



## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 61002301000388-ОБ**

**"Определение рыночной стоимости одной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций ПАО «Россети Кубань»**

**Дата оценки: 30 сентября 2023 г.**

**Дата составления: 24 апреля 2024 г.**

**Заказчик: ПАО "Россети Юг"**

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"**

**("SRG-Consulting")**

**Москва 2024**

### **Исполнительное резюме**

В соответствии с Договором на проведение оценки № 61002301000388 от 13 декабря 2023 г. ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") произвело определение рыночной стоимости объекта оценки - одной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций ПАО «Россети Кубань».

Оценка объекта проведена по состоянию на 30 сентября 2023 г. В понимании ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") настоящий отчет может быть использован Заказчиком в качестве официального документа, определяющего рыночную стоимость объекта оценки.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете об оценке № 61002301000388-ОБ от 24 апреля 2024 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, оценщиком ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting") сделан вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки - одной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций ПАО «Россети Кубань» по состоянию на 30 сентября 2023 г. составляет, округленно<sup>1</sup>:

**152,7 руб.**

**(Сто пятьдесят два руб. 70 коп.)**

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200 (ФСО I – VI), стандартами и правилами оценочной деятельности СРО, в которой состоит оценщик, выполнивший отчет (в части, не противоречащей ФСО I – VI), от 1 июня 2015 г. № 326 (ФСО № 8), стандартами и правилами саморегулируемой организации, в которой состоит Оценщик, подписавший настоящий отчет.

Необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки купли-продажи, может отличаться от стоимости, определенной в ходе оценки, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки, иные факторы.

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.

С уважением,  
Заместитель директора  
ООО "ЭсАрДжи - Консалтинг"  
("SRG-Consulting")

**И. В. Телятников**

---

<sup>1</sup> Не облагается НДС в силу пп. 12 п. 2 ст. 149 НК РФ

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ОГЛАВЛЕНИЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>7</b>
<b>2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>9</b>
<b>3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ ..</b>	<b>10</b>
<b>4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>13</b>
4.1. Сведения о Заказчике .....	13
4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике .....	13
4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки .....	14
<b>5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>15</b>
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	15
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	15
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	15
5.4. Итоговая величина стоимости Объектов оценки.....	16
5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости .....	16
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>17</b>
6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	17
6.2. Информация об Объекте оценки .....	18
6.2.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	18
6.2.2. Информация о размере и структуре уставного капитала.....	18
6.2.3. Информация о правах и обязанностях акционеров Общества .....	19
6.2.4. Органы управления.....	20
6.2.5. Информация о распределении прибыли организации, ведущей бизнес .....	21
6.2.6. Информация о дочерних и зависимых обществах .....	22
6.2.7. Сведения о наличии и условиях корпоративного договора .....	22
6.2.8. Информация о выполняемых работах и оказываемых услугах.....	22
6.2.9. Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес .....	23
6.2.10. Сведения о динамике среднесписочной численности персонала .....	29
6.2.11. Информация о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период .....	29
6.2.12. Конкурентное окружение ПАО "Россети Кубань" .....	29
6.2.13. Прогнозные данные .....	30

<b>7. АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>31</b>
7.1. Схема проведения анализа .....	31
7.2. Финансовая отчетность Общества .....	31
7.2.1. Анализ состава, структуры имущества ПАО "Россети Кубань" и источников его формирования.....	31
7.2.2. Анализ активов и пассивов баланса .....	34
7.2.3. Анализ финансовых результатов.....	40
7.2.4. Анализ финансовых коэффициентов .....	43
7.3. Выводы из анализа финансово-экономической деятельности .....	48
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>49</b>
8.1. Основные показатели развития экономики.....	49
8.2. Обзор сегмента фондового рынка и сегмента рынка сделок слияний и присоединений предприятий отрасли, к которым относится оцениваемое предприятие .....	51
8.3. Анализ рынка электроэнергетики .....	51
8.3.1. Ключевые тенденции в мировой энергетике.....	51
8.3.2. Потребление энергии в Российской Федерации .....	51
8.3.3. Основные сведения о текущей ситуации на внутреннем рынке электроэнергии РФ .....	53
8.3.4. Анализ цен на электроэнергию.....	57
8.3.5. Прогноз развития отрасли электроэнергетики.....	61
8.3.6. Тарифы для потребителей и их составляющих.....	66
8.3.7. Данные по НВВ, величине потерь и единые (котловые) тарифы Краснодарского края .....	67
8.3.8. Финансовые результаты компаний отрасли.....	70
8.3.9. Выводы по рынку электроэнергии .....	71
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>73</b>
9.1. Общая характеристика подходов к оценке.....	73
9.2. Общая методология подходов к оценке .....	74
9.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов .....	78
<b>10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>80</b>
10.1.1. Краткое описание методологии .....	80
10.1.2. Этапы метода дисконтированных денежных потоков .....	80
10.1.3. Определение длительности прогнозного периода.....	81
10.1.4. Определение вида денежного потока .....	81
10.1.5. Основные предпосылки модели .....	82
10.1.6. Прогноз выручки.....	83

10.1.7. Прогноз выручки по прочим видам деятельности.....	90
10.1.8. Итоговый прогноз выручки .....	90
10.1.9. Прогноз операционных расходов .....	91
10.1.10. Прогноз прочих доходов и расходов.....	97
10.1.11. Прогноз амортизации и капитальных вложений .....	98
10.1.12. Прогноз налога на прибыль .....	104
10.1.13. Прогноз инвестиций в рабочий капитал .....	105
10.1.14. Расчет ставки дисконтирования .....	106
10.1.15. Прогноз денежных потоков .....	112
10.1.16. Внесение итоговых корректировок к стоимости собственного капитала .....	115
10.1.17. Расчет стоимости собственного капитала Компании.....	117
<b>11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>119</b>
11.1. Определение рыночной стоимости активов ПАО "Россети Кубань " .....	120
11.1.1. Определение рыночной стоимости статей баланса "Нематериальные активы" и "Результаты исследований и разработок" .....	120
11.1.2. Определение рыночной стоимости статьи баланса "Основные средства" .....	120
11.1.3. Определение рыночной стоимости статьи баланса "Долгосрочные финансовые вложения" .....	121
11.1.4. Определение рыночной стоимости статьи баланса "Отложенные налоговые активы" .....	122
11.1.5. Определение рыночной стоимости статьи баланса "Прочие внеоборотные активы" .....	123
11.1.6. Определение рыночной стоимости статьи баланса "Запасы" .....	123
11.1.7. Определение рыночной стоимости статьи баланса "Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям" .....	124
11.1.8. Определение рыночной стоимости статьи баланса "Дебиторская задолженность" .....	124
11.1.9. Определение рыночной стоимости статьи баланса "Краткосрочные финансовые вложения" .....	124
11.1.10. Определение рыночной стоимости статьи баланса "Денежные средства и денежные эквиваленты" .....	125
11.1.11. Определение рыночной стоимости статьи баланса "Прочие оборотные активы" .....	125
11.2. Определение текущей стоимости обязательств ПАО "Россети Кубань" .....	125
11.2.1. Определение текущей стоимости статьи баланса "Долгосрочные заёмные средства" и "Краткосрочные заемные средства" .....	125
11.2.2. Определение текущей стоимости статьи баланса "Отложенные налоговые обязательства" .....	127
11.2.3. Определение текущей стоимости статьи баланса "Прочие долгосрочные обязательства" .....	127
11.2.4. Определение текущей стоимости статьи баланса "Кредиторская задолженность" .....	128
11.2.5. Определение текущей стоимости статьи баланса "Доходы будущих периодов" .....	128

11.2.6. Определение текущей стоимости статьи баланса "Оценочные обязательства" .....	128
11.2.7. Определение текущей стоимости статьи баланса "Прочие краткосрочные обязательства" .....	129
11.3. Расчет рыночной стоимости 100% собственного капитала ПАО "Россети Кубань" .....	129
<b>12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>131</b>
12.1.1. Краткое описание методологии .....	131
12.1.2. Анализ возможности применения метода сделок .....	131
12.1.3. Анализ возможности применения метода рынка капитала .....	132
12.1.4. Анализ возможности применения метода отраслевых коэффициентов.....	140
<b>13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.....</b>	<b>141</b>
13.1. Итоговая величина стоимости Объектов оценки.....	141
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ ... ..</b>	<b>142</b>
<b>15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В ОТЧЕТЕ .....</b>	<b>149</b>
15.1. Копии материалов, используемых при расчете ставки дисконтирования .....	149
15.2. Копии материалов макроэкономических показателей .....	151
<b>16. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПРЕДОСТАВЛЕННАЯ ОБЩЕСТВОМ...154</b>	

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 1.1

<b>Задание на оценку</b>	
<b>Объект оценки</b>	➤ 1 обыкновенная акция в составе 100% пакета акций ПАО «Россети Кубань» (полное наименование и организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество "Россети Кубань", ОГРН 1022301427268 от 17.09.2002, адрес: 350033, Краснодарский край, г.о. Город Краснодар, г Краснодар, ул. Ставропольская, д. 2А (государственный рег. номер выпуска акций 1-02-00063-А от 08.07.2003г., тип акций - обыкновенные)
<b>Полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно правовую форму) доли в уставном капитале которой оцениваются, местонахождение, ОГРН</b>	Публичное акционерное общество "Россети Кубань" ПАО "Россети Кубань"
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	350033, Краснодарский край, г.о. Город Краснодар, г Краснодар, ул. Ставропольская, д. 2А ОГРН 1022301427268 от 17.09.2002 Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение цены выкупа одной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций ПАО «Россети Кубань» по требованию акционеров ПАО «Россети Кубань» в соответствии с п. 3 ст. 75 Федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах»
<b>Правовой статус оценки</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
<b>Вид стоимости и предпосылки стоимости (если это необходимо)</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	30.09.2023
<b>Специальные допущения</b>	отсутствуют
<b>Иные существенные допущения</b>	<p>1) 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 им средства и методы, был способен выявить обратное.</p> <p>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.</p> <p>3) Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщики 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 обследовании (осмотре) Объекта оценки.</p> <p>4) Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в предоставленных Заказчиком оценки 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 осмотре (визуальном обследовании) Объекта оценки с учетом компетенций Оценщика.</p> <p>5) Пользователи Отчета принимают, что все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. Часть итераций выполнялась с использованием специальных вычислительных функций (финансовых, статистических, математических и т.д.). В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.</p> <p>6. Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.</p> <p>7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки.</p>



	<p>8. При проведении оценки предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились (или могут стать) следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки.</p> <p>9. От 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.</p> <p>10. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.</p>
<b>Ограничения оценки</b>	<p>Оценщику не требуется проводить осмотр основных средств общества, акции которого входят в Объект оценки. Фотографии имущества могут быть предоставлены Заказчиком в случае необходимости.</p>
<b>Форма представления итоговой стоимости</b>	<p>Итоговый результат стоимости одной акции округляется до десятых долей руб. Итоговый результат представить без указания возможных границ интервала, в котором находится рыночная стоимость Объекта оценки.</p> <p>Настоящая оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и следующими Федеральными стандартами оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.</li> <li>➤ Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.</li> <li>➤ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.</li> <li>➤ Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.</li> <li>➤ Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.</li> <li>➤ Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200.</li> <li>➤ Федеральный стандарт оценки "Оценка бизнеса "ФСО №8)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. №326.</li> </ul>
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</b>	<p>1) Отчет об оценке достоверен и может использоваться исключительно в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в оценке специальные и иные допущения, ограничения. Отдельные части Отчета об оценке не могут являться самостоятельными документами. Кроме того, никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину в Отчете, вычисленную или приведенную, не является правомочной.</p> <p>2) Отчет может использоваться с учетом того, что профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки, указанную в Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в Отчете. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки, социально-экономической ситуации и появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.</p> <p>3) Заказчик гарантирует, что сам Отчет, а также любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями, допущениями и ограничениями, которые содержатся в Отчете.</p> <p>4) Отчет и его части предназначены исключительно для Заказчика, его аффилированных лиц и прочих сторон с учетом цели оценки, и за исключением случаев, предусмотренных законодательством, не подлежат передаче другим юридическим и физическим лицам, а также публикации без разрешения Исполнителя.</p>
<b>Форма составления отчета</b>	<p>На бумажном носителе с приложениями в форме электронного документа</p>
<p>Источник информации: Приложение № 1 к Договору на проведение оценки № 61002301000388 от 13 декабря 2023 г.</p>	



## 2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценщик осуществил оценку и составил Отчет в соответствии с действующими на дату составления Отчета федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 14.04.2022 № 200 (далее – ФСО VI);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка бизнеса (ФСО № 8)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 1 июня 2015 г. № 326 (далее – ФСО № 8).

Федеральные стандарты оценки (ФСО I – VI, №8) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции) при оценке бизнеса.

Кроме того, Оценщик использовал стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков "Оценка бизнеса" (Протокол №77 от 08.08.2008 с изм. от 02.02.2023), в которой он состоит, а также Правила деловой и профессиональной этики в ред. 25.02.2016, в части, не противоречащей ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО № 8. Применение стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоят Оценщики, является обязательным на основании п. 3 ФСО III.

### 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Следующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

#### Общие допущения

- Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный Оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятых мнений.
- Настоящий отчет является конфиденциальным для Заказчика и его профессиональных консультантов и предназначен для единственной цели, указанной выше. Оценщик не может принять ответственность, если она возлагается кем-то другим для объявленной цели или любой другой.
- Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в Отчете.
- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Оценщик самостоятельно осуществляет сбор необходимой информации по объекту оценки у хозяйствующего субъекта - оцениваемого предприятия.
- Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Предприятием и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
- Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2019. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.
- Представленное к оценке имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценка производится в предположении о том, что все необходимые для эксплуатации по предполагаемому назначению решения законодательных и исполнительных органов власти РФ, а также органов местного самоуправления существуют, либо могут быть получены, или обновлены.

#### Допущения по заданию на оценку/иные существенные допущения

- 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.
- 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.

- Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщики 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 обследовании (осмотре) Объекта оценки.
- Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в предоставленных Заказчиком оценки 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 осмотре (визуальном обследовании) Объекта оценки с учетом компетенций Оценщика.
- Пользователи Отчета принимают, что все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. Часть итераций выполнялась с использованием специальных вычислительных функций (финансовых, статистических, математических и т.д.). В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки.
- При проведении оценки предполагается разумное владение и компетентное управление объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились (или могут стать) следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки.
- От 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.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

Согласно письму-представлению иные допущения:

- Согласно Уставу, уставный капитал ПАО "Россети Кубань" составляет 33 465 783 700 рублей. Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции одинаковой номинальной стоимостью 100 рублей каждая в количестве 334 657 837 штук.

На дату проведения оценки Обществом производится дополнительная эмиссия обыкновенных именных акций. Государственный регистрационный номер

дополнительного выпуска ценных бумаг и дата государственной регистрации: 1-02-00063-А, 01 апреля 2021 года.

Количество размещаемых ценных бумаг и номинальная стоимость каждой размещаемой ценной бумаги: 69 583 132 (Шестьдесят девять миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи сто тридцать две) штуки номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая.

На дату оценки (30.09.2023 г.) Обществом размещены и оплачены дополнительно 57 334 813 штук обыкновенных акций на сумму 5 773 481 тыс. руб. Данная сумма отражена в разделе III бухгалтерского баланса по строке 1311 "Капитал (до регистрации изменений)".

Исходя из этого, далее величина уставного капитала ПАО "Россети Кубань" на дату оценки принимается равной 39 199 265 000 руб. Общее количество размещенных акций составляет 391 992 650 обыкновенных именных акций.

- Согласно письму - представлению Заказчика, согласно подп. 2 п. 13 ФСО III, заказчик оценки подтверждает, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам, планы и прогнозы отражают ожидания Заказчика/Общества.

В случае возникновения прочих дополнительных условий, допущений и ограничений, не указанных в данном Разделе, они будут отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. Сведения о Заказчике

Табл. 4.1

#### Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование	Публичное акционерное общество «Россети Юг»
Сокращенное наименование	ПАО " Россети Юг "
Местонахождение	344002, Ростовская область, г.о. город Ростов-на-Дону, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 49/42
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1076164009096
Дата присвоения ОГРН	28.06.2007 г.

### 4.2. Сведения об Исполнителе и Оценщике

Исполнителем услуг в соответствии с Договором является ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG- Consulting"):

Табл. 4.2

#### Сведения об Исполнителе

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Консалтинг" ("SRG-Consulting")
Место нахождения (юридический адрес)	Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11, оф. 100
ОГРН	1022200911260
Дата присвоения ОГРН	04.12.2002 г.
Сведения о добровольном страховании гражданской ответственности	Страховое акционерное общество "ЭНЕРГОГАРАНТ", полис страхования от "04" апреля 2023 г. №230005-035-000053, страховая сумма - 3 050 000 000 (Три миллиарда пятьдесят миллионов), руб., период действия договора страхования начинается 01.05.2023 г. и заканчивается 30.04.2024 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об Оценочной деятельности в Российской Федерации"	Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Источник информации: данные Исполнителя

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей на дату составления Отчета редакции).

#### Сведения об Оценщиках

Оценщиками, заключившими с Исполнителем трудовой договор и выполнившими настоящий Отчет об оценке, является Козлова Татьяна Васильевна (далее – Оценщик).

Табл. 4.3

#### Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Козлова Татьяна Васильевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), Регистрационный №4058 от 14.07.2022 Адрес: Российская Федерация, г. Москва, проспект Вернадского, д. 8А, помещение XXIII (7 этаж).
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 595869, выданный МИПК СПБ государственного инженерно-экономического университета 03.02.2004 по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Организационно-правовая форма и полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "ЭсАрДжи-Консалтинг" (см. выше)
Наличие квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024767-3 от 15.07.2021 по направлению: "Оценка бизнеса" Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №024766-1 от 15.07.2021 по направлению: "Оценка недвижимости" Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №030514-2 от 08.10.2021 по направлению: "Оценка движимого имущества"
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис №922/2506246054 от 13.12.2023; выдан САО "РЕСО-Гарантия"; срок действия с 01.01.2024 по 31.12.2024; страховая сумма 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2002 года
Номер контактного телефона,	Контактный телефон: +7 (495) 797 30 31

почтовый адрес, адрес электронной почты оценщика	Почтовый адрес: Российская Федерация, 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 Адрес электронной почты: KozlovaTV@srgroup.ru
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, а заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки.

*Источник информации: данные Оценщика*

#### **4.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

Для проведения работ по оценке по Договору и подготовке Отчета об оценке не привлекались другие организации и специалисты.

## 5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для выполнения оценочных услуг является Договор на проведение оценки № 61002301000388 от 13 декабря 2023 г., заключенный между ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг" и ПАО "Россети-Юг" (далее – Договор).

### 5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В соответствии с Договором на проведение оценки № 61002301000388 от 13 декабря 2023 г., объектом оценки являются:

- 1 обыкновенная акция в составе 100% пакета акций ПАО «Россети Кубань» (полное наименование и организационно-правовая форма: Публичное акционерное общество "Россети Кубань», ОГРН 1022301427268 от 17.09.2002, адрес: 350033, Краснодарский край, г.о. Город Краснодар, г Краснодар, ул. Ставропольская, д. 2А (государственный рег. номер выпуска акций 1-02-00063-А от 08.07.2003 г., тип акций - обыкновенные);

### 5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

На основании предоставленных данных была определена рыночная стоимость Объекта оценки. При оценке использовался доходный подход. Затратный подход выполнен индикативно, результат расчета в согласование не выносится. Анализ выполненных расчетов в рамках сравнительного подхода показал невозможность использования полученных результатов.

Особенности фондового рынка, а именно преобладание на рынке неквалифицированных инвесторов, а также отсутствие в торгах нерезидентов, способствуют нерыночным махинациям с ценными бумагами. Котировки акций ПАО «Россети Кубань» по состоянию на дату оценки выросли более чем в семь раз по отношению к началу 2023 года без соответствующих фундаментальных причин. Free float акций ПАО «Россети Кубань» составляет менее 0,5%. Метод собственных котировок не объективно применять к акциям с низким Free float, учитывая, что оценивается 1 акция в составе контрольного пакета.

Подробное описание выбора подходов и методов оценки приведено в Разделе 9 настоящего Отчета об оценке (далее – Отчет).

Табл. 5.1

#### **Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

Наименование	Значение, руб.	Удельный вес подхода, %	Итоговое значение, руб.
Доходный подход	152,7	100%	152,7
Затратный подход	Не применялся	-	-
Сравнительный подход	Не применялся	-	-
<b>Итоговая рыночная стоимость (округленно)</b>		-	<b>152,7</b>

Источник информации: расчеты Оценщика



#### 5.4. Итоговая величина стоимости Объектов оценки

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № 61002301000388-ОБ от 24 апреля 2024 г., с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, рыночная стоимость Объекта оценки - одной обыкновенной акции в составе 100% пакета акций ПАО «Россети Кубань» по состоянию на 30 сентября 2023 г. составляет, округленно<sup>2</sup>:

**152,7 руб.**

**(Сто пятьдесят два руб. 70 коп.)**

Оценщик

\_\_\_\_\_ Т. В. Козлова

#### 5.5. Ограничения и пределы полученной итоговой стоимости

- 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.
- Полученные в результате исследований Оценщиками выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться только Заказчиком в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- В настоящем Отчете содержатся предположения и выводы Оценщиков, которые предполагаются правомерными и обоснованными. Пользователь отчета, использующий настоящий Отчет, может иметь отличное от мнения Оценщиков, что может потребовать проведения дополнительного анализа и финансово-правовой проверки. Поэтому Отчет не может являться единственным источником информации для принятия каких-либо решений.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно величины стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что какая-либо сделка с Объектом оценки будет проведена по указанной стоимости.

---

<sup>2</sup> Не облагается НДС в силу пп. 12 п. 2 ст. 149 НК РФ

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В списке ниже приведен перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Устав ПАО "Россети Кубань" (новая редакция), утвержден 03.06.2021 (протокол от 04.06.2021 №45);
- Проспект эмиссии дополнительного выпуска ценных бумаг ПАО "Россети Кубань" от 25.04.2023, утвержден Решение Совета директоров ПАО "Россети Кубань" №518/2023 от 27.04.2023;
- Сведения о количестве размещенных акций ПАО "Россети Кубань" на 30.09.2023 г.;
- Справка о корпоративном договоре между акционерами ПАО "Россети Кубань";
- Ежеквартальный отчет Эмитента (ПАО "Россети Кубань") на 31.12.2022 г. и 30.06.2023 г.;
- Сведения о численности персонала ПАО "Россети Кубань";
- Годовой отчет ПАО "Россети Кубань" за 2022 год;
- Аудированная бухгалтерская отчетность ПАО "Россети Кубань" по РСБУ за 2019-2022 гг.;
- Неаудированная бухгалтерская отчетность ПАО "Россети Кубань" по РСБУ за январь-сентябрь 2023 г.;
- Аудированная бухгалтерская отчетность ПАО "Россети Кубань" по МСФО за 2019-2022 гг.;
- Расшифровка активов и обязательств ПАО "Россети Кубань" на 30.09.2023 г.;
- Реестр непрофильных активов ПАО "Россети Кубань";
- Расшифровки выручки, операционных расходов, прочих внереализационных доходов и расходов ПАО "Россети Кубань" за 2020-2022 гг. и 9 мес. 2023 года;
- Отчет о фактическом исполнении Бизнес-плана ПАО "Россети Кубань" за 9 мес. 2023 года;
- Отчет об исполнении плана финансирования капитальных вложений по источникам финансирования инвестиционных проектов инвестиционной программы за 2019 г. - 9 мес. 2023 г.;
- Отчет об исполнении годового плана работ по ТОиР ПАО "Россети Кубань" за 2019 г. - 9 мес. 2023 г.;
- Реестр заключенных договоров на техприсоединение по состоянию на 30.09.2023 г.;
- Бизнес-план ПАО "Россети Кубань" на 2023-2027 год;
- План финансирования капитальных вложений по источникам финансирования инвестиционных проектов инвестиционной программы на 2023-2027 гг.;
- План работ по ТОиР ПАО "Россети Кубань" на 2024-2028 гг.;
- План доходов и капитальных вложений по техприсоединению на 4 кв. 2023 г. - 2027 г.;

➤ Прочие документы.

При проведении оценки и составлении настоящего Отчета Оценщиком была использована следующая информация из открытых источников:

- данные официального сайта Банка России;
- данные сайта Damodaran Online: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>;
- данные информационно-справочной системы "СПАРК-Интерфакс", <http://www.spark-interfax.ru/>;
- данные официального сайта Федеральной службы государственной статистики, <http://www.gks.ru/>;
- данные официального сайта "Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (АКРА)", <https://www.acra-ratings.ru/>;
- данные официального сайта Министерства финансов США (U.S. Department of the Treasury, <https://www.treasury.gov/>);
- данные официального сайта Международного валютного фонда (International Monetary Fund (IMF)), World Economic Outlook Database, <http://www.imf.org/external/ns/cs.aspx?id=28>.

По мнению Оценщиков (в соответствии с п. 10 ФСО III) использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

## 6.2. Информация об Объекте оценки

В соответствии с Договором на проведение оценки № 61002301000388 от 13 декабря 2023 г., объектом оценки является одна обыкновенная акция ПАО "Россети Кубань" в составе 100% пакета акций.

### 6.2.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Табл. 6.1

#### Общие сведения об ПАО "Россети Кубань"

Полное наименование	Публичное акционерное общество "Россети Кубань"
Сокращенное наименование	ПАО "Россети Кубань"
Адрес местонахождения (юридический адрес)	350033, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Ставропольская, 2А
Уставный капитал	39 199 265 000 руб. <sup>3</sup>
ИНН	2309001660
ОГРН	1022301427268
Дата присвоения ОГРН	17.09.2002 г.
Интернет-сайт компании	<a href="https://rosseti-kuban.ru/">https://rosseti-kuban.ru/</a>
Основной вид деятельности	Передача электроэнергии и технологическое присоединение к распределительным электросетям (ОКВЭД 35.12.)
Балансовая стоимость, руб.	отсутствует

Источник информации: данные Общества, данные информационной системы "СПАРК-Интерфакс"

### 6.2.2. Информация о размере и структуре уставного капитала

Согласно Уставу, уставный капитал ПАО "Россети Кубань" составляет 33 465 783 700 (Тридцать три миллиарда четыреста шестьдесят пять миллионов семьсот восемьдесят три тысячи семьсот) рублей. Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции одинаковой номинальной стоимостью 100 (Сто) рублей каждая в количестве 334 657 837 (Триста тридцать четыре миллиона шестьсот пятьдесят семь тысяч восемьсот тридцать семь)

<sup>3</sup> Согласно принятым допущениям в разделе 3 Отчета.