТ "Лодемка"
Расположение относительно областного центра	райцентр	населенные пункты в ближайшем окружении областного центра	райцентр	населенные пункты в ближайшем окружении областного центра
Общая площадь, кв.м.	22 000,00	29 000,00	5 000,00	6 000,00
Назначение	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП	СНТ, ДНП
Наличие строений	нет	нет	нет	нет
Инженерная оснащенность	по границе	по границе	эл-во	эл-во
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	890 000	249 900	600 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	31	50	100
Контактная информация	—	тел.: (911) 590-22-03	тел.: (902) 191-22-16	тел.: (911) 580-44-92
Источник информации	—	<a href="https://arhangelsk.cian.ru/sale/suburban/201006632/">https://arhangelsk.cian.ru/sale/suburban/201006632/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-severodvinsk-259743948">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-severodvinsk-259743948</a>	<a href="https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_snt_dnp_1708556291">https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_60_sot_snt_dnp_1708556291</a>

Таблица 16. Описание Объекта № 28 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 28	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	31.12.2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	г. Северодвинск, пр. Морской, д. 75, кв. 33	г. Северодвинск, пр. Морской, д. 75	г. Северодвинск, пр. Морской, д. 75	г. Северодвинск, пр. Морской, д. 75	г. Северодвинск, пр. Морской, д. 75, кв. 37
Общая площадь, кв.м.	47,50	37,00	54,00	57,80	36,20
Этаж расположения	1/7	5/7	7/7	3/7	7/7
Состояние здания	хорошее (2019 г.п.)	хорошее (2019 г.п.)	хорошее (2019 г.п.)	хорошее (2019 г.п.)	хорошее (2019 г.п.)
Состояние отделки	среднее	среднее	среднее	среднее	среднее
Инженерная оснащенность	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	2 550 000	3 330 000	3 800 000	2 650 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	68 919	61 667	65 744	73 204
Контактная информация	—	тел.: (952) 301-56-89	тел.: (911) 553-46-06	тел.: (911) 590-56-42	тел.: (911) 056-02-01
Источник информации	—	<a href="https://severodvinsk.domclick.ru/card/sale_flat_904493404">https://severodvinsk.domclick.ru/card/sale_flat_904493404</a>	<a href="https://multilisting.su/g-severodvinsk/sale-flat/secondary/two-rooms/27609569-54-0-m-etazh-7-7-3330000-rub-pr-kt-morskoy">https://multilisting.su/g-severodvinsk/sale-flat/secondary/two-rooms/27609569-54-0-m-etazh-7-7-3330000-rub-pr-kt-morskoy</a>	<a href="https://arhangelsk.cian.ru/sale/flat/225257791/">https://arhangelsk.cian.ru/sale/flat/225257791/</a>	<a href="https://www.avito.ru/severodvinsk/kvartiry/1-k_kvartira_36.2_m_77_et_1572946292">https://www.avito.ru/severodvinsk/kvartiry/1-k_kvartira_36.2_m_77_et_1572946292</a>

Таблица 17. Описание Объекта № 31 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 31	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	31.12.2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019	декабрь (до даты оценки) 2019
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение
Передаваемые имущественные права на здание	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Лесная, д.17А	Архангельская обл, Северодвинск г, Профсоюзная ул, д. 21	Архангельская область, Северодвинск, ул. Ломоносова, 53	Архангельская область, Северодвинск, просп. Победы, 84	Архангельская область, Северодвинск, Комсомольская ул., 6А
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	второстепенная улица, вход с торца	внутри квартала	красная линия	внутри квартала
Общая площадь, кв.м.	1 717,10	822,10	1 077,70	465,00	223,80
Наличие отдельного входа	есть	нет	есть	есть	есть
Назначение	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое	офисно-торговое
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	16 993 800	25 000 000	16 500 000	7 300 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	20 671	23 198	35 484	32 618
Контактная информация	—	тел.: (958) 496-73-48	тел.: (911) 551-19-96	тел.: (911) 590-22-82	тел.: (902) 196-16-91
Источник информации	—	<a href="https://www.avito.ru/severodvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_822.1_m_g_severodvinsk_1872376912">https://www.avito.ru/severodvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnye_pomescheniya_822.1_m_g_severodvinsk_1872376912</a>	<a href="https://www.avito.ru/severodvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1077.71_m_1806386530">https://www.avito.ru/severodvinsk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_1077.71_m_1806386530</a>	<a href="https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/226426179/">https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/226426179/</a>	<a href="https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/216161654/">https://arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/216161654/</a>

Таблица 18. Описание Объекта № 32 и объектов-аналогов

Характеристика	Объект № 32	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Состояние рынка (дата сделки/предложения)	31.12.2019	декабрь (до даты оценки) 2019	февраль (до даты оценки) 2020	февраль (до даты оценки) 2020
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Передаваемые имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
Адрес	Установлено относительно ориентира - нежилое здание, расположенного в границах участка, по адресу: Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Лесная, дом 17А	обл. Архангельская, г. Архангельск, ул. Магистральная, дом 8	Архангельская область, Архангельск, Вельская ул., 1	Архангельская область, г. Архангельск, Северный округ
Расположение относительно областного центра	райцентр	областной центр	областной центр	населенные пункты в ближайшем окружении областного центра
Расположение относительно транспортной магистрали	в глубине квартала	в глубине квартала	в глубине квартала	в глубине квартала
Общая площадь, кв.м.	9 704,00	1 355,00	685,00	500,00
Назначение	общественно-деловое	общественно-деловое	общественно-деловое	общественно-деловое
Наличие строений	нет	здание в удовлетворительном состоянии	свайное поле	нет
Ограничения (обременения) прав	нет	нет	нет	нет
Цена предложения, руб.	—	2 000 000	750 000	560 000
Удельный показатель цены предложения, руб./кв. м	—	1 476	1 095	1 120
Контактная информация	—	тел.: (911) 590-18-39	тел.: (960) 000-71-17	тел.: (921) 488-41-04
Источник информации	—	<a href="https://arhangelsk.cian.ru/sale/suburban/195554859/">https://arhangelsk.cian.ru/sale/suburban/195554859/</a>	<a href="https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.8_sot_promn_omnaznacheniya_463052365">https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6.8_sot_promn_omnaznacheniya_463052365</a>	<a href="https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_promn_omnaznacheniya_1204822439">https://www.avito.ru/arhangelsk/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot_promn_omnaznacheniya_1204822439</a>





Рис. № 9. Местоположение Объекта №1 (обозначен красным флажком) и объектов-аналогов (обозначены синими флажками с соответствующими цифрами).

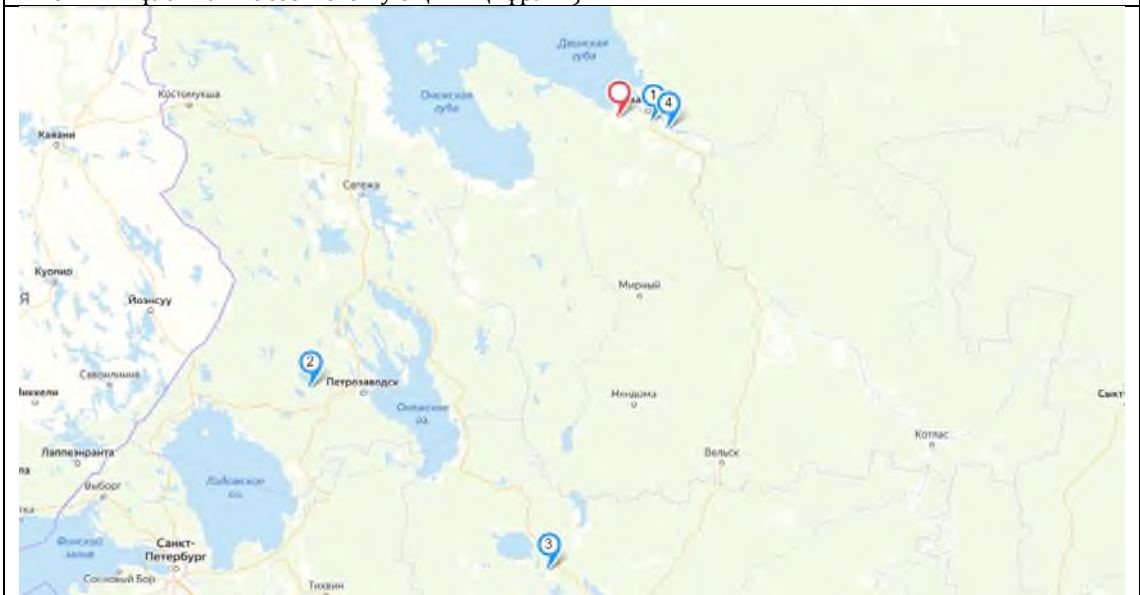


Рис. № 10. Местоположение Объекта №11 (обозначен красным флажком) и объектов-аналогов (обозначены синими флажками с соответствующими цифрами).

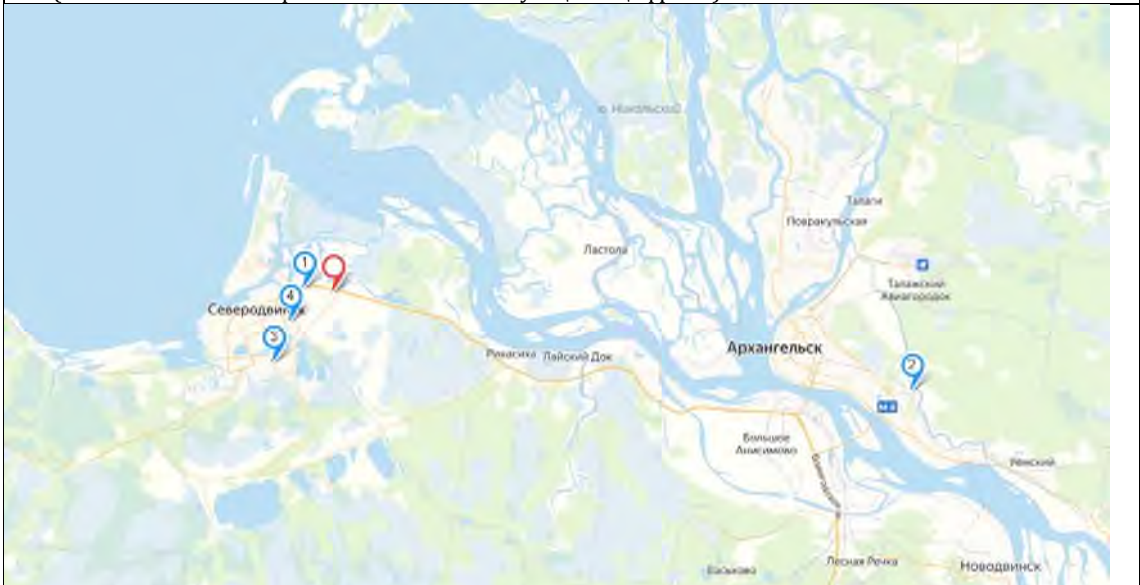


Рис. № 11. Местоположение Объекта № 12 (обозначен красным флажком) и объектов-аналогов (обозначены синими флажками с соответствующими цифрами).



Рис. № 12. Местоположение Объектов №№ 16-20 (обозначены красным флажком) и объектов-аналогов (обозначены синими флажками с соответствующими цифрами).

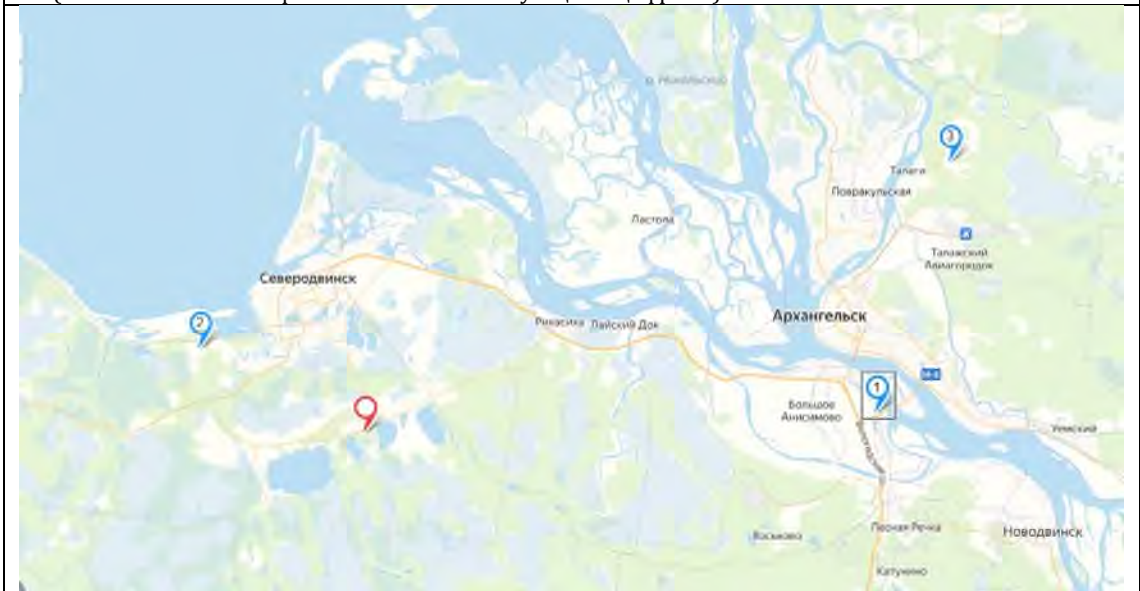


Рис. № 13. Местоположение Объекта № 23 (обозначен красным флажком) и объектов-аналогов (обозначены синими флажками с соответствующими цифрами).

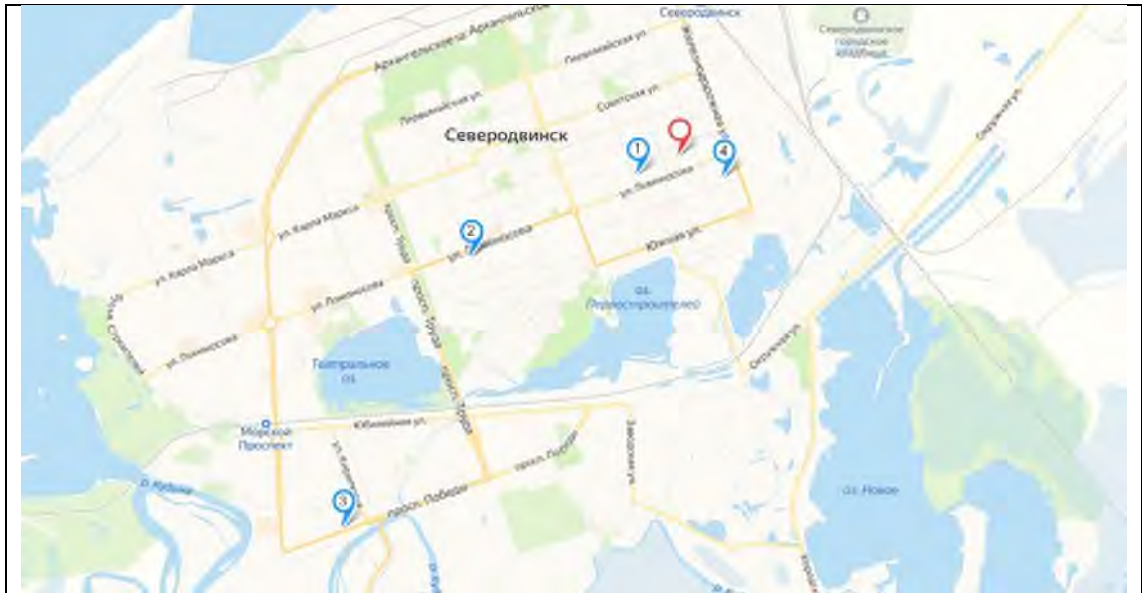


Рис. № 14. Местоположение Объекта №31 (обозначен красным флажком) и объектов-аналогов (обозначено синими флажками с соответствующими цифрами).

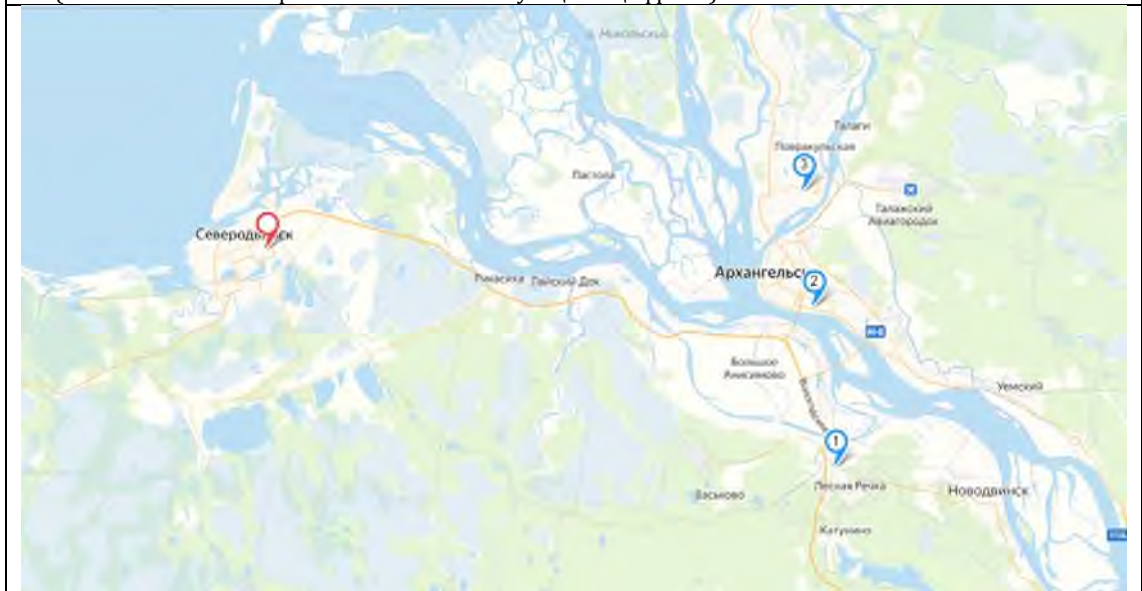


Рис. № 15. Местоположение Объекта №32 (обозначен красным флажком), и объектов-аналогов (обозначено синими флажками с соответствующими цифрами).

## ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 14 ФСО № 1, в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В соответствии с п. 22д ФСО № 7, в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- ❑ качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- ❑ количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- ❑ сочетания количественных и качественных методов.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

При проведении расчетов стоимости недвижимости в рамках настоящего Отчета Оценщик не использовал качественные методы оценки ввиду их субъективности.

Регрессионный метод не применялся, поскольку количество найденных аналогов не позволяет построить регрессионную модель, которая могла бы учесть все значимые ценообразующие факторы (необходимо, чтобы количество аналогов в 3-5 раз превосходило количество ценообразующих факторов, что в данном случае невыполнимо).

В рамках текущего раздела использовался метод количественных корректировок (а именно метод последовательных корректировок). Данный метод позволяет при наличии достаточного числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достаточно достоверную информацию о величине рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

#### МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

*Описание выбранного метода оценки.*

В рамках данного метода рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется по формуле:

$$C_c = \frac{\sum_{j=1}^N C_j^{OA}}{N}$$

где	$C_c$	—	рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, руб./кв.м;
	$N$	—	количество объектов-аналогов;
	$j$	—	порядковый номер объекта-аналога;
	$COA_j$	—	скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов  $COA_j$  вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости  $j$ -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Корректировки первой группы вносятся последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} * (1 + k_i^I),$$

где	$C_i C_{i-1}$	—	цена объекта-аналога после корректировки по i-му и (i-1)-му элементу сравнения;
	$k_i^I$	—	корректировка по i-му элементу сравнения из первой группы, %.

По второй группе элементов сравнения определяются корректировочные коэффициенты по формуле:

$$K_{i,OA} = k_{iOO}^{II} / k_{iOA}^{II},$$

где	$K_{i,OA}$	—	корректировочный коэффициент для объекта-аналога по i-му элементу сравнения второй группы;
	$k_{iOO}^{II}$	—	коэффициент объекта оценки по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных
	$k_{iOA}^{II}$	—	коэффициент объекта аналога по i-му элементу сравнения из второй группы, определяемый на основании рыночных данных

Суммарный (результатирующий) мультипликативный коэффициент второй группы ( $K_j$ ) к цене объекта-аналога, скорректированной по первой группе, определяется как произведение корректировочных коэффициентов по второй группе элементов сравнения, а скорректированная стоимость объекта-аналога ( $C^{OA}$ ) — как произведение скорректированной по первой группе элементов сравнения цены объекта-аналога ( $C_j$ ) и результирующего мультипликативного коэффициента второй группы.

#### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Для корректного расчета в качестве единицы сравнения Оценщиком для коммерческой недвижимости был выбран удельный показатель цены, приходящийся на 1 кв.м общей площади (руб./кв.м) отобранных в качестве аналогов объектов.

#### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Элементы сравнения, специфические для сегмента рынка оцениваемых объектов, определялись по данным обзора рынка (раздел 1.3 Приложения).

Элементы сравнения, как правило, разделяются на две группы. Элементы сравнения первой группы (права на объект и обременения, условия финансирования, условия продажи и условия рынка) характеризуют отличия аналогов от оцениваемых объектов с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. В дальнейших расчетах учитываются элементы сравнения второй группы, учитывающие отличия в прочих ценообразующих факторах.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

В результате анализа рынка коммерческой недвижимости Архангельской области (в том числе г. Северодвинска), Оценщик пришел к выводу, что коэффициент обеспеченности зданий земельным участком не имеет существенного влияния на удельный показатель стоимости.

Таким образом, далее учитывались элементы сравнения, приведенные в таблице ниже.

Таблица 19. Элементы сравнения, учитываемые в расчетах

№ объекта	Элементы сравнения первой группы	Элементы сравнения второй группы
Объект № 1	– условия рынка (скидка на торг)	– местоположение; – наличие строений; – наличие улучшений
Объект № 11	– условия рынка (скидка на торг)	– наличие строений; – общая площадь
Объект № 12	– передаваемые имущественные права; – условия рынка (скидка на торг)	– местоположение; – общая площадь
Объекты №№ 16-20	– условия рынка (скидка на торг)	–
Объект № 23	– условия рынка (скидка на торг)	– местоположение; – общая площадь; – наличие коммуникаций
Объект № 28	– условия рынка (скидка на торг)	– этаж расположения; – общая площадь
Объект № 31	– условия рынка (скидка на торг)	– местоположение; – тип объекта; – наличие отдельного входа; – общая площадь
Объект № 32	– условия рынка (скидка на торг)	– местоположение; – общая площадь

## КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов характеризуют отличия аналогов от оцениваемого объекта с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена

аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. При этом последовательность корректировок не влияет на итоговый результат.

#### ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

Размер корректировки определялся согласно данным исследования, приведенного в Сборнике рыночных корректировок «СРК-2019» под ред. Е.Е. Яскевича (см. рис. далее).

Следует отметить, что в источнике отсутствуют данные для Архангельской области и г. Архангельска, поэтому Оценщик использовал данные по населенным пунктам, схожим по численности населения: Тверь и Ярославль.

Коэффициент для объектов с правами собственности на земельные участки принят на уровне среднего значения показателей в указанных выше регионах – 1,025.

Объектам с правом долгосрочной аренды на земельные участки был присвоен коэффициент 1,0.

Типы	Цент	Использование объектов	Расположение объектов	Коэффициент
9	Тверь			
9.1		Торговое	Средства города	1,198
9.2		Производственно-складское	Окрестности	1,041
10	Ярославль			
10.1		Торговое	Средства города	1,101
10.2		Офисное	Средства города	1,092
10.3		Производственно-складское	Окрестности	1,006

Рис. № 16. Значения корректировок по элементу сравнения «наличие проектной документации»

Корректировка определялась по формуле путем соотношения показателей выявленных коэффициентов:

$$K_M = \frac{E_1}{E_2} - 1$$

где  $E_1$  — коэффициент, учитывающий показатель для оцениваемого объекта;

$E_2$  — коэффициент, учитывающий показатель для объекта-аналога.

#### УСЛОВИЯ РЫНКА

Под корректировкой на условия рынка понимается корректировка цен на время совершения сделки. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные и дефляционные процессы в экономике. Изменение рыночных стоимостей может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или же отдельные типы. Аналоги, используемые в расчетах, предлагались на продажу в декабре 2019 года. Дата оценки — 31.12.2019. Таким образом, поправка на время совершения сделки не требуется.

Учитывая то, что Оценщику доступны цены предложений объектов-аналогов, для определения рыночной стоимости необходимо ввести корректировку на отличие цен предложений от цен сделок (скидка на торг). Корректировка определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и реальных сделок (скидка на торг). Как правило, при закрытии сделок купли-продажи недвижимости возможно снижение платежа (в результате торга).

На основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»<sup>3</sup> скидка на торг для квартир вторичного рынка площадью менее 70 кв.м может составлять 2-7%.

В дальнейших расчетах Оценщик использовал максимальное значение диапазона 7%.

Согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А скидки на торг, уторгование при продаже офисно-торговых объектов свободного назначения на неактивном рынке могут составлять:

- по мнению экспертов-оценщиков — 10,2-22,7% (в среднем — 16,5%),
- по мнению экспертов-сотрудников банка— 8,6-19,5% (в среднем — 14,0%).

В дальнейших расчетах Оценщик использовал среднее значение верхних границ указанных диапазонов – 21,1%.

Согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А скидки на торг, уторгование при продаже объектов сельскохозяйственного назначения на неактивном рынке могут составлять:

- по мнению экспертов-оценщиков — 14,7-29,2% (в среднем — 22,0%),
- по мнению экспертов-сотрудников банка— 12,5-25,5% (в среднем — 19,0%).

Согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг» под ред. Лейфера Л.А скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на неактивном рынке могут составлять:

- для земельных участков под промышленную застройку:
  - ✓ по мнению экспертов-оценщиков — 11,4-24,7% (в среднем — 18,0%),
  - ✓ по мнению экспертов-сотрудников банка— 11,9-27,7% (в среднем — 19,8%);
- для земельных участков под общественно-деловую застройку:
  - ✓ по мнению экспертов-оценщиков — 10,2-21,2% (в среднем — 15,7%),
  - ✓ по мнению экспертов-сотрудников банка— 10,1-24,6% (в среднем — 17,4%);
- для земельных участков сельскохозяйственного назначения:
  - ✓ по мнению экспертов-оценщиков — 14,8-29,0% (в среднем — 21,9%),
  - ✓ по мнению экспертов-сотрудников банка— 14,7-33,1% (в среднем — 23,9%);
- земельных участков под индивидуальную застройку:

<sup>3</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1960-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-10-2019-goda>



- ✓ по мнению экспертов-оценщиков — 8,9-19,9% (в среднем — 14,4%),
- ✓ по мнению экспертов-сотрудников банка — 8,5-21,8% (в среднем — 15,1%);
- земельных участков под объекты рекреации:
  - ✓ по мнению экспертов-оценщиков — 13,2-26,0% (в среднем — 19,6%),
  - ✓ по мнению экспертов-сотрудников банка — 12,9-27,8% (в среднем — 20,3%).

В дальнейших расчетах Оценщик использовал среднее значение верхних границ указанных диапазонов:

- для земельных участков под промышленную застройку — 26,2%,
- для земельных участков под общественно-деловую застройку — 22,9%,
- для земельных участков сельскохозяйственного назначения — 31,05%;
- земельных участков под индивидуальную застройку — 20,85%;
- земельных участков под объекты рекреации — 26,9%.

Выдержки и з справочников приведены в п. 3 раздела 1 настоящего Приложения.

## КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

### КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА № 1

#### *Глобальное местоположение (статус населенного пункта)*

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под редакцией Лейфера Л.А. Выдержка из Справочника приведена на рисунке ниже.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<i>Под индустриальную застройку</i>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в близкой окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Районные центры с развитой промышленностью	0,72	0,63	0,80
Районные центры сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,40	0,61

Рис. № 17. Корректировка на статус населенного пункта

В расчетах использовались средние значения диапазона.

Величина корректировочного коэффициента определялась по формуле путем соотношения показателей выявленных коэффициентов:

$$K = \frac{E_1}{E_2}$$

- где  $E_1$  — коэффициент, учитывающий показатель для оцениваемого объекта;
- $E_2$  — коэффициент, учитывающий показатель для объекта-аналога.

### Наличие строений на участке

Значения корректировки были приняты Оценщиком на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»<sup>4</sup>. Копия интернет-страницы представлена на рисунке ниже.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница *	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,83	1,01	0,93

Рис. № 18. Поправочные коэффициенты на благоустройство участка

В расчетах использовалось среднее значение диапазона.

Объектам без строений присвоен коэффициент 1,0. Объектам на территории которых имеются строения был присвоен коэффициент 0,93.

Величина корректировочного коэффициента определялась по формуле, приведенной при описании корректировки на местоположение.

### Наличие улучшений на земельном участке

Значения корректировки были приняты Оценщиком на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»<sup>5</sup>. Копия интернет-страницы представлена на рисунке ниже.

№	Земельный участок изъятых пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные без учета коммуникаций)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные при наличии только одного из видов благоустройства			1,00
2	Обеспеченные подъездной <b>автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества), находящийся в непосредственной близости от участка	1,08	1,18	1,13
3	Обеспеченные собственными внутренними <b>автодорогами и площадками с твердым покрытием</b> (в зависимости от качества)	1,03	1,20	1,11
4	Обеспеченные подъездной <b>железнодорожной веткой</b> смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной и/или дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. – <b>Для участков производственного и складского назначения</b>	1,05	1,20	1,12
5	<b>Огражденные</b> по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества) (утюжным или кирпичным)	1,11	1,26	1,18
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества) сетчатым, дощатым или листовым)	1,02	1,11	1,06
7	Обеспеченные системой <b>освещения</b> территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,05	1,03

Рис. № 19. Поправочные коэффициенты на благоустройство участка

При наличии нескольких видов улучшений на участке коэффициент определяется произведением соответствующих коэффициентов.

На территории объекта-аналога № 2 имеется металлический забор (коэффициент 1,06) и частичное замощение плитами (коэффициент 1,03 – минимальное значение диапазона для объектов обеспеченных твердым покрытием).

<sup>4</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1910-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

<sup>5</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2001-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

Прочие сравниваемые объекты не имеют улучшений, им присвоен коэффициент 1,0.

Величина корректировочного коэффициента определялась по формуле, приведенной при описании корректировки на местоположение.

#### Наличие инженерных коммуникаций

Корректировка на инженерную оснащенность была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под редакцией Лейфера Л.А. (см. рисунок ниже).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,08	1,32
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями – теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,16	1,05	1,29

Рис. № 20. Корректировка на инженерную оснащенность.

При наличии нескольких видов коммуникаций на участке коэффициент определяется произведением соответствующих коэффициентов.

Объектам с подключением к электричеству был присвоен коэффициент 1,19. Объектам без подключений был присвоен коэффициент 1,0.

Величина корректировочного коэффициента определялась по формуле, приведенной ранее.

#### КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА № 5

#### Наличие железнодорожной ветки

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под редакцией Лейфера Л.А. Выдержка из Справочника приведена на рисунке ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,16	1,09	1,24

Рис. № 21. Корректировка на наличие железнодорожной ветки

В расчетах использовалось среднее значение диапазоне.

Величина корректировочного коэффициента определялась по формуле, приведенной ранее.

## КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА № 9

### Расположение относительно красной линии

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под редакцией Лейфера Л.А. Выдержка из Справочника приведена на рисунке ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, расположенных в непосредственной близости от крупных автодорог, к удельной цене аналогичных участков, расположенных на удалении от крупных автодорог	1,25	1,13	1,36

Рис. № 22. Корректировка на расположение относительно транспортной магистрали

В расчетах использовалось среднее значение диапозоне.

Величина корректировочного коэффициента определялась по формуле, приведенной ранее.

## КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА № 11

### Наличие строений на участке

Значения корректировки были приняты Оценщиком на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»<sup>6</sup>. Копия интернет-страницы представлена на рисунке ниже.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница *	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,83	1,01	0,93

Рис. № 23. Поправочные коэффициенты на благоустройство участка

Объектам без строений присвоен коэффициент 1,0. Объектам на территории которых имеются строения был присвоен коэффициент 0,93.

Объектам с большой площадью застройки строениями под снос присвоен коэффициент 0,84.

Величина корректировочного коэффициента определялась по формуле, приведенной при описании корректировки на местоположение.

### Общая площадь

Корректировка на инженерную оснащенность была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под редакцией Лейфера Л.А. (см. рисунок далее).

<sup>6</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1910-na-snos-vetkhikh-zdaniy-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2019-goda>

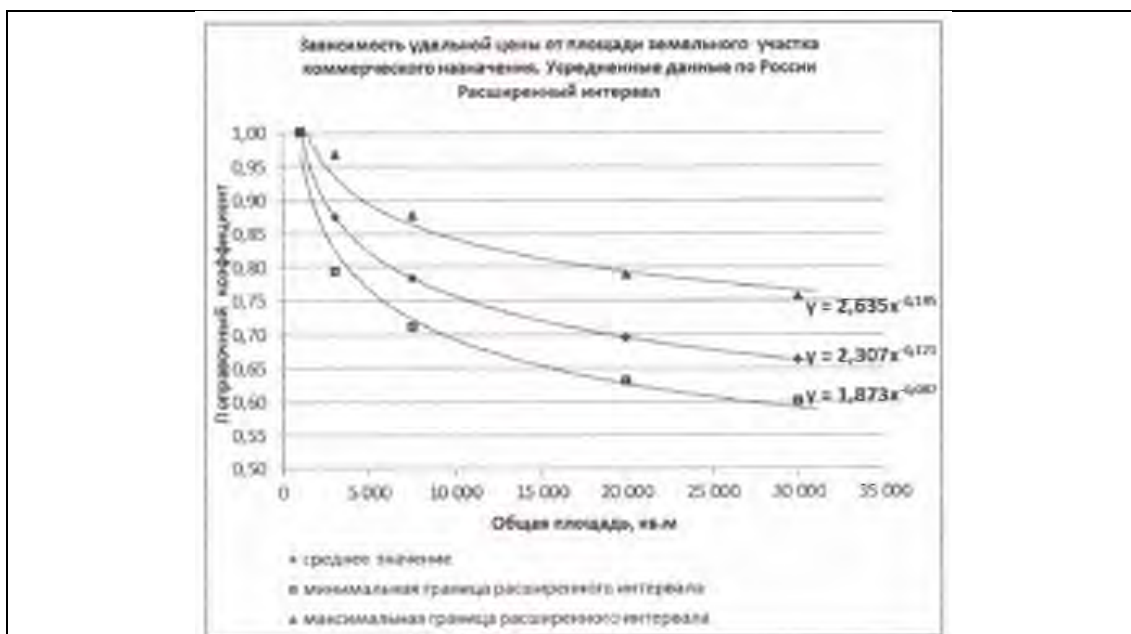


Рис. № 24. Зависимость удельной цены от площади объектов универсальной офисно-торговой недвижимости

Коэффициент для каждого объекта определялся по формуле:

$$E = 2,307 * x^{-0,121}$$

где  $x$  — площадь объекта.

Размер корректирующего коэффициента определялся по формуле приведенной ранее.

#### КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА № 12

##### Глобальное местоположение (статус населенного пункта)

Корректировочный коэффициент определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. Выдержка из справочника приведена на рисунке ниже.

Отказанные или производственно-складские объекты за пределами и общегородскому центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Областной центр	1,02	1,01	1,03
Населенные пункты в близкой окрестности общегородского центра	0,83	0,78	0,88
Районы с развитой инфраструктурой	0,74	0,68	0,80
Районы периферийно-сельскохозяйственных районов	0,61	0,50	0,70
Города малых и средних городов	0,50	0,40	0,60

Рис. № 25. Поправочные коэффициенты на статус населенного пункта

В расчетах использовались средние значения диапазонов.

Размер корректирующего коэффициента определялся по формуле приведенной ранее.

##### Общая площадь

Корректировочный коэффициент определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные

типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А. Выдержка из справочника приведена на рисунке ниже.

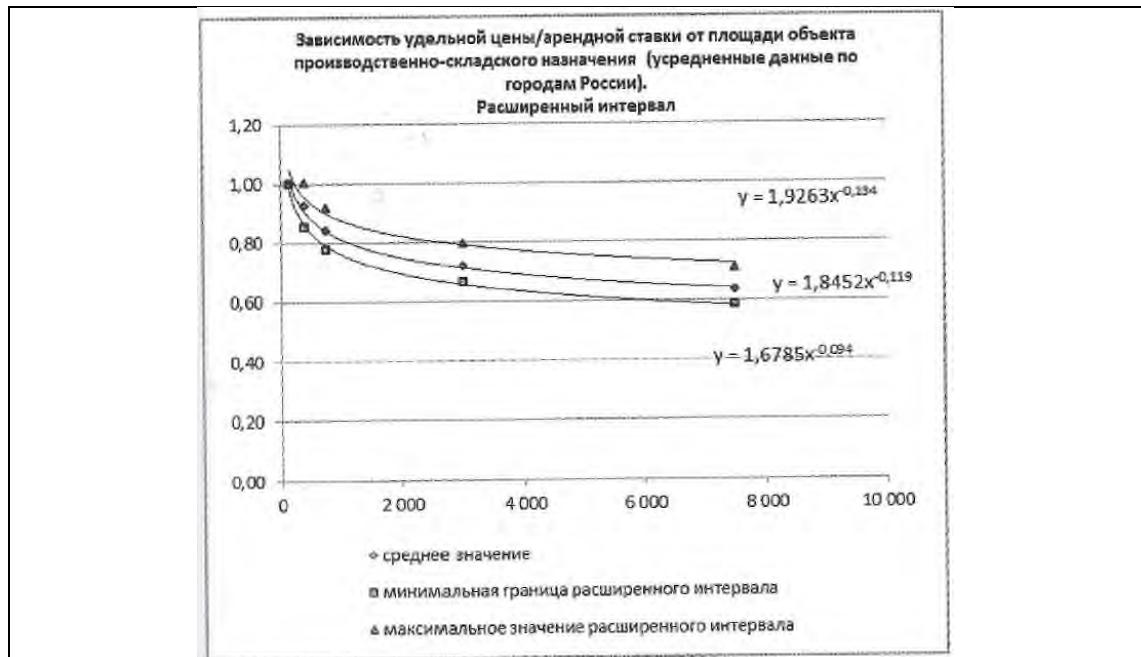


Рис. № 26. Зависимость удельной цены от площади объектов универсальной офисно-торговой недвижимости

Коэффициент для каждого объекта определялся по формуле:

$$E = 1,8452 * x^{-0,119}$$

где  $x$  — площадь объекта.

Размер корректирующего коэффициента определялся по формуле приведенной ранее.

#### КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА № 4

##### Общая площадь

Размер корректировочного коэффициента определялся по формулам описанным выше для расчета Объекта № 12.

#### КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА № 23

##### Глобальное местоположение (статус населенного пункта)

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под редакцией Лейфера Л.А. Выдержка из Справочника приведена на рисунке ниже.

Отношение цен земельных участков на районной области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Под эгиду застройщика</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей близости областного центра	0,80	0,72	0,88
Районные с развитой промышленностью	0,71	0,62	0,80
Районные сельскохозяйственных районов	0,60	0,51	0,69
Прочие населенные пункты	0,48	0,37	0,58

Рис. № 27. Корректировка на статус населенного пункта

В расчетах использовались средние значения диапазона.

Величина корректировочного коэффициента определялась по формуле, приведенной ранее.

Наличие инженерных коммуникаций

Корректировка на инженерную оснащенность была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под редакцией Лейфера Л.А. (см. рисунок ниже).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Земельный участок под ИЖС</b>			
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,20	1,08	1,34
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,23	1,09	1,40
Отношение удельной цены земельного участка под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,19	1,06	1,36

Рис. № 28. Корректировка на инженерную оснащенность.

Объектам с подключением к электричеству был присвоен коэффициент 1,20. Объектам без подключений был присвоен коэффициент 1,0.

Величина корректировочного коэффициента определялась по формуле, приведенной ранее.

Общая площадь

Корректировка на инженерную оснащенность была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под редакцией Лейфера Л.А. (см. рисунок ниже).

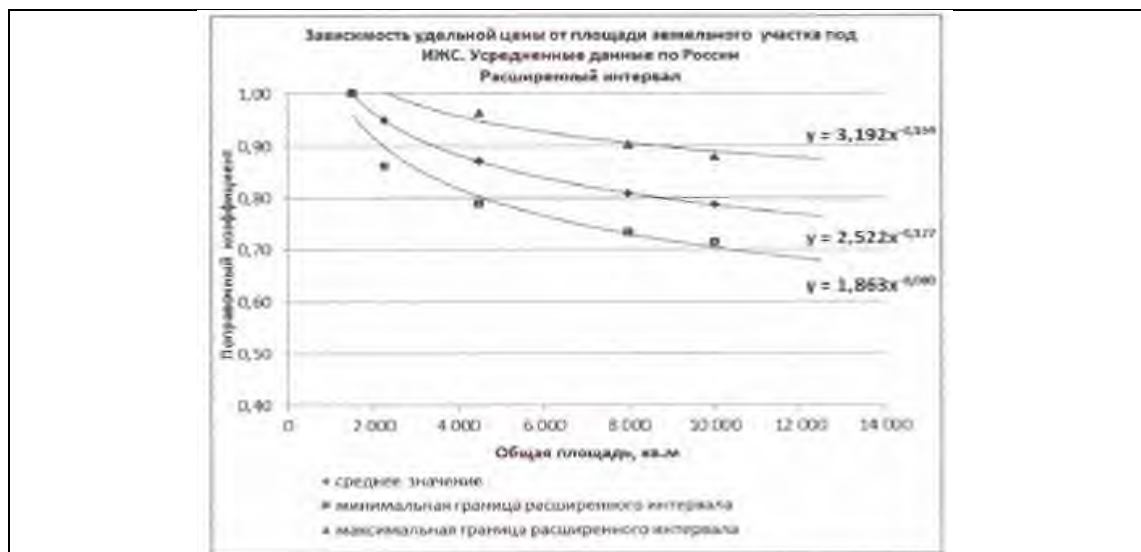


Рис. № 29. Зависимость удельной цены от площади объектов универсальной офисно-торговой недвижимости

Коэффициент для каждого объекта определялся по формуле:

$$E = 2,522 * x^{-0,122}$$

где  $x$  — площадь объекта.

Размер корректирующего коэффициента определялся по формуле приведенной ранее.

#### КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА № 28

##### Этаж расположения

Значения корректировки были приняты Оценщиком на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»<sup>7</sup>. Копия интернет-страницы представлена на рисунке ниже.

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
<b>на 1-м этаже:</b>				
1	с 2 <sup>м</sup> до 14 этажа (кроме верхнего) **			1,00
2	с 14 до 14 этажа (кроме верхнего)***	0,80	1,00	0,98
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего)***	0,80	1,04	0,97
<b>на 2-м этаже:</b>				
4	на 1-м этаже, если нет директно выходящих помещений в окружении, или непосредственный перевод в наружное пространство, или из квартиры невозможно сделать выход на "общую террасу" (участок с выходящим пандусом и/или автомобильным трамплином, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения)	0,80	0,80	0,94
5	на 1-м этаже при наличии дефицита площади помещений в окружении, и если возможен перевод в наружное пространство, и если из квартиры можно сделать выход на "общую террасу" (участок с выходящим пандусом и/или автомобильным трамплином – с расчетной площадью в зависимости от площади участка)	0,80	1,00	1,03
7	на верхних этажах в зависимости от типа планировки (здание, этаж)	0,80	0,80	0,94
8	Среднеарифметические затраты на перевод в наружное пространство (при условии технической и юридической возможности), % от общей площади	3,8%	10,0%	6,7%

Рис. № 30. Поправочные коэффициенты на этаж расположения

Размер корректирующего коэффициента определялся по формуле приведенной ранее.

##### Общая площадь

Согласно данным интернет-портала некоммерческой организации «Ассоциации развития рынка недвижимости СтатРиелт»<sup>8</sup>, корректировочный коэффициент на общую площадь определяется по формуле:

$$Ks = (So/Sa)^{-0,12},$$

где:  $So$  — общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

$Sa$  — общая площадь аналогичной по остальным параметрам квартиры, ед.

#### КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА № 29

##### Общая площадь

Размер корректировочного коэффициента определялся по формулам описанным выше для расчета Объекта № 28.

#### КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА № 31

##### Расположение относительно транспортной магистрали

Размер корректировочного коэффициента определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. далее).

<sup>7</sup> <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1955-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>

<sup>8</sup> <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/181-korrektirovki-kvartir-opublikovano-12-10-2019-g/1951-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2019-goda>



Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Корректирующий коэффициент:</b>			
Относительная удаленность от центра делового квартала, т.е. объектов расположенных в глубине квартала, т.е. объектов удаленных от красной линии крупной транспортной магистрали	0,80	0,73	0,87

Рис. № 31. Поправочные коэффициенты на статус населенного пункта

Следует отметить, что для объектов расположенных в глубине квартала был присвоен коэффициент 0,80 (среднее значение диапазона), для объектов расположенных на первой линии второстепенной улицы – 0,87 (верхняя граница диапазона), для объектов на красной линии крупной транспортной магистрали – 1,0.

Размер корректирующего коэффициента определялся по формуле приведенной ранее.

#### Тип объекта

Размер корректировочного коэффициента определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. ниже).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Корректирующий коэффициент:</b>			
Относительная удаленность от центра делового квартала, т.е. объектов расположенных в глубине квартала, т.е. объектов удаленных от красной линии крупной транспортной магистрали	0,80	0,63	0,85

Рис. № 32. Поправочные коэффициенты на тип объекта

В расчетах использовалось среднее значение диапазона.

Размер корректирующего коэффициента определялся по формуле приведенной ранее.

#### Общая площадь

Размер корректировочного коэффициента определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. далее).

Зависимость удельной цены от площади объектов торгово-офисной недвижимости представлена на рисунке далее.

Коэффициент для каждого объекта определялся по формуле:

$$E = 1,7316 * x^{-0,129}$$

где  $x$  — площадь объекта.

Размер корректирующего коэффициента определялся по формуле приведенной ранее.

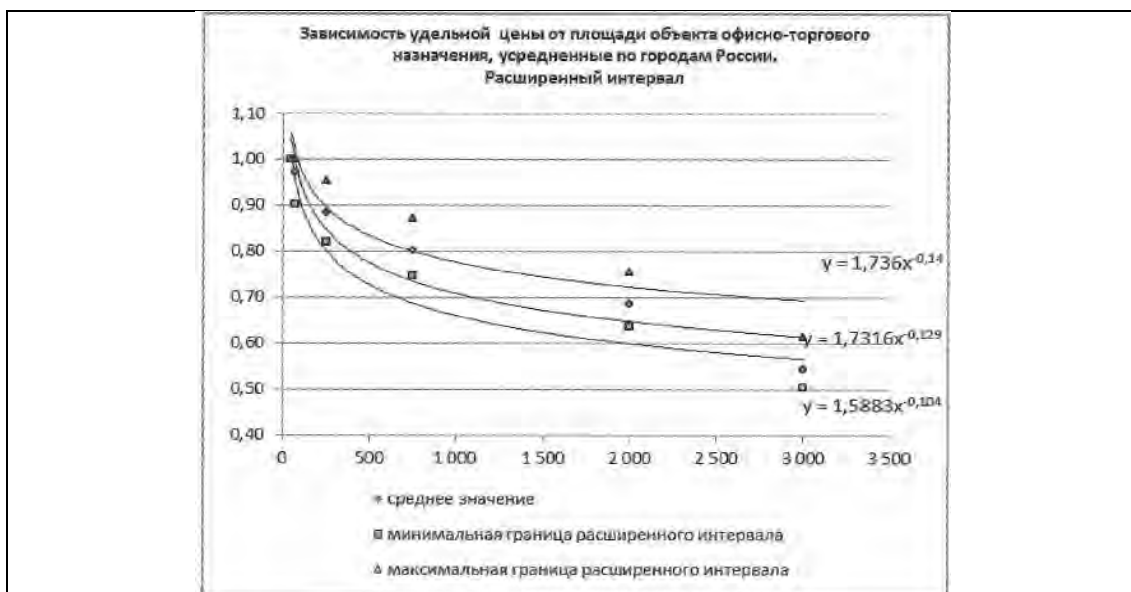


Рис. № 33. Зависимость удельной цены от площади объектов универсальной офисно-торговой недвижимости

### Наличие отдельного входа

Размер корректировочного коэффициента определялся согласно данным «Справочника Оценщика недвижимости — 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А (см. рис. ниже).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Удельная цена:</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,79	0,90

Рис. № 34. Поправочные коэффициенты на тип объекта

В расчетах использовалось среднее значение диапазона.

Размер корректирующего коэффициента определялся по формуле приведенной ранее.

### КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА № 32

#### Глобальное местоположение (статус населенного пункта)

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под редакцией Лейфера Л.А. Выдержка из Справочника приведена на рисунке ниже.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
<b>Для офисно-торговой застройки</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,60	0,73	0,66
Районы с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,80
Районы сельскохозяйственных районов	0,61	0,53	0,70
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,50

Рис. № 35. Корректировка на статус населенного пункта

В расчетах использовались средние значения диапазонов.

Размер корректирующего коэффициента определялся по формуле приведенной ранее.

### Общая площадь

Корректировка на инженерную оснащенность была определена по данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг», под редакцией Лейфера Л.А. (см. рисунок ниже).

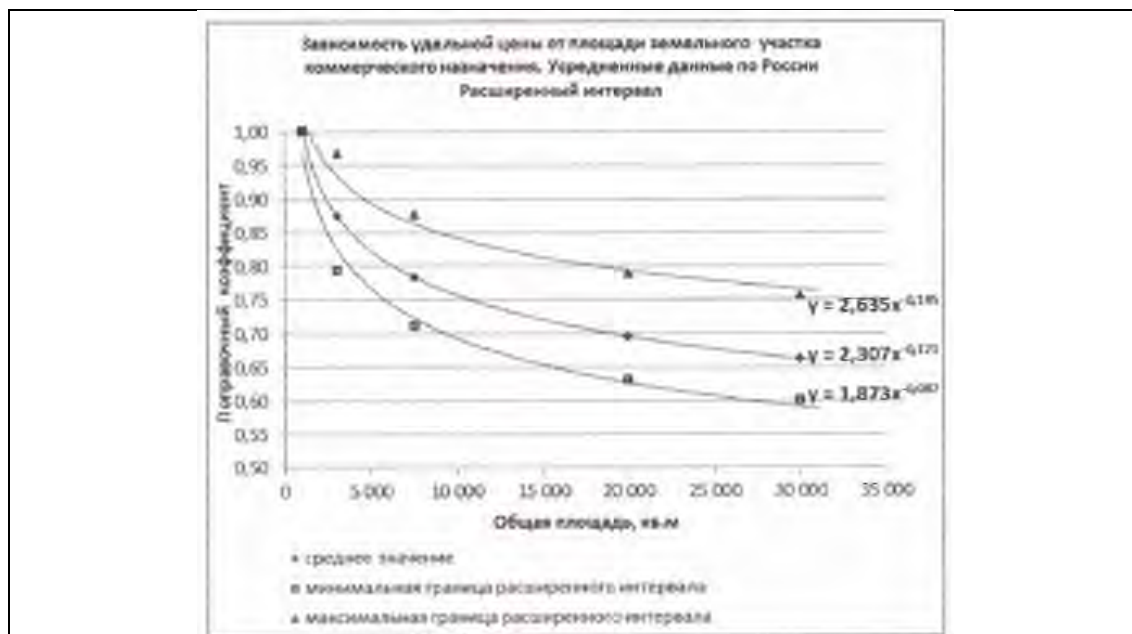


Рис. № 36. Зависимость удельной цены от площади объектов универсальной офисно-торговой недвижимости

Коэффициент для каждого объекта определялся по формуле:

$$E = 2,307 * x^{-0,121}$$

где  $x$  — площадь объекта.

Размер корректирующего коэффициента определялся по формуле приведенной ранее.

### Наличие строений на участке

Значения корректировки были приняты Оценщиком на основании данных Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»<sup>9</sup>. Копия интернет-страницы представлена на рисунке ниже.

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница *	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов)	0,83	1,01	0,93

Рис. № 37. Поправочные коэффициенты на благоустройство участка

Объектам без присвоен коэффициент 1,0, объектам со строениями в удовлетворительном состоянии – 1,01, объектам на территории которых имеются строения под снос был присвоен коэффициент 0,93.

<sup>9</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1998-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvzhimosti-na-01-10-2019-goda>

Размер корректирующего коэффициента определялся по формуле приведенной ранее.

#### КОРРЕКТИРОВКИ ДЛЯ ОБЪЕКТА № 22

##### Расположение относительно красной линии

Корректировка вводится согласно данным «Справочника оценщика недвижимости — 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», под редакцией Лейфера Л.А. Выдержка из Справочника приведена на рисунке ниже.

Наименования коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,28	1,26	1,31

Рис. № 38. Корректировка на расположение относительно транспортной магистрали

В расчетах использовалось среднее значение диапозоне.

Величина корректировочного коэффициента определялась по формуле, приведенной ранее.

Итоговый мультипликативный коэффициент по второй группе элементов сравнения для каждого объекта-аналога получен путем произведения полученных ранее корректировочных коэффициентов.

Проведенные корректировки, а также расчет рыночной стоимости представлены в таблицах далее.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ, ВХОДЯЩИЕ В СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ

Для выделения налога на добавленную стоимость необходимо определить рыночную стоимость права собственности на земельные участки.

Стоимость земельных участков определялась по данным Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт»<sup>10</sup> о величине доли стоимости земельного участка в общей стоимости объекта. Копия интернет-страницы приведена ниже.

№	Назначение объектов, расположенных на участках	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Торговые, офисные, автосервисные и другие общественные здания</b> в хорошем и новом состоянии, расположенные на <b>плотно застроенных</b> участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,09	0,23	<b>0,16</b>
2	Торговые, офисные и другие общественные здания (в т.ч. гостиницы, дома отдыха) в хорошем и новом состоянии, обеспеченные необходимыми инженерными коммуникациями, расположенные на <b>плотно застроенных особо ценных землях</b> , в том числе с пересеченной известностью	0,13	0,41	<b>0,25</b>
3	<b>Складские и производственные здания</b> и комплексы с вспомогательными строениями и сооружениями в хорошем и новом состоянии, расположенные на <b>плотно застроенных</b> участках, обеспеченных необходимыми инженерными коммуникациями	0,07	0,21	<b>0,15</b>

Рис. № 39. Доля стоимости земли в стоимости комплекса недвижимости

<sup>10</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2019g/korrektirovki-stoimosti-zemli/1914-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-ndvzhimosti-na-01-07-2019-goda>

Таблица 20. Расчет стоимости Объекта №1 в рамках сравнительного подхода

Характеристика объектов	Объект №1	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	300	625	476
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>				
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	—	-26,20%	-26,20%	-26,20%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	—	222	461	351
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>				
Расположение относительно областного центра	райцентр	райцентр	населенные пункты в ближайшем окружении областного центра	населенные пункты в ближайшем окружении областного центра
Коэффициент	0,72	0,72	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,72	0,72
Наличие строений	нет	фундамент	ангар	нет
Коэффициент	1,00	0,93	0,93	1,00
Корректировочный коэффициент	—	1,08	1,08	1,00
Наличие улучшений	нет	нет	металлический забор, бетонные плиты	нет
Коэффициент	1,00	1,00	1,09	1,00
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,92	1,00
Инженерная оснащённость	по границе	по границе	эл-во	по границе
Коэффициент	1,00	1,00	1,19	1,00
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,84	1,00
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	1,08	0,60	0,64
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	238	275	224
Удельный показатель стоимости Объекта № 1, руб./кв.м.				246
Стоимость Объекта № 1, руб.				870 840

Таблица 21. Расчет стоимости Объектов №№ 5, 9

№ объекта	Адрес	Площадь, кв.м	Базовый удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Корректировочный коэффициент на наличие ж/д ветки	Корректировочный коэффициент на расположение относительно красной линии	Удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м	Стоимость объекта, руб.
5	Архангельская обл., г. Северодвинск, находится примерно в 160м по направлению на восток от ориентира убежище, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл, г. Северодвинск, ш. Архангельское, д.17, корпус 8	51 116,0	246	1,16	-	285	14 586 462
9	Архангельская обл., г. Северодвинск, ул. Юбилейная, дом 21, строение 1	1 720,0	246	-	1,25	308	528 900

Таблица 22. Расчет стоимости Объекта №11 в рамках сравнительного подхода

Характеристика объектов	Объект №11	Объекты-аналоги				
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4	
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	260	211	195	181	
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>						
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	
Величина корректировки, %	—	-26,90%	-26,90%	-26,90%	-26,90%	
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	—	190	154	143	132	
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>						
Наличие строений	нет (условно)	нет	4 недостроенных здания общей площадью 189 кв.м в хорошем состоянии	бывший лагерь под снос	нет	
Коэффициент	0,93	1,00	1,00	0,84	1,00	
Корректировочный коэффициент	—	0,93	0,93	1,11	0,93	
Общая площадь, кв.м.	10 300,0	38 422,0	23 734,0	20 000,0	16 000,0	
Коэффициент	0,75	0,64	0,68	0,70	0,72	
Корректировочный коэффициент	—	1,17	1,11	1,08	1,05	
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	1,17	1,11	1,29	1,05	
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	223	170	184	140	
Удельный показатель стоимости объекта № 11, руб./кв.м						179
Стоимость объекта № 11, руб.						1 843 700

Таблица 23. Расчет стоимости Объекта №12 в рамках сравнительного подхода

Характеристика объектов	Объект №12	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	10 332	6 509	8 316	5 464
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>					
Передаваемые имущественные права на землю	собственность	собственность	собственность	аренда	собственность
Коэффициент	1,025	1,025	1,025	1,000	1,025
Величина корректировки	—	0,0%	0,0%	2,5%	0,0%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв.м	—	10 332	6 509	8 519	5 464
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-27,35%	-27,35%	-27,35%	-27,35%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв.м	—	7 506	4 729	6 189	3 970
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>					
Расположение относительно областного центра	райцентр	райцентр	населенные пункты в ближайшем окружении областного центра	райцентр	райцентр
Коэффициент	0,74	0,74	0,83	0,74	0,74
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,89	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	19 494,9	9 679	2 458,0	1 223,0	2 928,0
Коэффициент	0,57	0,81	0,73	0,79	0,71
Корректировочный коэффициент	—	0,70	0,78	0,72	0,80
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,70	0,70	0,72	0,80
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	5 251	3 295	4 452	3 168
Удельный показатель стоимости Объекта № 12 с учетом земельного участка, руб./кв.м					4 042
Доля стоимости земельного участка					0,15
Удельный показатель стоимости Объекта № 12 без земельного участка с учетом НДС, руб./кв.м					3 436
Удельный показатель стоимости Объекта № 12 без земельного участка и без учета НДС, руб./кв.м					2 863
Стоимость Объекта № 12, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.					55 815 523

Таблица 24. Расчет стоимости Объекта № 4 в рамках сравнительного подхода

№ объекта	Адрес	Площадь, кв.м	Базовый удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Корректировочный коэффициент на общую площадь	Удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м	Стоимость объекта, руб.
4	Архангельская обл., г. Северодвинск, шос. Архангельское, д.17, корпус 6	88,4	2 863	1,90	5 441	480 984

Таблица 25. Расчет стоимости Объектов №№ 16-20 в рамках сравнительного подхода

Характеристика объектов	Объекты №№ 16-20	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	23	23	24	33
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>					
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-31,05%	-31,05%	-31,05%	-31,05%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв.м	—	16	16	16	23
Удельный показатель стоимости Объектов № 16-20, руб./кв.м					18

Таблица 26. Расчет стоимости Объекта №23 в рамках сравнительного подхода

Характеристика объектов	Объект №23	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	31	50	100
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>				
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	—	-20,85%	-20,85%	-20,85%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	—	24	40	79
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>				
Расположение относительно областного центра	райцентр	населенные пункты в ближайшем окружении областного центра	райцентр	населенные пункты в ближайшем окружении областного центра
Коэффициент	0,71	0,80	0,71	1,00
Корректировочный коэффициент	—	0,89	1,00	0,71
Инженерная оснащенность	по границе	по границе	эл-во	эл-во
Коэффициент	1,00	1,00	1,20	1,20
Корректировочный коэффициент	—	1,00	0,83	0,83
Общая площадь, кв.м.	22 000,0	29 000,0	5 000,0	6 000,0
Коэффициент	0,71	0,68	0,86	0,84
Корректировочный коэффициент	—	1,04	0,83	0,85
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,92	0,69	0,50
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	22	27	40
Удельный показатель стоимости Объекта № 23, руб./кв.м.				30
Стоимость Объекта № 23, руб.				660 000



Таблица 27. Расчет стоимости Объекта №28 в рамках сравнительного подхода

Характеристика объектов	Объект №28	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	68 919	61 667	65 744	73 204
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>					
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв.м	—	64 095	57 350	61 142	68 080
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>					
Этаж расположения	1/7	5/7	7/7	3/7	7/7
Коэффициент	0,94	1,00	0,94	1,00	0,94
Корректировочный коэффициент	—	0,94	1,00	0,94	1,00
Общая площадь, кв.м.	47,5	37,0	54,0	57,8	36,2
Корректировочный коэффициент	—	0,97	1,02	1,02	0,97
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,91	1,02	0,96	0,97
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	58 470	58 239	58 843	65 896
Этаж расположения	1/7	5/7	7/7	3/7	7/7
Удельный показатель стоимости объекта № 28, руб./кв.м					60 362
Стоимость объекта № 28, руб.					2 867 195

Таблица 28. Расчет стоимости Объекта № 29 в рамках сравнительного подхода

№ объекта	Адрес	Площадь, кв.м	Базовый удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Корректировочный коэффициент на общую площадь	Удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м	Стоимость объекта, руб.
29	г. Северодвинск, пр. Морской, д. 75, кв. 60	65,5	60 362	0,96	58 186	3 752 997

Таблица 29. Расчет стоимости Объекта №31 в рамках сравнительного подхода

Характеристика объектов	Объект №31	Объекты-аналоги			
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	20 671	23 198	35 484	32 618
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>					
Сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки	—	-21,10%	-21,10%	-21,10%	-21,10%
Скорректированный удельный показатель цены, руб./кв.м	—	16 310	18 303	27 997	25 736
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>					
Расположение относительно красной линии	внутри квартала	второстепенная улица, вход с торца	внутри квартала	красная линия	внутри квартала
Коэффициент	0,80	0,87	0,80	1,00	0,80
Корректировочный коэффициент	—	0,92	1,00	0,80	1,00
Тип объекта	ОСЗ	встроенное помещение	ОСЗ	встроенное помещение	встроенное помещение
Коэффициент	1,00	0,89	1,00	0,89	0,89
Корректировочный коэффициент	—	1,12	1,00	1,12	1,12
Наличие отдельного входа	есть	нет	есть	есть	есть
Коэффициент	1,00	0,85	1,00	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент	—	1,18	1,00	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	1 717,1	822,1	1 077,7	465,0	223,8
Коэффициент	0,66	0,73	0,70	0,78	0,86
Корректировочный коэффициент	—	0,91	0,94	0,84	0,77
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	1,11	0,94	0,76	0,86
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	18 028	17 235	21 263	22 233
Удельный показатель стоимости Объекта № 31 с учетом земельного участка, руб./кв.м					19 690
Доля стоимости земельного участка					0,16
Удельный показатель стоимости Объекта № 31 без земельного участка с учетом НДС, руб./кв.м					16 540
Удельный показатель стоимости Объекта № 31 без земельного участка и без учета НДС, руб./кв.м					13 783
Стоимость Объекта № 31, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.					23 666 789

Таблица 30. Расчет стоимости Объекта №32 в рамках сравнительного подхода

Характеристика объектов	Объект №32	Объекты-аналоги		
		ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3
Удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	1 476	1 095	1 120
<i>Корректировки 1-ой группы элементов сравнения</i>				
Условия рынка (сделка/предложение)	сделка	предложение	предложение	предложение
Величина корректировки, %	—	-22,9%	-22,9%	-22,9%
Скорректированная цена предложения, руб./кв.м.	—	1 138	844	864
<i>Корректировки 2-й группы элементов сравнения</i>				
Расположение относительно областного центра	райцентр	областной центр	областной центр	населенные пункты в ближайшем окружении областного центра
Коэффициент	0,72	1,00	1,00	0,80
Корректировочный коэффициент	—	0,72	0,72	0,90
Наличие строений	нет	здание в удовлетворительном состоянии	свайное поле	нет
Коэффициент	1,00	1,01	1,00	1,00
Корректировочный коэффициент	—	0,99	1,00	1,00
Общая площадь, кв.м.	9704	1355	685	500
Коэффициент	0,76	0,96	1,05	1,09
Корректировочный коэффициент	—	0,79	0,73	0,70
Итоговый мультипликативный коэффициент по корректировкам 2-й группы	—	0,56	0,52	0,63
Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м	—	639	441	543
Удельный показатель стоимости Объекта № 23, руб./кв.м.				541
Стоимость Объекта № 23, руб.				5 249 864

Таблица 31. Расчет стоимости Объекта № 22 в рамках сравнительного подхода

№ объекта	Адрес	Площадь, кв.м	Базовый удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Корректировочный коэффициент на расположение относительно красной линии	Удельный показатель стоимости объекта, руб./кв.м	Стоимость объекта, руб.
22	Находится примерно в 80 м по направлению на северо-восток от ориентира - здание, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл., г.Северодвинск, ул.Кирилкина, дом 4, строение 4	7 074,0	541	1,28	692	4 898 604

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Таким образом, стоимость оцениваемого недвижимого имущества, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки с учетом округления и без учета НДС составляет:

№ Объекта	Наименование актива (в полном соответствии с ЕГРН)	Адрес объекта	Общая площадь (протяженность для линейных объектов) (кв. м, п. м)	Удельный показатель стоимости без НДС, руб./кв.м	Стоимость, без НДС, руб.
1	Земельный участок	Находится примерно в 110 м по направлению на северо-восток от ориентира - нежилое здание, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл., г.Северодвинск, ул.Парковая, дом 15	3 540,00	246	870 840
2	Земельный участок	Находится примерно в 34м по направлению на северо-запад от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл., г.Северодвинск, ул.Парковая, дом 25	235,00	246	57 810
3	Земельный участок	Архангельская обл., г.Северодвинск, Установлено относительно ориентира - нежилое здание, расположенного в границах участка, по адресу: Архангельская обл., г.Северодвинск, ул. Парковая, дом 25	802,00	246	197 292
4	Склад ГСМ с проходной, подъездными железнодорожными путями и насосной	Архангельская обл., г.Северодвинск, шос.Архангельское, д.17, корпус 6	88,40	5 441	480 984
5	Земельный участок	Архангельская обл., г.Северодвинск, находится примерно в 160м по направлению на восток от ориентира убежище, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл., г.Северодвинск, ш.Архангельское, д.17, корпус 8	51 116,00	285	14 586 462
9	Земельный участок	Архангельская обл., г.Северодвинск, ул.Юбилейная, дом 21, строение 1	1 720,00	308	528 900
11	Земельный участок	Архангельская обл., Северодвинск, в районе Онежского тракта (оз. Кудемское)	10 300,00	179	1 843 700
12	Госплемзавод сельхозпредприятие "Заводское"	Архангельская обл., г.Северодвинск, шос.Архангельское, д.3	19 494,9	2 863	55 815 523
16	Земельный участок	Установлено относительно ориентира нежилое здание, расположенного в границах участка, по адресу: Архангельская обл., г.Северодвинск, ш. Архангельское, д.3	249 643,00	18	4 493 574
17	Земельный участок	Находится примерно в 730м по направлению на юго-запад от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл., г.Северодвинск, шоссе Архангельское, д.3	60 000,00	18	1 080 000
18	Земельный участок	Архангельская обл., г.Северодвинск, Архангельское шоссе	1 362 810,00	18	24 530 580
19	Земельный участок	Архангельская обл., г.Северодвинск, Архангельское шоссе	300 008,00	18	5 400 144
20	Земельный участок	находится примерно в 740м по направлению на юго-восток от ориентира нежилое здание, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл., г.Северодвинск, ш.Архангельское, д.3	9 831,00	18	176 958
22	Земельный участок	Находится примерно в 80 м по направлению на северо-восток от ориентира - здание, расположенного за пределами участка, по адресу: Архангельская обл., г.Северодвинск, ул.Кирилкина, дом 4, строение 4	7 074,00	692	4 898 604
23	Земельный участок	Архангельская обл., г.Северодвинск, в районе озера Новое	22 000,00	30	660 000
24	Земельный участок	Архангельская обл., Северодвинск, район Онежского тракта (р. Кудьма, оз. Кудемское, оз. Белое)	9 000,00	167	1 503 000
28	Квартира	Архангельская область, город Северодвинск, проспект Моркой, д.75, кв.33	47,50	60 362	2 867 195
29	Квартира	Архангельская область, город Северодвинск, проспект Моркой, д.75, кв.60	64,50	58 186	3 752 997
31	Вспомогательное здание	Архангельская обл., г.Северодвинск, ул.Лесная, д.17А	1 717,10	13 783	23 666 789
32	Земельный участок	Установлено относительно ориентира - нежилое здание, расположенного в границах участка, по адресу: Архангельская обл., г.Северодвинск, ул.Лесная, дом 17А	9 704,00	541	5 249 864

## 4.2. ВОДНЫЕ СУДА

На основе анализа рынка в данном случае Оценщик сделал вывод о наличии развитого и активного вторичного рынка, аналогичных части рассматриваемых водных судов, в связи с чем, в отношении них в Приложении используется только сравнительный подход.

Поскольку наиболее эффективное использование части водных судов — вторичная переработка (продажа как лом), информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов представляет собой данные о ценах приема металлического лома.

Таблица 32. Перечень водных судов, стоимость которых рассчитывалась только в рамках сравнительного подхода

Название судна	Бортовой номер судна
Плавучий док "Онега" Проект 1637	СП0020903
Буксир-кантовщик "Иван Харитонов" Проект 498	СП0020883
Станция технического обслуживания "ПС-2"	СП0020879
Плавмастерская "ПМ - 1". Проект ПМ1	СП0020877
Пассажирский теплоход "Пионер". Проект Р-83А	СП0020886
Прогулочный катер "Хивус". Проект А8	СП0020900

### СБОР СВЕДЕНИЙ ОБ АНАЛОГАХ

Принимая во внимание характеристики рассматриваемых объектов, а также в результате консультаций со специалистами ЗАО «Центральный научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт морского флота» (г. Санкт-Петербург, тел.: (812) 275-07-50), Оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- технические характеристики (грузоподъемность — для плавучего дока);
- для остальных — техническое состояние (год выпуска).

В ходе поиска аналогов водных судов Оценщиком анализировались данные Internet-порталов [www.atships.com](http://www.atships.com), [www.marinedigital.com](http://www.marinedigital.com), [www.horizonship.com](http://www.horizonship.com), [www.shipned.com](http://www.shipned.com), [usedboats.ru](http://usedboats.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др. с предложениями по продаже сопоставимых водных судов.

Сведения по аналогам с указанием источников их получения представлены в таблицах в конце раздела.

Российский рынок металлического лома развит очень хорошо. В каждом регионе имеется большое количество компаний, принимающих металлический лом. Однако, они подвержены серьезной волатильности. В данном случае использовались ретроспективные данные. По данным Internet-сайтов средняя цена приема черного лома на заводах на дату оценки составляла 16 600 руб. без учета НДС. Средняя цена алюминия на LME на дату оценки составляла 110 000 руб.

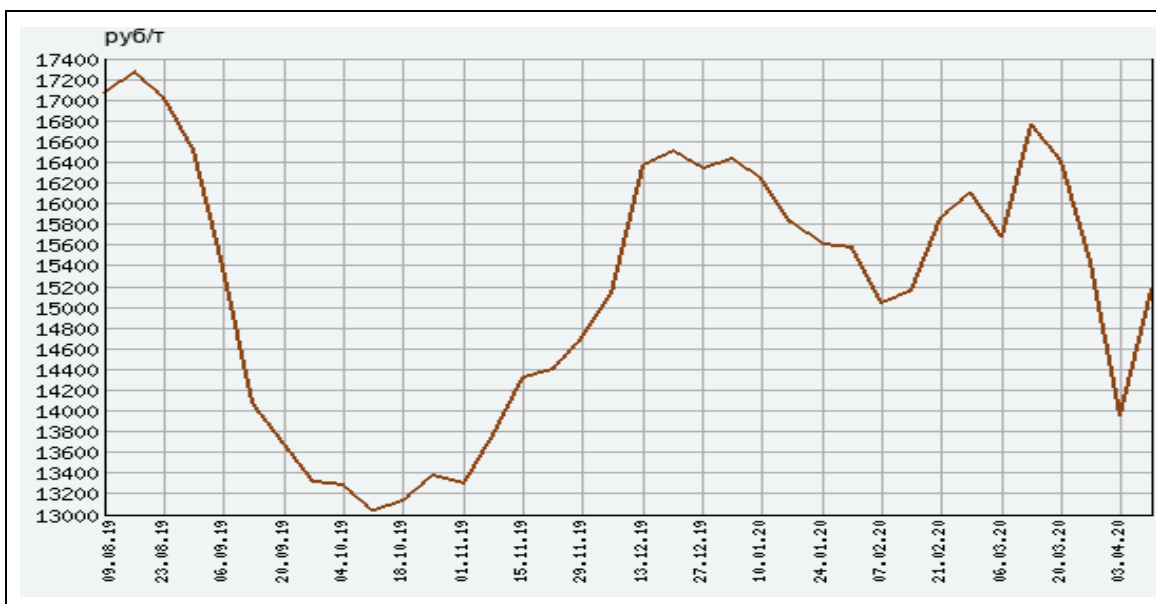


Рис. № 40.Средняя цена на черный лом на заводах

Источник: <https://сдай-лом.рф/murmansk>

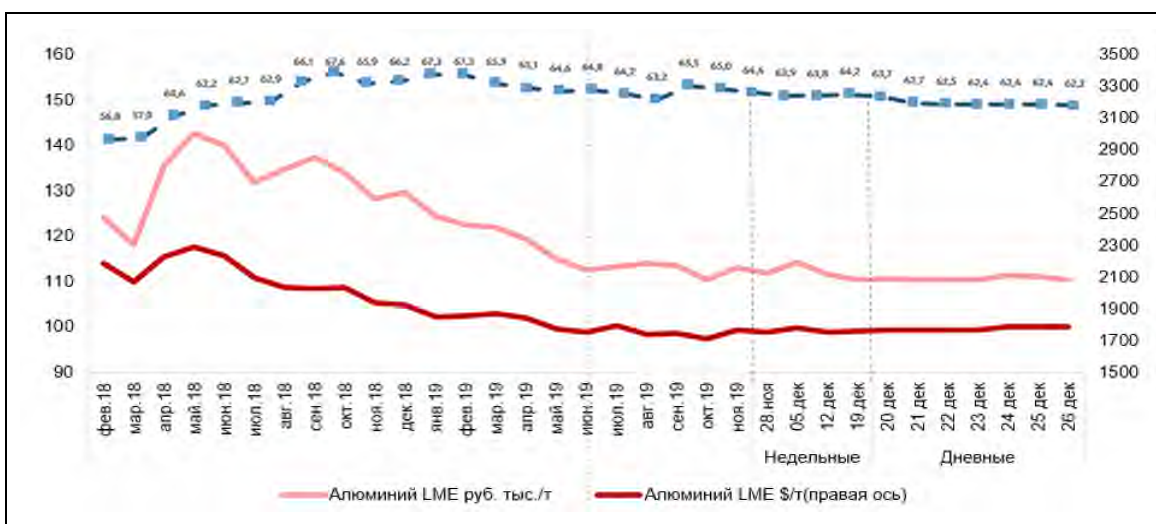


Рис. № 41.Цена на алюминий на LME

[http://www.translom.ru/analytic/obzor-mirovogo-rynka-alyuminiya-nedelya-5219\\_192.html](http://www.translom.ru/analytic/obzor-mirovogo-rynka-alyuminiya-nedelya-5219_192.html)

Цена, которую предлагают заготовители лома, всегда будет ниже цены на заводе примерно на 25%.

Таким образом, на дату оценки цена приема черного лома составляла без учета НДС около 12 450 руб./т, алюминия — 82 500 руб.

Согласно данным представителя Компании MetallGroup (тел. (812) 922-30-82) разделка судна на лом составляет около 6 000 руб./т.

Копии Internet-страниц с информацией по аналогам представлены в разделе далее настоящего Приложения.

## ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Согласно п. 14 ФСО №1, в рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- прямого сравнения с идентичным (аналогичным) объектом;
- направленных качественных корректировок;
- расчета по корреляционным моделям.

При использовании прямого сравнения с идентичным объектом базой для назначения стоимости оцениваемого объекта служит цена идентичного объекта, приведенная к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок.

Использование прямого сравнения с аналогичным объектом предполагает, что объект-аналог в сравнении с оцениваемым объектом наряду с «коммерческими» отличиями имеет также некоторые отличия в значениях основных эксплуатационных параметров, поэтому, кроме «коммерческих» корректировок, вносят в цену аналога еще также корректировки на параметрические различия.

В данном случае Оценщик обнаружил информацию о ценах предложения подержанных объектов, идентичных и аналогичных оцениваемым водным судам. Таким образом, в данном случае использовался метод прямого сравнения с идентичным (аналогичным) объектом.

Поскольку в данном случае эффективное использование части водных судов — вторичная переработка (продажа как лом), очевидно, применяется метод прямого сравнения с идентичным объектом

### МЕТОД ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ С ИДЕНТИЧНЫМ (АНАЛОГИЧНЫМ) ОБЪЕКТОМ

Алгоритм применения данного метода предполагает выполнение следующих этапов расчета:

- анализ данных о ценах предложения (продажи) идентичных (аналогичных) объектов;
- внесение корректировок в цены объектов по элементам сравнения, по которым выявлены отличия оцениваемого объекта от аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта как среднего арифметического скорректированных цен аналогов.

### ВЫБОР ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ ДЛЯ РАСЧЕТОВ

Для сопоставления оцениваемого объекта с другими объектами, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- коммерческие условия сделок (скидки к ценам предложений, условия поставки, нетипичные условия продажи объектов и пр.);
- условия рынка (изменение цен за период между датами сделки/предложения и оценки);
- отличия по наличию дополнительных устройств (комплектация);

- ❑ функциональные (параметрические) характеристики (производительность, мощность и пр.);
- ❑ техническое состояние объектов.

В качестве элементов сравнения в дальнейших расчетах используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. Таким образом, далее учитывались следующие элементы сравнения, по которым выявлены отличия:

- ❑ коммерческие условия сделок (скидки к ценам предложений, импортные таможенные пошлины);
- ❑ функциональные (параметрические) характеристики (грузоподъемность — для плавучего дока);
- ❑ техническое состояние объектов.

## ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

### СКИДКА НА ТОРГ

Согласно Справочнику оценщика машин и оборудования (Лейфер Л.А. — Н.Новгород, 2015) наиболее вероятная величина снижения цены предложения в процессе торга при продаже водного транспорта составляет 12%.

### ИМПОРТНЫЕ ТАМОЖЕННЫЕ ПОШЛИНЫ

Все объекты-аналоги предлагаются на территории РФ, следовательно, корректировки их стоимости на величину импортной таможенной пошлины не требуется.

### КОРРЕКТИРОВКА НА ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ (ПАРАМЕТРИЧЕСКИЕ) ХАРАКТЕРИСТИКИ

Поскольку объекты-аналоги плавучего дока отличаются от оцениваемого, следует провести корректировку. В качестве цены единицы параметров, по которым выполняются корректировки (грузоподъемность — для плавучего дока), был применен коэффициент торможения. Подробнее см. выше.

Коэффициент торможения может быть определен двумя способами: способом «двух точек» и путем построения корреляционного уравнения степенного вида. Как правило, использование способа построения корреляционного уравнения степенного вида имеет смысл, если не удастся найти два объекта, различающихся значением только данного параметра.

Для определения коэффициента торможения Оценщик применил способ «двух точек». Были найдены объекты-аналоги, отличающиеся друг от друга по одному ценообразующему параметру. Различия по остальным параметрам незначительны и ими можно пренебречь.

При использовании данного способа коэффициент торможения находится по формуле:

$$n = \ln(C_{oa2} / C_{oa1}) / \ln(X_2 / X_1),$$

где:

$C_{oa2}$  — стоимость второго объекта-аналога, руб.;

$C_{oa1}$  — стоимость первого объекта-аналога, руб.;

$X_2$  — значение ценообразующего параметра у второго объекта-аналога;

$X_1$  — значение ценообразующего параметра у первого объекта-аналога.

Как было указано выше, для рассматриваемых судов в качестве основы для параметрической корректировки был выбран грузоподъемность.



Для расчета коэффициента торможения для параметра «грузоподъемность» была проанализирована информация о стоимостях новых судов, отличающихся значением данного параметра. См. копии Internet-страниц с предложениями о продаже в конце Приложения.

В качестве двух аналогов были выбраны два плавучих дока со следующими показателями грузоподъемности:

- 1 200 т;
- 5 000 т.

Стоимости данных судов составляют:

- 3 500 000 USD;
- 7 500 000 USD.

Таким образом, подставляя значения в формулу, рассчитываем значение коэффициента торможения для параметра «грузоподъемность»:

$$n = \ln(3\,500\,000/7\,500\,000) / \ln(1\,200/5\,000) \approx 0,534.$$

#### ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК НА РАЗЛИЧИЕ ПАРАМЕТРОВ У ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Для примера рассчитаем корректировочный коэффициент для параметра «грузоподъемность» для объекта-аналога №1 судна.

Цена предложения объекта-аналога №1 составляет 1 000 000 USD. Следовательно, цена предложения объекта-аналога №1 с учетом скидки на торг и без учета НДС составляет:

$$\text{Цена предложения} = 1\,000\,000 \times 69,3406 \times (1-12\%) / 1,2 = 50\,849\,750 \text{ руб.}$$

Грузоподъемность объекта-аналога №1 составляет 1 856 т. Грузоподъемность оцениваемого судна составляет 4 500 т. Таким образом, корректировочный коэффициент для параметра «грузоподъемность» объекта-аналога №1 оцениваемого судна по формуле будет составлять:

$$KK = (2\,000 / 4\,500)^{0,534} \approx 0,649.$$

Тогда, корректировка стоимости объекта-аналога №1 оцениваемого судна после внесения параметрической корректировки для параметра «грузоподъемность» будет составлять:

$$\text{Корр} = 50\,849\,750 \times (0,649 - 1) \approx -17\,848\,262 \text{ руб.}$$

Корректировочные коэффициенты для остальных объектов-аналогов судна были рассчитаны аналогичным образом. Результаты приведены в таблице далее.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА ТЕХНИЧЕСКОЕ СОСТОЯНИЕ ОБЪЕКТОВ

Различие в техническом состоянии оцениваемых объектов и аналогов проявляется в величине физического износа. Корректировка проводится с учетом степени физического износа объектов по формуле:

$$C_p = C_{oa} \times (1 - I_{oo}) / (1 - I_{oa}),$$

где:

$C_{oa}$  — стоимость объекта-аналога, рублей;

$I_{oo}$  — физический износ оцениваемого объекта, %;

$I_{oa}$  — физический износ объекта-аналога, %.

Подробнее см. выше.

Расчет физического износа остальных оцениваемых судов и объектов-аналогов проводился аналогично. Следует отметить, что, поскольку данными, дополнительно свидетельствующими о состоянии объектов-аналогов, Оценщики не располагают, а также согласно п. 5.2 Отчета, всем объектам был присвоен средний балл — 30. Результаты расчета приведены в таблице далее.

Для примера рассчитаем корректировочный коэффициент на физический износ для объекта-аналога №1 рассматриваемого судна.

Физический износ рассматриваемого судна составляет 81%. Физический износ объекта-аналога №1 составляет 73%.

Таким образом, корректировочный коэффициент на физический износ для объекта-аналога №1 рассматриваемого судна будет составлять:

$$\text{Корр.}=(1-81\%)/(1-73\%)=0,7.$$

Тогда, корректировка стоимости объекта-аналога №1 рассматриваемого судна после внесения корректировки на физический износ будет составлять:

$$\text{Корр} = 50\,849\,750 \times (0,7-1) \approx -15\,254\,925 \text{ руб.}$$

Следующим этапом расчета является вычисление скорректированной стоимости объектов-аналогов. Скорректированная стоимость объекта-аналога №1 рассматриваемого судна будет составлять:

$$\text{Скорр} = 50\,849\,750 - 15\,254\,925 = 35\,594\,825 \text{ руб.}$$

Скорректированные стоимости для остальных оцениваемых судов и объектов-аналогов были рассчитаны аналогичным образом. Результаты расчета приведены в таблице далее.

Затем средствами Excel были рассчитаны средние арифметические значения скорректированных цен предложения объектов-аналогов с последующей проверкой выборки на наличие экстремумов через коэффициент вариации. Коэффициент вариации составил менее 33%, что позволяет считать совокупности данных однородными

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТЕ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННОМ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Расчет стоимости водных судов сравнительным подходом представлен в таблицах далее.

Стоимость водного судна «Станция технического обслуживания "ПС-2"» на лом (доковый вес (366 т — сталь, 4 т — алюминий (согласно Справке №89.1111/9053 от 10.03.2017), с учетом затрат на разделку, рассчитывалась следующим образом:

$$C=(366 \times 12\,450 + 4 \times 82\,500) - 6\,000 \times (366 + 4) \approx 2\,666\,700 \text{ руб.}$$

Стоимость водного судна «Плавмастерская "ПМ - 1". Проект ПМ1» на лом (доковый вес (49,3 т — сталь (согласно Справке №89.1111/9053 от 10.03.2017), с учетом затрат на разделку, рассчитывалась следующим образом:

$$C=(49,3 \times 12\,450) - 6\,000 \times 49,3 \approx 317\,985 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость водных судов, полученная с применением сравнительного подхода, по состоянию на 31.12.2019 без учета НДС составляет

28 318 009 (Двадцать восемь миллионов триста восемнадцать тысяч девять) рублей.

Таблица 33. Итоги расчет рыночной стоимости водных судов сравнительным подходом

Название судна	Бортовой номер судна	Стоимость, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.
Плавучий док "Онега" Проект 1637	СП0020903	18 887 662
Буксир-кантовщик "Иван Харитонов" Проект 498	СП0020883	5 069 167
Станция технического обслуживания "ПС-2"	СП0020879	2 666 700
Плавмастерская "ПМ - 1". Проект ПМ1	СП0020877	317 985
Пассажирский теплоход "Пионер". Проект Р-83А	СП0020886	1 061 528
Прогулочный катер "Хивус". Проект А8	СП0020900	314 967
Итого:		28 318 009

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости судна «Пассажирский теплоход "Пионер". Проект Р-83А» сравнительным подходом

	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
Цена предложения, руб.		4 500 000	1 597 500
Валюта		руб.	руб.
Год выпуска	1 979	1983	1 982
Место нахождения	РФ	РФ	РФ
Описание	проект Р-83	проект Р-83	проект Р-83
Источник информации		<a href="https://www.korabel.ru/board/detail/71479.html">https://www.korabel.ru/board/detail/71479.html</a>	<a href="https://торги-россии.рф/lot/260299">https://торги-россии.рф/lot/260299</a>
Цена предложения с учетом скидки на торг,		3 960 000	1 405 800
Курс на дату оценки		1,0000	1,0000
Цена объекта-аналога, руб.		3 960 000	1 405 800
Импортная таможенная пошлина, %		0%	0%
Импортная таможенная пошлина, руб.		0	0
Цена объекта-аналога с учетом импортной таможенной пошлины, руб.		3 960 000	1 405 800
НДС, %		0%	0%
Корректировка на НДС, руб.		0	0
Цена предложения на территории РФ с учетом всех налогов, руб.		3 960 000	1 405 800
Цена предложения без учета НДС, руб.		3 300 000	1 171 500
Год выпуска	1979	1983	1982
Средний балл	10	30	14
Хронологический возраст, лет	40	36	37
Нормативный срок службы, лет	17	17	17
Номер последнего капитального ремонта	2	2	2
Неустраняемый износ, %	55%	55%	55%
Предельный износ, %	90%	90%	90%
Физический износ, %	90%	73%	87%
Корректировочный коэффициент		0,37	0,77
Корректировка стоимости, руб.		-2 079 000	-269 445
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.		1 221 000	902 055
Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.	1 061 528		

Таблица 35. Расчет рыночной стоимости судна «Плавучий док "Онега" Проект 1637» сравнительным подходом

	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5
Цена предложения		1 000 000	900 000	2 000 000	11 000 000	1 000 000
Валюта		евро	доллар США	евро	доллар США	евро
Место нахождения	РФ	РФ	РФ	РФ	РФ	РФ
Источник информации		<a href="http://www.marinedigital.com/russia/mall/Ship/index.asp?menu_code=ShipSaleView&amp;gubun=S4&amp;GoodsNo=S40456086">http://www.marinedigital.com/russia/mall/Ship/index.asp?menu_code=ShipSaleView&amp;gubun=S4&amp;GoodsNo=S40456086</a>	<a href="http://www.marinedigital.com/russia/mall/Ship/index.asp?menu_code=ShipSaleView&amp;gubun=S4&amp;GoodsNo=S40456093">http://www.marinedigital.com/russia/mall/Ship/index.asp?menu_code=ShipSaleView&amp;gubun=S4&amp;GoodsNo=S40456093</a>	<a href="https://sanktpeterburg.figma.ru/414-plavdok-9000t-04163495.html">https://sanktpeterburg.figma.ru/414-plavdok-9000t-04163495.html</a>	<a href="http://www.marinedigital.com/russia/mall/Ship/index.asp?menu_code=ShipSaleView&amp;gubun=S4&amp;GoodsNo=S40456067">http://www.marinedigital.com/russia/mall/Ship/index.asp?menu_code=ShipSaleView&amp;gubun=S4&amp;GoodsNo=S40456067</a>	<a href="http://www.marinedigital.com/russia/mall/Ship/index.asp?menu_code=ShipSaleView&amp;gubun=S4&amp;GoodsNo=S40456086">http://www.marinedigital.com/russia/mall/Ship/index.asp?menu_code=ShipSaleView&amp;gubun=S4&amp;GoodsNo=S40456086</a>
Цена предложения с учетом скидки на торг		880 000	792 000	1 760 000	9 680 000	850 000
Цена предложения, с учетом скидки на торг, без учета НДС	?	733 333	660 000	1 466 667	8 066 667	708 333
Курс на дату оценки		69,3406	61,9057	69,3406	61,9057	69,3406
Цена объекта-аналога, руб.		50 849 750	40 857 762	101 699 570	499 372 667	49 116 235
Импортная таможенная пошлина, %		0%	0%	0%	0%	0%
Импортная таможенная пошлина, руб.		0	0	0	0	0
Цена объекта-аналога с учетом импортной таможенной пошлины, руб.		50 849 750	40 857 762	101 699 570	499 372 667	49 116 235
Грузоподъемность, т	2 000	4 500	2 500	9 000	15 000	4 500
Корректировочный коэффициент	0,534	0,649	0,888	0,448	0,341	0,649
Корректировка стоимости, руб.		-17 848 262	-4 576 069	-56 138 163	-329 086 588	-17 239 798
Год выпуска	1978	1979	1970	1970	1971	1979
Средний балл	20	30	30	30	30	30
Хронологический возраст, лет	41	40	49	49	48	40
Ремонтный цикл, лет	17	17	17	17	17	17
Номер последнего капитального ремонта	2	2	2	2	2	2
Неустраняемый износ, %	55%	55%	55%	55%	55%	55%
Предельный износ, %	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Физический износ, %	81%	73%	73%	73%	73%	73%
Корректировочный коэффициент		0,70	0,70	0,70	0,70	0,70
Корректировка стоимости, руб.		-15 254 925	-12 257 329	-30 509 871	-149 811 800	-14 734 871
Скорректированная стоимость объекта-аналога без учета НДС, руб.		17 746 563	24 024 364	15 051 536	20 474 279	17 141 566
Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.		18 887 662				

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости судна «Буксир-кантовщик "Иван Харитонов" Проект 498» сравнительным подходом

	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения		9 000 000	9 000 000	12 500 000	9 000 000
Валюта		руб.	руб.	руб.	руб.
Место нахождения	РФ	РФ	РФ	РФ	РФ
Источник информации		<a href="https://sanktpeterburg.flagma.ru/350-buksir-tip-gorohovec-1980g-1200-l-s-o4330535.html">https://sanktpeterburg.flagma.ru/350-buksir-tip-gorohovec-1980g-1200-l-s-o4330535.html</a>	<a href="https://sanktpeterburg.flagma.ru/353-buksir-pr-498-1974g-klass-registra-do-12-o4341107.html">https://sanktpeterburg.flagma.ru/353-buksir-pr-498-1974g-klass-registra-do-12-o4341107.html</a>	<a href="http://nw-agency.ru/prodaza_flota/tugs/prodam_tags_1.html">http://nw-agency.ru/prodaza_flota/tugs/prodam_tags_1.html</a>	<a href="https://sanktpeterburg.flagma.ru/buksir-pr-498-1200l-s-1973g-klass-registra-do-o4334297.html">https://sanktpeterburg.flagma.ru/buksir-pr-498-1200l-s-1973g-klass-registra-do-o4334297.html</a>
Описание	Проект 498	Проект 498	Проект 498	Проект 498	Проект 498
Цена предложения с учетом скидки на торг		7 920 000	7 920 000	11 000 000	7 920 000
Цена предложения, с учетом скидки на торг, без учета НДС	?	6 600 000	6 600 000	9 166 667	6 600 000
Курс на дату оценки		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Цена объекта-аналога, руб.		6 600 000	6 600 000	9 166 667	6 600 000
Импортная таможенная пошлина, %		0%	0%	0%	0%
Импортная таможенная пошлина, руб.		0	0	0	0
Цена объекта-аналога с учетом импортной таможенной пошлины, руб.		6 600 000	6 600 000	9 166 667	6 600 000
НДС, %		0%	0%	0%	0%
Корректировка на НДС, руб.		0	0	0	0
Цена предложения на территории РФ с учетом всех налогов, руб.		6 600 000	6 600 000	9 166 667	6 600 000
Цена предложения без учета НДС, руб.		6 600 000	6 600 000	9 166 667	6 600 000
Год выпуска	1977	1980	1974	1972	1973
Средний балл	20	30	30	30	30
Хронологический возраст, лет	42	40	46	48	47
Ремонтный цикл, лет	17	17	17	17	17
Номер последнего капитального ремонта	2	2	2	2	2
Неустраняемый износ, %	55%	55%	55%	55%	55%
Предельный износ, %	90%	90%	90%	90%	90%
Физический износ, %	81%	73%	73%	73%	73%
Корректировочный коэффициент		0,70	0,70	0,70	0,70
Корректировка стоимости, руб.		-1 980 000	-1 980 000	-2 750 000	-1 980 000
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.		4 620 000	4 620 000	6 416 667	4 620 000
Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.		5 069 167			

Таблица 37. Расчет рыночной стоимости судна «Прогулочный катер "Хивус". Проект А8» сравнительным подходом

	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6	Объект-аналог №7	Объект-аналог №8	Объект-аналог №9
Цена предложения, руб.		3 250 000	1 600 000	1 200 000	4 000 000	2 500 000	1 800 000	1 800 000	2 300 000	3 400 000
Валюта		RUR	RUR	RUR	RUR	RUR	RUR	RUR	RUR	RUR
Место нахождения	РФ	РФ	РФ	РФ	РФ	РФ	РФ	РФ	РФ	РФ
Описание	Хивус-10	Хивус-10	Хивус-10	Хивус-10	Хивус-10	Хивус-10	Хивус-10	Хивус-10	Хивус-10	Хивус-10
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/krasnoyarsk/vodnyy_transport/prodam_aerohod_hivus-10_1878293340">https://www.avito.ru/krasnoyarsk/vodnyy_transport/prodam_aerohod_hivus-10_1878293340</a>	<a href="https://www.avito.ru/sykyvkar/vodnyy_transport/svp_hivus_10_1803855937">https://www.avito.ru/sykyvkar/vodnyy_transport/svp_hivus_10_1803855937</a>	<a href="https://www.avito.ru/uray/vodnyy_transport/hivus-10_1784052419">https://www.avito.ru/uray/vodnyy_transport/hivus-10_1784052419</a>	<a href="https://www.avito.ru/yakutsk/vodnyy_transport/kater_hivus_10_1888169620">https://www.avito.ru/yakutsk/vodnyy_transport/kater_hivus_10_1888169620</a>	<a href="https://www.farpost.ru/strakhan/water/boat/sudno-na-vozdushnoj-podushke-aerohod-hivus-10-80724021.html">https://www.farpost.ru/strakhan/water/boat/sudno-na-vozdushnoj-podushke-aerohod-hivus-10-80724021.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/krasnoyarsk/water/boat/hivus-10-67144341.html">https://www.farpost.ru/krasnoyarsk/water/boat/hivus-10-67144341.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/irkutsk/water/boat/svp-proekta-a8-hivus-10-64072594.html">https://www.farpost.ru/irkutsk/water/boat/svp-proekta-a8-hivus-10-64072594.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/krasnoyarsk/water/boat/prodam-svp-hivus-10-59035520.html">https://www.farpost.ru/krasnoyarsk/water/boat/prodam-svp-hivus-10-59035520.html</a>	<a href="https://www.farpost.ru/yakutsk/water/boat/aerohod-hivus-10-63606909.html">https://www.farpost.ru/yakutsk/water/boat/aerohod-hivus-10-63606909.html</a>
Цена предложения с учетом скидки на торг,		2 860 000	1 408 000	1 056 000	3 520 000	2 200 000	1 584 000	1 584 000	2 024 000	2 992 000
Цена предложения, с учетом скидки на торг, без учета НДС	?	2 383 333	1 173 333	880 000	2 933 333	1 833 333	1 320 000	1 320 000	1 686 667	2 493 333
Курс на дату оценки		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Цена объекта-аналога, руб.		2 383 333	1 173 333	880 000	2 933 333	1 833 333	1 320 000	1 320 000	1 686 667	2 493 333
Импортная таможенная пошлина, %		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Импортная таможенная пошлина, руб.		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Цена объекта-аналога с учетом импортной таможенной пошлины, руб.		2 383 333	1 173 333	880 000	2 933 333	1 833 333	1 320 000	1 320 000	1 686 667	2 493 333
Год выпуска	2 005	2010	2007	2014	2017	2006	2008	2008	2004	2015
Средний балл	10	44	35	25	50	35	35	35	35	44
Хронологический возраст, лет	14	9	12	5	2	13	11	11	15	4
Ремонтный цикл, лет	17	17	17	17	17	17	17	17	17	17
Номер последнего капитального ремонта	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Неустрашимый износ, %	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%	25%
Предельный износ, %	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Физический износ, %	90%	35%	49%	66%	25%	49%	49%	49%	49%	35%
Корректировочный коэффициент		0,15	0,20	0,29	0,13	0,20	0,20	0,20	0,20	0,15
Корректировка стоимости, руб.		-2 025 833	-938 666	-624 800	-2 552 000	-1 466 666	-1 056 000	-1 056 000	-1 349 334	-2 119 333
Скорректированная стоимость объекта-аналога, руб.		357 500	234 667	255 200	381 333	366 667	264 000	264 000	337 333	374 000
Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, без учета НДС, руб.		314 967								

---

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

---

### 5.1. ОБЪЕКТЫ УЛУЧШЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

---

Согласно п. 15 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- ❑ установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- ❑ исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- ❑ определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- ❑ осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Согласно п. 15 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО № 7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Доходный подход рассматривает недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может исказить результаты оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО № 1, часть III, п. 16). На момент проведения оценки Оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить (представленные Заказчиком договора аренды — краткосрочные), а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная

Заказчиком в установленном порядке (ФСО № 3, часть III, п. 10) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки. Ввиду чего, в рамках настоящего отчета Оценщик отказывается от использования доходного подхода.

## 5.2. ВОДНЫЕ СУДА

---

В соответствии с п. 15 ФСО №10, доходный подход может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от использования объекта оценки могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

Таким образом, источником данных для прогнозирования доходов и расходов могут служить:

- исторические показатели хозяйственной деятельности оцениваемого объекта;
- среднерыночные показатели хозяйственной деятельности для идентичных объектов или объектов подобного типа;
- показатели, представленные в бизнес-плане или технико-экономическом обосновании.

Использование в расчетах среднерыночных показателей хозяйственной деятельности объектов, подобных рассматриваемому движимому имуществу и судну, связанной с их арендой крайне затруднительно, что обусловлено отсутствием подобной информации в открытом доступе.

В целом рынок аренды объектов, подобных рассматриваемым судам, существует, но не является открытым. Данные о ставках аренды на подобные объекты в открытом доступе практически отсутствуют. Единичные предложения предполагают договорной характер формирования ставки аренды.

Рассматриваемые водные суда не имеют историю хозяйственной деятельности в области аренды, следовательно, имеют место фактические экономические показатели аренды (доходы, расходы), которые могут послужить основой для расчетов. Однако расчет будущих денежных потоков в данном случае должен производиться на основе ставок аренды, соответствующих рыночной ситуации. В то же время у Оценщика отсутствует возможность проверить, являются ли обозначенные в договорах ставки аренды рыночными в силу закрытости рынка аренды подобных объектов.

Рассматриваемые водные суда имеют историю хозяйственной деятельности, связанной с его непосредственным использованием, однако рассматриваемые объекты способны генерировать доходы только при использовании в комплексе с прочими активами (здания, сооружения, машины и оборудование, оборотные фонды, нематериальные активы), при этом корректно выделить часть приносимого комплексом дохода, приходящегося именно на рассматриваемый объект, не представляется возможным, поскольку для этого потребовалось бы определение стоимости всех прочих активов, по которым Оценщик не обладает достаточными сведениями. Таким образом, использование исторических показатели хозяйственной деятельности оцениваемых объектов не представляется возможным.

Таким образом, доходный подход для расчета рыночной стоимости водных судов в настоящем Приложении не применяется.



---

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

---

### 6.1. ОБЪЕКТЫ УЛУЧШЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

---

Согласно п. 24 ФСО № 1, для получения итоговой стоимости объекта оценки проводится согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке. При согласовании результатов учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Стоимость оцениваемого недвижимого имущества определялась только в рамках сравнительного подхода, в связи с чем согласование не требуется.

Стоимость объектов, предоставленная Заказчиком информация о которых не была достаточной для проведения расчетов, принималась на уровне остаточной балансовой стоимости. Стоимость объектов имеющих остаточную балансовую стоимость 0, была принята в размере 1 руб.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ УЛУЧШЕНИЙ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости недвижимого имущества, по состоянию на 31.12.2019, без учета НДС и с учетом округления составляет

165 014 000

(Сто шестьдесят пять миллионов четырнадцать тысяч) рублей.

### 6.2. ВОДНЫЕ СУДА

---

В настоящем Отчете стоимость части водных судов определялась в рамках только затратного подхода к оценке, другой части водных судов — в рамках сравнительного, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости принимается результат, определенный в рамках затратного подхода.

Согласно п. 14 ФСО №3, допускается округление итоговой величины стоимости по математическим правилам округления. Результаты приведены в таблице.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости водных судов по состоянию на 31.12.2019 без учета НДС, с учетом округления по позициям составляет

29 730 000 (Двадцать девять миллионов семьсот тридцать тысяч) рублей.

### 6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕПРОФИЛЬНЫХ АКТИВОВ

---

В рамках настоящего раздела Оценщиком подводится итог проделанной работы и делается заключение о рыночной стоимости основных средств АО «ПО «Севмаш». В состав оцениваемого имущества входит недвижимое имущество и водные суда.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что сумма округленных рыночных стоимостей недвижимого имущества и водных судов АО «ПО «Севмаш», по состоянию на 31.12.2019, без учета НДС и с учетом округления составляет

194 744 000

(Сто девяносто четыре миллиона семьсот сорок четыре тысячи) рублей.

---

ПРИЛОЖЕНИЕ 3  
ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

---

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**  
**№ А-31244/19**

пакета акций ЗАО «Росшельф» (14,13%), принадлежащего  
компаниям группы АО «ОСК»

ЗАО «Росшельф» расположено по адресу: 197343, г. Санкт-  
Петербург, ул. Фурштатская, д. 10, лит. Б

дата оценки — 31.12.2018  
дата составления отчета — 15.08.2019

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «ЛАИР»

**ЗАКАЗЧИК:**  
АО «ПО «Севмаш»

Санкт-Петербург  
2019



ООО «Лаир» (далее — Компания) является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, т.е. практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране. На сегодняшний день штатный состав оценщиков составляет более 80 специалистов, многие из которых имеют ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS, более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России. Наши оценщики успешно сдали квалификационный экзамен в области оценочной деятельности в целях подтверждения уровня квалификации в соответствии со ст. 21.1. Федерального закона от 27.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Квалификационный экзамен введен с 01.07.2017 Федеральным законом №172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», внесшим значительные изменения в закон об оценке.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА».

По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» №6717 от 07.07.2015 и №7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами и с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями, при которых аккредитованы: ПАО «ГАЗПРОМ», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», АО «ОСК», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», ПАО «Интер РАО», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», АИЖК, ГК «Росавтодор», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: Банк России, АФК «Система», Банк ВТБ (ПАО), ГК «Внешэкономбанк», ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «ЮниКредитБанк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 25 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов, и других активов, а также кадастровой оценке.

*Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А,  
тел. / факс: +7 (812) 317-77-60, e-mail: mail@kglair.ru*

2



Заместителю генерального директора по логистике и материально-техническому обеспечению АО «ПО «Севмаш»  
г-ну Крученкову Д.А.

#### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Дмитрий Александрович!

Согласно Договору №72/46097 от 19.07.2019, ООО «ЛАИР» произвело расчет рыночной стоимости пакета акций ЗАО «Росшельф» (14,13%), принадлежащего компаниям группы АО «ОСК» (далее — Объект оценки). ЗАО «Росшельф» расположено по адресу: 197343, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 10, лит. Б.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки:

1. Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
3. Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
4. Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
5. Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326;
6. стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость пакета акций ЗАО «Росшельф» (14,13%), принадлежащего компаниям группы АО «ОСК», по состоянию на 31.12.2018 с учетом округления составляет:

243 300 000 (Двести сорок три миллиона триста тысяч) рублей,

<sup>1</sup>Согласно статье 149 «Операции, не подлежащие налогообложению НДС (освобожденные от налогообложения НДС)» Налогового кодекса РФ, «п 2. Не подлежит налогообложению НДС (освобождается от налогообложения НДС) реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации ... 12) долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и инструментов срочных сделок (включая форвардные, фьючерсные контракты, опционы)». При применении подпункта 12 пункта 2 статьи 149 Кодекса следует иметь в виду, что операции купли-продажи ценных бумаг, осуществляемые от своего имени и за свой счет налогом не облагаются. Все иные операции с ценными бумагами, такие как изготовление, хранение, ведение реестра владельцев именных ценных бумаг, на основе заключенных договоров, внесение в реестр записей о переходе прав собственности, предоставление клиентам информации о движении ценных бумаг, депозитарные услуги подлежат обложению налогом в общеустановленном порядке.

Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А,  
тел. / факс: + 7 (812) 317-77-60, e-mail: mail@kglar.ru



в том числе:

— рыночная стоимость пакета акций АО «ПО «Севмаш», состоящего из 37 539 штук обыкновенных именных акций, по состоянию на 31.12.2018 с учетом округления составляет:

216 200 000 (Двести шестнадцать миллионов двести тысяч) рублей,

— рыночная стоимость пакета акций АО «СПМБМ «Малахит», состоящего из 15 штук обыкновенных именных акций, по состоянию на 31.12.2018 с учетом округления составляет:

100 000 (Сто тысяч) рублей,

— рыночная стоимость пакета акций АО «ЦС «Звездочка», состоящего из 782 штук обыкновенных именных акций, по состоянию на 31.12.2018 с учетом округления составляет:

4 500 000 (Четыре миллиона пятьсот тысяч) рублей,

— рыночная стоимость пакета акций АО «ЦКБМТ «Рубин», состоящего из 1 564 штук обыкновенных именных акций, по состоянию на 31.12.2018 с учетом округления составляет:

9 000 000 (Девять миллионов) рублей,

— рыночная стоимость пакета акций ПАО «Завод «Красное Сормово», состоящего из 2 346 штук обыкновенных именных акций, по состоянию на 31.12.2018 с учетом округления составляет:

13 500 000 (Тринадцать миллионов пятьсот тысяч) рублей.

Данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь, предваряет его. Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости ими могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,  
Директор ООО «ЛАИР»



  
/ А.П. Смирнов /

Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А,  
тел. / факс: +7 (812) 317-77-60, e-mail: mail@kglair.ru

4

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Изложение основных фактов и выводов представлено далее.

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Оценка проводится по Договору №72/46097 от 19.07.2019, заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАНР»
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Объект оценки	Пакет акций ЗАО «Росшельф» (14,13%), принадлежащий компаниям группы АО «ОСК»
Количество, категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска оцениваемого пакета акций	42 246 штук обыкновенных именных акций, гос. рег. номер выпуска: 1-01-07898-1, дата регистрации выпуска: 14.11.2000, в том числе: АО «ПО «Севмаш» — 37 539 шт., АО «СПМБМ «Малахит» — 15 шт., АО «ЦС «Звездочка» — 782 шт., АО «ЦКБМТ «Рубин» — 1 504 шт., ПАО «Завод «Красное Сормово» — 2 346 шт.
Полное и сокращенное фирменное наименование организации (либо члн организационно-правовую форму), акция которой оценивается, а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Полное фирменное наименование юридического лица на русском языке — Закрытое акционерное общество «Российская компания по освоению шельфа», сокращенное фирменное наименование юридического лица на русском языке — ЗАО «Росшельф» ОГРН: 1022900833454. Дата присвоения ОГРН: 29.10.2002. Место нахождения: 197343, г. Санкт-Петербург, ул. Фурштатская, д. 10, лит. Б
Собственник Объекта оценки	Собственниками Объекта оценки являются: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Акционерное общество «Производительное объединение «Сверное машиностроительное предприятие» (сокращенное наименование — АО «ПО «Севмаш») ОГРН: 1082902001401. Дата присвоения ОГРН: 01.06.2008. Место нахождения: 164500, Архангельская обл., г. Северодвинск, Архангельское шоссе, д. 58.</li> <li>• Акционерное общество «Санкт-Петербургское морское бюро машиностроения «Малахит» (сокращенное наименование — АО «СПМБМ «Малахит») ОГРН: 1087847000020. Дата присвоения ОГРН: 18.11.2008. Место нахождения: 196135, г. Санкт-Петербург, ул. Фрунзе, д. 18.</li> <li>• Акционерное общество «Центр судоремонта «Звездочка» (сокращенное наименование — АО «ЦС «Звездочка») ОГРН: 1082902002677. Дата присвоения ОГРН: от 12.11.2008. Место нахождения: 164509, Архангельская обл., г. Северодвинск, пр. Машиностроителей, д. 12.</li> <li>• Акционерное общество «Центральное конструкторское бюро морской техники «Рубин» (сокращенное наименование — АО «ЦКБМТ «Рубин») ОГРН: 1089848051116. Дата присвоения ОГРН: 18.11.2008. Место нахождения: 191119, г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 90.</li> <li>• Публичное акционерное общество «Завод «Красное Сормово» (сокращенное наименование — ПАО «Завод «Красное Сормово») ОГРН: 1025204410110. Дата присвоения ОГРН: 09.10.2002. Место нахождения: 603950, г. Нижний Новгород, ул. Баррикад, д. 1.</li> </ul>

Оцениваемые права на Объект оценки и имеющиеся обременения (ограничения) прав	Право собственности Обременения (ограничения) прав отсутствуют	
Балансовая (остаточная) стоимость Объекта оценки на дату оценки, руб.	Сведения о балансовой стоимости не предоставлены	
<b>III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b>		
Подход	Результаты оценки, полученные с применением подходов, руб.	Вес при согласовании
заказный	обоснован отказ	
доходный	243 300 000	1,00
сравнительный	обоснован отказ	
<b>IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>		
Рыночная стоимость Объекта оценки с округлением, учетом округления, руб.	243 300 000	
<b>V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ</b>		
<p>Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по инициативе и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная 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.</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Задачей на оценку.</p>		

*Выводы: Задача на оценку, расчеты Оценщика*




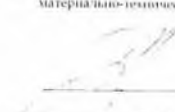
## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1  
к Договору № 72/46097 от 19.11.2018 г. 2019 г.

### Задание на оценку акции организации

Цели Заказчиком Отчета об оценке – АО «Ю-Совиан» в лице г-на Д.А. Кручинкова Исполнителем – ООО «ТАИР» в лице Директора г-на А.П. Смирнова.

Объект оценки	Пакет акций ЗАО «Усвитская компания по освоению нефтяных месторождений» (АО «УСК»), принадлежащий компаниям группы АО «ОСК».
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность.
Цели оценки	Определение стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей продажи акционерам, третьим лицам
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	31.12.2018 г.
Документы, на которых должна основываться оценка	Нет
Количество, категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска акций	42 246 шт. обыкновенных простых акций, государственная регистрационный номер выпуска 5 01-07998-0, дата регистрации выпуска 10.09.1999г. и его номер АО «Ю-Совиан» 32 539 шт., АО «УИМ5М» 14 шт., АО «Ю-Совиан» 1364 шт., АО «УИМ5М» 1362 шт., АО «УИМ5М» «Рубин» 1364 шт., ПАО «Авто-Красноярск» 2 516 шт.
Полное и сокращенное фирменное наименование организации (полное наименование организации (фирма), акциями которой оцениваются, а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН))	Закрытое акционерное общество «Усвитская компания по освоению нефтяных месторождений» (АО «УСК») 197343, г. Санкт-Петербург, 3/а, Фрунзенская, 133, Литера Б, ОГРН 102290036454
Иная информация, предусмотренная Формой подачи стандарта оценки	Суждение описанка о возможных транзакционных потерях, в котором, по его мнению, может возникнуть рыночная стоимость, в Отчете не приводится.

Директор ООО «ТАИР»  А.П. Смирнов 2019 г.	Заместитель генерального директора по логистике и материально-техническому обеспечению АО «Ю-Совиан»  Д.А. Кручинков 2019 г.
---	---

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**  
**№ А-31455/19**

Пакета акций АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс» (19,59%),  
принадлежащего компаниям Группы ОСК, в том числе  
АО «ПО «Севмаш» — 19,23%, АО «СПО «Арктика» — 0,36%

АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс» расположено по адресу:  
129090, г. Москва, ул. Мещанская, дом 7, стр. 1, оф. 70

дата оценки — 30.06.2019  
дата составления отчета — 17.09.2019

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «ЛАИР»

**ЗАКАЗЧИК:**  
АО «ПО «Севмаш»

Санкт-Петербург  
2019

ООО «ЛАИР» (далее — Компания) является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, то есть практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране. На сегодняшний день штатный состав оценщиков составляет более 80 специалистов, многие из которых имеют ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS, более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России. Наши оценщики успешно сдали квалификационный экзамен в области оценочной деятельности в целях подтверждения уровня квалификации в соответствии со ст. 21.1. Федерального закона от 27.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Квалификационный экзамен введен с 01.07.2017 Федеральным законом №172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», внесшим значительные изменения в закон об оценке.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» №6717 от 07.07.2015 и №7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами и с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями, при которых аккредитованы: ПАО «ГАЗПРОМ», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», АО «ОСК», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», ПАО «Интер РАО», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», АИЖК, ГК «Росавтодор», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: Банк России, АФК «Система», Банк ВТБ (ПАО), ГК «Внешэкономбанк», ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «ЮниКредитБанк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 25 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов, и других активов, а также кадастровой оценке.



Заместителю генерального директора  
по логистике и материально-техническому обеспечению АО «ПО «Севмаш»  
г-ну Крученкову Д.А.

#### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Дмитрий Александрович!

Согласно Договору на проведение оценки № 72/46318 от 26.07.2019, ООО «ЛАИР» произвело оценку рыночной стоимости пакета акций АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс» (19,59%), принадлежащий компаниям Группы ОСК, в том числе АО «ПО «Севмаш» — 19,23%, АО «СПО «Арктика» — 0,36% (далее — Объект оценки).

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки:

- Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 8), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 01.06.2015 № 326 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (в действующей редакции).

*Россия, 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, лит. А,  
тел. / факс: + 7 (812) 317-77-60, e-mail: mail@kglair.ru*

3

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость пакета акций АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс» (19,59%), принадлежащий компаниям Группы ОСК, в том числе АО «ПО «Севмаш» — 19,23%, АО «СПО «Арктика» — 0,36%, по состоянию на 30.06.2019 составляет:

1 527 000 (Один миллион пятьсот двадцать семь тысяч) рублей,

в том числе:

рыночная стоимость 19,23% пакета акций АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс» составляет 1 498 587 (Один миллион четыреста девяносто восемь тысяч пятьсот восемьдесят семь) рублей,

рыночная стоимость 0,36% пакета акций АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс» составляет 28 413 (Двадцать восемь тысяч четыреста тринадцать) рублей.

Данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Характеристики Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИВ»



  
/Смирнов А. П./

<sup>1</sup> Согласно статье 149 «Операции, не подлежащие налогообложению НДС (освобожденные от налогообложения НДС)» Налогового кодекса РФ, «п. 2. Не подлежат налогообложению НДС (освобождаются от налогообложения НДС) реализации (в том числе передачи, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации... 12) долей и уставов (складочном) капиталов организаций, паев и частей фондов кооперативной и паевых инвестиционных фондов, ценных бумаг и инструментов срочных сделок (включая форвардные, фьючерсные контракты, опционы)». При применении подпункта 12) пункта 2 статьи 149 Кодекса следует иметь в виду, что операции купли-продажи ценных бумаг, осуществляемые от своего имени и за свой счет налогом не облагаются. Все иные операции с ценными бумагами, такие как истребование, хранение, ведение реестра владельцев именных ценных бумаг, на основе заключенных договоров, внесение в реестр записей о переходе прав собственности, предоставление клиентам информации о движении ценных бумаг, депозитарные услуги подлежат обложению налогом в общеустановленном порядке.

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Изложение основных фактов и выводов представлено в таблице ниже.

Таблица 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки	Договор на проведение оценки № 72/46318 от 26.07.2019, заключенный между Заказчиком и ООО «ЛАИР»	
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ		
Объект оценки	Пакет акций АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс» (19,59%), принадлежащий Группы ОПС, в том числе АО «Севмаш» — 19,23%, АО «СПО «Арктика» — 0,36%	
ОГРН, дата присвоения	1027739831734 от 19.12.2002	
ИНН	7737121698	
Адрес (место нахождения)	129090, г. Москва, ул. Мещанская, д. 7, стр. 1, офис 70	
Величина уставного капитала	На дату проведения оценки Уставный капитал АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс» составляет 65 000 000 рублей	
Количество, категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска акций	65 000 обыкновенных именных бездокументарных акций Номер государственной регистрации: 1-01-06430-А от 18.10.2001	
Собственник Объекта оценки	19,23% пакет акций АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс» принадлежит на праве собственности АО «ПО «Севмаш». Место нахождения: 164500, Архангельская область, г. Северодвинск, Архангельское шоссе, д. 5В, ИНН 2902059091; ОГРН 1082902001401 от 01.06.2008. 0,36% пакет акций АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс» принадлежит на праве собственности АО «СПО «Арктика». Место нахождения: 164500, Архангельская область, г. Северодвинск, Архангельское шоссе, д. 34, ИНН 2902057930; ОГРН 1082902001180 от 25.01.2008.	
Ограничение права на объект оценки и имеющиеся обременения (отраженные) прав	Право собственности (ограничения)   право собственности	
Балансовая (бухгалтерская) стоимость Объекта оценки на дату оценки, руб.	Данные о балансовой стоимости не предоставлены	
III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ		
Подход	Результаты оценки, полученные применением подхода, руб.	Все три согласованы
выгодный	1 527 000 в том числе: 19,23% — 1 498 587 0,36% — 28 413	1
справедливый	не применяется	0
договорной	не применяется	0
IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ		
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб.	1 527 000 в том числе: 19,23% — 1 498 587 0,36% — 28 413	
V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ		
Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном на основании и в порядке, изложенных в настоящем Федеральном законе от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная 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. Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Задаaniem на оценку.		

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение № 1  
к Договору №72/46318  
от «26» июля 2019 г.

Задание на оценку акций организации


Дано Заказчиком Отчета об оценке – АО «ПО «Севмаш» в лице заместителя генерального директора по логистике и материально-техническому обеспечению Крученков Д.А. Исполнителю – ООО «ЛАИР» в лице Директора Смирнова А.П.

Объект оценки	Пакет акций АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс» (19,59%), принадлежащий компаниям Группы ОСК, в том числе: АО «ПО «Севмаш» - 19,23%, АО «СПО «Арктика» - 0,36%.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
Цель оценки	Определение стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей купли-продажи
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	30.06.2019
Допущения, на которых должна основываться оценка	Нет
Количество, категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска акций	12 737 шт. обыкновенных именных бездокументарных акций, номер государственной регистрации 1-01-06430-А, дата регистрации – 18.10.2001 на 300 акций, 24.12.2004 на 49 700 акций, 13.08.2010 на 15 000 акций, номинальная стоимость 1 акции 1 000 рублей, том числе: АО «ПО «Севмаш» – 12 500 обыкновенных именных бездокументарных акций, АО «СПО «Арктика» – 237 обыкновенных именных бездокументарных акций.
Полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции которой оцениваются, а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	Акционерное общество «Центральное производственно-комплексное предприятие «Оборонпромкомплекс», АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс», АО «ЦПКП «Оборонпромкомплекс», 129090, Москва, ул. Мещанская, д. 7-8 Г, ОГРН 1027739831734 от 19.02.2002 г.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, в Отчете не приводится.
Директор ООО «ЛАИР»  (Смирнов А.П.)	Заместитель генерального директора по логистике и материально-техническому обеспечению АО «ПО «Севмаш»  (Крученков Д.А.)
« 2019 г.	« 2019 г.





arhangelc.cian.ru/sale/commercial/1572045292



**2 650 000 Р**

8 911 056-02-01

Написать сообщение

Идеи  
Квартиры  
На Санкт-Петербурге  
№ 1072045292 от 15.04

**Этаж: 7**  
Этажей в доме: 7  
Тип дома: панельный  
Количество комнат: 1-комнатная

Общая площадь: 36,2 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь: 18 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 9,4 м<sup>2</sup>

Арсангельская область, Северодвинск, Морской пр-т, 75  
р-н Кварталы [Показать карту](#)

Дом сдан, пр. Морской д. 75, общая площадь = 36,2 кв. м. санузел раздельно. Балкон остеклен, светильники и подоконник г/в и х/в выполнена в кухне, туалет и в ванную с установкой широчайших вентиляторов, проводка, розетки, выключатели проведены, натяжные потолки. Качественная металлическая входная дверь. Индивидуальный планировка, стильная пола. Собственник. Цена-2 650 000 руб.

Купите сенсорную стену для детей

Предложения по продаже объектов, сопоставимых с Объектами №№ 1-3, 5, 9

arhangelc.cian.ru/sale/commercial/221343530/

**Коммерческая земля, 50 сот.**  
Арсангельская область, Северодвинск

1 500 000 Р

ID 45452602  
+7 921 247-96-26

50 сот. Участок поселений  
Площадь Категория

Участок 50 сот. На участке расположен фундамент овальной площади 65x25 м

Купите дощатое кафе из фильма Брат - Прибыль - 1.5млн/год - 80% год

arhangelc.cian.ru/sale/commercial/219774275/

**Коммерческая земля, 40 сот.**  
Арсангельская область, Промышленный район, Талица поселок

2 500 000 Р

АЕБНО  
Агент по недвижимости  
На рынке с 2004 года  
Телефон: 89210541000

+7 921 721-05-41

40 сот. Земли промышленности  
Площадь Категория

Продается земельный участок (зона отчуждения - земли промышленности) размером 4000 кв.м. с площадью застройки 342,5 кв.м. по адресу: Архангельская область, Промышленный район, муниципальное образование Талица, переулок Южный, сторона 13. Участок в аренде в собственности. Арендатор негосударственное предприятие, директором фирмы, Архангельский собственник: ПРИБИМ ГРОСДАН, участок 1000.

Ново-Тууары - участок 94 т.р./сот  
12 км до М4, на Дмитровской выезде. Свободный участок в поселке. Средняя 20% от ДДУ. Прямая продажа. Архангельская область.

Спортивные площадки для улицы - Доставка по всей РФ  
Использовать спортивные площадки по своим потребностям и по желанию заказчика.

arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/212169754/

### Коммерческая земля, 105 сот.

Архангельская область, Архангельск, Талаковское ш. 22/23 10 сот

5 000 000 Р

47 620 9 18 сот

ИЖС  
Архангельская коммерческая недвижимость  
Агент по недвижимости  
Начало с 2014 года  
Буд 378 объектов

+7 911 590-52-82

ОПС, деловые и бытовые объекты  
Помогите продать, это ваше первое объявление на ЦИАН. Рассмотрите новые варианты

7 фото

105 сот. Земли промышленности  
Промышлен. Категория

Продан земельный участок площадью 10 513 кв.м. По адресу Талаковское шоссе 22 + 11. Наличие всех инженерных сетей (ЖУ, вода, отопление, электричество). Отличная транспортная доступность. Цена продажи 5 млн. р. Без дополнительных платежей. Индивидуальный подход к каждому покупателю. Так же имеются предложения в различных частях города. Звоните, обсудим все детали. Лайт 49296-5689.

Коммерческая недвижимость в России  
Сайт объявлений о продаже и аренда коммерческой недвижимости во всей России.  
Телефон: +7 911 590-52-82  
Сайты

Спортивные площадки для улицы - Детская площадка по всей РФ  
Идеальными спортивными площадками по всей территории и по самым низким ценам.

## Предложения по продаже объектов, сопоставимых с Объектами №№ 16-20

avito.ru/arhangelsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_3\_06\_pu\_snt\_erp\_1785403826

6 999 000 Р

8 906 282-28-28

Написать сообщение  
Отвечает около 30 минут

АИ Сергеев Денис  
Агентство  
На сайте с февраля 2014

Подписаться на продажи

Сопоставимые объекты  
5 объектов

№ 1785403826, 1751 (+2)

Старт продаж!  
Бизнес-класс от 5 млн р.  
Level Стрешнево


Квартиры на Пролетарской от 2 млн

Площадь: 305,5 сот., Расстояние до города: в черте города

Архангельская область, Приморский район, муниципальное образование Заостровское, деревня Перкачево р-н Цигломский [Генералъ карту](#)

предлагаются два участка рядом перед деревней Перкачево 175 соток и 130 соток вдоль асфальтированной дороги, есть два звезды на участке, на сегодняшний день использованы участком сельскохозяйственное, построек нет, возможен перевод и использование по разному назначению

avito.ru/zhivingsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_133\_sq\_snt\_snp\_933901480



**- 300 000 Р**

8 921 671-90-40

Написать сообщение

Типовой участок (снт)  
По плану с апреля 2014  
Земельный (17 объектов)

В объявлении пользователи

Подключиться к программе


№ 933901480, 15056 (+0)

Площадь: 133,3 сот., Расстояние до города: 5 км

Д. Линоцкое Приморского района Заостровье р.н Циглименский [Показать карту](#)

Участок площадью 13333 кв. м. земли СН назначения для СН производства. Расположен в МО "Заостровское" западной стороны д. Линоцкое, в 500 м от автодороги местного значения (Северодвинская дорога-д. Рикасово). В 3 км от ступки с Северодвинской трассы. Почти до самого участка идет дорога из Ж/Б плит. Проведено мелиорации. Торг возможен.

avito.ru/zhivingsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_17\_sq\_snt\_snp\_1616075297



**- 400 000 Р**

8 906 293-86-97

Написать сообщение

Акция! Участок (снт)  
По плану с ноября 2017  
Земельный (3 объекта)

Подключиться к программе

Типовой участок  
Анастасия


№ 1616075297, 1362 (+0)

Площадь: 170 сот., Расстояние до города: 10 км

Архангельская область, Приморский р.н. муниципальное образование Заостровское д. Малое Анисимово р.н Исакогорский [Показать карту](#)

Продаю участок с кадастровым номером 29 16 201801 503 площадью 17004 кв. м, находится в Заостровье, рядом с деревней Малое Анисимово, в 10 минутах от города. Участок ровный, сухой, не затопливает, плодородная земля, хорошие подъездные пути к участку, рядом находятся столбы электролинии. Рядом река Заостровка в 150 м. Земля сельскохозяйственного назначения. Все документы готовы: кадастровый паспорт, свидетельство о праве собственности.

avito.ru/arhangelsk/zemelnye\_shtaki/shtakoi\_6.5\_sa\_snt\_inp\_1775678073



2 145 000 Р

8 902 285-48-88

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Акционер  
Частный фонд  
На сайте с сентября 2018  
Завершено 12 объявлений

27 объявлений использовано

Подписаться на уведомления

№ 1775678073, © 2010 (с/з)

Площадь: 650 сот., Расстояние до города: 6 км

Архангельская область, Приморский р-н, муниципальное образование Заостровское, д. Нижнее Ладино, 45 р-н Исакогорский


Земельный участок для фермы (для сельскохозяйственного производства). Ферма состоит из комплекса земельных участков общей площадью 6,5 га. Подведена электроэнергия мощностью 48 кВт\*ч с возможностью увеличения. Вдоль всей фермы идет хорошая грунтовая дорога. С двух сторон фермы находится два озера (можно организовать пруд для рыбалки). Участок находится в 5 км. от города в экологически чистом районе. Перспективное использование фермы - агротуризм, коневодство, выращивание овощей, птицеводство и также организация мест рыбалки. Цена 3,3 тр./га/га.

Предложения по продаже объектов, сопоставимых с Объектом № 23

arhangelsk.cian.ru/sale/su/buzblan/201006832/

Участок, 290 сот.

Архангельская область, Архангельск, Ивановский, Копуринская ул., 52 На карте



290 сот. Дачное некоммерческое партнерство  
Площадь: Статус земли

На прямой срочной продаже большой земельный участок рядом с городом. Недалеко от Нового моста, граничит с федеральной трассой М-8. Участок сухой, ровный. Асфальт до участка до центра города 2 км. В собственности на продажу! Документы готовы к продаже. Срочно! Позвоните в любое время.

Объект в нашей базе S4657094

890 000 Р 2 000 ₽/мес

+7 911 590-22-03

ИП: Квадратные метры  
Агентство недвижимости  
На сайте с 2012 года  
Буд 452 объявлений

Алексей Романов  
Смет архитектор

Остаточная балансовая стоимость - Гарантия 5 лет!

Остаточная балансовая стоимость - Гарантия 5 лет!


domofond.ru/uzhivostozemli-na-prodazhu-severodvinsk-259743948

**249 900 Р**  
В ипотеку за 2 134 Р/мес

**Земли сельхозназначения, 50 соток**  
Архангельская область, Муниципальное образование Северодвинск, СНТ Песчаный, 5-й участок, Северодвинск, Архангельская область

В избранное  
Получить похожие объявления

Выбрать ипотечную программу



Андрей Валерьевич  
Размещает объявления: 7 лет 10 мес  
Закрывает другие объекты на продажу: 1  
Всего за 3 месяца: 1


+79021912210

Пожалуйста, сообщите, что Вы нашли это объявление на Domofond.ru

Не соглашайтесь на предоплату, если не уверены в надежности продавца или арендодателя.

Написать владельцу объявления

VK Instagram Facebook Twitter Google



Связаться с владельцем +79021912210

**Земли сельхозназначения, 50 соток**

Продаю участок 50 соток СНТ "Песчаный".  
До города на автомобиле 15 км.  
Пешком или на велосипеде 5 км.  
Круглогодичное ЖД сообщение, в данный сезон ходит автобус.  
Границы участка проводятся по пятой и шестой улице.  
Участок сухой и ровный.  
Свой лес с грибами на участке (.)  
Сделана выпорфовка в предполагаемом месте расположения дома 20\*15 метров.  
Торф 20 см, далее песок (см. название СНТ).  
Выкопан пруд 25\*20 метров / глубина 3 метра.  
Электричество в СНТ подведено, оплачено полностью, столб со светильником и розеткой на участке.

**Перевод онлайн из России в Турцию от 49 рублей.**  
WU Western Union  
Отправить

avito.ru/uzhivostozemli-na-prodazhu-severodvinsk-259743948

**10 000 Р**


8 911 580-44-92

Написать сообщение  
Отправит за несколько часов

Игорь Третьяков  
Частный спец.  
На сайте с сентября 2018  
Закрывает 2 объявления

Подписаться на продавца

№ 1708556291 (0) 8751 (0)



Площадь: 60 сот., Расстояние до города: 10 км

Район: Лидинки  
р-н Октябрьский

Доброе время суток! Продаю Участок правильной формы. Всего три участка по 20 соток, цена указана за сотку! На участке есть: Временка, Свет, Свой дорога, соседней нет, озеро с красивыми прудом или обмен на предлокацию или на проблемный битый автомобиль, или любую Автозапчасти. Разрешка, Реальному покупателю очень хорошая сделка.


30 дней  
Карьера за 750 рублей!  
Карьера в Эко-компаниях (Финансовый рынок) с зарплатой 1500 рублей!

Михаил Пилот Спорт  
Михаил Пилот Спорт  
Михаил Пилот Спорт

ЭЛЬДОРАДО.ру

## Предложения по продаже объектов, сопоставимых с Объектами №№ 4, 12

← → ↻ avito.ru/severodvinsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_967.9\_m\_882124113



10 000 000 ₽

8 921 241-26-90

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

**Валерий**  
Агентство  
На Avito с августа 2015  
Забронировано 15 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Исторические фото  
Валерий


№ 882124113. 📞 7109 (+17)

Площадь: 967.9 м²

Архангельская область, Северодвинск, Архангельское ш., 24  
р-н Старый Город [Показать карту](#)

Продаю складское помещение общей площадью 967,9 кв м  
Имеется отопление, канализация, электричество, видеонаблюдение, охраняемая территория, пожарная и охранная сигнализация.  
Либо продажа, либо аренда – 150000,00 в месяц  
Торг

← → ↻ avito.ru/arkhangel'skiy/kommercheskaya\_nedvizhimost/prodam\_proizvodstvennoe\_pomeschenie\_2458\_m\_1777751853



16 000 000 ₽

8 911 590-59-47

Написать сообщение

**АннаФонс**  
Агентство  
На Avito с ноября 2010

Подписаться на продавца

Исторические фото  
Марина Алексеевна

№ 1777751853. 📞 2721 (+5)


Площадь: 2458 м²

Архангельск, Дачная улица, 70  
р-н Варяжско-Фактория [Показать карту](#)

Продается здание склада с пандусом. Общая площадь 2458 кв м. Высота потолков 4.15 м. Стены кирпичные, основание ж/б фундамент, монолитный ростверк, полы бетонные, есть ж/д тупик. Коммуникации: электричество, вода, канализация.  
Удобное расположение: есть подъезд с Окружной, с нового моста, возможен заезд транспорта с м/б, подъездные пути асфальт. Рядом остановка общественного транспорта. Свой заезд с улицы Дачная. Земля в собственности S=0812 кв м, уложена плитами. Возможна продажа частями.

Объект в нашей базе №7652555#

← → ↻ avito.ru/severodvinsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_1223\_m\_1061678896



10 170 000 ₽


8 911 568-29-98

Написать сообщение

**Александр**  
частное лицо  
На Avito с февраля 2014  
Закреплено 12 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1061678896 ⇆ 4125 (+3)



Площадь: 1223 м², Класс: красный

Архангельская область, Северодвинск  
р.н Ягры

Посмотреть карту

Здание в плане прямоугольное с размерами 12,8х70,0м площадью 1208,16 кв.м разделено на два блока, площадь участка который находится в аренде 6000 кв.м. Первый блок представляет собой 2-х этажное административное – промышленное здание. Первый этаж – трехпролетный с шириной пролета 4,3м и шагом колонн 6,0 м. Второй этаж – однопролетный с шириной пролета 12,8м и шагом колонн 6,0 м. Наружное ограждение – навесные конструкции (аэрофлексный утеплитель, между слоев профилированного листа с утеплителем и слоем плоского шифера внутри). Смонтирована новая система отливов. Фундаменты здания свайные на естественном основании. Сделана отмостка вокруг первого блока. Второй блок – представляет собой одноэтажное однопролетное здание с шириной пролета 12,3м и шагом 3м. Наружное ограждение – навесные конструкции (аэрофлексный утеплитель, между двумя листами профилированного листа). Имеется подвесное крановое оборудование грузоподъемностью до 1т

- Электроснабжение - 2 ввода 150 и 70 кВт
- Водоснабжение – скважина (теплическая вода)
- Теплоснабжение – электрокотел или котел на угле
- Проект по наружной линейной канализации согласованный с Горвод.
- Проект вентиляции здания (назначение склад).
- Проект по внутреннему электроснабжению.
- Эскиз под автосервис.
- Эскиз под спортзал.
- Широкий спектр использования данного помещения.
- Хорошие подъездные пути.

ВОЗМОЖНА АРЕНДА, ТОРГ

8 911 568-29-98


Написать сообщение

**Александр**  
частное лицо  
На Avito с февраля 2014  
Закреплено 12 объявлений

Подписаться на продавца

№ 1061678896 ⇆ 4125 (+3)

← → ↻ avito.ru/severodvinsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/skladskoe\_pomeschenie\_2928\_m\_881589402



16 000 000 ₽

8 921 241-26-90


Написать сообщение

**Александр**  
Агентство  
На Avito с августа 2018  
Закреплено 15 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 881589402 ⇆ 1261 (+4)



Площадь: 2928 м²

Архангельская область, Северодвинск, Грузовой пр., 18  
р.н Старый Город

Посмотреть карту

Продается складские площади, общая площадь 2928 кв.м. Помещение с проведенным электричеством, отоплением, канализацией, водоснабжением. Установлено видео наблюдение, система пожаротушения, система охранной сигнализации. На складе имеются ворота в количестве 2-х. Ворота большие, с возможностью заезда большегрузных автомобилей. Потолки имеют высоту более 4-х метров. Данный склад прошел лицензирование и имеет действующую лицензию на оптовую продажу спиртными напитками. Лицензия действительна до 30 августа 2021 года.

Также имеются офисные помещения с ремонтом и мебелью (по желанию оставим). Вход в офис отделен от склада и оборудован домофоном с видеодомофоном. По всему периметру офиса проведена единая сеть для работы в программе 1С. Можно рассмотреть разные варианты продажи либо продажа - 25000000,00 руб, либо сдать склад в аренду на условиях - 400000,00 в месяц - торг или 50 руб за метр!

8 921 241-26-90

Написать сообщение

**Александр**  
Агентство  
На Avito с августа 2018  
Закреплено 15 объявлений

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 881589402 ⇆ 1261 (+4)

# Предложения по продаже объектов, сопоставимых с Объектом № 11

avito.ru/realty/land/uzemnyy\_uchastok\_3.84\_qa\_izba\_1578536391



Площадь: 384 сот. Расстояние до дороги: 5 км

Арсеньевская область, Приморский р-н, муниципальное образование Лесостровское, д. Кузурка, колхозный пос. Северная Швейцария, ул. Северного Зодчества [Показать карту](#)

### Предложение по продаже участка НЕ АГЕНТСТВО!

Площадь земельного участка в соответствии с кадастровым протоколом - 3,8420;

Местоположение земельного участка в соответствии с кадастровым паспортом: Арсеньевская область, Приморский район, АО «Лесостровское» в районе д. Кузурка

Земля населенных пунктов (ИЖС), электричество, подводящие пути, удобная транспортная развязка, узкая трасса М5, отдельный выезд

В лесотая Васьковичах работают новые детские сады, где принимаются дети от 1,5 лет, прогулочный маршрут в шаговой доступности, катавасована велосипедная остановка для общественного транспорта находится прямо у участка, напротив расположен Колхозный поселок «Северная Швейцария».

Выполнены все изыскания, согласования, подождет под строительство готовящегося коттеджа, бани, сауны и т.д. возможно изменение назначения вида земельного участка под ВЗУ дачность

Участок подходит под ипотеку государственной программы, возможна помощь в оформлении заявки в банк.

Стоимость участка 10 000 000 рублей

Документы готовы, оформленный ипз, торг, обмен на ВЗУ недвижимость, расрочка от собственника

Мы предлагаем услугу - ипотека от собственника

Это, фактически, та же ипотека, но без участия банков, риэлтеров, юристов, страховок, сбора горы документов, заспиртов и массы потраченного времени. В отличие от банка, собственник дает Вам не деньги, а недвижимость, которая имеется в данный момент на продаже. При этом Вы получаете выбранную Вами недвижимость с полным пакетом необходимых для регистрации документов, регистрация документа купли-продажи осуществляется через Росреестр. Это абсолютно безрисковая для покупателя сделка.

Обратите внимание на процентную ставку 10% ГОДОВЫХ. Первоначальный взнос, график платежей, форма и порядок оплат согласовывается индивидуально для каждого покупателя. Затраты на обслуживание ипотеки от собственника возвращаются ниже затрат на обслуживание ипотеки от банка.

10 000 000 Р

8 921 246-86-96

Дилерство

Агентство

на сайте с октября 2014

Действительно 20 человек

18 отзывов пользователей

Подписаться на продажи

Сопоставимые вещи:

Бюджет

№ 1578536391 | 3459



10 000 000 Р

8 921 246-86-96

Дилерство

Агентство

на сайте с октября 2014

Действительно 20 человек

18 отзывов пользователей

Подписаться на продажи

Сопоставимые вещи:

Бюджет

№ 1578536391 | 3459





### Участок 2.37 га (СНТ, ДНП)

4 999 999 ₽

Добавить в избранное Добавить записку 21 февраля в 10:30



Протяженность: 237 сот., Расстояние до города: 37 км

Республика Карелия, Пряжинский р-н, Эссойльское сельское поселение, урочище Шоуба [Показать карту](#)

Предлагается к покупке участок 23 734 м² (2,3 гектара) на берегу озера Шотсозеро, урочище Шоуба, Пряжинский район.

Категория земель: земли особо охраняемых территорий и объектов. Разрешенное использование: для строительства и эксплуатации базы отдыха.

Кадастровый номер участка: 10.21.0070503.15

#### Преимущества участка:

- на участке расположены два двухэтажных дома 72 м² (ленточный фундамент, сухарник) и 51 м² (фундамент — плита, цилиндрированный брус) — две бани по 36 м²;
- участок находится на живописном берегу озера Шотсозера (150 м. до берега), большой пляж, популярное туристическое направление; - участок ровный и правильной формы;
- экологически чистый район недалеко от поселка Эссойльа 43 км (от Петрозаводска 80 км)

Отличный вариант для инвестарей в сферу туризма и гостиничного бизнеса!

Полное юридическое сопровождение сделки. Любая форма оплаты. Заходите прямо сейчас!

8 8142 63-67-27

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

**ЭКСПЕРТ Realty**  
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:  
Марк Байков

№ 1299176322 | 00-4418

**ЭКСПЕРТ Realty**  
Мы продаем только в Ваших интересах!

3-х этажный, 270 м², 200 кв.м. | 1 500 000 ₽

Дом 57, 7 м² на участке 13 сот. | 2 500 000 ₽

8 8142 63-67-27

Написать сообщение  
Отвечает в течение дня

**ЭКСПЕРТ Realty**  
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:  
Марк Байков

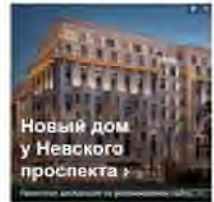
№ 1299176322 | 00-4418

**ЭКСПЕРТ Realty**  
Мы продаем только в Ваших интересах!

3-х этажный, 270 м², 200 кв.м. | 1 500 000 ₽

Дом 57, 7 м² на участке 13 сот. | 2 500 000 ₽


3-х этажный, 70,3 м², 27,9 кв.м.





## Предложения по продаже объектов, сопоставимых с Объектом № 11

avito.ru/severodvinsk/kommercheskaya\_nedvizhimost/ofisnye\_pomescheniya\_822\_1\_m\_g\_severodvinsk\_1872376912



▼ 16 993 800 ₽


8 958 486-73-48

[Дубликат - Без посредников по банкротству](#)  
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:  
Наталья

№ 1872376912, ☎ 888



Площадь: 822,1 м²

Архангельская область, Северодвинск, Профсоюзная ул. 21  
р-н Старый Город [Показать карту»](#)

Продается офисные помещения общей площадью 822,1 м². Данный объект продается на торгах по банкротству ООО "РГС Недвижимость".

Местонахождение: 164500, Архангельская обл, Северодвинск г. Профсоюзная ул. д 21

Кадастровый номер первого помещения: 29-28-102022-204

Площадь первого помещения: 189,7 м²

Кадастровый номер второго помещения: 29-28-102022-205

Площадь второго помещения: 260,8 м²

Кадастровый номер третьего помещения: 29-28-102022-303

Площадь третьего помещения: 371,6 м²

**Описание и характеристики**

Этаж расположения: 4

Этажность: 5

Текущее использование: Офисные помещения

Внутренняя отделка: Простая отделка, полы — плитка, линолеум, стены — обои, покраска, потолки — армстронг

Инженерное обеспечение: Электроснабжение, отопление, водопровод, канализация

Техническое состояние конструктивных элементов здания: Удовлетворительное

Состояние внутренней отделки: Современный стандартный ремонт

Стартовая цена 16 993 800 рублей. Внимание! Данная цена актуальна до 20 апреля 2020 года

8 958 486-73-48

[Дубликат - Без посредников по банкротству](#)  
Агентство

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо:  
Наталья

№ 1872376912, ☎ 888



arhangelsk.cian.ru/sale/commercial/216161654/

### Свободное назначение, 223,8 м<sup>2</sup>


Архангельская область, Саводранск, Коновальская ул, 4А, 14 кв.кв.

7 300 000 Р

33 612 Р за м<sup>2</sup>

ID 38566694

+7 902 196-16-91



223,8 м<sup>2</sup> | 1 из 1 | Замято до авг 2019

Предлагается коммерческая недвижимость. Подходит для организации офиса, магазина, склада и т.д. Адрес: Коновальская 4А, район Старый город. Помещение находится на 1 этаже жилого дома. Основная площадь 223,8 кв.м. Три отдельные входа. Все коммуникации. Имеется место для парковки. В 50 метрах остановка общественного транспорта. Возможность размещения рекламы на фасаде здания.

Умный турник от производителя!

Умный турник от производителя!

Предложения по продаже объектов, сопоставимых с Объектами №№ 22, 32


arhangelsk.cian.ru/sale/suburban/19554859/

### Участок, 1 350 сот.

Архангельская область, Архангельск, Исакогорский, Магистральная ул, 8, 14 кв.кв.

2 000 000 Р

+7 911 590-18-39



1350 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Подается участок 1,35 га, по адресу Магистральная 8, с категорией земли населенных пунктов. Возможное использование под строительство жилого многоквартирного дома, строительство торгового центра и т.д. Кадастровый номер 29-22-001402-27. На территории земельного участка располагается административное здание 506,8 кв.м. в собственности, подделено в электроотоп. На данный момент помещения в здании сдается в аренду.

Объект в нашей базе 55908178.

Уютный Дом

Бесплатная доставка во все регионы!

avito.ru/arhangelsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_6\_8\_sot\_promnaznacheniya\_463052365



~ 750 000 ₽

8 960 000-71-17

Написать сообщение

Алексей

Активен  
На Авито с апреля 2015  
Завершено 13 объявлений



11 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

Активные объявления

Алексей

№ 463052365, ID 1886 (RU)



Площадь: 6,8 сот.; Расстояние до города: в черте города

Архангельская область, Архангельск, Вельская ул., 1  
р-н Ломоносовский

[Показать карту](#)

ул. Вельская. Предается на завершающее строительство на земельном участке, площадь застройки 128 кв.м, степень готовности 3,6%, свайное поле. И земельным участком 6,8 сот. Возможен торг обмен.

avito.ru/arhangelsk/zemelnye\_uchastki/uchastok\_5\_sot\_promnaznacheniya\_1204822439



~ 560 000 ₽

8 921 488-41-04

Написать сообщение

Михаил

Частное лицо  
На Авито с мая 2016



3 объявления пользователем

Подписаться на продавца



№ 1204822439, ID 5283

Площадь: 5 сот.; Расстояние до города: в черте города

Архангельская область, г.о. Архангельск, Северный округ  
р-н Северный

[Показать карту](#)

Продам земельный участок в центре Северного округа г. Архангельска. Площадь участка 500 кв.м. Участок в собственности. Все коммуникации на границе участка. Подъездные пути с двух сторон. Участок сухой, дополнительно завезён строительный мусор (видно на фото). Выгодное расположение для строительства зданий для бизнеса и коммерческих площадей. Высокая проходимость народа т.к. расположен в непосредственной близости с торговыми объектами. Забор со стороны "Бристоля" после застройки можно убрать (временный).

Источники информации, используемые для определения рыночной стоимости недвижимого имущества (водных судов)

6 Октября 2016 | [Бюджетное строительство \(Контракты\)](#) | [Посмотреть на карте](#)

НЕВА - 2019

**АКТУАЛЬНО**

Спущено на воду очередное СПК "Валдай 49Р"

**РЕКЛАМА НА ПОРТАЛЕ**

**САМЫЕ ЧИТАЕМЫЕ**


Котлы для "Адмирала Кузнецова" готовы к отправке  
28 Августа 2016

Старейший в России действующий сухой док возобновил работу  
27 Августа 2016

Осуществлен технический слук теплохода "Мустак Кария"  
26 Августа 2016

В Южной Корея прошла церемония инаугурация крупнейшего в мире контейнеровоза

5 Октября 2016 | [Бюджетное строительство \(Контракты\)](#) | [Посмотреть на карте](#)



**Маломерное судно-нефтеуросорборщик катаранного типа - характеристики**

Длина — не менее 12 м  
Ширина — не более 6 м  
Осадка — не более 1,3 м  
Водоизмещение порожнее — не более 23 т  
Дедвейт — не более 9 т  
Грузоподъемность — не менее 3,8 т  
Шлипак — 2 чел

ФБУ "Морская служба Росморречфлота" определило победителя конкурса на строительство маломерного судно-нефтеуросорборщика катаранного типа. Работы выполнит ООО "НПП "Техноснаб Сервис". Информация об этом размещена на сайте ЕИС в сфере закупок.

Для нужд Морской службы Росморречфлота будет построено судно для граведения работ по локализации и ликвидации разливов нефти и нефтепродуктов на воде в прибрежной зоне и во внутренней акватории морского порта.

Цена договора на постройку судна составила 14,6 млн руб.

В соответствии с условиями закупки, НПП "Техноснаб Сервис" разработает техническую документацию, необходимую для строительства судна, а также выполнит работы по строительству судна, спуску на воду и проведению всех необходимых испытаний. По результатам работ полностью укомплектованное имуществом, снабжением, ЗИП, СЗЧ, расходными материалами и готовое к эксплуатации судно будет передано заказчику.

**Новости**



gks.ru/dbscripts/cbsi/DBInet.cgi

Центральная База Статистических Данных

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ

Выберите формат документа  Период: 2017  по 2020  Показать график

**Индексы цен производителей по товарам и товарным группам с 2017 г., процент, Российская Федерация, Средства транспортные для перевозки нефтепродуктов, Всего**

	2017	2018	2019
январь	102,38	101,39	102,31
февраль	102,37	101,39	102,31
март	102,13	101,39	102,31
апрель	102,12	95,39	102,31
май	102,8	94,1	104,49
июнь	101,23	96,49	104,49
июль	101,24	89,07	103,19
август	101,22	90,54	102,13
сентябрь	101,16	90,55	102,77
октябрь	101,07	95,95	109,64
ноябрь	101,06	95,95	114,77
декабрь	109,43	93,54	114,77

Copyright © Федеральная служба государственной статистики





avito.ru/skytkar/colny\_transport/isp\_lirus...\_10\_1803855937

Все объявления в Санкт-Петербурге / Водный транспорт / Катера и яхты

### СВП Хивус - 10

Добавить в избранное Добавить заметку 23 апреля в 11:03

Состояние: бу

Республика Коми, Сыктывкар ул. Калинина, 2/20 [Показать карту](#)

гв. 2007, состояние хорошее, на ходу.  
 Регистрация ГИМС. Двигатель дизельный Газ 560, мощность 80,5 л.с. Эксплуатация -804 моточасов.  
 В 2015 году произведена замена всего либоло ограждения(овел), проведены работы по обслуживанию и настройке двигателя, заменены форсунки, заменены фильтры, навесное оборудование двигателя, замена топливных шлангов, патрубков палаточка

Евгений  
 Частное лицо  
 На Авито с июля 2014  
 Завершено 11 объявлений

3 обслуживания пользователя  
 Подписаться на продавца

№ 1803855937, @ 4009 (+4)

1 600 000 ₽  
 Кредит наличными под залог  
 Подробнее

Позвонить по телефону  
 +7 921 300 00 00

Написать сообщение

Антисептик промышленный оптом  
 Быстродействие и исключительная эффективность «СтепДез». Заказывайте по ссылке!

Автомобильные весы.

Технология Hygiene Dry:  
 Работает для дезинфекции

Сообщения

Показать все

автo.ru/urau/vodnyy\_transport/hivus-10\_1784052419


В каталог Следующие —

# Хивус-10

1 200 000 ₽

Объявление снято с публикации. [Посмотреть другие объявления в этой категории](#)

ООО "Уральские УТТ"  
Компания  
На Автоз. д.автор 2013  
Контрактное лицо  
Пронин Олег Сергеевич  
№ 1784052419, 00 3343










14 Июнь

Состояние: Бу

Продается аэроход Хивус-10, 2014 г.в. В хорошем состоянии, ДВС Тукса, новые свечи, новый винт и привод винта. Торг при осмотре. Без обмена. пм 6381. Для приобретения необходимо нажать заявление. Срок рассмотрения до 1 месяца.

### Похожие объявления

					
Спл Хивус - 10 1 600 000 ₽ Состояние: Бу 22 апреля 2013	Катер Хивус-10 4 000 000 ₽ Рейтинг: 4.9 14 апреля 18:08	Продам аэроход Хивус-10 3 250 000 ₽ Мотор: Тукса 15 апреля 07:52		Атласчик-4 Штурм-389	Атласчик-4 Штурм-389

Сообщения

Показать все







8 июня 2018

farpost.ru/irkutsk/water/boat/svp-proekt-a8-hivus-10-64072594.html

Добавить заметку Поделиться

★

**1 800 000 ₽**

12238568 из Иркутска  
Продавец 1 год, 10 месяцев на сайте

**В кредит от 29 850 рублей в месяц**




Модель	Хивус-10
Двигатель	Стационарный
Тип топлива	Дизель
Год	2008
Длина	8,00 м
Мощность	140,00 л.с.
Состояние товара	Б/у

Продам СВП проекта А8 (Хивус-10), регистровый Торг. катер-амфибия. ХИВУС-10 предназначен для круглогодичной эксплуатации в качестве рыбалочного, пассажирского, спасательного, туристического, медицинского, грузового или патрульного судна.

Район эксплуатации катера на воздушной подушке — водные бассейны с высотой волны не более 1,2 м.

Технические особенности катера на воздушной подушке:

- способность двигаться по мелководью, болотам, глубокому снегу, битому льду и преодолевать пологие береговые склоны, промоины и отмели;
- оригинальная схема воздушной подушки (патент РФ N2097231), обеспечивающая высокий уровень безопасности движения за счёт повышенной маневренности и устойчивости;
- безопасное аварийное торможение на твердом грунте;
- не примерзающее ограждение воздушной подушки;
- малополетный винт.

Это ваше объявление?  
№64072594

- ★ Добавить в избранное
- Добавить заметку
- Поделиться
- ⚠ Пожаловаться

Показать все

12:51







korabel.ru/board/detail/71479.html

Год постройки  
1983

Тип и назначение  
самходное пассажирский теплоход

№ Проекта  
Р-83А

Место постройки  
Москва

Материал корпуса  
АМГ

Класс судна  
Р1,2А-Действующие документы до 2017 года. снабжение по рязяду/М"

Главный двигатель, кол-во, мощность (л.с.)  
М-400 один 900л.с

Цена  
4500 000

Пассажирместимость  
63

Длина, м.  
23,9

Ширина, м.  
4,12

Осадка порожнем, м.  
0,46

Осадка в полном грузу, м.  
0,61

Местонахождение судна  
Северо-Запад РФ. На судне установлено аудио-видео оборудование для проведения экскурсий

**Каналы для эксплуатации в сложных условиях**  
Каналы для рыболовного промысла, а также для буксиров. Высокое качество, сервисное обслуживание.  
[www.linden-bibest.com](http://www.linden-bibest.com)

**Осушение воздуха против коррозии**  
Осушили воздух "Мунаби" "покрыт" в очистке и подготовке поверхностей  
[www.zbrg.ru](http://www.zbrg.ru)

**ЖК Golden City - Ипотека 0,5%!**  
[goldencityrb.ru](http://goldencityrb.ru)  
Ипотека с господдержкой. Выгода до 1 млн рублей. Скидки при онлайн-покупке!  
Эксклюзивный проект для города  
#КвартираОнлайн  
Преимущества  
Ипотека 0,5%  
Адрес и телефон  
Санкт-Петербург  
Прямая ссылка на рекламную страницу

**Девичий виноград для посадки**  
[litonnik-sty42.rf](mailto:litonnik-sty42.rf)  
**Виноград** для посадки от питомника Есоянт. Скидка 70% до конца недели!  
Туя Смарагд  
Туя Брабант  
Москвельник стелющийся  
Отгавы  
Адрес и телефон  
Санкт-Петербург

торги-россии.рф/lot/260299

Регион: Омская область

Начало приема заявок: 29.01.2019 12:00

Конец приема заявок: 17.12.2018 00:00

Конец приема заявок: 28.01.2019 23:59

Тип торгов: ОАОФ

Секция торгов: Банкротство

Площадка: АС

Организатор торгов: Глузнов Дмитрий Сергеевич

Информация о депозите: АО "ЭЭРТ"

**БЕСПЛАТНО!**

**КАК КУПИТЬ АВТОМОБИЛЬ НА ТОРГАХ**

**ПРИ ОПЛАЧЕННОЙ ПОДПИСКЕ ОТЧЕТЫ ЭКСПЕРТА**

**ОБЗОРНЫЙ РАСШИРЕННЫЙ 499-2499 999-4999**

**ПОЛНЫЙ ФУНКЦИОНАЛ ЗА 1 РУБЛЬ**

**Понравился этот лот? Выкулим его для вас!**

Профессиональный брокер примет за вас участие в торгах

Исборочный: 5 лот. 5

Стоимость участия в торгах: **3 900 Р**

Комиссия после победы на торгах: **37 741 Р**

Подать заявку

**Информация о лоте**

Регион: Омская область

Категория: Водный транспорт

Начальная стоимость: 1 597 500,00 рублей

Шаг: 5,00% (79 875,00 руб.)

Размер задатка: \$19 500,00 руб.

Горюшко Александрович Александрович (средств нет) долевик: 634050, Томская область, г. Томск, пер. Комсомольский, д. 16 "А", оф. 1

1. Место нахождения имущества: Река Тома, Томская область, Томский район, Моряковский Затон, Затон Моряковский РЗБ

Общая информация:

Судно «Заря-335» проекта Р-83, бортовой №: О-15703, Регистрационный №: 209601, формула класса: Р1,20,7 лиссер А, Строительный №: 208. Место постройки: Московский судостроительный и судоремонтный завод СССР, построено, 30.07.1982

Ссылка на лот Ссылка на торги

торги-россии.рф/lot/260299


Показать все



Обновлено: 17 января 2020, 17:19

## 353. Буксир пр.498 1974г. класс регистра до 12.2019

9 000 000 руб/штука




Flagma.ru

**Зайцев Герман Алексеевич**  
Генеральный директор

**Маринерус, ООО, Санкт-Петербург, RU**  
на флага с 9 ноября 2018  
Все объявления компании: 41

[Написать сообщение](#)

[+7 показать телефон](#)



**Описание**

Лот №: 353  
 TVN: 645  
 Статус: продажа  
 Состояние: в эксплуатации  
 Район плавания: река  
 Тип: Буксиры  
 Назначение: буксировка объектов  
 Проект: 498  
 Флаг: Россия

**Рекламо-государственный (основной)**  
 Дата подачи: Этот веб-сайт использует файлы cookie для улучшения обслуживания, а также для показа вам релевантной рекламы. Используйте этот веб-сайт, вы соглашаетесь с использованием файлов cookie. [См. политику использования файлов cookie](#)

Место постройки: Россия  
 Регистр: RPP

Для размещения объявления выделите Вашу информацию на e-mail: [pwak@bk.ru](mailto:pwak@bk.ru) факс: 8(8142) 53 34 40 тел: +7 911 426 02 94

**Продается морской буксир, тип Гороховец**


**Продан**

Технические характеристики:  
 Проект: Гороховец  
 Год постройки: 1972  
 Место постройки: СССР, Гороховец  
 Длина: 27,00 м  
 Ширина: 8,49 м  
 Высота борта: 4,35 м  
 Осадка: 3,09 м  
 Грузоподъемность: ----  
 Делвейт: 46 тонн  
 Валовая вместимость: 180 тонн  
 Двигатели: 2 x 6Д30 50-4-2  
 Мощность: 882 кВт  
 Класс судна: КМФУЛ, R3 Tug

Дополнительные сведения:  
 Продается морской буксир, флаг, Россия, Российский Морской Регистр. Срок действия документов до февраля 2014 года. В хорошем состоянии. Флаг - Россия.  
 Продается напрямую владельцем, **без посредников.**

Цена: **Продан**

Контактная информация  
 Николай  
 тел: 8 911 426 02 94  
 факс: 8 (8142) 53 34 40  
 Skype: pwakotranu  
 e-mail: [pwak@bk.ru](mailto:pwak@bk.ru)



Показать все







Edwin Y Hoo  
Send Mail  
021058745528

I want to join / become my regional manager of www.MarineData.com  
Join Partner

Регистрационная информация

Имя  
Электронная почта  
Домашняя страница URL  
Название компании  
Отдел / Дирекция  
Телефон / Факс  
Страна / Региональный адрес

Вы можете увидеть информацию о компании и формацию о зарегистрированных судах для просмотра сайта с ними если бы выбрали из [ADD TO CART] и судна сгруппировать сайт до судна

Данные судна

Основная категория	FDFC/Work Vessels	Год постройки	1970
Тип судна	Floating Dock	Идея шпиг	0.9 мmm.usd
Название судна		Beam	30 M
Вместимость судна	2.500 TLC	Depth	13 M
LOA / B / D	LOA 57 M	Материалом	NO
Месторегистрация судна	Black Sea		
Полное описание судна	Built 1970, USSR Dimensions LOA 67 m, Beam 30 m, Depth 13 m, Draft 4 m Class RMRS Lifting equipment 1x crane 5 t cap. Capacity 2500 T lifting capacity, max width of the vessel 20 m, max draft 4 m Other "composite deck", reinforced concrete pontoons, steel towers Working condition Inspection on Black Sea		

Настройка отображения: ADD TO CART, CHECK CONTACTS, ADD TO FAVORITES, RETURN, SEND INQUIRY


Customers offered / Inquired: Ship No., Country, Reg. Date  
(Click to see details) This is not Data

bar 2,00, Ship No., Country, Reg. Date, Price, Ship No., Country, Reg. Date, Price, Ship No., Country, Reg. Date, Price

Company  
Advertisements  
Products  
Go to Page  
YachtingBrokers.com  
Maritime Forum and Trade  
TIMBERWeb  
PRINTABLE PAGE

Объявлено 17 января 2020, 17:19

## 414. Плавдок 9000т. 2 000 000 €/штука



Рядом с ул. Мухоморова, 2018

**Зайцев Герман Алексеевич**  
генеральный директор

**Маринерус, ООО, Санкт-Петербург, RU**  
Все объявления компании: 41

+7 показать телефон

Написать сообщение

**Electra**  
BICYCLE COMPANY

**MOTOR BOSCH 250W**  
запас хода до 120 км

Обзор-лазеропылка\_.pdf

Приложение\_4.pdf

Атласные-А.Шаров\_.jpg

Шимму Y...  
транзистр

414. Плавдок 9 000 т.

TBN: 706

Статус: продажа

Состояние: в эксплуатации

Тип: Плавучие доки

Подтип: Композитный железобетон

Проект: 1760

Флаг: Россия

Рекорд: Геобудпротрансстрой (Санкт-Петербург)

Дата постройки: Этот вебсайт использует файлы cookie для улучшения обслуживания, а также для показа вам релевантной рекламы. Используйте этот вебсайт, вы соглашаетесь с использованием файлов cookie. Откажитесь с Политикой использования файлов cookie.

Место постройки: ОООР

Ресурсы: BS

Показать все

Принять

Пуск

D:\DA... D:\DA... D:\DA... 414. Плавдок 9000т... 12:55

Edwin Y Ho  
Send Mail  
6218474353

I want to join/become my regional manager of www.MarineDigital.com  
Join Partner

Registration information

Имя: \*\*\*\*\*  
 Электронная почта: \*\*\*\*\*  
 Домашняя страница URL: \*\*\*\*\*  
 Название компании: \*\*\*\*\*  
 Страна / Домашность: \*\*\*\*\*  
 Телефон / Факс: \*\*\*\*\*  
 Страна / Мобильный: \*\*\*\*\*  
 Адрес: \*\*\*\*\*

Вы можете проверить информацию о компании и информацию о зарегистрированном лице для прямой связи с ними если Вы нажмете на **[ADD TO CART]** и будете следовать шаг за шагом.

Данные судна

Основная категория	FD/FC/Work Vessels
Тип судна	Floating Dock
Название судна	*****
Вместимость судна	15,000 TLC
LOA / B / D	LOA 225 M
Местонахождение судна	Black Sea
Полное описание	FLOATING DOCK APPROX MAX SIZE Year of built - 1971 lifting capacity - 15000 t cranes - 15 t x 2 max L - 225 m max B - 45 m B tower - 36 m Top-deck - 18 m Steel hull A/A Inspectable: Black Sea
Год постройки	1971
Идея цены	11.0 Million USD
Breadth	45 M
Depth	M
Материалом	NO

Файлы / Фото

Customers offered / Inquired: 0  
 Reg. No: (Click to see details)  
 Country: There is no Data  
 Reg. Date: There is no Data

ADD TO CART  
 DELETE CONTACT  
 SEND INQUIRY

100-2.jpg  
 100-3.jpg  
 100-4.jpg  
 100-5.jpg  
 100-6.jpg  
 100-7.jpg  
 100-8.jpg  
 100-9.jpg  
 100-10.jpg  
 100-11.jpg  
 100-12.jpg  
 100-13.jpg  
 100-14.jpg  
 100-15.jpg  
 100-16.jpg  
 100-17.jpg  
 100-18.jpg  
 100-19.jpg  
 100-20.jpg  
 100-21.jpg  
 100-22.jpg  
 100-23.jpg  
 100-24.jpg  
 100-25.jpg  
 100-26.jpg  
 100-27.jpg  
 100-28.jpg  
 100-29.jpg  
 100-30.jpg  
 100-31.jpg  
 100-32.jpg  
 100-33.jpg  
 100-34.jpg  
 100-35.jpg  
 100-36.jpg  
 100-37.jpg  
 100-38.jpg  
 100-39.jpg  
 100-40.jpg  
 100-41.jpg  
 100-42.jpg  
 100-43.jpg  
 100-44.jpg  
 100-45.jpg  
 100-46.jpg  
 100-47.jpg  
 100-48.jpg  
 100-49.jpg  
 100-50.jpg  
 100-51.jpg  
 100-52.jpg  
 100-53.jpg  
 100-54.jpg  
 100-55.jpg  
 100-56.jpg  
 100-57.jpg  
 100-58.jpg  
 100-59.jpg  
 100-60.jpg  
 100-61.jpg  
 100-62.jpg  
 100-63.jpg  
 100-64.jpg  
 100-65.jpg  
 100-66.jpg  
 100-67.jpg  
 100-68.jpg  
 100-69.jpg  
 100-70.jpg  
 100-71.jpg  
 100-72.jpg  
 100-73.jpg  
 100-74.jpg  
 100-75.jpg  
 100-76.jpg  
 100-77.jpg  
 100-78.jpg  
 100-79.jpg  
 100-80.jpg  
 100-81.jpg  
 100-82.jpg  
 100-83.jpg  
 100-84.jpg  
 100-85.jpg  
 100-86.jpg  
 100-87.jpg  
 100-88.jpg  
 100-89.jpg  
 100-90.jpg  
 100-91.jpg  
 100-92.jpg  
 100-93.jpg  
 100-94.jpg  
 100-95.jpg  
 100-96.jpg  
 100-97.jpg  
 100-98.jpg  
 100-99.jpg  
 100-100.jpg

Oil/Gas/Carriers (14,329)  
 Bulk Carriers (30,171)  
 Bulk Carriers (19,171)  
 Tugs/Barges/Boats (11,647)  
 Tugs/Barges/Boats (19,147)  
 FD/FC/Work Vessels (2,800)  
 Special/Offshore Units (8,500)  
 Passenger Ships (6,618)  
 Fishing Vessels (815)  
 Advertisement (44)

Oil/Gas/Carriers (1,559)  
 Bulk Carriers (1,001)  
 General Cargo Ships (1,795)  
 Tugs/Barges/Boats (611)  
 FD/FC/Work Vessels (302)  
 Special/Offshore Units (1,733)  
 Passenger Ships (455)  
 Fishing Vessels (170)  
 Advertisement (46)

FLOATING CRANES  
 FLOATING DOCKS

Company  
 Advertisements  
 Go to Page

Products  
 Advertisements  
 Go to Page

YachtingBrokers.com  
 Sale and Purchase

TIMBERWeb  
 PRINTABLE PAGE

100-2.jpg  
 100-3.jpg  
 100-4.jpg  
 100-5.jpg  
 100-6.jpg  
 100-7.jpg  
 100-8.jpg  
 100-9.jpg  
 100-10.jpg  
 100-11.jpg  
 100-12.jpg  
 100-13.jpg  
 100-14.jpg  
 100-15.jpg  
 100-16.jpg  
 100-17.jpg  
 100-18.jpg  
 100-19.jpg  
 100-20.jpg  
 100-21.jpg  
 100-22.jpg  
 100-23.jpg  
 100-24.jpg  
 100-25.jpg  
 100-26.jpg  
 100-27.jpg  
 100-28.jpg  
 100-29.jpg  
 100-30.jpg  
 100-31.jpg  
 100-32.jpg  
 100-33.jpg  
 100-34.jpg  
 100-35.jpg  
 100-36.jpg  
 100-37.jpg  
 100-38.jpg  
 100-39.jpg  
 100-40.jpg  
 100-41.jpg  
 100-42.jpg  
 100-43.jpg  
 100-44.jpg  
 100-45.jpg  
 100-46.jpg  
 100-47.jpg  
 100-48.jpg  
 100-49.jpg  
 100-50.jpg  
 100-51.jpg  
 100-52.jpg  
 100-53.jpg  
 100-54.jpg  
 100-55.jpg  
 100-56.jpg  
 100-57.jpg  
 100-58.jpg  
 100-59.jpg  
 100-60.jpg  
 100-61.jpg  
 100-62.jpg  
 100-63.jpg  
 100-64.jpg  
 100-65.jpg  
 100-66.jpg  
 100-67.jpg  
 100-68.jpg  
 100-69.jpg  
 100-70.jpg  
 100-71.jpg  
 100-72.jpg  
 100-73.jpg  
 100-74.jpg  
 100-75.jpg  
 100-76.jpg  
 100-77.jpg  
 100-78.jpg  
 100-79.jpg  
 100-80.jpg  
 100-81.jpg  
 100-82.jpg  
 100-83.jpg  
 100-84.jpg  
 100-85.jpg  
 100-86.jpg  
 100-87.jpg  
 100-88.jpg  
 100-89.jpg  
 100-90.jpg  
 100-91.jpg  
 100-92.jpg  
 100-93.jpg  
 100-94.jpg  
 100-95.jpg  
 100-96.jpg  
 100-97.jpg  
 100-98.jpg  
 100-99.jpg  
 100-100.jpg

Edwin Y. Heo  
Send Mail  
621284745528

I want to join / become  
my regional manager of  
www.MarineData.com  
**Join Partner**

Регистрационная информация

Имя: \*\*\*\*\*  
Электронная почта: \*\*\*\*\*  
Делегация: \*\*\*\*\*  
URL: \*\*\*\*\*  
Название Компании: \*\*\*\*\*  
Орган / Должность: \*\*\*\*\*  
Телефон / Факс: \*\*\*\*\*  
Страна / Мобильный: \*\*\*\*\*  
Адрес: \*\*\*\*\*

Вы можете увидеть информацию о компании и информацию о зарегистрированной яхте для яхтсманов  
ссылка с ним если вы яхтсман на **[ADD TO CART]** и будете следовать шаг за шагом.

№. Инв. №. MMSI: 000000000000000000

**Данные судна**

Соневая: FDFC/Work Vessels  
Тип судна: Floating Dock  
Выпущена: 4.500 TLC  
LOA: / B / D: 117 M  
Метроизмерения: TBA  
Степень: 1973  
Год постройки: 1973  
Искр. цена: EUR 1 million USD  
Брейдит: 21.6 M  
Глубина: 12.3 M  
Материал: NO

Полное описание  
Floating dock, 4500 tons lifting capacity  
Built in the end of 70's Baltic  
Working condition. Docs exp. June 2014.  
LOA: 117 m, portbeam 100 m, breadth btw columns: 21.6 m, towers height: 12.3 m.  
2x cranes 5 T cap. each, diesel generator 150 KW

Файлы / Фото

ADD TO CART  
CHECK CONTACT  
SEND YOUR MAIL

Customers offered / Inquired

Reg. No. (Click to see details)  
Country  
Reg. Date

Тур-агентство: итп...jpg  
Треш: jpg  
Адрес: и-шагге...jpg  
Приложение: \_t.pdf.zip  
obzor-lespromyshe...pdf

Printable Page

YachtingBrokers.com  
Sale and Purchase  
**TIMBER Web**

Список заказов на покупку:

- Oil/Gas/Chemicals (14323)
- Bulk Carriers (30171)
- General Cargo Ships (19117)
- Tugs/Barges/Boats (17627)
- FDFC/Work Vessels (2860)
- Special Offshore Units (850)
- Passenger Ships (455)
- Fishing Vessels (170)
- Advertisment (46)

Список заказов на продажу:

- Oil/Gas/Chemicals (1559)
- Bulk Carriers (1001)
- General Cargo Ships (1795)
- Tugs/Barges/Boats (111)
- FDFC/Work Vessels (302)
- Special Offshore Units (173)
- Passenger Ships (455)
- Fishing Vessels (170)
- Advertisment (46)

COMPANY  
Advertisment  
Go to Page  
Products  
Advertisment  
Go to Page  
YachtingBrokers.com  
Sale and Purchase  
**TIMBER Web**  
PRINTABLE PAGE





