

**ТОМ 1**  
**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**  
**№ А20/Т-3-ОА от 05.02.2020 года**

Оценка рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной акции Публичного акционерного общества «СПБЭКС» (государственный регистрационный номер выпуска 1-01-16422-А) в составе стопроцентного пакета акций.

**Заказчик:**

ПАО «СПБЭКС»

**Исполнитель:**

АНО «Центр судебной экспертизы «ПетроЭксперт»

Санкт-Петербург

2020 год

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>3</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	6
<b>РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>9</b>
3.1. Общие сведения (информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес) .....	9
3.2. Основные виды деятельности Общества (Раздел 2 Устава).....	11
3.3. Сведения об имуществе Общества.....	11
<b>РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЩЕСТВА</b> .....	<b>14</b>
4.1. Анализ агрегированного баланса.....	15
4.2. Анализ реализации.....	18
4.3. Анализ финансовых коэффициентов .....	19
4.4. Общие выводы по финансовому анализу Общества.....	22
<b>РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>23</b>
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	23
Социально-экономическое развитие России в декабре 2019 года.....	23
Социально-экономическое развитие Санкт-Петербурга и Ленинградской области в январе-октябре 2019 года .....	25
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	27
Характеристики рынка офисных помещений Санкт-Петербурга по итогам 3 квартала 2019 года.....	30
5.3. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта..	35
<b>РАЗДЕЛ 6. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>36</b>
6.1. Основные понятия и терминология.....	36
6.2. Основные этапы проведения оценки.....	37
6.3. Затратный подход к оценке бизнеса.....	37
6.4. Сравнительный подход к оценке бизнеса.....	38
6.5. Доходный подход к оценке бизнеса.....	41
6.6. Учет скидок и премий при оценке бизнеса.....	44
6.7. Используемые в расчете подходы и методы оценки, определение скидок.....	45
<b>РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>48</b>
<b>РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>55</b>
<b>РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>56</b>
<b>РАЗДЕЛ 10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	<b>57</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА)</b> .....	<b>59</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ)</b> .....	<b>67</b>

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Задание на оценку	
Объект оценки (состав Объекта оценки):	1 (одна) обыкновенная акция Публичного акционерного общества «СПБЭКС» (государственный регистрационный номер выпуска 1-01-16422-А) в составе стопроцентного пакета акций
Наименование оцениваемого Общества, ОГРН:	Полное фирменное наименование Общества на русском языке – Публичное акционерное общество «СПБЭКС». Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке - ПАО «СПБЭКС». ОГРН: 1177847192247; Дата присвоения ОГРН: 31.05.2017 г.
Местонахождение оцениваемого Общества (на дату оценки):	199026, г. Санкт-Петербург, В.О., 26 линия, д. 15, корпус 2, литера А, помещение 66-Н.
Имущественные права на объект оценки:	Право собственности акционера
Цель и задачи проведения оценки:	Определение стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Выкуп одной обыкновенной акции ПАО «СПБЭКС» у акционеров ПАО «СПБЭКС» по требованию лица, которое приобрело более 95 процентов акций ПАО «СПБЭКС», в соответствии со статьей 84.8. Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».
Вид стоимости:	Рыночная
Дата оценки:	«21» января 2020 г.
Дата составления отчета:	«05» февраля 2020 г.
Срок проведения оценки:	С «03» по «05» февраля 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всех правоустанавливающих документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком.</li> <li>• Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание прав на владение оцениваемым имуществом, достоверность которых резюмируется со слов Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.</li> <li>• От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</li> <li>• При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе и Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> <li>• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.</li> <li>• Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>• По данным Заказчика, право на Объект оценки не обременено договорами залога. В споре и/или под арестом не состоит, не является объектом, на которое обращено взыскание по исполнительному производству. В рамках настоящей работы, Оценщик считает рыночную стоимость Объекта оценки как</li> </ul>

	<p>условно свободного от какого-либо рода обременений/ограничений права.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Оценка проводится по фактически предоставленной бухгалтерской финансовой отчетности, корректность составления и достоверность которой не проверяются Оценщиками.</li> </ul> <p>Прочие допущения будут приведены по тексту данного Отчета.</p>
<b>Применяемые стандарты оценки:</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 298.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 299.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 01 июня 2015 г. № 326.</li> <li>Стандарты и правила оценочной деятельности СРО Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (Утверждены Решением Совета НП СОО «Сообщество профессионалов оценки». Протокол №2 от 03 марта 2008 года. Изменения внесены решением Совета НП «СПО» Протокол №4 от 23 июля 2009 года. Изменения внесены решением Совета НП СРОО «СПО». Протокол №19 от 05 октября 2010 года. Дополнения внесены решением Совета НП СРОО «СПО». Протокол №12 от 07 июля 2011 года. Дополнения внесены решением Совета НП СРОО «СПО». Протокол №3 от 28 января 2014 года. Изменения внесены решением Совета НП СРОО «СПО». Протокол №22 от 28 августа 2014 года. Изменения внесены решением Совета НП СРОО «СПО». Протокол №32 от 04 декабря 2014 года. Изменения внесены решением Совета НП СРОО «СПО». Протокол №26 от 30 сентября 2015 года. Изменения внесены решением Совета СРО Ассоциация оценщиков «СПО». Протокол №9 от 21 марта 2018 года. Изменения внесены решением Совета СРО Ассоциация оценщиков «СПО». Протокол №60 от 6 декабря 2018 года.</li> </ol>
<b>Данные об Исполнителе и Оценщике:</b>	
<b>Исполнитель:</b>	Автономная некоммерческая организация «Центр судебной экспертизы «ПетроЭксперт» ОГРН 1127800005453 дата присвоения 04.06.2012 г.
<b>Место нахождения Исполнителя:</b>	191002, Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д.34
<b>Почтовый адрес Исполнителя:</b>	191002, Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д.34
<b>Банковские реквизиты Исполнителя:</b>	Р/счет 40703810855040000135 в Северо-Западный банк ПАО Сбербанк г. Санкт-Петербург БИК 044030653 к/с 30101810500000000653
<b>Декларация независимости Оценщика и Исполнителя (юридического лица, с которым</b>	<p>Оценщик и Исполнитель, выполнившие данную работу, подтверждают, что:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>в отношении объекта оценки оценщик и исполнитель не имеют вещные или обязательственные права вне договора;</li> </ul>

оценщик заключил трудовой договор) (ст.16. ФЗ №135):	<ul style="list-style-type: none"> <li>• при проведении оценки отсутствовало вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, способного негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки;</li> <li>• оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;</li> <li>• у Исполнителя и Оценщика не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в Объекте оценки, у Исполнителя отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по договору на проведение оценки) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с Объектом оценки, Исполнитель не является аффилированным лицом Заказчика;</li> <li>• оплата услуг Исполнителя и Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости Объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;</li> </ul>
Сведения о страховании ответственности Исполнителя:	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-191-051694/19 от 21.08.2019 г., заключенного с СПАО «ИНГОССТРАХ». Период страхования с 07.08.2019 г. по 06.08.2020 г. Страховая сумма (лимит ответственности) по каждому страховому случаю 5 000 000 (пять миллионов) рублей.
Оценщик:	Комиссаренко Кирилл Анатольевич
<i>Сведения об оценщике Комиссаренко Кирилле Анатольевиче:</i>	
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:	Является членом Саморегулируемой организации Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (Местонахождение: 190000, Санкт-Петербург, Россия, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, каб. 101), реестровый №0128 от 20.11.2009 года.
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	<p>Диплом о профессиональной переподготовке; Санкт-Петербургский Государственный Инженерно-Экономический Университет»; 2007 г.; ПП-1 № 060315; 12.12.2007 г.; Оценка стоимости предприятия (бизнеса). Оценка стоимости предприятия (бизнеса).</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №000264-1 от 05.10.2017 года по направлению «Оценка недвижимости» действует до 05.10.2020 года;</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №002566-3 от 30.01.2018 года по направлению «Оценка бизнеса» действует до 30.01.2021 года;</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №014847-2 от 28.09.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества» действует до 28.09.2021 года.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности: более 12 лет.</p>
Сведения о страховом полисе оценщика:	Страховой полис №9 к договору №433-191-087629/19 от 02.12.2019 г. страхования ответственности оценщика. Срок действия полиса: с 01.01.2020 г. по 31.12.2021 г. с лимитом ответственности 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
Местонахождение и контактная информация оценщика:	191002, Санкт-Петербург, ул. Рубинштейна, д. 34, оф. 92, Тел./Факс: +7 (812) 570-30-70

	Адрес эл почты: 5703070@gmail.com
<b>Сведения о Заказчике:</b>	
<b>Заказчик:</b>	Публичное акционерное общество «СПБЭКС» ОГРН: 1177847192247; Дата присвоения ОГРН: 31.05.2017 г.
<b>Юридический адрес Заказчика:</b>	199026, г. Санкт-Петербург, В.О., 26 линия, д. 15, корпус 2, литера А, пом.66Н
<b>Фактический адрес Заказчика:</b>	199026, г. Санкт-Петербург, В.О., 26 линия, д. 15, корпус 2, литера А, пом.66Н
<b>Банковские реквизиты Заказчика</b>	Р/сч. 40702810290480001329 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург» БИК 044030790 корр. сч. 30101810900000000790

### 1.1. Основные факты и выводы

<b>Объект оценки:</b>	1 (одна) обыкновенная акция Публичного акционерного общества «СПБЭКС» (государственный регистрационный номер выпуска 1-01-16422-А) в составе стопроцентного пакета акций
<b>Основание для оказания услуг:</b>	Договор № А20/Т-3-ОА от 21.01.2020 г. между ПАО «СПБЭКС» и Автономной некоммерческой организацией «Центр судебной экспертизы «ПетроЭксперт»
<b>Местонахождение оцениваемого Общества (на дату оценки):</b>	199026, г. Санкт-Петербург, В.О., 26 линия, д. 15, корпус 2, лит. А, пом. 66Н
<b>Использованные подходы и результаты, полученные в рамках подходов при определении рыночной стоимости объекта оценки:</b>	<i>Затратный подход – 14 063 (Четырнадцать тысяч шестьдесят три) рубля РФ. Сравнительный подход – не применялся; Доходный подход – не применялся.</i>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки:</b>	<i>14 063 (Четырнадцать тысяч шестьдесят три) рубля РФ.</i>
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:</b>	<i>Полученный результат может применяться в пределах указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления Отчета</i>

## РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. В процессе подготовки настоящего Отчета Оценщик исходил из достоверности всех правоустанавливающих документов на Объект оценки, предоставленных Заказчиком.
2. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за юридическое описание прав на владение оцениваемым имуществом, достоверность которых резюмируется по данным Заказчика. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.
3. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе и Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимости оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
9. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с данными, указанными в Отчете.
10. Оценка проводилась на основе предоставленных Заказчиком бухгалтерских и прочих документов по состоянию на 30.09.2019 г. В расчетах Оценщик исходит из допущения, что с даты составления предоставленной отчетности до даты оценки, состав активов и пассивов Общества не претерпел существенных изменений. Предполагается, что учетно-финансовая информация, предоставленная Заказчиком в ходе выполнения работ, достоверна. Ответственности Исполнителя за ее неточность не предусматривается.
11. Заказчиком предоставлены заверенные копии бухгалтерских и иных документов используемых в настоящем Отчете, однако учитывая большой объем используемой информации, Оценщик в приложении к настоящему Отчету прикладывает не все документы, а только отражающие наиболее существенные аспекты в расчетах, также Оценщик прикладывает копии документов предоставленных в электронном виде. Полный комплект заверенных документов будет находиться в архиве Исполнителя в течение срока определенного законодательством (3 года) и может быть предоставлен по требованию пользователя Отчета (по согласованию с Заказчиком оценки).
12. В соответствии с требованиями ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», пункт 26, «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». В Задании на оценку требуется определить стоимость объекта, без указания диапазона, однако Оценщик обращает внимание, что в силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий

и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределённости, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой расчетную оценку, т.е. приближенное значение величины стоимости, выполненную на основании данных имевшихся в распоряжении и личного опыта Оценщика. Повторная оценка, выполненная другим Оценщиком (экспертом-оценщиком), может отличаться от результата данного Отчета на ту или иную величину. Такое различие, не является свидетельством того, что полученная величина стоимости является ошибочной.

13. Настоящий Отчет об оценке не попадает под перечень случаев обязательной оценки приведенных в Статье 8. «Обязательность проведения оценки объектов оценки» (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»), таким образом данный документ имеет исключительно консультационный характер и может рассматриваться только как вспомогательный фактор при принятии решения Заказчиком (или иным потенциальным пользователем Отчета). Ответственность за использование информации из настоящего Отчета лежит на пользователях Отчета, т.к. настоящий Отчет об оценке содержит только профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта-(ов) оценки, основанное на информации которая имелаась в их распоряжении, и не является гарантией того, что Объект-(ы) оценки перейдет (или должен перейти) из рук в руки по цене (ценам), равной указанной в Отчете стоимости. При этом с учетом Статьи. 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (в ред. действующей на дату составления настоящего Отчета) «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».*

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте настоящего Отчета.

Настоящий Отчет составлен на 182 листах и состоит из 2-х томов являющихся неотъемлемыми частями, а именно:

ТОМ 1 - Отчет №А20/Т-3-ОА от 05.02.2020 года «Оценка рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной акции Публичного акционерного общества «СПБЭКС» (государственный регистрационный номер выпуска 1-01-16422-А) в составе стопроцентного пакета акций» (включая Приложение 1 «Документы, регламентирующие деятельность исполнителя и оценщика» и Приложение 2 «Документы, представленные заказчиком») - на 91 листе.

ТОМ 2 - Приложение 3 к Отчету «Определение рыночной стоимости основных средств ПАО «СПБЭКС»» - на 91 листе.



### РАЗДЕЛ 3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Общие сведения (информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес)

Объектом оценки выступает 1 (одна) обыкновенная акция Публичного акционерного общества «СПБЭКС» (государственный регистрационный номер выпуска 1-01-16422-А) в составе стопроцентного пакета акций.

Оцениваемое право – права собственности.

Балансовая стоимость объекта оценки и собственник объекта оценки не определены, т.к. объектом оценки является одна обыкновенная акция в составе 100%-го пакета акций.

В качестве даты оценки определено 21 января 2020 г. – определена Заказчиком.

Основные данные об оцениваемой Компании:

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Публичное акционерное общество «СПБЭКС».

Полное фирменное наименование Общества на английском языке: Public Joint Stock Company «SPBEX».

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: ПАО «СПБЭКС».

Сокращенное фирменное наименование Общества на английском языке: PJSC «SPBEX».

Местонахождение и почтовый адрес Общества: 199026, г. Санкт-Петербург, В.О., 26 линия, д. 15, корпус 2, литера А, пом.66Н.

Реквизиты Общества:

ИНН: 7801332900, ОКПО 15863497.

ОГРН: 1177847192247; Дата присвоения ОГРН: 31.05.2017 г.

Дочерних и зависимых Обществ организация не имеет.

#### *Описание Устава Общества (информация о структуре уставного (складочного) капитала, информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала)*

ПАО «СПБЭКС» (далее, Предприятие, Общество, Компания) является коммерческой организацией, уставный капитал которой разделен на акции, удостоверяющие обязательственные права акционеров по отношению к обществу.

Публичное акционерное общество «СПБЭКС» (далее – Общество) создано путем реорганизации в форме выделения из Акционерного общества «Биржа «Санкт-Петербург» (ОГРН 1027800556046) и действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об акционерных обществах» (далее – Закон об АО) и иным действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

В соответствии с договором присоединения от 04.09.2018 года, проведено объединение АО «СПБЭКС» и АО «Вектор». При данной реорганизации обыкновенные именные акции АО «Вектор» были конвертированы в обыкновенные именные акции АО «СПБЭКС», путем дополнительного размещения 20 000 акций. Конвертация была проведена по курсу 1/1, т.е. одна обыкновенная именная акция АО «Вектор», номинальной стоимостью 250 рублей, была конвертирована в одну обыкновенную акцию АО «СПБЭКС», номинальной стоимостью 25 рублей.

Устав Общества утвержден Решением внеочередного общего собрания акционеров АО «СПБЭКС», 19.07.2019 года. Протокол от 22.07.2019 г.

Уставный капитал Общества определяет минимальный размер имущества Общества, гарантирующего интересы кредиторов.

Уставный капитал Общества по состоянию на дату оценки составляет 610 900 (Шестьсот десять тысяч девятьсот) рублей и разделен на 24 436 (Двадцать четыре тысячи четыреста тридцать шесть) обыкновенных именных бездокументарных акций номинальной стоимостью 25 (Двадцать пять) рублей каждая.

Далее приведены данные о регистрации выпуска акций.

**Таблица 3.1. Данные о регистрации выпусков акций**

Номер выпуска	Дата регистрации	Количество акций
1-01-16422-А	17.04.2017	4436
1-01-16422-А-001D <sup>1</sup>	27.11.2018	20 000
<b>Итого:</b>		<b>24 436</b>

**Таблица 3.2. Список участников Общества<sup>2</sup> (владельцы основных пакетов)**

Акционер	Количество акций	Доля в УК, %
Николаев Виктор Васильевич	21 536	88,13%
Николаев Василий Викторович	895	3,66%
Николаева Валентина Федоровна	457	1,87%
ООО «ВИКТОРИЯ» (ОГРН:1027804609678)	446	1,83%
Прочие акционеры юридические и физические лица (289 счетов):	1102	4,51%
<b>Итого:</b>	<b>24 436</b>	<b>100%</b>

*Сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству.*

Корпоративный договор между акционерами не заключался.

*Информация о распределении прибыли организации, ведущей бизнес, в частности, при оценке стоимости акций - о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации за репрезентативный период, при оценке долей в уставном (складочном) капитале - о размере части прибыли организации, распределяемой между участниками организации.*

Данных по выплате Обществом дивидендов не предоставлено.

Данных по выпуску иных ценных бумаг не предоставлено.

*Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном (складочном) капитале.*

Согласно пункту 7.2 Устава, акционер – владелец обыкновенных акций Общества имеет право:

- участвовать в Общем собрании акционеров как лично, так и через своего представителя, с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- получать дивиденды в порядке, установленном в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом;
- получать, в случае ликвидации Общества, часть его имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами;
- без согласия других акционеров и Общества отчуждать принадлежащие ему акции;

<sup>1</sup> На дату оценки, дополнительный код дополнительного выпуска (001D) аннулирован Банком России (от 06.06.2019 г.), дополнительный выпуск объединен с основным выпуском под кодом 1-01-16422-А;

<sup>2</sup> Реестр акционеров предоставлен по состоянию на 25.06.2019 г.

- получать информацию о деятельности Общества, знакомиться с его документами и получать их копии за соответствующую плату с соблюдением требований законодательства Российской Федерации;
- а также имеют иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

Акционеры Общества обязаны:

- выполнять требования Устава;
- не разглашать конфиденциальную информацию, относящуюся к деятельности Общества;
- оплачивать акции в порядке, размере и способами, предусмотренными настоящим Уставом и решениями об их размещении;
- своевременно информировать держателя реестра акционеров Общества об изменении своих данных. В случае непредставления ими информации об изменении своих данных Общество и регистратор не несут ответственности за причиненные в связи с этим убытки;
- осуществлять иные обязанности, предусмотренные настоящим Уставом и федеральными законами.

### 3.2. Основные виды деятельности Общества (Раздел 2 Устава).

*Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (под репрезентативным периодом понимается период, на основе анализа которого возможно сделать вывод о наиболее вероятном характере будущих показателей деятельности организации)*

Основной целью деятельности Общества является извлечение прибыли.

Общество имеет гражданские права и несет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами.

Основными видами деятельности Общества являются:

- услуги по сдаче в аренду (внаем) собственного или арендованного недвижимого имущества;
- юридические, рекламные, маркетинговые и информационные услуги юридическим и физическим лицам;
- транспортно-экспедиционные услуги и услуги по хранению и парковке, аренде автотранспорта;
- подготовка и выпуск учебно-методических пособий, рекламных проспектов, различных видов научно-технической документации, лекций;
- спонсорская деятельность.

Общество вправе осуществлять любые иные, не запрещенные законодательством Российской Федерации виды деятельности.

Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральными законами Российской Федерации, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии), членства в саморегулируемой организации или выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к определенному виду работ.

На дату оценки основным видом деятельности Общества является «Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом», ОКВЭД 68.20.2.

### 3.3. Сведения об имуществе Общества

Структура баланса выглядит следующим образом:

**Таблица 3.3. Структура баланса Общества на 30.09.2019 г.<sup>3</sup>**

Статьи баланса	№ стр.	Код стр. в Ф. №1	Балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2019 г., (тыс. руб.)	Доля в структуре баланса, %
<b>Активы</b>				
Нематериальные активы	1	1110	0	0,00%
Результаты исследований и разработок	2	1120	0	0,00%
Основные средства	3	1130/1150	267 824	89,35%
Доходные вложения в материальные ценности	4	1140/1160	0	0,00%
Отложенные налоговые активы	6	1160/1180	638	0,21%
Прочие внеоборотные активы	7	1170/1190	0	0,00%
Запасы	8	1210	28	0,01%
НДС	9	1220	0	0,00%
Дебиторская задолженность	10	1230	4 900	1,63%
Финансовые вложения	11	1240	23 000	7,67%
Денежные средства	12	1250	3 342	1,11%
Прочие оборотные активы	13	1260	6	0,00%
<b>Итого активы (стр. 01+02+03+04+05+06+07+08+09+10+11+12+13)</b>	<b>14</b>		<b>299 738</b>	<b>100,00%</b>
<b>Пассивы</b>				
Заемные средства	15	1410+1430+1510+1550	79 640	83,46%
Отложенные налоговые обязательства	16	1420	0	0,00%
Кредиторская задолженность	17	1520	15 556	16,30%
Оценочные обязательства	18	1530	0	0,00%
Прочие обязательства	19	1540	227	0,24%
<b>Итого пассивы, исключаемые из стоимости активов (стр. 15+16+17+18+19)</b>	<b>20</b>		<b>95 423</b>	<b>100,00%</b>
<b>Стоимость чистых активов (стр. 14- стр. 20)</b>			<b>204 315</b>	

Как видно из приведенной выше таблицы, наибольшую долю в структуре активов составляют основные средства (89,35%) и финансовые вложения (7,67%).

В составе пассивов Общества основную часть занимают заемные средства (83,46%) и кредиторская задолженность (16,3%).

В составе основных средств Общества представлено недвижимое имущества (встроенные помещения).

**Таблица 3.4. Состав и характеристика недвижимого имущества в составе основных средств.**

Объект оценки	Зарегистрированное право
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1304,4 кв.м, этаж 4, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 64Н (78:06:0209002:1207)	Право собственности
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1339,4 кв.м, этаж 5, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 65Н (78:06:0209002:1208)	Право собственности
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1328,1 кв.м, этаж 6, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 66Н (78:06:0209002:1209)	Право собственности
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 129,7 кв.м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 188-Н (78:06:0209002:1143)	Право собственности

<sup>3</sup> См. раздел 2 Допущения и ограничивающие условия, п. 10

Объект оценки	Зарегистрированное право
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 65,7 кв.м, этаж 16, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 190-Н (78:06:0209002:1146)	Право собственности
Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь, 1353,5 кв.м, этаж 14, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, 26-ая линия В.О., д. 15, корп.2, лит. А, пом. 163-Н (78:06:0209002:1116)	Право собственности

Более подробное описание основных средств приведено в соответствующем Приложении к Отчету.

*Прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки.*

Данные не представлены в распоряжение Оценщика.

*Информация о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли.*

Учитывая вид деятельности и размер оцениваемого Общества, а также объем информации в распоряжении Оценщика, определить текущее положение оцениваемого Общества в отрасли не представляется возможным.

#### РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЩЕСТВА

*(Информация о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период, финансовая информация, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период. Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (под репрезентативным периодом понимается период, на основе анализа которого возможно сделать вывод о наиболее вероятном характере будущих показателей деятельности организации).*

Анализ финансово-хозяйственной деятельности и финансового состояния предприятия является одним из наиболее распространенных методов первичной оценки финансовой и хозяйственной деятельности компании.

##### *Цель*

настоящего финансового анализа Обществ состоит в выявлении существенных связей и характеристик финансового состояния, оценки его количественных и качественных изменений.

##### *Задача*

данного анализа заключается в изучении ярко выраженных тенденций динамического развития ситуации на анализируемом предприятии и осуществлении выборочной экспертизы показателей финансового состояния на конец рассматриваемого периода. В связи с этим предполагается:

- Оценка экономического состояния Общества на дату проведения оценки;
- Оценка закономерностей и тенденций в развитии Общества за анализируемый период.

##### *Источники информации*

Анализ проводился на основе данных, предоставленных специалистами Заказчика, в т.ч.:

Форма №1 по ОКУД «Бухгалтерский баланс» по состоянию на 30.09.2019 года, на 01.01.2019, 01.01.2018 года Форма №2 «Отчет о прибылях и убытках» за 2017,2018 и 9 месяцев 2019 г.

##### *Методы анализа*

Сравнительный анализ – сравнение исследуемых показателей с аналогичными показателями предыдущих отчетных периодов.

Факторный анализ причин изменения показателей финансово-хозяйственной деятельности предприятия не входит в задачи исследований данного типа.

## 4.1. Анализ агрегированного баланса

Таблица 4.1 Анализ агрегированного баланса

№ п/п	АКТИВ	По состоянию на 31.12.2017		По состоянию на 31.12.2018		По состоянию на 30.09.2019		Изменение к предыд. периоду, %
		тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%	
1.	<b>Внеоборотные активы</b>	178 951	92,10%	173 514	88,41%	268 462	89,57%	54,72%
	в том числе							
1.1.	основные средства и незавершенное строительство	178 822	99,93%	173 164	99,80%	267 824	99,76%	54,66%
1.2.	нематериальные активы	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	
1.3.	долгосрочные финансовые вложения	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	
1.4.	прочие внеоборотные активы	129	0,07%	350	0,20%	638	0,24%	82,29%
2.	<b>Оборотные активы</b>	15 358	7,90%	22 742	11,59%	31 276	10,43%	37,53%
	в том числе							
2.1.	запасы и затраты	4	0,03%	12	0,05%	28	0,09%	133,33%
2.2.	денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	14 862	96,77%	22 010	96,78%	26 342	84,22%	19,68%
2.3.	дебиторская задолженность и прочие активы	492	3,20%	720	3,17%	4 906	15,69%	581,39%
3.	<b>Итого имущество в распоряжении предприятия</b>	194 309	100,00%	196 256	100,00%	299 738	100,00%	52,73%
	<b>ПАССИВ</b>							
	в том числе							
1.	<b>Собственный капитал</b>	184 307	94,85%	186 285	94,92%	204 315	68,16%	9,68%
	в том числе							
1.1.	уставный и добавочный капитал	111	0,06%	111	0,06%	611	0,30%	450,00%
1.2.	недistribуемая прибыль (убыток)	184 196	99,94%	186 174	99,94%	203 705	99,70%	9,42%
2.	<b>Заемный капитал</b>	10 002	5,15%	9 971	5,08%	95 423	31,84%	857,01%
	в том числе							
2.1.	долгосрочные обязательства	0	0,00%	0	0,00%	79 640	83,46%	
2.2.	краткосрочные кредиты и займы	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	
2.3.	кредиторская задолженность	4 459	44,58%	9 729	97,57%	15 556	16,30%	59,89%
2.4.	прочие заемные средства	5 543	55,42%	242	2,43%	227	0,24%	-6,20%
3.	<b>Итого стоимость источников имущества</b>	194 309	100,00%	196 256	100,00%	299 738	100,00%	52,73%

## Анализ состава и структуры баланса

Анализ агрегированного аналитического баланса показал, что величина совокупных активов ПАО «СПБЭКС» в период с 31.12.2017 г. по 30.09.2019 г. показала рост с 194 309 тыс. руб. до 299 738 тыс. руб. Структура статей актива баланса значительно не изменилась, более 85% занимают внеоборотные активы.

### Внеоборотные активы

На протяжении анализируемого периода более чем на 99% представлены *Основными средствами*, которые показали рост в абсолютном выражении с 178 822 тыс. руб., до 267 824 тыс. руб.

*Прочие внеоборотные активы* за анализируемый период показали рост с 129 тыс. руб. до 638 тыс. руб., при этом вклад данной статьи в структуру активов Общества составляет менее 1%.

### Оборотные активы

на дату оценки составляют 10,43% от валюты баланса, при этом значение данного раздела баланса Общества показало рост с 15 358 тыс. руб. до 31 276 тыс. руб. на дату оценки.

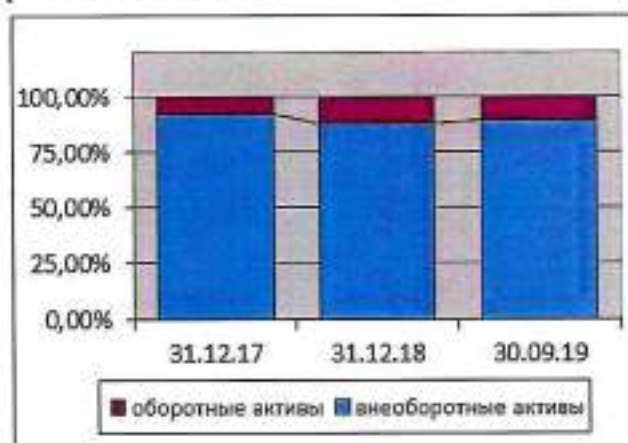
*Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения* занимают основную долю в структуре активов и за анализируемый период показали положительную динамику с 14 862 тыс. руб. до 26 342 тыс. руб. На 30.09.2019 года, данная статья занимает 84,22% в структуре оборотных активов Общества.

*Дебиторская задолженность* с 31.12.2017 по 30.09.2019 года показала рост и составляет 15,69% в структуре оборотных активов Общества на дату оценки. Значение данной статьи показало рост, с 492 тыс. руб. до 4 906 тыс. руб.

*Запасы и затраты* за анализируемый период показали рост с 4 тыс. рублей до 28 тыс. руб. рублей, однако на протяжении всего анализируемого периода не превышали 0,1% в составе оборотных активов Общества.

**Вывод:** на протяжении анализируемого периода величина совокупных активов Общества показала рост, обусловленное как ростом величины внеоборотных активов, за счет величины *Основных средств*, так и ростом оборотных активов за счет *денежных средств и краткосрочных финансовых вложений (КФВ)*, что говорит о повышении ликвидности Общества.

### Диаграмма 4.1. Структура активов Общества



Динамика пассивов Компании соответствует динамике активов. Структура пассивов в рассматриваемом периоде была не стабильна.

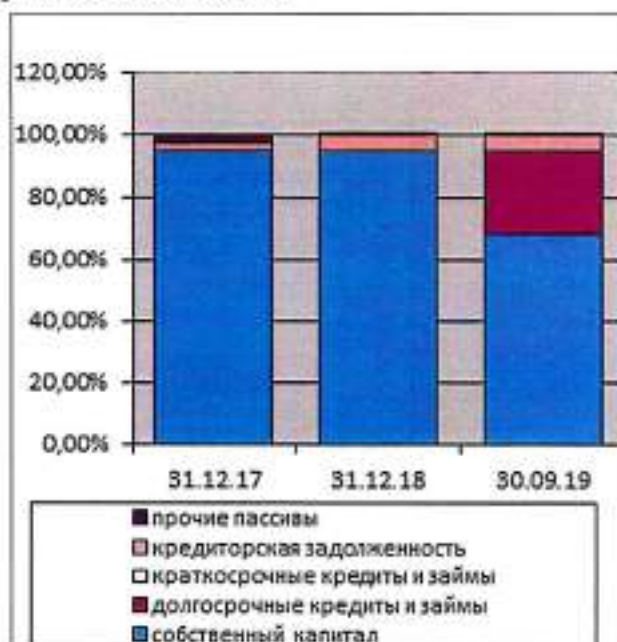
За анализируемый период *собственный капитал* Общества вырос с 184 307 тыс. руб. до 204 315 тыс. руб. за счет роста нераспределенной прибыли Общества, а также за счет увеличения Уставного капитала Общества. Однако, доля собственных средств в пассивах Общества показала снижение с 94,85%, до 68,16%.

*Заемный капитал* Общества показал рост как в абсолютном выражении так и в структуре пассивов Общества с 5,15% на 31.12.2017 года, до 31,84% на 30.09.2019 года, в абсолютном значении заемный капитал показал рост с 10 002 тыс. руб., до 95 423 тыс. руб. На протяжении анализируемого периода



структура заемного капитала претерпела значительные изменения, так на начало периода основную часть в структуре заемного капитала, занимали *кредиторская задолженность* 44,58% и прочие заемные средства 55,42%, на дату оценки прочие заемные средства занимают 0,24%, а кредиторская задолженность 16,3%. При этом, в 2019 году в составе пассивов Общества значительную долю, более 80% занимают долгосрочные заемные средства.

Диаграмма 4.2. Структура пассивов Общества



**Вывод:** на протяжении анализируемого периода отмечается рост пассивов Общества, обусловленный как ростом собственного капитала Общества за счет величины нераспределенной прибыли и увеличения Уставного капитала, так и ростом заемного капитала за счет роста долгосрочного заемного финансирования. Доля собственного капитала показала снижение, что говорит о росте зависимости Общества от внешних источников финансирования.

## 4.2. Анализ реализации

Таблица 4.2 Анализ реализации

Показатель	За январь-декабрь 2017 года		За январь-декабрь 2018 года		Изменение к предыд., %		за январь-сентябрь 2018 года		за январь-сентябрь 2019 года		Изменение к предыд., %
	тыс. руб.	% к выручке	тыс. руб.	% к выручке	тыс. руб.	% к выручке	тыс. руб.	% к выручке	тыс. руб.	% к выручке	
Выручка от реализации	20 475	100%	38 337	100,00%	87,24%	28 286	100,00%	41 963	100,00%	-48,35%	
Себестоимость реализации	17 906	87%	36 378	94,89%	103,16%	25 744	91,01%	32 138	76,59%	24,84%	
Коммерческие расходы	-	0%	-	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%	
Управленческие расходы	-	0%	-	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%	
Общие затраты	17 906	87%	36 378	94,89%	103,16%	25 744	91,01%	32 138	76,59%	24,84%	
<b>Прибыль от реализации</b>	<b>2 569</b>	<b>13%</b>	<b>1 959</b>	<b>5,11%</b>	<b>-23,74%</b>	<b>2 542</b>	<b>8,99%</b>	<b>9 825</b>	<b>23,41%</b>	<b>286,51%</b>	
Проценты к получению	405	2%	823	2,15%	103,21%	552	1,95%	1 011	2,41%	83,15%	
Проценты к уплате	-	0%	-	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%	
Доходы от участия в других организациях	-	0%	-	0,00%	-	-	-	-	-	0,00%	
Прочие доходы	85	0%	710	1,85%	735,29%	710	2,51%	1 186	2,83%	67,04%	
Прочие расходы	296	1%	878	2,29%	196,62%	644	2,28%	1 529	3,64%	137,42%	
Сальдо доходов и расходов	194	1%	655	1,71%	337,63%	618	2,18%	668	1,59%	8,09%	
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>2 763</b>	<b>13%</b>	<b>2 614</b>	<b>6,82%</b>	<b>-5,39%</b>	<b>3 160</b>	<b>11,17%</b>	<b>10 493</b>	<b>25,01%</b>	<b>232,06%</b>	
Сальдо отложенных налоговых активов и обязательств	129	1%	221	0,58%	71,63%	166	0,59%	166	0,40%	0,00%	
Налог на прибыль	707	3%	838	2,24%	21,29%	877	3,10%	2 483	5,92%	183,12%	
Прочее	1	-	-	-	-	23	0,08%	108	0,26%	369,57%	
<b>Чистая прибыль</b>	<b>2 184</b>	<b>11%</b>	<b>1 978</b>	<b>5,16%</b>	<b>-9,44%</b>	<b>2 426</b>	<b>8,58%</b>	<b>8 068</b>	<b>19,23%</b>	<b>232,56%</b>	

В анализируемом периоде Общество продемонстрировало положительную динамику выручки от реализации. Рост выручки от реализации составляет 87,24% в годовом выражении. За 9 месяцев 2019 года, рост выручки составил 48,35% по отношению к такому же периоду 2018 года. Выручка Общества формируется более чем на 99% за счет доходов от аренды коммерческих помещений.

Себестоимость за анализируемый период также показала рост с 87% в 2017 году до 94,89% в 2018 году. При этом показатели себестоимости 9 месяцев 2019 года ниже показателей за аналогичный период 2018 года.

Управленческие и коммерческие расходы Общество не формирует.

В результате описанной динамики выручки и затрат, показатели прибыли от продаж также имеют отрицательное значение по годовым показателям. По итогам 9 месяцев 2019 года, прибыль от продаж показала значительный рост, 284% по отношению к аналогичному периоду 2018 года.

Сальдо прочих доходов и расходов в анализируемом периоде показало достаточно стабильную положительную динамику. За 2017 год данный показатель составил – 1% от выручки, за 2018 год – 1,71%, за 9 месяцев 2019 год – 1,59%.

В результате, чистая прибыль Предприятия имеет колебания с отрицательной динамикой от 2 184 тыс. руб. в 2017 году до 1 978 тыс. руб. По итогам 9 месяцев 2019 года Общество демонстрирует рост чистой прибыли 232,56%, по отношению к аналогичному периоду 2018 года. На протяжении всего анализируемого периода Общество демонстрирует положительный финансовый результат.

*Таким образом, можно отметить, колебания в финансовых результатах Общества, обусловленные в основном колебаниями выручки и себестоимости.*

#### 4.3. Анализ финансовых коэффициентов

Финансовое состояние любого предприятия можно охарактеризовать и проанализировать с помощью ряда показателей ликвидности, структуры баланса и рентабельности.

##### Показатели структуры баланса

Важнейшим показателем оценки финансовой устойчивости является *коэффициент концентрации собственного капитала (автономии)*, который характеризует долю собственного капитала в суммарных пассивах предприятия. Данный показатель показал рост, был в рамках оптимальных значений на протяжении анализируемого периода.

*Коэффициент соотношения заемных и собственных средств* (показывает, сколько заемных средств привлекло предприятие на 1 рубль вложенных в активы собственных средств) за весь рассматриваемый период был в рамках нормального ограничения. На дату оценки данный показатель, также находится в пределах рекомендуемых значений.

*Коэффициент маневренности.* Данный коэффициент показывает, какая доля собственных средств вложена в наиболее мобильные активы. На протяжении анализируемого периода можно было отметить снижение доли собственных средств в мобильных активах, данный коэффициент имеет положительное значение в 2017 и 2018 годах, в 2019 году, данный показатель имеет отрицательное значение, что указывает на недостаток собственных средств в мобильных активах Общества.

*Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами,* данный коэффициент имел рекомендуемое значение в 2017 и 2018 годах, однако, на дату оценки, Общество не имеет достаточного количества собственных оборотных средств, на что указывает отрицательный показатель.

*Таким образом, можно говорить об удовлетворительной финансовой устойчивости Предприятия в анализируемом периоде.*

**Таблица 4.3. Показатели структуры баланса**

Показатель	Нормальное ограничение	31.12.2017	31.12.2018	30.09.2019
Коэффициент автономии	>0,5	0,95	0,95	0,68

Показатель	Нормальное ограничение	31.12.2017	31.12.2018	30.09.2019
Коэффициент соотношения источников заемных и собственных средств	≤ 1	0,05	0,05	0,47
Коэффициент маневренности	0,5	0,03	0,07	-0,31
Коэффициент обеспечения оборотных средств собственными оборотными средствами	>0,1	0,36	0,57	-2,04

#### Оценка ликвидности

*Коэффициент покрытия* характеризует, в какой степени все краткосрочные обязательства предприятия обеспечены текущими активами, и показывает, сколько рублей текущих активов приходится на один рубль краткосрочных пассивов. В анализируемом периоде коэффициент покрытия показал значения в рамках рекомендуемых ограничений, за исключением периода 2017 года. На дату оценки коэффициент покрытия составил 2,01.

*Коэффициент быстрой ликвидности* не опускался ниже оптимальных значений. На дату проведения оценки показатель составил 2,01, что говорит о способности Общества погасить все краткосрочные обязательства при условии привлечения для этой цели средств в расчетах (дебиторской задолженности, краткосрочных финансовых вложений и денежных средств).

*Коэффициент абсолютной ликвидности* не показывает оптимальные значения на протяжении анализируемого периода, на дату оценки данный коэффициент составляет 1,69.

Таким образом, показатели ликвидности свидетельствуют о высокой платежеспособности Предприятия на дату проведения оценки.

**Таблица 4.4. Показатели ликвидности**

Показатель	Нормальное ограничение	31.12.2017	31.12.2018	30.09.2019
Коэффициент покрытия	≥ 2	1,56	2,34	2,01
Коэффициент быстрой ликвидности	≥ 0,8	1,56	2,34	2,01
Коэффициент абсолютной ликвидности	≥ 0,2-0,5	1,51	2,26	1,69

Показатели деловой активности отражают эффективность использования ресурсов Предприятия.

#### *Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности (дни)*

Показывает среднее число дней, требуемое для взыскания задолженности. Чем меньше это число, тем быстрее дебиторская задолженность обращается в денежные средства, а, следовательно, повышается ликвидность оборотных средств предприятия. Высокое значение коэффициента может свидетельствовать о трудностях с взысканием средств по счетам дебиторов.

**Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности** - коэффициент равный отношению полученной выручки от реализации продукции к среднему остатку всей дебиторской задолженности. Исходные данные для расчета - бухгалтерский баланс.

*Классическая формула выглядит так:*

$$\text{Кдз} = \text{выручка от продаж} / \text{среднегодовая дебиторская задолженность.}$$

Формула по балансу:

$$\text{Кдз} = \text{стр. 2110} / (\text{стр. 1230нп} + \text{стр. 1230кп}) * 0,5$$

$$\text{Оборачиваемость (годовая в днях)} = 365 / \text{Коэффициент оборачиваемости.}$$

$$\text{Оборачиваемость (за 9 месяцев в днях)} = 270 / \text{Коэффициент оборачиваемости}$$

На дату оценки, среднее значение оборачиваемости составит 11 дней, что указывает на высокую скорость оборачиваемости дебиторской задолженности.

*Коэффициент оборачиваемости запасов (дни)*

Отражает скорость реализации запасов. В целом, чем выше показатель оборачиваемости запасов, тем меньше средств связано в этой наименее ликвидной группе активов. Особенно актуально повышение оборачиваемости и снижение запасов при наличии значительной задолженности в пассивах компании.

Показатель оборачиваемости запасов характеризует скорость превращения авансированных оборотных средств в готовую продукцию.

Учитывая особенность формирования выручки Общества (арендные платежи от недвижимости), оборачиваемость запасов не анализируется.

*Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности (дни)*

Показывает срок, в течение которого предприятие способно погасить свою краткосрочную кредиторскую задолженность, если выручка предприятия останется на уровне отчетного года, и оно не будет создавать новой задолженности.

Формула расчета оборачиваемости кредиторской задолженности аналогична формуле оборачиваемости дебиторской задолженности, описанной выше.

На дату оценки, среднее значение оборачиваемости составит 76 дней.

*Таким образом, коэффициенты деловой активности свидетельствуют о хорошей сбалансированности хозяйственных процессов Общества на дату оценки.*

**Таблица 4.5. Показатели деловой активности**

Показатель	31.12.2017	31.12.2018	30.09.2019	Среднее
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	42,30	63,68	14,93	
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дни	8,63	5,73	18,08	<b>11,00</b>
Коэффициент оборачиваемости запасов	5118,75	4792,13	2098,15	
Оборачиваемость запасов, дни	0,07	0,08	0,13	<b>0,00</b>
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности	4,59	5,40	3,32	
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дни	79,49	67,54	81,34	<b>76,00</b>

Оценка рентабельности

Коэффициенты рентабельности показывают, насколько прибыльна деятельность компании.

*Коэффициент рентабельности продаж, %*

Демонстрирует долю чистой прибыли в объеме продаж предприятия.

*Коэффициент рентабельности продукции, %*

Позволяет определить эффективность маркетинговой политики и ценообразования. Рассчитывается как отношение прибыли от продаж к выручке Предприятия.

*Коэффициент рентабельности производства, %*

Демонстрирует эффективность производственной деятельности предприятия, оптимальность себестоимости. Рассчитывается как отношение чистой прибыли к себестоимости.

*Коэффициент рентабельности активов, %*

Демонстрирует способность предприятия обеспечивать достаточный объем прибыли по отношению к активам компании. Чем выше значение данного коэффициента, тем более эффективно используются активы.

В целом, можно говорить о высокой эффективности основной деятельности Общества в анализируемом периоде.

**Таблица 4.6. Показатели рентабельности**

Показатели рентабельности	31.12.2017	31.12.2018	30.09.2019
Рентабельность продукции	12,55%	5,11%	23,41%
Рентабельность производства	12,20%	5,44%	25,10%
Рентабельность активов	1,12%	1,01%	3,25%
Рентабельность продаж	10,67%	5,16%	19,23%

#### 4.4. Общие выводы по финансовому анализу Общества

В целом, за анализируемый период финансовое положение ПАО «СПБЭКС» было устойчивым на фоне роста стоимости имущества и выручки.

1. На протяжении анализируемого периода совокупных активов Общества показала рост, обусловленное как ростом величины внеоборотных активов, за счет величины Основных средств, так и ростом оборотных активов за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений (КФВ), что говорит о повышении ликвидности Общества.
2. Отмечается рост пассивов Общества, обусловленный как ростом собственного капитала Общества за счет величины нераспределенной прибыли и увеличения Уставного капитала, так и ростом заемного капитала за счет роста долгосрочного заемного финансирования. Доля собственного капитала показала снижение, что говорит о росте зависимости Общества от внешних источников финансирования.
3. Можно отметить, колебания в финансовых результатах Общества, обусловленные в основном колебаниями выручки и себестоимости.
4. Показатели структуры баланса отражают хорошую финансовую устойчивость Общества. Показатели ликвидности свидетельствуют об высокой платежеспособности.
5. Финансовые результаты Предприятия продемонстрировали в целом стабильные показатели что в целом указывает на высокую эффективность основной деятельности Общества в анализируемом периоде.

*Таким образом, финансовое положение оцениваемого Общества и динамика финансовых результатов позволяют говорить о наличии факторов, позитивно влияющих на стоимость Объекта оценки, однако колебание выручки и себестоимости, а также показателей структуры баланса может указывать на наличие рисков связанных с дальнейшим функционированием и развитием Предприятия.*

## **РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

На рыночную стоимость объекта оценки существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения Объекта оценки. Ниже приведены краткие обзоры социально-экономического развития России и Санкт-Петербурга, а также обзор рынка коммерческой недвижимости, как основного актива оцениваемого Общества.

### **5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта**

#### **Социально-экономическое развитие России в декабре 2019 года**

*Источники:*  
<http://csamtu.gov.ru>  
<http://governor.spb.ru/news/38742/>  
<http://finance.rambler.ru>

Распоряжением от 27 декабря 2019 года №3227-р. Дмитрий Медведев утвердил план реализации Стратегии пространственного развития России на период до 2025 года.

Стратегия пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года (далее – Стратегия) утверждена распоряжением Правительства от 13 февраля 2019 года №207-р. Цель Стратегии – обеспечение устойчивого и сбалансированного пространственного развития России, сокращение межрегиональных различий в уровне и качестве жизни людей, ускорение темпов экономического роста и технологического развития, обеспечение национальной безопасности. Планом предусмотрены мероприятия нормативно-правового и организационного характера, направленные на достижение национальных целей и стратегических задач развития страны; сокращение уровня межрегиональной дифференциации в социально-экономическом развитии регионов; социально-экономическое развитие геостратегических территорий, субъектов Федерации, характеризующихся эксклавым положением; обеспечение расширения географии экономического роста Российской Федерации; формирование и развитие минерально-сырьевых центров; ликвидацию инфраструктурных ограничений, повышение доступности и качества магистральной транспортной, энергетической, информационно-телекоммуникационной инфраструктуры; улучшение состояния окружающей среды, сохранение и восстановление биологического разнообразия, культурных ландшафтов и уменьшение негативных последствий от их изменения.

Реализация плана позволит обеспечить эффективную организацию экономического пространства страны за счёт формирования и развития перспективных центров экономического роста, раскрытия экономического потенциала различных типов территорий, развития человеческого капитала.

#### **Экономическая активность**

Прогнозы по развитию российской экономики неоднократно пересматривались в течение года. В некоторых случаях, результат оказался выше цели.

В течение 2019 г. экономика России особыми прорывами не блистала: эксперты, ведомства и международные организации неоднократно пересматривали свои прогнозы. Например, агентство Fitch в сентябре пересмотрело свои ожидания по росту ВВП РФ на 2019 г. в сторону понижения, опустив планку до 1,2%, а в декабре повысило оценку до 1,4%. Аналогичным образом поступил и Всемирный банк.

Впрочем, согласно оценке отечественного Минэкономразвития темпы роста ВВП пока укладываются в рамки запланированных. «В IV квартале 2019 г. ожидается сохранение темпов роста экономики приблизительно на уровне III квартала 2019 г., что соответствует прогнозу Минэкономразвития России по росту ВВП в 2019 г. (1,3%)», — говорится в комментариях ведомства «О предварительной оценке ВВП за III квартал 2019 года». В министерстве отмечают: если ситуация в промышленности не наладится, экономическая активность и дальше будет двигаться по ниспадающей.

В ноябре 2019 г темпы роста промышленного производства в ноябре снизились до 0,3% в годовом сравнении (с 2,6% в октябре) и достигли минимального за последние два года уровня.

Слабая динамика индекса PMI и других индикаторов производственной активности создает риски дальнейшего ухудшения темпов роста промышленности в декабре, что также усугубляется сохранением теплой погоды в европейской части России. С учетом этого темп роста промышленности в целом за 2019 г. может оказаться несколько ниже текущего прогноза (2,3% год к году). При этом также высока вероятность сохранения слабой динамики в промышленности в первые месяцы 2020 г.

По предварительным данным, индекс потребительских цен в декабре 2019 г. составит 100,4%, с начала года — 103,0% (в декабре 2018 г. — 100,8%, с начала года — 104,3%).

### **Инфляция**

Инфляция В данном случае результат превзошел ожидания. Целевой показатель Банка России на 2019 г. был 4%. Минфин же ожидал результатов в диапазоне 4-4,5%. Однако, по данным отечественного регулятора, план удалось перевыполнить: рост цен по итогам года составил лишь 3%.

Министр экономического развития заявил в начале декабря, что существуют риски того, что инфляция в 2020 году будет ниже, чем в базовом прогнозе. Существует негативный импульс со стороны кредитования, и инфляции неоткуда взяться.

2019 г. ЦБ завершил снижением ключевой ставки. Пятым за год. Планка опустилась до 6,25%, при том, что год начинался на отметке 7,75%. При этом в ЦБ РФ не исключают, что нисходящий тренд сохранится и в 2020 году.

Рубль и российские активы показали одну из лучших историй успеха в 2019 г. среди сопоставимых рынков, при этом успех можно объяснить не столько динамикой сырьевых рынков, сколько планомерной работой в области макроэкономической политики и успехами в геополитике. По итогам года рубль прибавил более 12,5% против доллара США. Год рубль завершил на отметке 61,98 за доллар.

### **Национальные проекты**

На реализацию национальных проектов выделяют еще 368 млрд руб. Дополнительные денежные вливания получают проекты «Демография», «Здравоохранение», «Комплексный план развития магистральной инфраструктуры». Таким образом, общая стоимость достигнет 26 трлн руб.

Между тем, профильные ведомства уже сообщают о недостижении плановых показателей по другим направлениям. В частности, нацпроект «Международная кооперация и экспорт» установил для поставок услуг из России планку \$100 млрд к 2024 г. и \$70 млрд в 2019 г. При этом по итогам 10 месяцев 2019 г. экспорт услуг находился на уровне \$53 млрд. То есть этот рынок стагнировал. Правда, в Минпромторге отсутствие роста объяснили высокой планкой, заданной в прошлом году.

Из 23 показателей национального проекта очевиден риск по недостижению в 2019 г. показателя по вводу жилья.

Министр экономического развития рассказал, что национальные проекты решают в России важнейшие социально-экономические задачи, однако они не смогут совершить революцию с точки зрения экономического роста.

### **Выводы:**

*В соответствии с изложенным выше материалом, можно сделать вывод о том, что в 2019 году наблюдается увеличение темпов развития в некоторых ключевых отраслях экономики, что может в свою очередь оказывать влияние на инвестиционную привлекательность Объекта оценки.*



## Социально-экономическое развитие Санкт-Петербурга и Ленинградской области в январе-октябре 2019 года

Источник:

Федеральный служба государственной статистики -

<http://petrosat.gks.ru>

### Оборот организаций

Оборот организаций в январе-октябре 2019 года составил в Санкт-Петербурге 11,4 трлн. рублей, что на 5,1% больше, чем за период прошлого года. В Ленинградской области - 2,3 трлн., на 10,6% больше. Наибольшую долю в обороте по Санкт-Петербургу занимают оптовая и розничная торговля, обрабатывающие производства, транспортировка и хранение. В области - обрабатывающие производства; оптовая и розничная торговля; обеспечение электроэнергией, газом, паром, кондиционирование воздуха.

### Промышленное производство

В Санкт-Петербурге индексе промышленного производства в январе-октябре 2019 года по сравнению с январем-октябрем 2018 года составил 104,5%. Зафиксирован рост в «обрабатывающих производствах» на 5,1%, в «водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» - на 5,4%. В «обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» отмечалось снижение на - на 2,8%, по «добыче полезных ископаемых» - снижение на 26,2 %.

На положительное значение индекса в обрабатывающих производствах по Санкт-Петербургу, на долю которых приходилось 92,1% промышленности города, наибольшее влияние оказало увеличение выпуска электрического оборудования - на 29%, производство прочих готовых изделий - на 17; готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования - на 9, резиновых и пластмассовых изделий - на 9, лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, - на 7%.

Ленинградской области индексе промышленного производства в январе-октябре 2019 года по сравнению периодом прошлого года составил 104,6%. В «добыче полезных ископаемых» отмечен рост на 5,2%, в «обрабатывающих производствах» - на 4,2%, в «обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха» - на 7,8%. В «водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений» зафиксировано снижение на 4,3%.

Положительная динамика индекса за январь-октябрь в обрабатывающих производствах Ленинградской области, доля которых в промышленности составила 79,9%, обусловлена увеличением объемов производства кокса и нефтепродуктов - на 19%, а также машин и оборудования, не включенных в другие группировки также на 19, прочих транспортных средств и оборудования - на 13, электрического оборудования - на 12, бумаги и бумажных изделий - на 9, прочей неметаллической минеральной продукции - на 8%.

### Строительство и инвестиции

Объем работ по виду деятельности «строительство» в январе - октябре текущего года по Санкт-Петербургу уменьшился по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 21,7 % и составил 378,3 млрд. рублей, по Ленинградской области - увеличился на 56,2% и составил 206,1 млрд. рублей.

По вводу в действие жилых домов за январь - октябрь текущего года в Санкт-Петербурге и в Ленинградской области произошло уменьшение по сравнению с соответствующим периодом прошлого года - на 22,4% и 11,3% соответственно, ввод составил 1262,5 тыс. кв. м жилой площади в Санкт-Петербурге и 1996,5 тыс. кв. м в Ленинградской области. Лидером по вводу жилых домов в Санкт-Петербурге является Красносельский район - 278,3 тыс. кв. м, в Ленинградской области - Всеволожский район - 1054,7 тыс. кв. м.

За январь-сентябрь 2019 года объем инвестиций в основной капитал по Санкт-Петербургу и Ленинградской области уменьшился в сопоставимых ценах, по сравнению с январем-сентябрем 2018 года на 24,7% и 2,0% соответственно, и составил 363,1 млрд. рублей по Санкт-Петербургу и 270,2 млрд.