

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»
*Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»*



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-П/17-38

от 30 ноября 2017 года

Оценка справедливой стоимости солидарной непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "И.А. Попов".

Попов И.А.

СОДЕРЖАНИЕ

| | Стр. |
|---|------|
| Сопроводительное письмо | 3 |
| I. Общие сведения | 4 |
| 1.1. Задание на оценку | 4 |
| 1.2. Применяемые стандарты оценки | 5 |
| 1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения | 6 |
| 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке | 7 |
| 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | 8 |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | 8 |
| 1.7. Основные факты и выводы | 8 |
| 1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 9 |
| 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки | 9 |
| II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости | 11 |
| III. Описание объекта оценки | 13 |
| 3.1. Общие положения | 13 |
| 3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки | 13 |
| 3.3. Общие понятия | 14 |
| 3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки | 16 |
| 3.5. Финансовая информация должников | 17 |
| 3.5.1. Анализ финансовых результатов должников | 17 |
| 3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств должников | 20 |
| 3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности | 25 |
| 3.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки | 31 |
| IV. Анализ рынка объекта оценки | 32 |
| 4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2015 г. | 32 |
| 4.2. Основные тенденции социально - экономического развития по итогам 2016 г. | 33 |
| 4.3. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 3 кв. 2017 г. | 37 |
| 4.4. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов | 38 |
| 4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A) | 42 |
| 4.6. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников | 49 |
| 4.7. Анализ рынка цессии («плохих» долгов) | 52 |
| 4.8. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.) | 55 |
| 4.9. Общие выводы | 56 |
| V. Методология оценки | 57 |
| 5.1. Общие положения | 57 |
| 5.2. Общие понятия оценки | 57 |
| 5.3. Общее описание подходов и методов оценки | 57 |
| 5.4. Согласование результатов оценки | 59 |
| 5.5. Выбор подходов и методов оценки | 60 |
| VI. Описание процесса оценки объекта оценки | 62 |
| 6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом | 62 |
| 6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом | 68 |
| 6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом | 68 |
| 6.4. Согласование результатов оценки | 69 |
| VII. Выводы | 70 |
| VII. Перечень литературы | 71 |
| Приложение | 72 |

**Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «ОРЕОЛ»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом
недвижимости «Проектный»
господину Сукманову Д.В.**

«30» ноября 2017 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 38 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости солидарной непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011.

Оценка проведена по состоянию на 30 ноября 2017 года.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7. Указания Банка России от 25 августа 2015 года № 3758-У.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ОАО «АльфаСтрахование».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что справедливая стоимость солидарной непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 006 299 000

**(Один миллиард шесть миллионов двести девяносто девять тысяч)
рублей**

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко**



I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 38 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

1. Объект оценки (точное описание).

Солидарная непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011.

Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

| Наименование характеристики | Значение |
|---|---|
| Полное фирменное наименование организации-должника | Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» |
| Основание для взыскания задолженности | Мировое соглашение от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011 |
| Первопричина (источник) возникновения задолженности | Оплата (неоплата) номинальной стоимости облигаций Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267 от 22.06.2007), суммы накопленного купонного дохода за 6 купонный период, оплата процентов за пользование чужими денежными средствами. |
| Сумма задолженности по состоянию на дату оценки | 1 383 050 282,81 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 966 984 892 ,84 руб. ; - величина начисленных процентов – 416 065 389,97 руб. |
| График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 1825-ю от 29 мая 2017 г. | - основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г. ; - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г. |
| Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 1825-ю от 29 мая 2017 г. | На дату оценки не определена |

2. Имущественные права на объект оценки. Право требования по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный».

3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.

4. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

5. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

6. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

7. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы

для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

8. Дата оценки. Оценка по состоянию на **30.11.2017 г.**

9. Срок проведения оценки. Не позднее **30.11.2017 г.**

10. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными;
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Согласно требованиям Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок

ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Исходя из специфики оцениваемого объекта и того, что объект входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки, представлены в задании на оценку. Дополнительно принято следующее допущение:

- для определения количественных и качественных характеристик должника (эмитента), может

использоваться бухгалтерская отчетность эмитента, составленная на последнюю отчетную дату, отличную от даты оценки.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

| | |
|--|--|
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Проектный» |
| Место нахождения | 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3 |
| Почтовый адрес | 119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3 |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1107746237147 |
| Дата присвоения ОГРН | 30 марта 2010 года |

Сведения об оценщике

| | |
|---|--|
| Общие сведения об оценщике | Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00388 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608624, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». |
| Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор | Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019. |
| Место нахождения оценщика | Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. |
| Почтовый адрес оценщика | 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а. |
| Номер контактного телефона | +7 (495) 229 – 49 - 71 |
| Адрес электронной почты | igor.popov@ramb-price.ru |
| Сведения о страховании ответственности юридического лица | Полис страхования ответственности № 0991R/776/90053/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13.10.2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. |
| Саморегулируемая организация оценщиков | Попов Игорь Александрович Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г. |
| Сведения о страховании ответственности оценщика | Попов Игорь Александрович Полис страхования ответственности оценщика № 0991R/776/91135/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. |

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

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

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

| | |
|---|---|
| Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки | Техническое задание № 38 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г. |
| Дата составления отчета | 30 ноября 2017 г. |
| Порядковый номер отчета | УКО-П/17-38 |

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Солидарная непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011.

Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

| Наименование характеристики | Значение |
|---|---|
| Полное фирменное наименование организации-должника | Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» |
| Основание для взыскания задолженности | Мировое соглашение от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011 |
| Первопричина (источник) возникновения задолженности | Оплата (неоплата) номинальной стоимости облигаций Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267 от 22.06.2007), суммы накопленного купонного дохода за 6 купонный период, оплата процентов за пользование чужими денежными средствами. |
| Сумма задолженности по состоянию на дату оценки | 1 383 050 282,81 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 966 984 892 ,84 руб. ; - величина начисленных процентов – 416 065 389,97 руб. |

| Наименование характеристики | Значение |
|---|---|
| График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 1825-ю от 29 мая 2017 г. | - основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.; - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г. |
| Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 1825-ю от 29 мая 2017 г. | На дату оценки не определена |

Результаты оценки

| Наименование объекта/подход | Доходный подход, руб. | Сравнительный (рыночный) подход, руб. | Затратный подход, руб. | Итоговая величина стоимости, руб. |
|---|-----------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Солитарная непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011 | 1 006 299 000 | не использовался | не использовался | 1 006 299 000 |

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности и в иных случаях - для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

При определении стоимости объекта оценки использовались исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень исходных данных

| Наименование документа | Вид документа |
|--|---------------|
| Мировое соглашение от 11.04.2011 г. по делу № А75-1109/2011 | копия |
| Бухгалтерский баланс Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 30.09.2017 г. | копия |
| Отчеты о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 30.09.2017 г. | копия |
| Гарантийное письмо Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 1825-Ю от 29.05.2017 г. | копия |
| Письмо Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 1824-Ю от 29.05.2017 г. | копия |

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами,

которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – акции или доли (описание объекта оценки).
2. Определение исходных условий оценки.
3. Определение исходных данных для методов оценки.
4. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей и т.п.), являющихся объектом оценки (в соответствии с их единицей учета).

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

3. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

- исходные данные 2 Уровня – это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- (a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;
 - (b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;
 - (c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спреды.
 - (d) подтверждаемые рынком исходные данные.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые

являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход, при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

В некоторых случаях, при определении справедливой стоимости актива или обязательства, приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

Исходя из вышеуказанных положений Федерального стандарта оценки, при проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является солидарная непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Право требования по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки не представлены.

Обременения, связанные с объектом оценки.

Объект оценки имеет обременения в виде доверительного управления. В соответствии со статьей 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право требования на объект оценки, принадлежащее владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Проектный», скидки на фактическую общую долевую собственность на права требования и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав требования объекта оценки при отчуждении последнего на открытом рынке.

3.3. Общие понятия

Право требования задолженности как объект оценки.

1. Имущественные права как объекты гражданского оборота

Статья 128 ГК РФ, дающая перечень видов объектов гражданского оборота, причисляет имущественные права к объектам гражданских прав наряду с вещами, включая деньги и ценные бумаги, иным имуществом, работами и услугами; охраняемыми результатами интеллектуальной деятельности и приравненными к ним средствами индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальными благами.

Одним из основных признаков объектов правоотношения является то, что такие объекты должны представлять определенную ценность, которая проявляется в его способности удовлетворять определенные юридически значимые интересы субъектов права. Безусловно, что права требования такой материальной ценностью обладают, что говорит о том, что право (требование) может объектом гражданского оборота.

Указанное положение подтверждается наличием в главе 24 Гражданского кодекса статей, содержащих нормы об уступке прав требования.

2. Основание возникновения прав (требований)

Согласно ст. 8 ГК РФ основанием возникновения гражданских прав и обязанностей является договор и иные сделки, др.

Статья 307 ГК РФ определяет основания возникновения обязательств - это договор, причинение вреда, неосновательное обогащение, иные (часть 2 ст. 307 ГК РФ).

Таким образом, договор является основанием возникновения гражданских прав и обязанностей, и обязательств.

Гражданские права и обязанности, и обязательства возникают по поводу конкретного объекта.

В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности (ч. 1 ст. 307 ГК РФ).

Таким образом, имущественное право, наряду с иным имуществом, - это то, по поводу чего возникают обязательства.

3. Обязательство, как основание возникновения прав требований, структура обязательственных правоотношений

Гражданское законодательство употребляет понятие «обязательство» в различных значениях, а именно: обязательство в широком смысле, и узком, т.е. конкретных прав требования кредитора к должнику.

Договор может содержать (и чаще всего содержит) комплекс прав и корреспондирующих им обязанностей. Так, в договоре купли-продажи можно выделить право покупателя требовать передачи товара и корреспондирующую ему обязанность продавца передать товар (первая обязательственная связь). В рамках этого договора существует право продавца требовать уплаты за товар и обязанность покупателя его оплатить (вторая обязательственная связь).

Кредитора и должника можно указать только в простом обязательственном правоотношении, а не в рамках договора в целом.

В сложном обязательственном правоотношении, каким, как правило, является договор, существуют стороны, т.е. субъекты, наделенные как правами, так и обязанностями, т.е. кредиторы и должники одновременно.

Глава 24 ГК РФ «Перемена лиц в обязательстве» предусматривает порядок замены стороны в одном обязательственном правоотношении (должника или кредитора), а не стороны в договоре (или ином обязательстве в широком смысле), каждая из которых может быть и должником, и кредитором по различным обязательствам, охватываемым конструкцией одного договора.

В ст. ст. 382 - 390 ГК РФ для обозначения лица, которому "принадлежало" уступаемое право, используется термин "кредитор". Кредитором называется активный субъект, наделенный правом требовать совершения действий (воздержания от действий) от должника.

В договоре, содержание которого составляет всего одна правовая связь, одно простое обязательство, перемена активной стороны в обязательстве (кредитора) является и заменой стороны в договоре. Примером такого обязательства является заем: передача права требования другому лицу означает замену стороны в договоре - займодавца.

Зачастую обязательственное правоотношение является сложным, т.е. каждая из его сторон обладает рядом прав и несет ряд обязанностей. Вся совокупность ряда встречных прав и обязанностей сторон следует рассматривать как одно правовое отношение. Отдельные права сторон обязательства в юридической литературе обозначают термином «правомочия». При этом указывается, что они входят в состав субъективного права, отличающегося сложным строением. При перемене лиц в обязательстве изменяется его субъектный состав, системные же связи между правомочиями и обязанностями сохраняются.

К вновь вступающему лицу по договору уступки права требования переходит не отдельное правомочие выбывающего лица (право требования), а вся совокупность его правомочий, имеющаяся в наличии на момент перехода.

4. Понятие права (требования)

В Гражданском кодексе отсутствует определение права требования (точнее права (требования)).

При этом законодатель употребляет понятие права (требования) в нормах главы 24 ГК РФ. Так, в силу ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

При анализе норм об уступке права (требования), можно сделать вывод, что требование - это не право субъекта потребовать, а то, на получение чего претендует (притязает) правомочное лицо, т.е. исполнения чего он (при наступлении определенных условий) может потребовать от обязанного его правом лица, опираясь на принудительную силу государства.

При этом необходимо только иметь в виду, что при уступке права в порядке, предусмотренном гл. 24 ГК РФ, как практика, так и теория исходят из того, что цессия допускается только в отношении права, возникшего из обязательства.

Согласно пункту 4 статьи 454 ГК РФ к продаже имущественных прав применяются общие положения о купле-продаже, если иное не вытекает из содержания и характера этих прав.

При этом по поводу признания за правами (требованиями) вещно-правового статуса существует несколько точек зрения от полного отрицания их вещно-правовой природы до признания права собственности на право требования («право на право») и различия права как содержания и права как объекта.

В любом случае, имея материальную ценность права (требования), являясь по своей сути правами обязательственными, в тоже время являются объектом сделок, наряду с иными имущественными (например, вещными правами)

Вывод: право (требование) является самостоятельным объектом гражданских правоотношений, наряду с вещами и иными субъектами, а, следовательно, и объектом оценки, с оговоркой об обязательственно-правовом характере его возникновения и регулирования.

3.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Солидарная непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011.

Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

| Наименование характеристики | Значение |
|---|---|
| Полное фирменное наименование организации-должника | Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» |
| Основание для взыскания задолженности | Мировое соглашение от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011 |
| Первопричина (источник) возникновения задолженности | Оплата (неоплата) номинальной стоимости облигаций Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267 от 22.06.2007), суммы накопленного купонного дохода за 6 купонный период, оплата процентов за пользование чужими денежными средствами. |
| Сумма задолженности по состоянию на дату оценки | 1 383 050 282,81 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 966 984 892,84 руб.;; - величина начисленных процентов – 416 065 389,97 руб. |
| График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 1825-ю от 29 мая 2017 г. | - основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.;; - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г. |
| Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 1825-ю от 29 мая 2017 г. | На дату оценки не определена |

Права требования на солидарную непогашенную задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" определены условиями мирового соглашения от 11.04.2011 г., утвержденного определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по делу № А75-1109/2011.

В соответствии с Техническим заданием № 38 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г. величина задолженности по состоянию на дату оценки составляет 1 383 050 282,81 руб. (из которых, 966 984 892,84 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 416 065 389,97 руб. величина начисленных процентов).

Так как солидарным ответчиком (должником) по задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" определенной условиями мирового соглашения от 11.04.2011 г., утвержденного определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по делу № А75-1109/2011, является Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», то все обязательства по задолженности распространяются и на Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

Данное обстоятельство подтверждается гарантийным письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 1825-Ю от 29.05.2017 г.

3.5. Финансовая информация должников

3.5.1 Анализ финансовых результатов должников

В рамках настоящей оценки проводился анализ финансовых результатов Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

Анализ финансовых результатов эмитента производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки эмитента в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (ЕВIT) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 31.12.2010 г. по 30.09.2017 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Исторический отчет о прибылях и убытках АО «ЮграИнвестСтройПроект» (тыс. руб.)

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 30.09. 2017 г. |
|--|-----------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Выручка от реализации | 808 838 | 879 286 | 852 694 | 441 326 | 771 073 | 823 823 | 962 352 | 666 778 |
| Себестоимость | -740 357 | -1 124 628 | -757 508 | -373 210 | -502 566 | -404 701 | -487 577 | -596 337 |
| Валовая прибыль | 68 481 | -245 342 | 95 186 | 68 116 | 268 507 | 419 122 | 474 775 | 70 441 |
| Коммерческие расходы | -31 322 | 0 | -13 267 | -26 510 | -23 125 | -16 759 | -72 221 | -47 196 |
| Управленческие расходы | -6 890 | 0 | -3 119 | -3 971 | -5 946 | -5 215 | -9 080 | -6 559 |
| Прибыль (убыток) от продаж | 30 269 | -245 342 | 78 800 | 37 635 | 239 436 | 397 148 | 393 474 | 16 686 |
| Проценты к получению | 0 | 6 519 | 49 995 | -90 551 | 816 | 163 | 8 440 | 846 |
| Проценты к уплате | -377 777 | -55 741 | -11 391 | 16 665 | -80 397 | -126 820 | -523 901 | -272 184 |
| Доходы от участия в других организациях | 0 | 114 889 | 2 538 294 | 345 110 | 385 186 | 142 060 | 0 | 0 |
| Прочие операционные доходы | 61 270 | 869 424 | 579 084 | 365 503 | 1 875 393 | 581 752 | 420 375 | 842 798 |
| Прочие операционные расходы | -617 675 | -1 752 387 | -1 047 412 | -1 449 468 | -1 627 745 | -918 944 | -789 578 | -600 151 |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | -903 913 | -1 062 638 | 2 187 370 | -775 106 | 792 689 | 75 359 | -491 190 | -12 005 |
| Текущий налог на прибыль | 0 | -77 949 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Отложенные налоговые обязательства | 0 | 0 | -22 | -118 | -1 537 | -21 709 | 0 | 0 |
| Отложенные налоговые активы | 0 | 187 037 | -88 277 | 153 217 | -199 903 | 0 | 48 488 | 12 083 |
| Прочее | -388 | -1 977 | -71 | -6 692 | 7 | 0 | -104 712 | 0 |
| Чистая прибыль | -904 301 | -955 527 | 2 099 000 | -628 699 | 591 256 | 53 650 | -547 414 | 78 |

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Скомпиллированный исторический отчет о прибылях и убытках эмитента представлен в табл. 3. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпиллированного исторического отчета о прибылях и убытках эмитента представлены в табл. 4 и табл. 5.

Таблица 3.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках
АО «ЮграИнвестСтройПроект», (тыс. руб.)**

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 30.09. 2017 г. |
|---|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Выручка (Sales) | 808 838 | 879 286 | 852 694 | 441 326 | 771 073 | 823 823 | 962 352 | 666 778 |
| Себестоимость реализации (без амортизации) | -740 357 | -1 124 628 | -757 508 | -373 210 | -502 566 | -404 701 | -487 577 | -596 337 |
| Валовая прибыль (Gross margin) | 68 481 | -245 342 | 95 186 | 68 116 | 268 507 | 419 122 | 474 775 | 70 441 |
| Коммерческие и общекорпоративные (управленческие) расходы | -38 212 | 0 | -16 386 | -30 481 | -29 071 | -21 974 | -81 301 | -53 755 |
| Прочие доходы/расходы (нетто) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прибыль от реализации (Sales Margin) | 30 269 | -245 342 | 78 800 | 37 635 | 239 436 | 397 148 | 393 474 | 16 686 |
| Прочие внереализ. доходы расходы (нетто) | -556 405 | -882 963 | -468 328 | -1 083 965 | 247 648 | -337 192 | -369 203 | 242 647 |
| Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA) | -526 136 | -1 128 305 | -389 528 | -1 046 330 | 487 084 | 59 956 | 24 271 | 259 333 |
| Амортизация | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Операционная маржа (EBIT) | -526 136 | -1 128 305 | -389 528 | -1 046 330 | 487 084 | 59 956 | 24 271 | 259 333 |
| Проценты к уплате | -377 777 | -55 741 | -11 391 | 16 665 | -80 397 | -126 820 | -523 901 | -272 184 |
| Проценты к получению | 0 | 6 519 | 49 995 | -90 551 | 816 | 163 | 8 440 | 846 |
| Доходы от участия в других организациях | 0 | 114 889 | 2 538 294 | 345 110 | 385 186 | 142 060 | 0 | 0 |
| Прибыль до налогообложения (EBT) | -903 913 | -1 062 638 | 2 187 370 | -775 106 | 792 689 | 75 359 | -491 190 | -12 005 |
| Налог на прибыль и аналогичные платежи | -388 | 107 111 | -88 370 | 146 407 | -201 433 | -21 709 | -56 224 | 12 083 |
| Чистая прибыль | -904 301 | -955 527 | 2 099 000 | -628 699 | 591 256 | 53 650 | -547 414 | 78 |

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 4.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «ЮграИнвестСтройПроект»,
(вертикальная сравнительная форма)**

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 30.09. 2017 г. |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Выручка (Sales) | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| Себестоимость реализации (без амортизации) | -91,5% | -127,9% | -88,8% | -84,6% | -65,2% | -49,1% | -50,7% | -89,4% |
| Валовая прибыль (Gross margin) | 8,5% | -27,9% | 11,2% | 15,4% | 34,8% | 50,9% | 49,3% | 10,6% |
| Коммерческие и общекорпоративные (управленческие) расходы | -4,7% | n/a | -1,9% | -6,9% | -3,8% | -2,7% | -8,4% | -8,1% |
| Прочие доходы/расходы (нетто) | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Прибыль от продаж (Sales Margin) | 3,7% | -27,9% | 9,2% | 8,5% | 31,1% | 48,2% | 40,9% | 2,5% |
| Прочие внереализ. доходы расходы (нетто) | -68,8% | -100,4% | -54,9% | -245,6% | 32,1% | -40,9% | -38,4% | 36,4% |
| Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA) | -65,0% | -128,3% | -45,7% | -237,1% | 63,2% | 7,3% | 2,5% | 38,9% |
| Амортизация | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Операционная маржа (EBIT) | -65,0% | -128,3% | -45,7% | -237,1% | 63,2% | 7,3% | 2,5% | 38,9% |
| Проценты к уплате | -46,7% | -6,3% | -1,3% | 3,8% | -10,4% | -15,4% | -54,4% | -40,8% |
| Проценты к получению | n/a | 0,7% | 5,9% | -20,5% | 0,1% | 0,0% | 0,9% | 0,1% |
| Доходы от участия в других организациях | n/a | 13,1% | 297,7% | 78,2% | 50,0% | 17,2% | n/a | n/a |
| Прибыль до налогообложения (EBT) | -111,8% | -120,9% | 256,5% | -175,6% | 102,8% | 9,1% | -51,0% | -1,8% |

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 30.09. 2017 г. |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Налог на прибыль и аналогичные платежи | 0,0% | 12,2% | -10,4% | 33,2% | -26,1% | -2,6% | -5,8% | 1,8% |
| Чистая прибыль | -111,8% | -108,7% | 246,2% | -142,5% | 76,7% | 6,5% | -56,9% | 0,0% |

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 5.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «ЮграИнвестСтройПроект»,
(горизонтальная сравнительная форма)**

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 30.09. 2017 г. |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| Выручка (Sales) | 83,3% | 8,7% | -3,0% | -48,2% | 74,7% | 6,8% | 16,8% | 169,3% |
| Себестоимость реализации (без амортизации) | 52,2% | 51,9% | -32,6% | -50,7% | 34,7% | -19,5% | 20,5% | 178,9% |
| Валовая прибыль (Gross margin) | -251,0% | -458,3% | -138,8% | -28,4% | 294,2% | 56,1% | 13,3% | 108,4% |
| Коммерческие и общекорпоративные (управленческие) расходы | -53,6% | -100,0% | n/a | 86,0% | -4,6% | -24,4% | 270,0% | 35,9% |
| Прочие доходы/расходы (нетто) | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Прибыль от реализации (Sales Margin) | -123,7% | -910,5% | -132,1% | -52,2% | 536,2% | 65,9% | -0,9% | -390,1% |
| Прочие внереализ. доходы расходы (нетто) | -182,6% | 58,7% | -47,0% | 131,5% | -122,8% | -236,2% | 9,5% | -929,4% |
| Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA) | -196,4% | 114,5% | -65,5% | 168,6% | -146,6% | -87,7% | -59,5% | -840,8% |
| Амортизация | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Операционная маржа (EBIT) | -196,4% | 114,5% | -65,5% | 168,6% | -146,6% | -87,7% | -59,5% | -840,8% |
| Проценты к уплате | -60,5% | -85,2% | -79,6% | -246,3% | -582,4% | 57,7% | 313,1% | 10,9% |
| Проценты к получению | -100,0% | n/a | 666,9% | -281,1% | -100,9% | -80,0% | 5077,9% | -89,6% |
| Доходы от участия в других организациях | n/a | n/a | 2109,3% | -86,4% | 11,6% | -63,1% | -100,0% | n/a |
| Прибыль до налогообложения (EBT) | 123,7% | 17,6% | -305,8% | -135,4% | -202,3% | -90,5% | -752,1% | -95,6% |
| Налог на прибыль и аналогичные платежи | -100,9% | -27705,9% | -182,5% | -265,7% | -237,6% | -89,2% | 158,6% | -77,8% |
| Чистая прибыль | 152,3% | 5,7% | -319,7% | -130,0% | -194,0% | -90,9% | -1121,8% | -100,0% |

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов эмитента: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием четкой периодизации роста/снижения показателя).

1. Исследование динамики изменения валовой выручки эмитента в ретроспективном периоде и факторов, влияющих на изменение указанного показателя.

В ретроспективном периоде динамика изменения валовой выручки была разнонаправленной. На динамику изменения валовой выручки влияют этапы реализации строительных проектов, реализуемых эмитентом.

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 5) показывает, что динамика изменения прибыли от реализации (Sales Margin) эмитента в ретроспективном периоде была разнонаправленной.

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 5) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) эмитента в ретроспективном периоде имеет разнонаправленную динамику.

4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов эмитента.

3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств должников

В рамках настоящей оценки проводился анализ структуры активов и обязательств Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

Анализ структуры активов и обязательств эмитента производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса эмитента в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов эмитента;
- установить перечень активов и обязательств эмитента на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2010 г. по 30.09.2017 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 6 и табл. 7 соответственно.

Таблица 6.
Скомпилированный исторический баланс АО «ЮграИнвестСтройПроект», тыс. руб.

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 30.09. 2017 г. |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Нематериальные активы | 113 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Результаты исследований и разработок | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Нематериальные поисковые активы | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Материальные поисковые активы | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Основные средства | 1 002 427 | 147 779 | 13 501 | 26 725 | 1 159 | 993 | 875 | 207 |
| Незавершенное строительство | 6 838 334 | 6 186 208 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Доходные вложения в мат. ценности | 8 048 | 5 921 | 3 777 | 1 759 | 2 108 | 2 042 | 19 073 | 11 430 |
| Долгосрочные финансовые вложения | 2 599 | 670 980 | 3 610 630 | 3 473 911 | 3 226 952 | 3 003 643 | 2 855 130 | 2 711 330 |
| Отложенные налоговые активы | 273 900 | 461 262 | 372 543 | 525 759 | 325 856 | 325 856 | 233 154 | 245 238 |
| Прочие внеоборотные активы | 0 | 0 | 3 292 843 | 4 502 906 | 1 665 487 | 1 096 812 | 2 536 775 | 1 724 902 |
| Итого внеоборотные активы | 8 125 421 | 7 472 150 | 7 293 294 | 8 531 060 | 5 221 562 | 4 429 346 | 5 645 007 | 4 693 107 |
| Запасы | 569 286 | 291 223 | 487 491 | 294 896 | 524 340 | 1 130 943 | 1 271 448 | 788 468 |
| НДС по приобретенным ценностям | 919 466 | 662 552 | 419 996 | 481 846 | 542 265 | 442 718 | 288 853 | 178 796 |
| Дебиторская задол. (через 12 месяцев) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Дебиторская задол. (до 12 месяцев) | 1 757 849 | 5 915 603 | 5 550 893 | 2 075 372 | 1 580 711 | 3 759 783 | 456 039 | 600 787 |
| Краткосрочные финансовые вложения | 52 662 | 178 241 | 599 438 | 29 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Денежные средства | 38 740 | 344 798 | 51 448 | 184 254 | 621 349 | 239 702 | 26 140 | 568 |
| Прочие оборотные активы | 2 785 | 26 799 | 7 497 | 80 418 | 151 632 | 105 505 | 5 | 0 |
| Итого оборотные активы | 3 340 788 | 7 419 216 | 7 116 763 | 3 145 786 | 3 420 297 | 5 678 651 | 2 042 485 | 1 568 619 |
| БАЛАНС | 11 466 209 | 14 891 366 | 14 410 057 | 11 676 846 | 8 641 859 | 10 107 997 | 7 687 492 | 6 261 726 |
| Акционерный капитал | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Добавочный капитал | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Резервы | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Фонд социальной сферы | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прибыль / (убытки) прошлых лет | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прибыль / (убыток) отчет. периода | -2 226 883 | -3 104 462 | -1 005 462 | -1 631 162 | -1 039 908 | -986 255 | -1 533 746 | -1 533 667 |
| Итого собственный капитал | -1 223 883 | -2 101 462 | -2 462 | -631 162 | -39 908 | 13 745 | -533 746 | -533 667 |
| Долгосрочные заёмные средства | 1 716 195 | 1 124 984 | 379 408 | 415 123 | 1 639 377 | 1 049 110 | 3 768 356 | 3 576 460 |
| Прочие долгосрочные обязательства | 0 | 0 | 2 490 313 | 6 534 482 | 5 374 893 | 5 057 198 | 2 014 573 | 1 762 715 |
| Отложенные налоговые обязательства | 13 042 | 13 172 | 13 077 | 13 196 | 14 732 | 14 732 | 0 | 0 |
| Итого долгосроч. обязательства | 1 729 237 | 1 138 156 | 2 882 798 | 6 962 801 | 7 029 002 | 6 121 040 | 5 782 929 | 5 339 175 |

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 30.09. 2017 г. |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| Краткосрочные заёмные средства | 518 261 | 16 123 | 0 | 445 810 | 2 | 93 577 | 331 337 | 79 526 |
| Кредиторская задолженность | 4 008 724 | 10 071 696 | 11 528 736 | 1 665 617 | 1 051 840 | 3 357 860 | 503 687 | 394 499 |
| Доходы будущих периодов | 0 | 0 | 0 | 100 960 | 600 921 | 30 295 | 0 | 49 260 |
| Оценочные обязательства | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие обязательства | 6 433 872 | 5 766 852 | 986 | 3 132 820 | 0 | 491 480 | 1 603 285 | 932 933 |
| Итого краткосроч. обязательства | 10 960 857 | 15 854 671 | 11 529 722 | 5 345 207 | 1 652 763 | 3 973 212 | 2 438 309 | 1 456 218 |
| БАЛАНС | 11 466 211 | 14 891 365 | 14 410 058 | 11 676 846 | 8 641 857 | 10 107 997 | 7 687 492 | 6 261 726 |

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.
Скомпилированный исторический баланс АО «ЮграИнвестСтройПроект» (сравнительная форма)

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 30.09. 2017 г. |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Нематериальные активы | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Результаты исследований и разработок | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Нематериальные поисковые активы | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Материальные поисковые активы | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Основные средства | 8,7% | 1,0% | 0,1% | 0,23% | 0,01% | 0,01% | 0,01% | 0,01% |
| Незавершенное строительство | 59,6% | 41,5% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Доходные вложения в мат. ценности | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 0,02% | 0,02% | 0,02% | 0,25% | 0,18% |
| Долгосрочные финансовые вложения | 0,0% | 4,5% | 25,1% | 29,75% | 37,34% | 29,72% | 37,14% | 43,30% |
| Отложенные налоговые активы | 2,4% | 3,1% | 2,6% | 4,50% | 3,77% | 3,22% | 3,03% | 3,92% |
| Прочие внеоборотные активы | 0,0% | 0,0% | 22,9% | 38,56% | 19,27% | 10,85% | 33,00% | 27,55% |
| Итого внеоборотные активы | 70,9% | 50,2% | 50,6% | 73,06% | 60,42% | 43,82% | 73,43% | 74,95% |
| Запасы | 5,0% | 2,0% | 3,4% | 2,53% | 6,07% | 11,19% | 16,54% | 12,59% |
| НДС по приобретенным ценностям | 8,0% | 4,45% | 2,9% | 4,13% | 6,27% | 4,38% | 3,76% | 2,86% |
| Дебиторская задол. (через 12 месяцев) | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Дебиторская задол. (до 12 месяцев) | 15,3% | 39,7% | 38,5% | 17,77% | 18,29% | 37,20% | 5,93% | 9,59% |
| Краткосрочные финансовые вложения | 0,5% | 1,2% | 4,2% | 0,25% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Денежные средства | 0,3% | 2,3% | 0,4% | 1,58% | 7,19% | 2,37% | 0,34% | 0,01% |
| Прочие оборотные активы | 0,0% | 0,2% | 0,1% | 0,69% | 1,75% | 1,04% | 0,00% | 0,00% |
| Итого оборотные активы | 29,1% | 49,8% | 49,4% | 26,94% | 39,58% | 56,18% | 26,57% | 25,05% |
| БАЛАНС | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Акционерный капитал | 8,7% | 6,72% | 6,9% | 8,56% | 11,57% | 9,89% | 13,01% | 15,97% |
| Добавочный капитал | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Резервы | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Фонд социальной сферы | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Прибыль / (убытки) прошлых лет | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Прибыль / (убыток) отчет. периода | -19,4% | -20,8% | -7,0% | -13,97% | -12,03% | -9,76% | -19,95% | -24,49% |
| Итого собственный капитал | -10,7% | -14,1% | 0,0% | -5,41% | -0,46% | 0,14% | -6,94% | -8,52% |
| Долгосрочные заёмные средства | 15,0% | 7,6% | 2,6% | 3,56% | 18,97% | 10,38% | 49,02% | 57,12% |
| Прочие долгосрочные обязательства | 0,0% | 0,0% | 17,3% | 55,96% | 62,20% | 50,03% | 26,21% | 28,15% |
| Отложенные налоговые обязательства | 0,1% | 0,1% | 0,1% | 0,11% | 0,17% | 0,15% | 0,00% | 0,00% |
| Итого долгосроч. обязательства | 15,1% | 7,6% | 20,0% | 59,63% | 81,34% | 60,56% | 75,23% | 85,27% |
| Краткосрочные заёмные средства | 4,5% | 0,1% | 0,0% | 3,82% | 0,00% | 0,93% | 4,31% | 1,27% |
| Кредиторская задолженность | 35,0% | 67,6% | 80,0% | 14,26% | 12,17% | 33,22% | 6,55% | 6,30% |
| Доходы будущих периодов | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,86% | 6,95% | 0,30% | 0,00% | 0,79% |
| Оценочные обязательства | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,86% | 6,95% | 0,30% | 0,00% | 0,00% |

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 30.09. 2017 г. |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Прочие обязательства | 56,1% | 38,7% | 0,0% | 26,83% | 0,0% | 0,00% | 20,86% | 14,90% |
| Итого краткосроч. обязательств | 95,6% | 106,5% | 80,0% | 45,78% | 19,13% | 39,31% | 31,72% | 23,26% |
| БАЛАНС | 100% | 100% | 100% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества эмитента, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности эмитента, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Динамика изменения валюты баланса эмитента представлена на рис. 1.

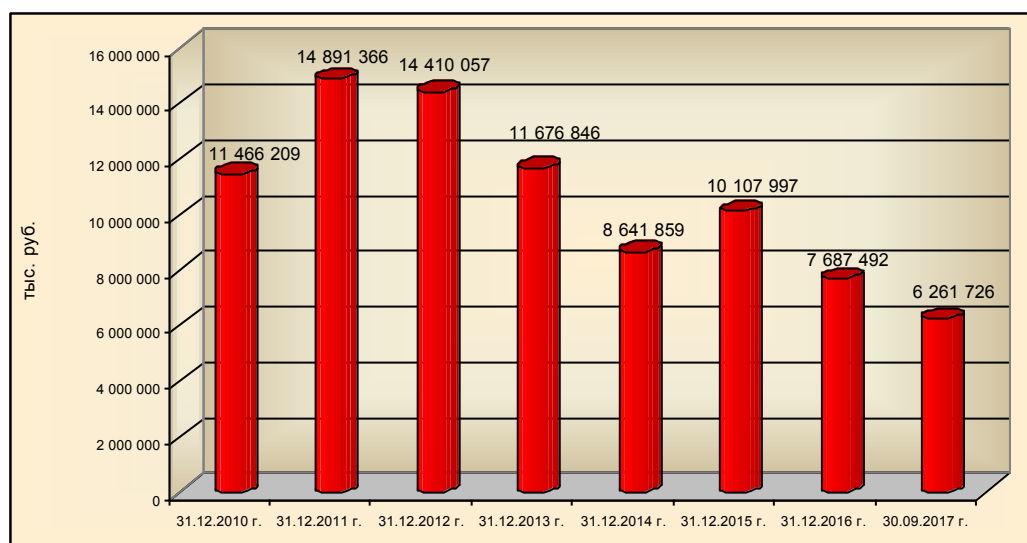


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса эмитента представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса эмитента

| Период | Характер динамики изменения валюты баланса | Причины (источники) |
|----------------|--|--|
| 2010 г. | Снижение | Причиной снижения является сокращение кредиторской задолженности и долгосрочных заёмных средств, а также убытки отчетного периода. |
| 2011 г. | Рост | Источником роста является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства). |
| 2012 г. | Снижение | Причиной снижения является сокращение прочих краткосрочных обязательств. |
| 2013 г. | Снижение | Причиной снижения является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства), а также убытки отчетного периода. |
| 2014 г. | Снижение | Причиной снижения является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства) и прочие краткосрочные обязательства. |
| 2015 г. | Рост | Источником роста является кредиторская задолженность, а также прибыль отчетного периода. |
| 2016 г. | Снижение | Причинами снижения являются убытки отчетного периода, а так же сокращение долгосрочных и краткосрочных обязательств. |
| 9 мес. 2017 г. | Снижение | Причинами снижения является сокращение прочих долгосрочных обязательств, а также заёмных средств и кредиторской задолженности. |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В ретроспективном периоде отмечаются существенные изменения в структуре источников формирования активов, заключающиеся в замещении прочих долгосрочных обязательств долгосрочными заемными средствами. Подобные изменения связаны с реализацией процесса реструктуризации. Динамика изменения структуры источников формирования представлена на рис. 2.

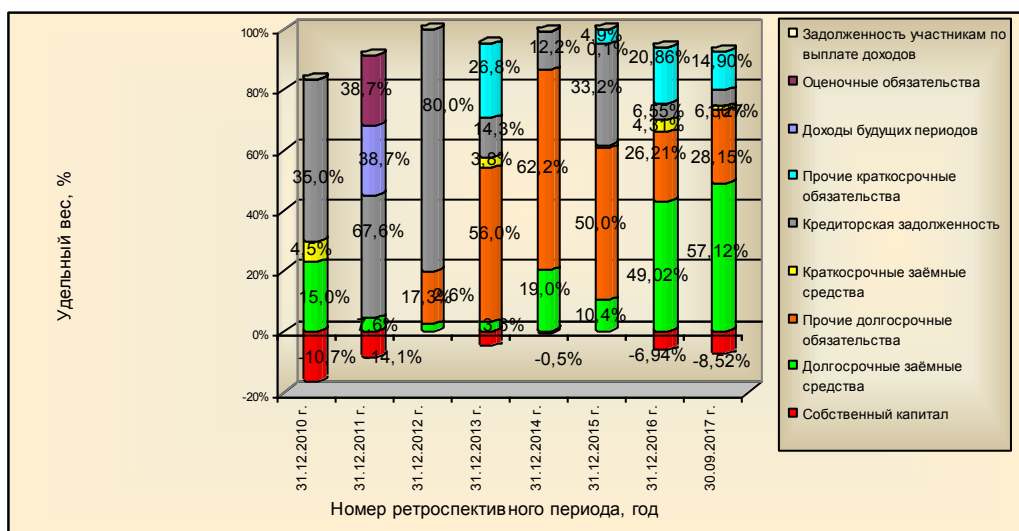


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

В ретроспективном периоде в структуре активов эмитента преобладали внеоборотные активы. Оборотные активы изменялись разнонаправленно. Динамика изменения оборотных активов отражает изменения в основной деятельности – приостановление реализации жилых площадей в 2009 г. – 2010 г. и возобновление в период 2011 г. – 2012 г. Внеоборотные активы в период с 2009 г. по 2012 г. имели тенденцию к сокращению. По состоянию на последнюю отчетную дату доля внеоборотных активов составляет 74,95% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 25,05% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

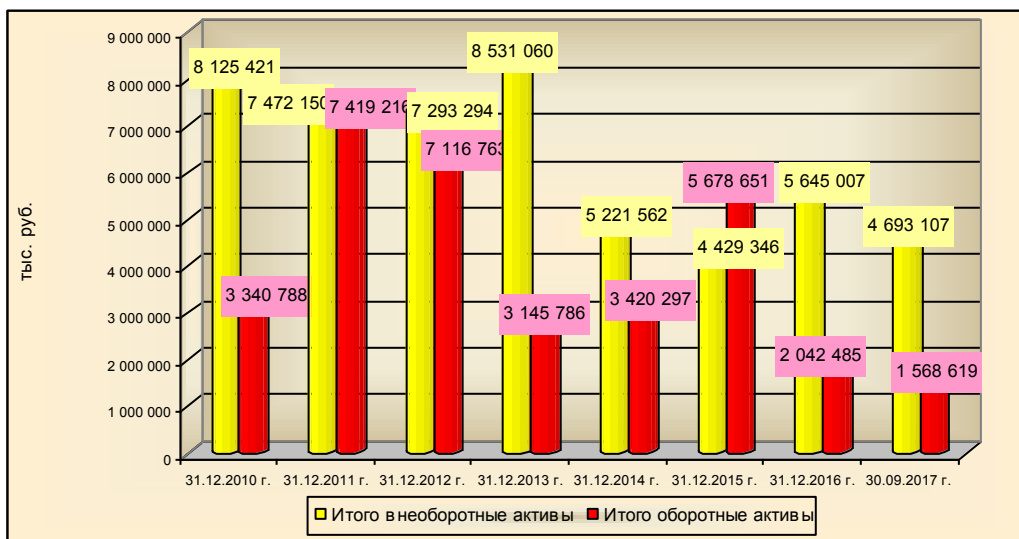


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

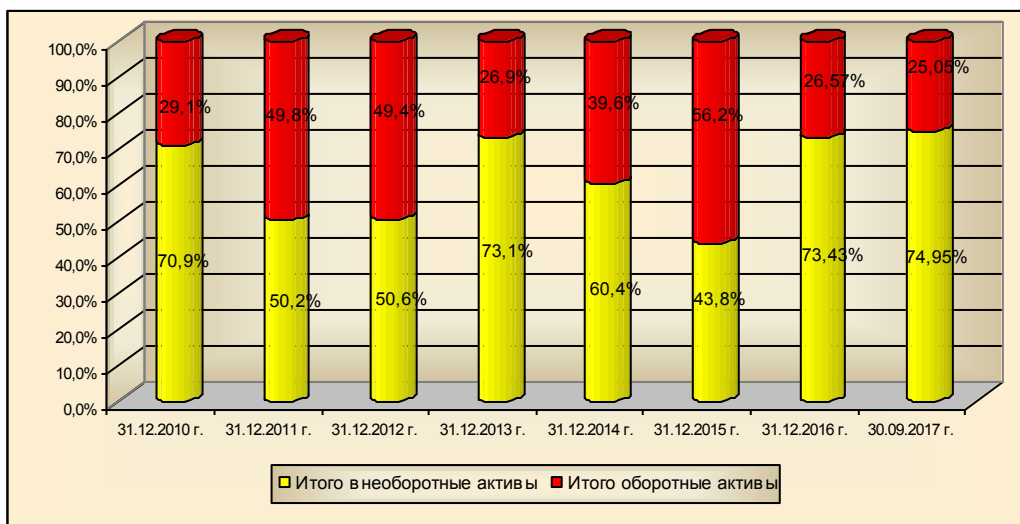


Рис 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

По состоянию на последнюю отчетную дату основными активами эмитента, являются:

- долгосрочные финансовые вложения – 43,30% от совокупных активов;
- прочие внеоборотные активы – 27,55% от совокупных активов;
- запасы – 12,59% от совокупных активов.

Структура внеоборотных и оборотных активов представлена на рис. 4 и рис. 5.

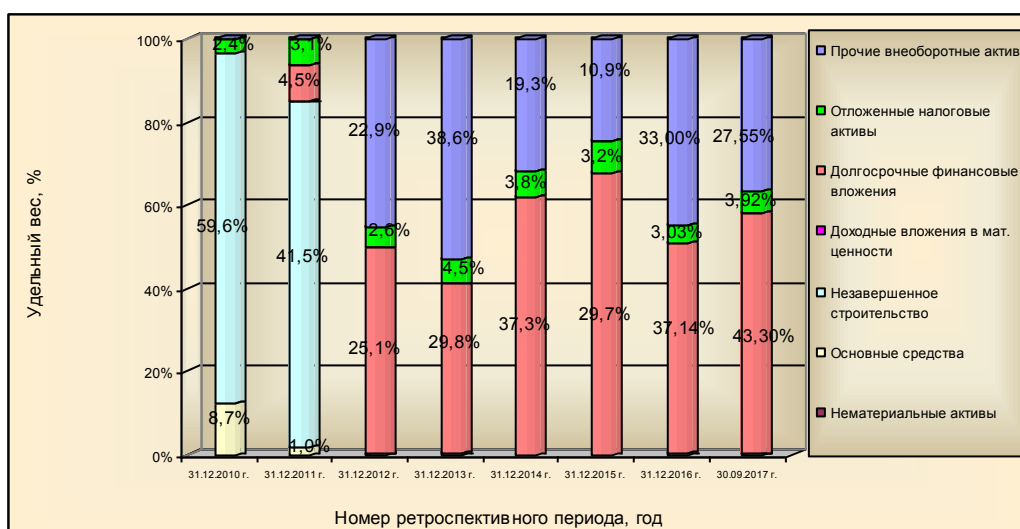


Рис. 5. Структура внеоборотных активов

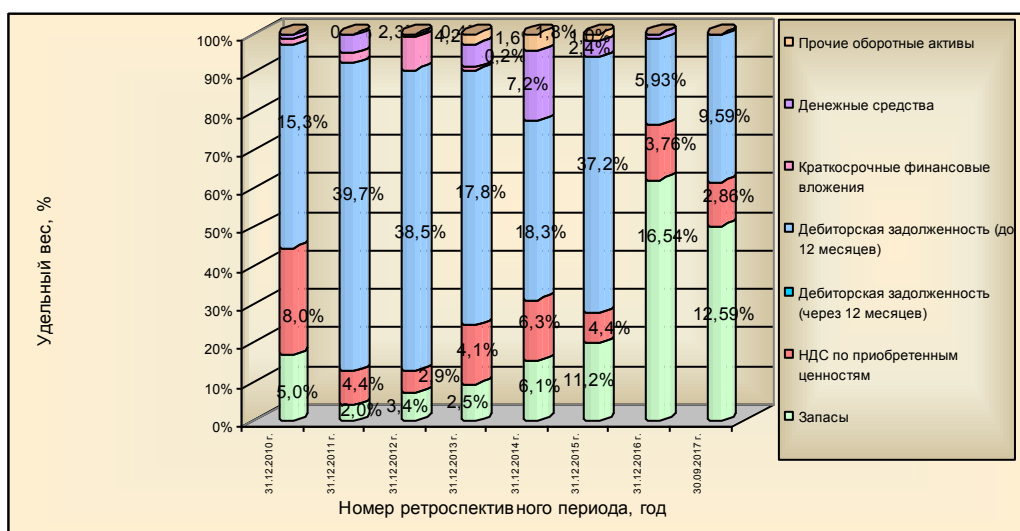


Рис. 6. Структура оборотных активов

Анализ активов.

По состоянию на последнюю отчетную дату активы эмитента характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют.

5. Основные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 207 тыс. руб.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 11 430 тыс. руб.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 711 330 тыс. руб.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 245 238 тыс. руб.

9. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 724 902 тыс. руб.

8. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 788 468 тыс. руб.

10. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 178 796 тыс. руб.

11. Дебиторская задолженность более 12 месяцев. Отсутствуют.

12. Дебиторская задолженность до 12 месяцев. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 600 787 тыс. руб.

13. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

14. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 568 тыс. руб.

15. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

Анализ обязательств.

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства эмитента характеризуются следующим образом.

1. Долгосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 576 460 тыс. руб.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

4. Прочие обязательства (долгосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 762 715 тыс. руб.

5. Краткосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 79 526 тыс. руб.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 394 499 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 49 260 тыс. руб.

8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.

9. Прочие обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 932 933 тыс. руб.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

В рамках настоящей оценки проводилась комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности эмитента, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

Эффективность бизнеса предлагается оценивать с помощью показателя *“Рентабельность собственного капитала”*, показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал эмитента.

Рискованность бизнеса может быть оценена с помощью показателя *“Коэффициент финансовой автономии”*, показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель долгосрочной платежеспособности);
- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *“Длительность цикла самофинансирования”* (или *“Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала”*). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 30.09. 2017 г. |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Рентабельность собственного капитала, % | 282,96 | 78,07 | -99,88 | 25536,11 | -93,68 | -134,43 | -3982,64 | -0,01 |
| Уровень собственного капитала, % | -10,67 | -14,11 | -0,02 | -5,41 | -0,46 | 0,14 | -6,94 | -8,52 |
| Коеф. покрытия внеоборотных активов СК | -0,15 | -0,28 | 0,00 | -0,07 | -0,01 | 0,00 | -0,10 | -0,11 |
| Длительность оборота кредиторской задолженности, дней | 1 519 | 893 | 2 164 | 1 299 | 230 | 598 | 520 | 98 |
| Длительность цикла самофинансирования, дней | -440 | -775 | -2 032 | 60 | -26 | 631 | 615 | 199 |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 10 и табл. 11 соответственно.

Таблица 10.

Система ранжирования финансовых показателей

| Наименование показателя | Группы | | | |
|--|-----------|---------------|-------------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Рентабельность собственного капитала, % | > 1/3 ЦБ* | 1/3 - 1/4 ЦБ* | <1/4 ЦБ* | <0 |
| Уровень собственного капитала, % | >=70 | 60-69,999 | 50-59,999 | <50 |
| Коеф. покрытия внеоборотных активов СК | >1,1 | 1,0-1,1 | 0,8-0,999 | <0,8 |
| Длительность оборота кред. задолженности, дней | <=60 | 61-90 | 91-180 | >180 |
| Длительность цикла самофинансирования, дни. | 1-30 | >30; (-10)-0 | (-30)-(-11) | <-30 |
| Цена интервала. | 5 | 3 | 1 | 0 |

* - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка.

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 11.

Классификация предприятий

| Группа | Сумма цен интервалов | Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность) |
|--------|----------------------|--|
| A | 21 –25 | Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития. |
| B | 11-20 | Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода. |
| C | 4 – 10 | Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками. |
| D | Менее 4 | Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока. |

Источник: 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 9 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности эмитента за период с 31.12.2010 г. по 30.09.2017 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 12 – табл. 19.

Таблица 12.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2010 года

| Наименование показателя | Группы | | | |
|--|----------|--------------|---------|----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Рентабельность собственного капитала, % | > 1/3 ЦБ | 1/3 - 1/4 ЦБ | <1/4 ЦБ | <0 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 1 | 0 | 0 | 0 |

| Наименование показателя | Группы | | | |
|---|-----------|--------------|--------------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Уровень собственного капитала, % | >=70 | 60-69.999 | 50-59.999 | <50 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Коэф. покрытия внеоборотных активов СК | >1.1 | 1.0-1.1 | 0.8-0.999 | <0.8 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность оборота кред. задолженности, дней | <=60 | 61-90 | 91-180 | >180 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность цикла самофинансирования, дни. | 1 30 | >30; (-10)-0 | (-30)- (-11) | <-30 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Количество показателей в группе | 1 | 0 | 0 | 4 |
| Цена интервала | 5 | 3 | 1 | 0 |
| Сумма баллов (цен интервалов) | | | 5 | |
| Группа финансово-инвестиционной привлек. | | | С | |

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 13.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2011 года

| Наименование показателя | Группы | | | |
|---|-----------|--------------|--------------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Рентабельность собственного капитала, % | > 1/3 ЦБ | 1/3 - 1/4 ЦБ | <1/4 ЦБ | <0 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Уровень собственного капитала, % | >=70 | 60-69.999 | 50-59.999 | <50 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Коэф. покрытия внеоборотных активов СК | >1.1 | 1.0-1.1 | 0.8-0.999 | <0.8 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность оборота кред. задолженности, дней | <=60 | 61-90 | 91-180 | >180 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность цикла самофинансирования, дни. | 1 30 | >30; (-10)-0 | (-30)- (-11) | <-30 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Количество показателей в группе | 1 | 0 | 0 | 4 |
| Цена интервала | 5 | 3 | 1 | 0 |
| Сумма баллов (цен интервалов) | | | 5 | |
| Группа финансово-инвестиционной привлек. | | | С | |

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 14.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2012 года

| Наименование показателя | Группы | | | |
|---|-----------|--------------|--------------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Рентабельность собственного капитала, % | > 1/3 ЦБ | 1/3 - 1/4 ЦБ | <1/4 ЦБ | <0 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Уровень собственного капитала, % | >=70 | 60-69.999 | 50-59.999 | <50 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Коэф. покрытия внеоборотных активов СК | >1.1 | 1.0-1.1 | 0.8-0.999 | <0.8 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность оборота кред. задолженности, дней | <=60 | 61-90 | 91-180 | >180 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность цикла самофинансирования, дни. | 1 30 | >30; (-10)-0 | (-30)- (-11) | <-30 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Количество показателей в группе | 0 | 0 | 0 | 5 |
| Цена интервала | 5 | 3 | 1 | 0 |
| Сумма баллов (цен интервалов) | | | 0 | |
| Группа финансово-инвестиционной привлек. | | | D | |

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2013 года

| Наименование показателя | Группы | | | |
|---|-----------|--------------|--------------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Рентабельность собственного капитала, % | > 1/3 ЦБ | 1/3 - 1/4 ЦБ | <1/4 ЦБ | <0 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Уровень собственного капитала, % | >=70 | 60-69.999 | 50-59.999 | <50 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Коэф. покрытия внеоборотных активов СК | >1.1 | 1.0-1.1 | 0.8-0.999 | <0.8 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность оборота кред. задолженности, дней | <=60 | 61-90 | 91-180 | >180 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность цикла самофинансирования, дни. | 1 30 | >30; (-10)-0 | (-30)- (-11) | <-30 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Количество показателей в группе | 1 | 1 | 0 | 3 |
| Цена интервала | 5 | 3 | 1 | 0 |
| Сумма баллов (цен интервалов) | | | 8 | |
| Группа финансово-инвестиционной привлек. | | | С | |

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2014 года

| Наименование показателя | Группы | | | |
|---|-----------|--------------|--------------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Рентабельность собственного капитала, % | > 1/3 ЦБ | 1/3 - 1/4 ЦБ | <1/4 ЦБ | <0 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Уровень собственного капитала, % | >=70 | 60-69.999 | 50-59.999 | <50 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Коэф. покрытия внеоборотных активов СК | >1.1 | 1.0-1.1 | 0.8-0.999 | <0.8 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность оборота кред. задолженности, дней | <=60 | 61-90 | 91-180 | >180 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность цикла самофинансирования, дни. | 1 30 | >30; (-10)-0 | (-30)- (-11) | <-30 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Количество показателей в группе | 0 | 0 | 1 | 4 |
| Цена интервала | 5 | 3 | 1 | 0 |
| Сумма баллов (цен интервалов) | | | 1 | |
| Группа финансово-инвестиционной привлек. | | | D | |

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2015 года

| Наименование показателя | Группы | | | |
|---|-----------|--------------|--------------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Рентабельность собственного капитала, % | > 1/3 ЦБ | 1/3 - 1/4 ЦБ | <1/4 ЦБ | <0 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Уровень собственного капитала, % | >=70 | 60-69.999 | 50-59.999 | <50 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Коэф. покрытия внеоборотных активов СК | >1.1 | 1.0-1.1 | 0.8-0.999 | <0.8 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность оборота кред. задолженности, дней | <=60 | 61-90 | 91-180 | >180 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность цикла самофинансирования, дни. | 1 30 | >30; (-10)-0 | (-30)- (-11) | <-30 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Количество показателей в группе | 0 | 1 | 0 | 4 |
| Цена интервала | 5 | 3 | 1 | 0 |
| Сумма баллов (цен интервалов) | | | 3 | |
| Группа финансово-инвестиционной привлек. | | | D | |

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2016 года

| Наименование показателя | Группы | | | |
|---|-----------|--------------|--------------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Рентабельность собственного капитала, % | > 1/3 ЦБ | 1/3 - 1/4 ЦБ | <1/4 ЦБ | <0 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Уровень собственного капитала, % | >=70 | 60-69.999 | 50-59.999 | <50 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Коеф. покрытия внеоборотных активов СК | >1.1 | 1.0-1.1 | 0.8-0.999 | <0.8 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность оборота кред. задолженности, дней | <=60 | 61-90 | 91-180 | >180 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность цикла самофинансирования, дни. | 1 30 | >30; (-10)-0 | (-30)- (-11) | <-30 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Количество показателей в группе | 0 | 1 | 0 | 4 |
| Цена интервала | 5 | 3 | 1 | 0 |
| Сумма баллов (цен интервалов) | | | 3 | |
| Группа финансово-инвестиционной привлек. | | | D | |

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 9 мес. 2017 года

| Наименование показателя | Группы | | | |
|---|-----------|--------------|--------------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Рентабельность собственного капитала, % | > 1/3 ЦБ | 1/3 - 1/4 ЦБ | <1/4 ЦБ | <0 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Уровень собственного капитала, % | >=70 | 60-69.999 | 50-59.999 | <50 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Коеф. покрытия внеоборотных активов СК | >1.1 | 1.0-1.1 | 0.8-0.999 | <0.8 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность оборота кред. задолженности, дней | <=60 | 61-90 | 91-180 | >180 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Длительность цикла самофинансирования, дни. | 1 30 | >30; (-10)-0 | (-30)- (-11) | <-30 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Количество показателей в группе | 0 | 1 | 1 | 3 |
| Цена интервала | 5 | 3 | 1 | 0 |
| Сумма баллов (цен интервалов) | | | 4 | |
| Группа финансово-инвестиционной привлек. | | | C | |

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 7.

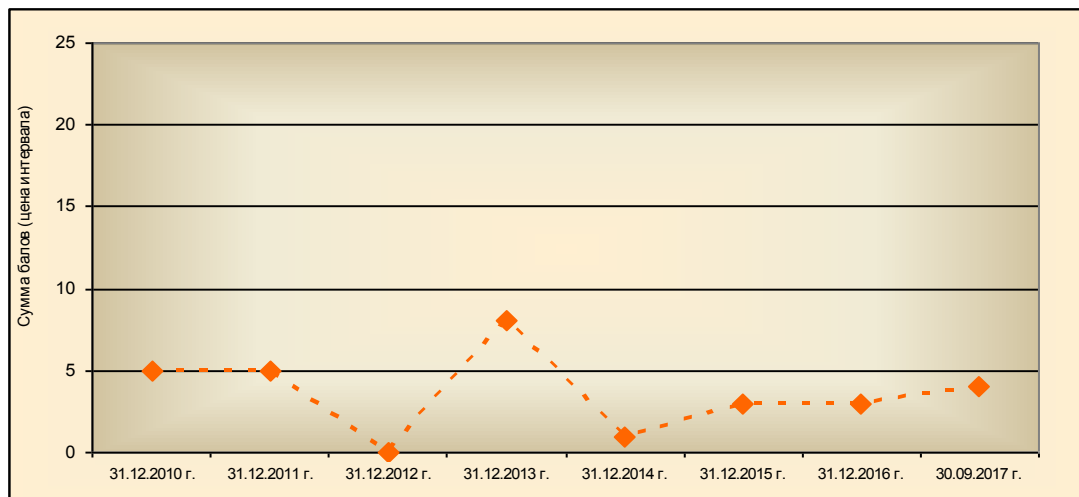


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности эмитента (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности эмитента

| Показатель хозяйственной деятельности | Динамика изменения | Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) | | | |
|--|--------------------|---|---------|----------|------------|
| | | Высокая | Хорошая | Удовлет. | Неудовлет. |
| Эффективность бизнеса | Снижение | 37,5 | 0 | 0 | 62,5 |
| Рискованность бизнеса | Отсутствует | 0 | 0 | 0 | 100 |
| Долгосрочные перспективы платежеспособности | Отсутствует | 0 | 0 | 0 | 100 |
| Краткосрочные перспективы платежеспособности | Снижение | 12,5 | 0 | 12,5 | 75 |
| Качество управления бизнесом | Разнонаправленная | 0 | 62,5 | 12,5 | 25 |

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 12 – табл. 20 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность эмитента относится к группе финансовой привлекательности С.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – удовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
6. Формальная оценка качества управления бизнесом – хорошая (по состоянию на дату оценки).
7. Динамика изменения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность эмитента, обусловлены изменениями структуры активов и обязательств, связанными с реализацией различных стадий строительных проектов.

3.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

V. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2015 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2015 г. представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

| Показатели | 2006 г. | 2007 г. | 2008 г. | 2009 г. | 2010 г. | 2011 г. | 2012 г. | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ВВП | 108,20 | 108,50 | 105,20 | 92,20 | 104,50 | 104,30 | 103,50 | 101,30 | 100,70 | 96,30 |
| Индекс-дефлятор ВВП | 115,2 | 113,8 | 118,0 | 102,0 | 114,2 | 115,9 | 108,3 | 104,8 | 109,0 | 107,7 |
| Индекс потребительских цен, на конец периода | 109,00 | 111,87 | 113,28 | 108,80 | 108,78 | 106,10 | 106,57 | 106,47 | 111,35 | 112,91 |
| Индекс промышленного производства | 106,30 | 106,80 | 100,60 | 89,30 | 107,30 | 105,00 | 103,40 | 100,40 | 101,70 | 96,60 |
| Обрабатывающие производства | 108,40 | 110,50 | 100,50 | 84,80 | 110,60 | 108,00 | 105,10 | 100,50 | 102,10 | 94,60 |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства | 103,00 | 103,30 | 110,80 | 101,40 | 88,70 | 123,00 | 95,20 | 105,80 | 103,50 | 103,00 |
| Инвестиции в основной капитал | 117,80 | 123,80 | 109,50 | 86,50 | 106,30 | 110,80 | 106,80 | 100,80 | 98,50 | 91,60 |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство» | 118,1 | 118,2 | 112,8 | 86,8 | 105,0 | 105,10 | 102,50 | 100,10 | 97,70 | 93,0 |
| Ввод в действие жилых домов | 116,06 | 120,95 | 104,74 | 93,45 | 97,5 | 106,68 | 105,46 | 107,31 | 119,43 | 101,31 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения | 113,5 | 112,1 | 102,4 | 103 | 105,9 | 100,5 | 104,6 | 104 | 99,3 | 96,07 |
| Реальная заработная плата | 113,3 | 117,2 | 111,5 | 96,5 | 105,2 | 102,8 | 108,4 | 104,8 | 101,2 | 91,0 |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб. | 10166,8 | 12971 | 16488,7 | 17832,2 | 19959,7 | 22185,4 | 25360,3 | 28381,1 | 30900,6 | 32418,4 |
| Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода) | 7,1 | 6,0 | 6,2 | 8,3 | 7,3 | 6,5 | 5,5 | 5,5 | 5,2 | 5,6 |
| Оборот розничной торговли | 114,1 | 116,1 | 113,7 | 94,9 | 106,5 | 107,1 | 106,3 | 103,9 | 102,7 | 90,01 |
| Объем платных услуг населению | 107,6 | 107,7 | 104,3 | 97,5 | 101,5 | 103,2 | 103,5 | 102,0 | 101,0 | 98,9 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 301,2 | 351,9 | 467,6 | 301,7 | 397,1 | 516,7 | 524,7 | 526 | 497,8 | 339,7 |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 137,8 | 199,8 | 267,1 | 167,3 | 228,9 | 305,8 | 317,3 | 315,3 | 286,7 | 194,1 |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 65,36 | 73,08 | 93,92 | 60,69 | 78,20 | 109,30 | 110,50 | 107,50 | 97,60 | 51,20 |

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

В общем случае можно выделить три основных состояния экономики, а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис.

4.2. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 2016 г.

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре - 6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненфтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение нефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб. или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

| Наименование показателя | 2015 | | 2016 | | |
|---|--------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| | декабрь | январь-декабрь | ноябрь | декабрь | январь-декабрь |
| ВВП ¹⁾ | -3,1 | -2,8 | 1,1 | -0,6 | -0,2 |
| Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾ | 0,8 | 12,9 | 0,4 | 0,4 | 5,4 |
| Промышленное производство ³⁾ | -4,5 | -3,4 | 2,7 | 3,2 | 1,1 |
| Обрабатывающие производства | -6,1 | -5,4 | 2,5 | 2,6 | 0,1 |
| Производство продукции сельского хозяйства | 3,0 | 2,6 | 6,8 | 3,4 | 4,8 |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство»* | -3,9 | -4,8 | 1,5 | -5,4 | -4,3 |
| Ввод в действие жилых домов | -8,1 | 1,4 | -6,0 | -6,1 | -6,5 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾ | 4,9 ⁵⁾ | -3,2 ⁵⁾ | -6,0 | -6,1 | -5,9 |
| Реальная заработная плата работников организаций | -8,4 ⁵⁾ | -9,0 ⁵⁾ | 2,1 ⁶⁾ | 2,4 ⁷⁾ | 0,6 ⁷⁾ |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб. | 43 408 | 34 030 | 36 195 ⁶⁾ | 47 054 ⁷⁾ | 36 703 ⁷⁾ |
| Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода) | 5,8 | 5,6 | 5,4 | 5,3 ⁴⁾ | 5,5 |
| Оборот розничной торговли | -14,1 | -10,0 | -4,1 ⁶⁾ | -5,9 | -5,2 |
| Объем платных услуг населению | -3,0 ⁵⁾ | -2,0 ⁵⁾ | 1,8 ⁶⁾ | -0,1 | -0,3 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 28,7 ⁸⁾ | 341,5 ⁸⁾ | 26,6 ⁸⁾ | 28,5 | 279,2 ⁹⁾ |

| Наименование показателя | 2015 | | 2016 | | |
|--|--------------------|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| | декабрь | январь-декабрь | ноябрь | декабрь | январь-декабрь |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 17,4 ^{а)} | 193,0 ^{в)} | 17,5 ^{в)} | 19,3 ^{в)} | 191,4 ^{в)} |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 36,4 | 51,2 | 43,5 | 51,9 | 41,7 |

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные за период 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За период 2016 г. - предварительные данные.

5) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными, в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

8) По методологии платежного баланса.

9) Оценка Банка России.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

По итогам 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей. Отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции.

4.3. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 3 кв. 2017 г.

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по итогам 9 месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых. По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе. Обрабатывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке. В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

В сентябре годовой темп роста оборота розничной торговли в очередной раз обновил максимум с декабря 2014 года. Рост оборота розничной торговли ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее). Восстановление потребительской активности затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования (в частности, легковые автомобили).

Об увеличении потребления непродовольственных товаров свидетельствует также динамичный рост заказов в иностранных интернет - магазинах. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3 кв. 17 выросли на 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

Продолжение снижения процентных ставок в экономике на фоне улучшения общей экономической ситуации создало предпосылки для начала восстановительной фазы кредитного цикла. При этом в условиях сохранения банками консервативного подхода к управлению рисками опережающими темпами растет портфель ипотечных кредитов (+12,3% г/г по итогам августа). Корпоративный кредитный портфель увеличивается в терминах последовательных приростов с апреля 2017 года.

Сальдо текущего счета в 3кв17 продолжило сокращаться, однако осталось положительным (вопреки ожиданиям рынка и Минэкономразвития России), что в первую очередь связано с более высокими ценами на энергоносители и на многие другие сырьевые товары российского экспорта. Приток капитала по финансовому счету в 3кв17 ускорился, что во многом обусловлено сохранением

высокого интереса международных инвесторов к государственным ценным бумагам и высоким уровнем реальных процентных ставок. Приток средств нерезидентов в государственные ценные бумаги на фоне сокращения положительного сальдо текущего счета стал основным фактором, позволившим увеличить международные резервы без создания давления на обменный курс рубля.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201730102>

По итогам 3 квартала 2017 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

4.4. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов

Предисловие

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных в июне 2017 г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально - экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Описание вариантов прогноза

Прогноз основных макроэкономических параметров социально - экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимосвязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под

влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограничен. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участницах вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный.

В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год.

Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая

экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжат оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет - технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г.

(4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозируемом горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно - кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и

замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2020 годы представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2020 годы

| Сценарий | 2016 год отчет | 2017 год оценка | 2018 год | 2019 год | 2020 год |
|---|-------------------|--------------------|----------|----------|----------|
| | | | прогноз | | |
| Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр. | | | | | |
| Базовый | | | 43,8 | 41,6 | 42,4 |
| Целевой | 41,7 | 49,9 | 43,8 | 41,6 | 42,4 |
| Консервативный | | | 36,8 | 35,0 | 35,0 |
| Индекс потребительских цен, на конец года | | | | | |
| Базовый | | | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| Целевой | 5,4 | 3,2 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| Консервативный | | | 4,3 | 4,0 | 4,0 |
| Валовой внутренний продукт, темп роста % | | | | | |
| Базовый | | | 2,1 | 2,2 | 2,3 |
| Целевой | -0,2 | 2,1 | 2,2 | 2,6 | 3,1 |
| Консервативный | | | 0,8 | 0,9 | 1,5 |
| Инвестиции в основной капитал, % | | | | | |
| Базовый | | | 4,7 | 5,6 | 5,7 |
| Целевой | -0,9 | 4,1 | 5,7 | 6,7 | 8,6 |
| Консервативный | | | -0,5 | 1,5 | 1,5 |
| Промышленность, % | | | | | |
| Базовый | | | 2,5 | 2,5 | 2,5 |
| Целевой | -1,3 | 2,1 | 2,7 | 2,9 | 3,2 |
| Консервативный | | | 1,3 | 1,5 | 1,6 |
| Реальные располагаемые доходы населения, % | | | | | |
| Базовый | | | 2,3 | 1,1 | 1,2 |
| Целевой | -5,1 | -1,3 | 2,4 | 1,4 | 1,7 |
| Консервативный | | | 1,4 | 0,2 | 0,6 |
| Реальная заработная плата, % | | | | | |
| Базовый | | | 4,1 | 1,3 | 1,5 |
| Целевой | 0,8 | 3,2 | 4,2 | 1,5 | 2,0 |

| Сценарий | 2016 год отчет | 2017 год оценка | 2018 год | 2019 год | 2020 год |
|---|----------------|-----------------|----------|----------|----------|
| | | | прогноз | | |
| Консервативный | | | 3,2 | 0,2 | 0,8 |
| Оборот розничной торговли, % | | | | | |
| Базовый | | | 2,9 | 2,7 | 2,5 |
| Целевой | -4,6 | -1,2 | 3,0 | 3,1 | 3,3 |
| Консервативный | | | 1,7 | 1,1 | 1,5 |
| Экспорт – всего, млрд. долл. США | | | | | |
| Базовый | | | 324,9 | 324,2 | 332,4 |
| Целевой | 281,8 | 336,9 | 331,5 | 343,4 | 362,2 |
| Консервативный | | | 295,7 | 289,0 | 291,5 |
| Импорт – всего, млрд. долл. США | | | | | |
| Базовый | | | 234,8 | 238,0 | 241,0 |
| Целевой | 191,6 | 227,8 | 237,8 | 248,0 | 261,0 |
| Консервативный | | | 219,3 | 219,0 | 216,7 |

Источник. 1. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63

4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)

Общие сведения

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения в период с 2010 г. по 2016 г. представлены в табл. 24, а так же на рис. 8 - рис. 10.

Таблица 24.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

| Период | Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США | Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу | Динамика средней стоимости на российском рынке АК&М, млрд. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше) |
|--------|--|---|---|
| 2010 | 62,17 | 521 | 55,33 |
| 2011 | 75,17 | 606 | 58,93 |
| 2012 | 49,79 | 514 | 57,1 |
| 2013 | 120,74 | 533 | 57,41 |
| 2014 | 46,85 | 504 | 57,66 |
| 2015 | 47,01 | 449 | 52,95 |
| 2016 | 41,76 | 454 | 45,9 |

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - <http://www.akm.ru/rus/ma/>.

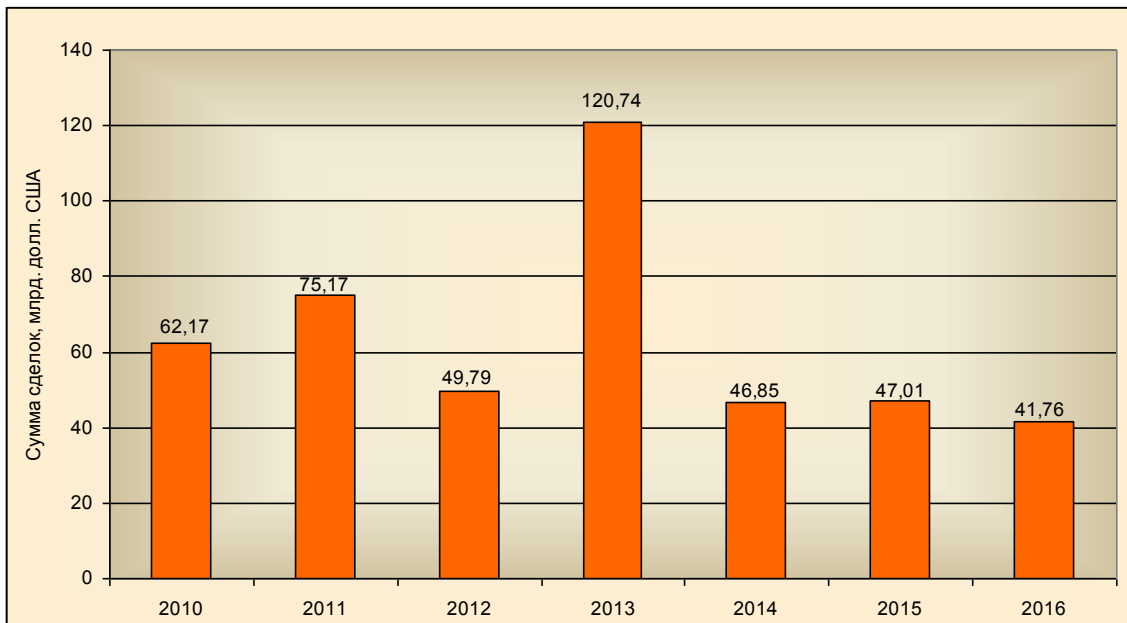


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

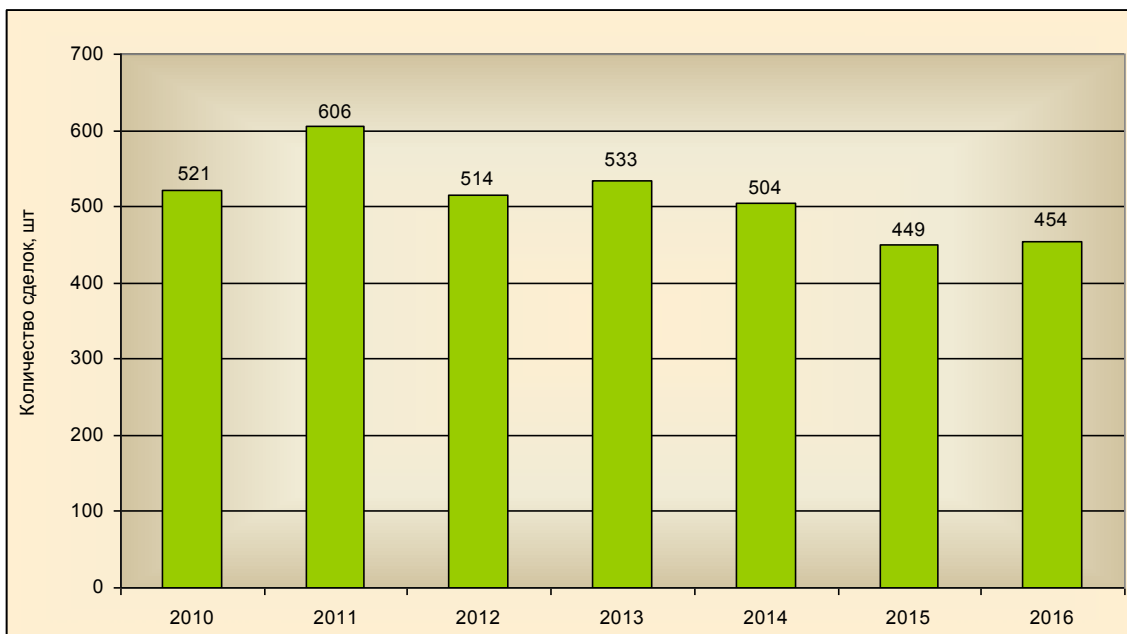


Рис. 9. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

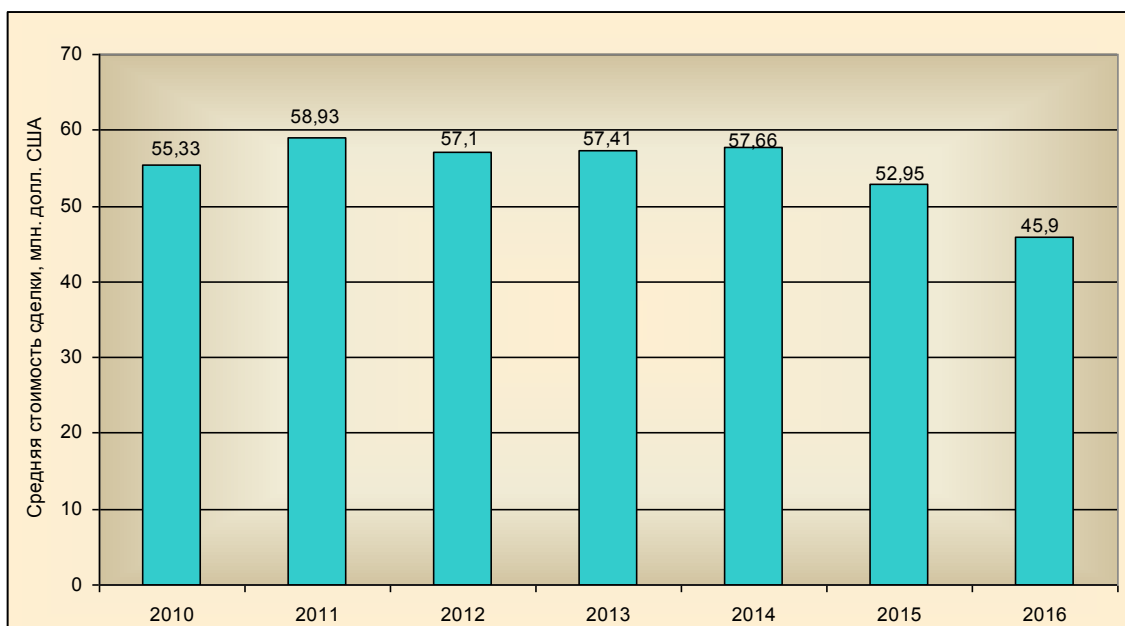


Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке АК&М

Краткий обзор состояния российского рынка слияния и поглощений (M&A) в 2015 г.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в 2015 г. представлены в табл. 25, а так же на рис. 11 и рис. 12.

Таблица 25.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок

| Период | Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США | Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу |
|---------------|--|---|
| январь 2015 | 0,61 | 18 |
| февраль 2015 | 0,32 | 23 |
| март 2015 | 2,25 | 43 |
| апрель 2015 | 9,46 | 28 |
| май 2015 | 0,53 | 20 |
| июнь 2015 | 3,86 | 45 |
| июль 2015 | 5,55 | 52 |
| август 2015 | 2,00 | 40 |
| сентябрь 2015 | 3,89 | 39 |
| октябрь 2015 | 6,24 | 39 |
| ноябрь 2015 | 7,33 | 37 |
| декабрь 2015 | 5,12 | 68 |

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - <http://www.akm.ru/rus/ma/>.

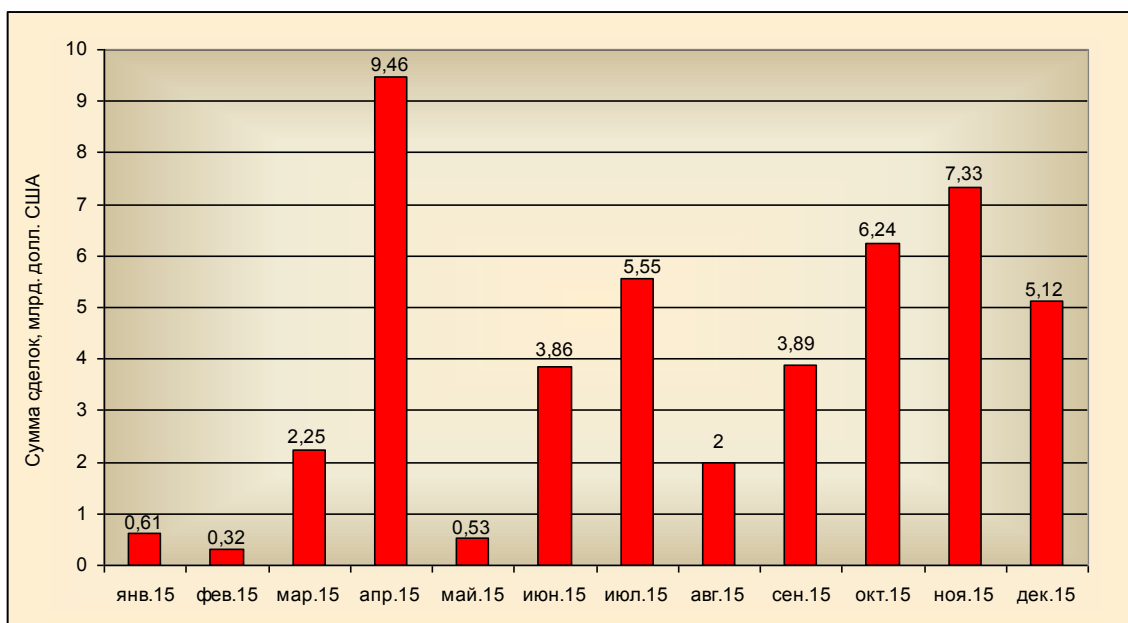


Рис. 11. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

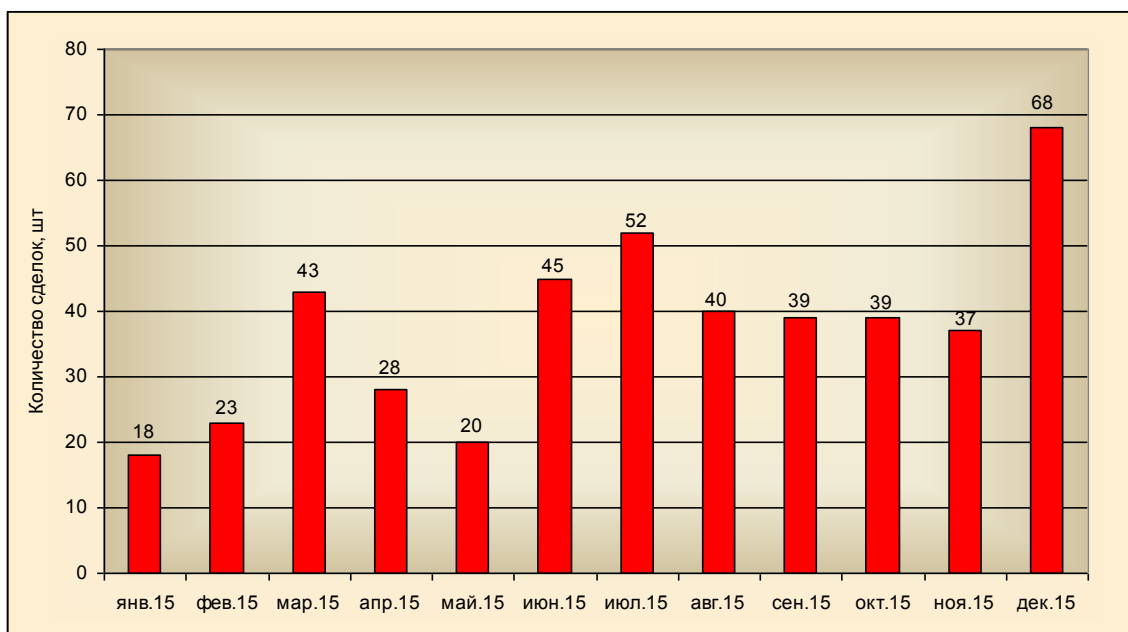


Рис. 12. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

Количество транзакций М&А в 2015 году существенно снизилось. В 2015 году состоялось 452 сделки с участием российских компаний. Это на 10,7% меньше, чем в предыдущем году (506 транзакций), и самый низкий показатель за последние шесть лет.

Объем рынка М&А в долларовом выражении за прошлый год практически не изменился и составил \$47,15 млрд.

Более чем на четверть объем российского рынка М&А в 2015 году был сформирован за счет двух крупнейших сделок: покупки группы компаний "Стройгазконсалтинг" Газпромбанком и UCP оценочно за \$7 млрд. и консолидации структурами Саида Керимова контрольного пакета компании Polyus Gold за \$5,29 млрд. За вычетом этих сделок объем рынка был бы на 25% ниже прошлогоднего.

Краткий обзор состояния российского рынка слияния и поглощений (М&А) по итогам 2016 года

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в 2016 г. представлены в табл. 26, а так же на рис. 13 и рис. 14.

Таблица 26.

**Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения
по сумме и числу сделок**

| Период | Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США | Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу |
|--------|--|---|
| янв.16 | 1,57 | 34 |
| фев.16 | 1,92 | 34 |
| мар.16 | 1,91 | 47 |
| апр.16 | 2,70 | 34 |
| май.16 | 2,09 | 36 |
| июн.16 | 5,29 | 24 |
| июл.16 | 2,40 | 36 |
| авг.16 | 1,71 | 35 |
| сен.16 | 2,65 | 30 |
| окт.16 | 1,71 | 38 |
| ноя.16 | 11,44 | 43 |
| дек.16 | 6,37 | 63 |

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - <http://www.akm.ru/rus/ma/>.

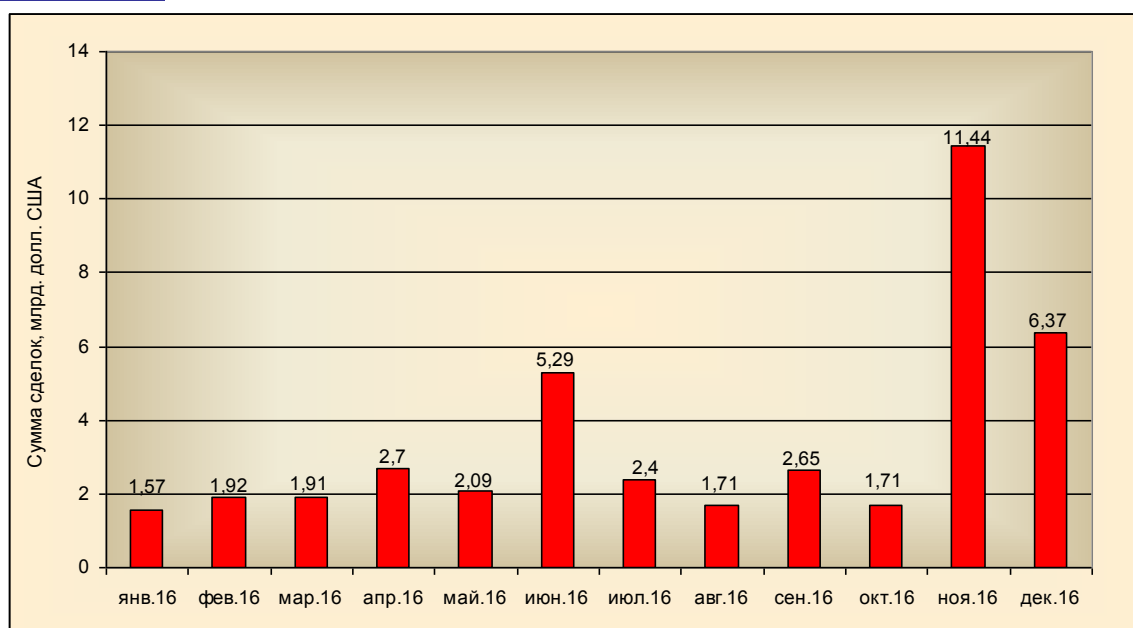


Рис. 13. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

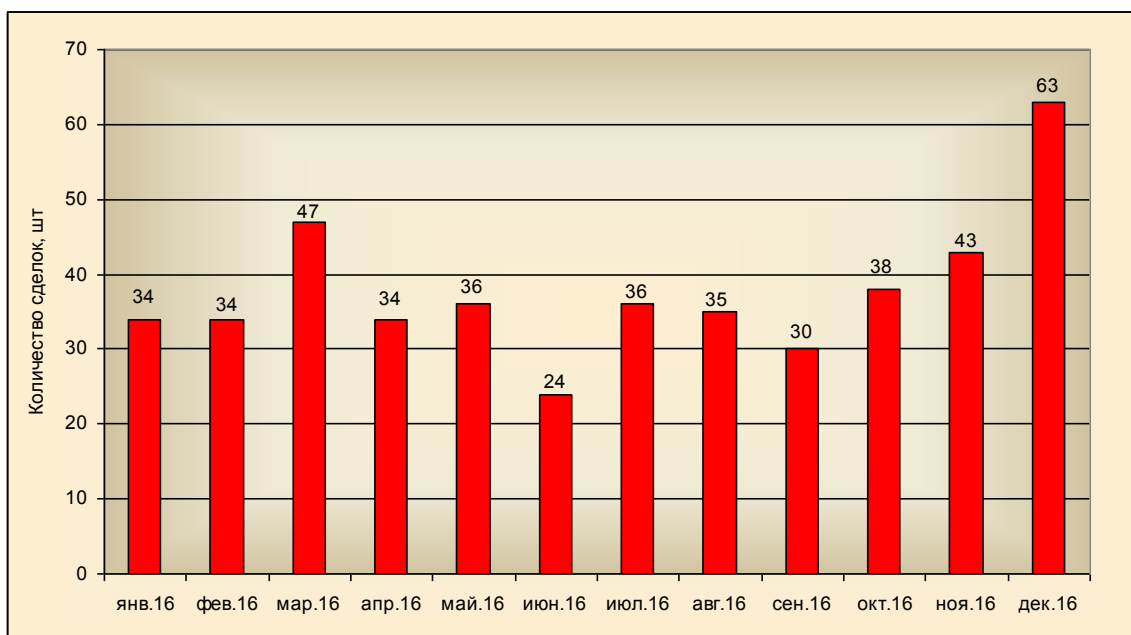


Рис. 14. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

Сумма сделок в 2016 году — \$41,756 млрд.

Число сделок — 454.

Средняя стоимость сделки — \$92 млн. (за вычетом крупнейших сделок — \$45,9 млн.).

Период спада на российском рынке слияний и поглощений заканчивается, свидетельствуют данные статистики 2016 года. В 2016 году количество сделок M&A с участием российских компаний пусть незначительно, но выросло — на 1,1% до 454 транзакций. Для сравнения, в предыдущем году спад составлял 10%.

Тем не менее, суммарная стоимость сделок в 2016 году оказалась худшей за последние семь лет — всего \$41,76 млрд., на 11% меньше, чем годом ранее. Это связано, прежде всего, с недостатком мегасделок стоимостью от \$1 млрд. В 2016 году их было всего семь, тогда как годом ранее — десять.

Краткий обзор состояния российского рынка слияния и поглощений (M&A) в январе – сентябре 2017 г.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в январе - сентябре 2017 г. представлены в табл. 27, а так же на рис. 15 и рис. 16.

Таблица 27.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок

| Период | Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США | Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу |
|--------|--|---|
| янв.17 | 3,21 | 42 |
| фев.17 | 3,78 | 36 |
| мар.17 | 1,73 | 52 |
| апр.17 | 2,76 | 40 |
| май.17 | 0,97 | 32 |
| июн.17 | 11,119 | 46 |
| июл.17 | 2,4208 | 31 |
| авг.17 | 11,3945 | 29 |
| сен.17 | 0,6692 | 25 |

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - <http://www.akm.ru/rus/ma/>.

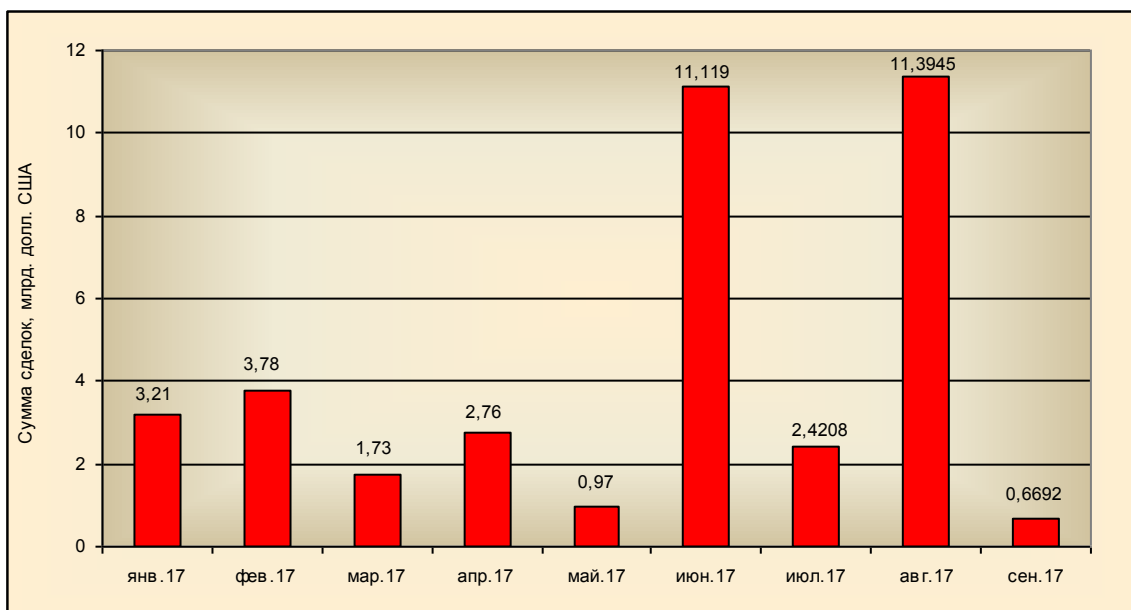


Рис. 15. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

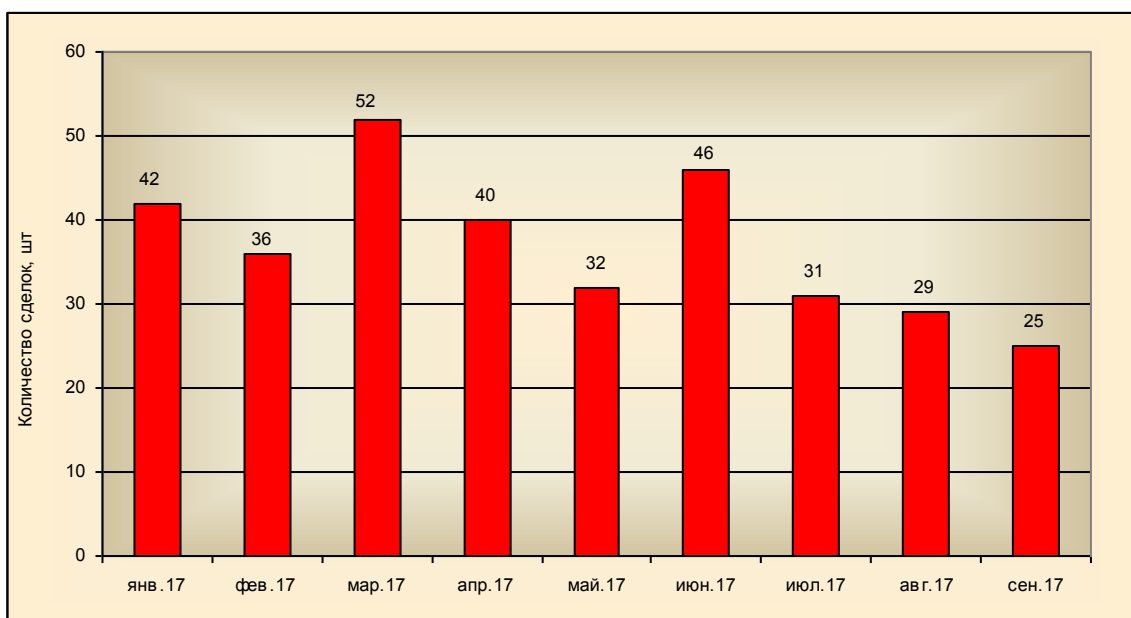


Рис. 16. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

Сумма сделок в сентябре 2017 года — \$669,2 млн.

Число сделок в сентябре — 25.

Средняя стоимость сделки в сентябре — \$26,8 млн.

Бурный рост российского рынка слияний и поглощений, отмеченный ранее, прекратился в конце III квартала 2017 года. В сентябре в статистику включено всего 25 сделок суммарной стоимостью \$669,2 млн. — в 3,1 раза меньше, чем за тот же месяц 2016 года. Прежде всего, это связано с отсутствием в сентябре мегасделок, а также с насыщением рынка из-за нетипично высокой активности летом 2017 года. В IV квартале ожидается восстановление активности, поскольку закрытие ряда сделок было перенесено на ноябрь-декабрь. Тем не менее, благодаря хорошим результатам предыдущих месяцев суммарная стоимость сделок в январе-сентябре 2017 года в 1,7 раза превысила итог того же периода прошлого года, достигнув \$35,55 млрд. (против \$20,72 млрд. за девять месяцев 2016 года). В рублевом выражении суммарная стоимость сделок выросла в 1,5 раза, до 2,09 трлн. руб. с 1,38 трлн. руб. в январе-сентябре 2016 года. Увеличивается и стоимость российских компаний в целом. Средняя цена сделки (за вычетом крупнейших) в I-III кварталах текущего года была на 9% выше, чем в прошлом году, — \$52,7 млн. против \$48,2 млн. соответственно. Число сделок за девять месяцев 2017 года также выросло в годовом сравнении на 9%, до 332 транзакций по сравнению с 304 в январе-сентябре прошлого года. Если макроэкономическая ситуация и курс рубля останутся стабильными в ближайшие месяцы, в

текущем году ожидается прирост объема рынка на 20-25% по отношению к предыдущему году (до \$48-51 млрд.).

Рейтинг отраслей по суммарной стоимости сделок продолжает приносить сюрпризы. Если в июле-августе 2017 года на первое место впервые за долгое время вышел топливно-энергетический комплекс, то в сентябре пальму первенства получил транспорт с 2 сделками на \$386 млн. (57,7% объема рынка). Среди них была и крупнейшая сделка месяца — завершение консолидации активов аэропорта Внуково оценочной стоимостью \$376 млн. M&A-активность в транспорте в текущем году нестабильна. За январь-сентябрь 2017 года число транзакций упало на 29%, хотя их суммарная стоимость, напротив, увеличилась в 1,9 раза по сравнению с предыдущим годом. Основная M&A-активность в отрасли сосредоточена в двух сегментах: аэропорты и автомобильные пассажирские и грузоперевозки. Второе место в рейтинге отраслей заняли информационные технологии (IT) с одной сделкой на \$70 млн. (10,5% объема рынка). Это была покупка компанией «Сибинтек» — IT-подразделением «Роснефти» — дата-центра CloudDC в Зеленограде. Но в целом в информационных технологиях M&A-активность в текущем году серьезно замедлилась. Формально показатели продолжают расти: так, число сделок за I-III кварталы 2017 года увеличилось на 10% в годовом сравнении, а суммарная стоимость сделок — на 21%. Однако для данной отрасли это совсем немного. Напомним, что еще в 2016 году стоимость сделок в IT удвоилась. Строительство и девелопмент в сентябре, как и месяцем ранее, заняли третье место с 4 сделками на \$51,4 млн. (7,7% объема рынка). Спад в отрасли наглядно виден, начиная с лета прошлого года. Его основная причина — насыщение рынка сделками в сегменте офисной недвижимости. На четвертом месте в сентябре 2017 года была добыча полезных ископаемых с одной сделкой на \$35 млн. (5,2% объема рынка) — покупкой китайской «Цзиньин» компании «Амурмедь», которая владеет Иканским медно-порфировым месторождением в Амурской области. Данная сделка — часть масштабного тренда по замещению на российском рынке европейских и американских покупателей инвесторами из стран Восточной Азии и Ближнего Востока. На пятое место с четвертого переместилось сельское хозяйство с одной сделкой на \$30,6 млн. (4,6% объема рынка). По темпам роста M&A-активности сельское хозяйство по итогам I-III кварталов 2017 года остается в числе лидеров среди отраслей экономики. В январе-сентябре 2017 года количество сделок в отрасли выросло на 42% в годовом сравнении, а их суммарная стоимость — в 3,7 раза. Но настораживает рост вынужденных сделок, связанных с высокой задолженностью компаний-мишеней.

Топ-5 сделок с участием российских компаний в сентябре 2017 года на рис. 17.

| Ранг | Отрасль | Объект сделки | Покупатель | Продавец | Тип | Сумма, млн. | Инициатор |
|------|----------------------------|--|--|--|------|-------------|----------------|
| 1 | Транспорт | AC «Аэропорт Внуково» AC «Внуково-Резерв» ООО «Аэропорт» | Shenzhen PE — 74,78%, Венский Трафик и Стратегия Кап — 25,22% | Полное участие ОАО «Аэропорт Внуково» (PE — 22,7%, Венский Трафик и Стратегия Кап — 77,3%) | 100% | 219,9 | Венский Трафик |
| 2 | IT | CloudDC (ООО «АМД»)» | Latvian Investment (Истония)» | ООО ИТ «Сибинтек» (OAO ИТ «Роснефть») | 100% | 70,0 | Венский Трафик |
| 3 | Добыча полезных ископаемых | ООО «Амурмедь» | Китайский Покупатель» | Компания «Амурмедь» (Истония) | 100% | 35,0 | Сам |
| 4 | Сельское хозяйство | ООО «Степанов-Суровки» | Сарай Томаро, Александр Восточный, Сергей Степанов, Сергей Степанов, Сергей Степанов | ООО «Амурмедь» (Сарай Томаро и Сергей Степанов) | 100% | 30,6 | Венский Трафик |
| 5 | Строит. | ООО «Самарканд» | Алиев Халилба (Истония)» | OAO «Истония» (Истония) | 100% | 25,9 | Венский Трафик |

Рис. 17. Топ-5 сделок с участием российских компаний в сентябре 2017 г.

Вывод: Бурный рост российского рынка слияний и поглощений, отмеченный ранее, прекратился в конце III квартала 2017 года. Прежде всего, это связано с отсутствием в сентябре мегасделок, а также с насыщением рынка из-за нетипично высокой активности летом 2017 года. В IV квартале ожидается восстановление активности, поскольку закрытие ряда сделок было перенесено на ноябрь-декабрь.

4.6. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников

Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД АО «ЮграИнвестСтройПроект», а именно 68.10.11 – подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества. В качестве исходной информации для оценки состояния и перспектив развития отрасли использовались данные о динамике изменений следующих, сводных по всем предприятиям отрасли, параметров:

- валовой выручки;
- чистой прибыли (убытка);
- валюты баланса;
- капиталов и резервов (собственного капитала);

- долгосрочных заемных средств;
- краткосрочных заемных средств.

В качестве источника информации использовалась центральная база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (<http://cbsd.gks.ru/>) раздел Финансы организаций. Для выборки данных использовались следующие значения параметров группирования:

- вид деятельности – подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества;
- организационно-правовая форма – все;
- территория – Российская федерация;
- тип предприятия – полный круг организаций;
- формы собственности – все.

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г. включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям отрасли, параметров представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Данные о динамике изменения финансовых показателей отрасли

| Период | Валовая выручка, тыс. руб. | Чистая прибыль (убыток), тыс. руб. | Валюта баланса, тыс. руб. | Долгосрочные заемные средства, тыс. руб. | Краткосрочные заемные средства, тыс. руб. | Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб. |
|--------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------|--|---|--|
| 2004 | 2 887 149 | -265 989 | 15 413 323 | 4 796 731 | 1 061 355 | 791 566 |
| 2005 | 28 948 641 | 341 641 | 76 035 931 | 6 464 302 | 13 416 331 | 6 771 737 |
| 2006 | 18 239 183 | 671 305 | 115 117 804 | 11 302 208 | 24 891 872 | 11 229 089 |
| 2007 | 17 530 302 | 1 675 043 | 188 169 111 | 37 161 337 | 32 560 663 | 18 223 413 |
| 2008 | 29 003 574 | -11 928 022 | 429 500 320 | 42 825 116 | 38 426 609 | 187 392 719 |
| 2009 | 35 117 655 | -161 214 | 412 650 135 | 53 472 056 | 27 490 300 | 184 156 653 |
| 2010 | 52 736 514 | -22 915 335 | 443 010 008 | 60 311 672 | 40 507 735 | 157 965 924 |
| 2011 | 64 578 406 | -2 299 062 | 495 386 914 | 69 300 738 | 45 029 920 | 162 682 400 |
| 2012 | 94 499 597 | 3 875 332 | 614 971 314 | 94 538 732 | 63 225 553 | 86 107 328 |
| 2013 | 128 447 191 | 215 878 | 845 810 287 | 103 795 363 | 68 961 723 | 244 170 425 |
| 2014 | 128 536 294 | -5 436 577 | 880 905 418 | 121 516 284 | 95 248 612 | 237 856 868 |
| 2015 | 119 730 461 | -42 899 082 | 915 937 366 | 165 178 164 | 61 392 067 | 183 369 979 |

Источник. 1 <http://cbsd.gks.ru/>

Для оценки состояния и перспектив развития отрасли, представленные в табл. 28, данные сопоставлялись с аналогичными данными для всей экономики. В качестве источника информации использовалась центральная база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (<http://cbsd.gks.ru/>) раздел Финансы организаций. Для выборки данных использовались следующие значения параметров группирования:

- вид деятельности – все;
- организационно-правовая форма – все;
- территория – Российская федерация;
- тип предприятия – полный круг организаций;
- формы собственности – все.

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г. включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям по всем отраслям, параметров представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Данные о динамике изменения финансовых показателей по всем отраслям

| Период | Валовая выручка, тыс. руб. | Чистая прибыль (убыток), тыс. руб. | Валюта баланса, тыс. руб. | Долгосрочные заемные средства, тыс. руб. | Краткосрочные заемные средства, тыс. руб. | Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб. |
|--------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------|--|---|--|
| 2003 | 30 016 390 383 | 1 606 337 957 | 33 928 386 524 | 3 301 560 895 | 3 329 635 341 | 16 742 970 892 |
| 2004 | 43 233 588 117 | 1 770 956 086 | 40 354 804 998 | 4 591 402 165 | 4 249 242 285 | 17 986 456 834 |
| 2005 | 47 301 441 466 | 3 217 655 865 | 50 326 054 138 | 6 586 767 217 | 5 176 225 635 | 23 753 979 633 |
| 2006 | 60 460 184 316 | 5 158 645 842 | 65 018 917 310 | 8 356 543 750 | 6 117 677 637 | 31 055 336 435 |

| Период | Валовая выручка, тыс. руб. | Чистая прибыль (убыток), тыс. руб. | Валюта баланса, тыс. руб. | Долгосрочные заемные средства, тыс. руб. | Краткосрочные заемные средства, тыс. руб. | Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб. |
|--------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------|--|---|--|
| 2007 | 75 280 620 925 | 4 988 252 253 | 82 644 022 509 | 12 357 450 049 | 8 887 932 111 | 37 039 353 909 |
| 2008 | 87 604 895 671 | 2 098 718 225 | 97 813 076 020 | 15 585 921 785 | 10 834 449 780 | 40 564 473 787 |
| 2009 | 83 450 247 738 | 3 879 963 166 | 108 336 173 712 | 17 350 334 343 | 10 747 404 798 | 50 020 451 986 |
| 2010 | 102 596 985 339 | 5 750 570 137 | 133 459 697 837 | 19 333 649 765 | 11 203 667 610 | 67 537 157 125 |
| 2011 | 120 183 333 441 | 5 728 647 631 | 149 477 244 700 | 21 811 989 220 | 12 510 815 706 | 72 490 761 201 |
| 2012 | 140 774 240 595 | 7 117 222 620 | 177 587 083 798 | 25 960 210 813 | 15 843 957 816 | 82 680 169 421 |
| 2013 | 174 224 276 914 | 6 134 825 122 | 286 508 334 682 | 33 732 445 709 | 18 954 250 317 | 90 710 908 542 |
| 2014 | 185 318 761 746 | 3 965 514 138 | 264 208 096 140 | 47 338 340 970 | 24 743 373 367 | 93 931 897 118 |
| 2015 | 207 013 914 329 | 7 553 678 157 | 293 057 135 168 | 54 296 602 347 | 26 689 804 469 | 106 068 223 618 |

Источник. 1 <http://cbsd.gks.ru/>

В качестве показателя оценивания состояния и перспектив развития отрасли использовался так называемый коэффициент бета, позволяющий оценить чувствительность изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом (сводных данных по всем отраслям). Формула расчета коэффициента бета имеет следующий вид:

$$\beta = \frac{\text{cov}(P_i, P_m)}{\sigma_m^2},$$

где:

P_i - параметр отрасли (в расчетах используется значение логарифма индекса изменения параметра за период);

P_m - параметр экономики (в расчетах используется значение логарифма индекса изменения параметра за период);

σ_m^2 – дисперсия параметра экономики.

Коэффициент бета может иметь как положительные, так и отрицательные значения. Положительное значение коэффициента свидетельствует об однонаправленной динамике изменения параметров отрасли и экономики, отрицательное значение указывает на наличие разнонаправленной динамики. Характеристики чувствительности изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом и направленности изменений представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Характеристики чувствительности изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом и направленности изменений

| Значение коэффициента бета | Характеристика чувствительность изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом | Направление изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом |
|----------------------------|--|---|
| $\beta > 1$ | Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей | Однонаправленное |
| $\beta = 1$ | Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя всех отраслей | Однонаправленное |
| $0 < \beta < 1$ | Динамика показателя отрасли изменяются запаздывающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей | Однонаправленное |
| $-1 < \beta < 0$ | Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей | Разнонаправленное |
| $\beta = -1$ | Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя всех отраслей | Разнонаправленное |
| $\beta < -1$ | Динамика показателя отрасли изменяются запаздывающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей | Разнонаправленное |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли

| Наименование показателя | Значение коэффициента | Темпы изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей | Направление изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей | Оценка перспектив развития отрасли | |
|---|-----------------------|---|---|--|--|
| | | | | при экономическом росте | при кризисе |
| Валовая выручка | -1,80 | Опережающие | В ретроспективном периоде отмечается разнонаправленная динамика | Темпы изменения опережающие, возможна разнонаправленная динамика | Темпы изменения опережающие, возможна разнонаправленная динамика |
| Чистая прибыль | 1,63 | Опережающие | В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика | Рост показателя опережающим темпом | Снижение показателя опережающим темпом |
| Валюта баланса | 0,95 | Запаздывающие | В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика | Рост показателя запаздывающим темпом | Снижение показателя запаздывающим темпом |
| Долгосрочные заемные средства | 1,43 | Опережающие | В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика | Рост показателя опережающим темпом | Снижение показателя опережающим темпом |
| Краткосрочные заемные средства | 1,85 | Опережающие | В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика | Рост показателя опережающим темпом | Снижение показателя опережающим темпом |
| Капиталы и резервы (собственные средства) | 0,92 | Запаздывающие | В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика | Рост показателя запаздывающим темпом | Снижение показателя запаздывающим темпом |

Источник: 1. Расчеты Оценщика. 2. Анализ Оценщика.

Для определения места оцениваемого Общества в отрасли, рассчитаем удельные величины (веса) финансовых показателей (валовой выручки, чистой прибыли, валюты баланса, долгосрочных и долгосрочных заемных средств, капиталов и резервов) эмитента относительно аналогичных показателей по отрасли по итогам последнего отчетного периода (см. ниже):

| Наименование показателя | Значение показателя отрасли по итогам 2015 г., тыс. руб. | Значение показателя Общества по итогам 2016 г., тыс. руб. | Удельный вес показателя Общества в отрасли, % |
|---|--|---|---|
| Валовая выручка | 119 730 461 | 962 352 | 0,8037654 |
| Чистая прибыль | -42 899 082 | -547 414 | 1,2760506 |
| Валюта баланса | 915 937 366 | 7 687 492 | 0,8393032 |
| Долгосрочные заемные средства | 165 178 164 | 3 768 356 | 2,2813887 |
| Краткосрочные заемные средства | 61 392 067 | 331 337 | 0,5397065 |
| Капиталы и резервы (собственные средства) | 183 369 979 | -533 746 | -0,2910760 |

Источник: 1 <http://cbssd.gks.ru/>. 2. Расчет Оценщика.

На основе проведенных расчетов, можно констатировать, что место АО «ЮграИнвестСтройПроект» в отрасли незначительное (не существенное).

4.7. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)

Российский рынок долгов продолжает увеличиваться, и уже государству приходится искать новые способы решения проблемы непогашенных кредитов и общей закредитованности населения. За 2017 году россияне уже получили кредиты на сумму 986,2 млрд. рублей, и по данным статистики, около 15% этой суммы очень скоро окажется в данных о просроченных займах. Общей объем

просроченной задолженности россиян составил 1,43 триллиона, и эта сумма продолжает активно расти.

Списание на рынке долгов

В СМИ появилась информация, что служба судебных приставов намерена списать до триллиона рублей просроченных невозвратных долгов, и у многих граждан появилась надежда на кредитную амнистию. Однако позднее информация о списании не подтвердилась: речь шла о технических процедурах, так как 11% исполнительных производств было прекращено из-за невозможности взыскать имеющийся долг. Всего это количество составило 488 000 производств.

Анализ рынка долгов показывает, что проблема возникла не только в кредитной сфере. К примеру, долги за услуги ЖКХ сегодня составляют 645 млрд. руб., и их взыскание также сталкивается со значительными сложностями. Немалая часть - инвестиционные должники: люди покупают дорогие квартиры в качестве инвестиционного вложения, не проживают в них и не платят за коммунальные услуги, в результате задолженность растет месяцами.

К списанным отнесены задолженности, которые просто невозможно взыскать по разным причинам, при этом их обслуживание тоже стоит немалых денег. Однако широким массам россиян не приходится рассчитывать на амнистию, и рынок долгов продолжает расти.

Рынок продажи долгов: тенденции и перспективы

Рынок продажи долгов также испытывает сложности. Банки, в основном, стремятся передать коллекторам только безнадежные займы, платежи по которым прекратились уже несколько месяцев, а иногда и год назад, поэтому взыскать что-то крайне сложно. Сотрудники коллекторских агентств финансово заинтересованы в получении средств, поэтому нередко в ход идут незаконные методы.

Рынок продажи долгов пока демонстрирует рост: в 2016 году на торги попали 486 млрд. руб. по сравнению с 444 млрд. руб. прошлого года, и них было продано 364 млрд. рублей. В общей сложности рынок вырос с 2014 года в полтора раза, что свидетельствует и об увеличении общего объема задолженности, и о спросе на коллекторские услуги.

Наиболее проблемным сектором остаются микрозаймы, где доля невозврата достигает 45-50% от всех выданных средств. Микрофинансовые организации активно сотрудничают с коллекторскими агентствами, и далеко не всегда при этом соблюдают правила общения с должниками.

Правительственные меры регулирования

В условиях ухудшения общего уровня благосостояния населения, рост рынка долгов становится угрозой национальному развитию. Должник не в состоянии полноценно работать и содержать семью, все больше людей оказываются за чертой бедности. Государство пытается применять следующие меры регулирования рынка долгов:

- Введение процедуры банкротства. Закон о банкротстве физлиц долго обсуждался и был в итоге принят, однако он не привел к существенному улучшению ситуации. Процедура оказалась слишком дорогой и сложной, поэтому у большинства должников на нее просто нет денег. Под критерии банкротства попадают более миллиона граждан, а воспользовались этой процедурой не более 2000 заемщиков.
- Ограничение права на взыскание. Разрабатываются законодательные меры по ограничению количества взыскиваемых средств, а также по максимальному размеру штрафов и пеней, которые могут начислить банки. Пока все проекты находятся только в стадии рассмотрения.
- Ограничение прав коллекторов. Усложняется процедура открытия коллекторских агентств, они должны быть подчинены правилам Центробанка. Кроме того, вводится уголовная ответственность за нарушение прав заемщиков при взыскании задолженностей с помощью противоправных мер.

Перспективы развития ситуации

Пока законодатели и чиновники обсуждают возможные пути решения проблемы, ситуация продолжает ухудшаться. Растет число просроченных платежей, по последним данным, уже около 5 млн. россиян имеют сложности с обслуживанием взятых займов.

Все данные о просроченных платежах передаются в бюро кредитных историй, в результате должники уже не в состоянии получать новые кредиты в банках. Однако из-за тяжелого материального положения людям приходится обращаться в микрофинансовые организации и брать новые займы под гигантские проценты. В результате просроченная сумма только растет, и положительного исхода у этой ситуации нет. Необходим рабочий правительственный механизм, ограничивающий возможную сумму и определяющий хотя бы относительно гуманные методы ее взыскания.

Источник: 1. <http://delonovosti.ru/business/4047-rynok-dolgov.html>

Рынок микрофинансирования по итогам 1 полугодия 2017 года

По оценкам RAEX (Эксперт РА), совокупный портфель микрозаймов с начала года по 01.07.2017 вырос на 17% (против 13% годом ранее) и составил 103 млрд. рублей. Благодаря дальнейшей экспансии «банковских» МФО, демпингу отдельных компаний и сокращению цессий, рынок микрофинансирования по итогам 2017 года может вырасти на четверть, достигнув 120 млрд. рублей. Однако в последующие годы темпы прироста рынка будут ограничены ужесточением регулятивных требований, что уже привело к заметному разделению краткосрочных стратегий МФО. Кроме того, рост регулятивных издержек и введение требований СРО к управлению рисками окажут сильнейшее давление на рентабельность отрасли. В результате с рынка к середине 2018 года уйдет не менее 800 компаний, что приведет к дальнейшему росту концентрации на 100 крупнейших МФО.

За 1 полугодие 2017-го портфель МФО вырос с 88 до 103 млрд. рублей согласно оценкам RAEX (Эксперт РА). Треть портфеля микрозаймов ФЛ, или четверть всего рынка на 01.07.2017 занимают «банковские» МФО. При этом половина прироста всего рынка за 1 полугодие 2017-го приходится на крупнейшую компанию данного сегмента и рынка в целом – МФК «ОТП Финанс». Вторую и третью позиции в ранжировании по совокупному портфелю сохранили МФК «Домашние Деньги» и МФК «МигКредит» соответственно. Дальнейший рост крупнейшего сегмента – потребительских микрозаймов – сдерживается их длинными сроками, низкой маржой по сравнению с сегментом «до зарплаты», а также ограниченным спросом на годовые займы под 40–60%. Рост портфелей госМФО, ориентированных на поддержку МСБ, продолжается (+8% с начала года по 01.07.2017), однако для поддержания высоких темпов необходимо больше вливаний из бюджетов. Поддержку микрозаймам бизнесу оказывают, прежде всего, тендерные микрозаймы. В сегменте PDL из-за исчерпания эффекта низкой базы, а также введения новых ограничений по марже и резервированию просрочки темпы прироста портфеля сокращаются (18% за 1 полугодие 2017-го против 20% за 1 полугодие 2016-го).

Увеличение рынка в 2017 году вызвано не только ростом сегмента «банковских» МФО, но и накоплением «плохих долгов» вследствие приостановки цессий проблемных активов. Прибыльные PDL-компании больше не заинтересованы в оптимизации налогообложения путем цессии просроченного долга. Так, требования 4054-У по формированию 50%-ного и 100%-ного резервов по микрозаймам с просрочкой свыше одного и 91 дня соответственно приведут к сокращению «бумажной» прибыли. По данным Банка России, средний дисконт по уступленным правам требования по договорам микрозайма в 2016 году составлял 76%. Подобный уровень дисконта не являлся «рыночным» (как правило, 85–98%), что свидетельствует о преобладании на рынке аффилированных цессий. Сокращение нерыночных цессий приведет к тому, что основной прирост рынка при прочих равных будет обусловлен накоплением на балансе МФО проблемных активов, прирост которых до конца года составит 12–15 млрд. рублей. Вместе с тем аккумуляцией проблемного долга приведет к росту доли просроченной задолженности в валовых портфелях МФО с 30% на 01.01.2017 до 38–40% на 01.01.2018.

Накануне вступления в полную силу требований 4054-У на рынке просматриваются три основные категории МФО: непотопляемые, консерваторы, рискованные. Первая включает в себя всего несколько десятков компаний, совокупная доля рынка которых составляет порядка 50%, а запас капитала и финансовые ресурсы собственников позволяют безболезненно выполнить новые требования Банка России с 01.01.2018. Вторая, делающая ставку на качество активов и совершенствование скоринга, состоит из относительно крупных компаний и охватывает около трети рынка. Оставшаяся часть компаний (менее 20% рынка) в преддверии повышения требований, наоборот, ослабляет скоринговые критерии, демпингуя уровнем одобрения для наращивания доли на рынке, что впервые привело к снижению доли повторных клиентов в выдачах (см. график 5). Текущее перераспределение клиентской базы МФО не окажет существенного влияния на объем сегмента, однако будет одним из последних масштабных «переделов рынка» в борьбе за клиента. Так как демпинг качеством портфеля в 2018 году станет слишком дорогим для МФО, подобная практика останется у ограниченного числа компаний с большим запасом капитала.

Рынок впервые за несколько лет существенно сократит прибыль из-за регулятивного давления и дефицита капитала на формирование резервов по проблемным микрозаймам «до зарплаты». Даже довольно крупные по масштабам бизнеса компании будут нуждаться в капитальных вливаниях со стороны собственников. Наиболее существенное усиление регулирования касается именно PDL-микрозаймов как социально чувствительного сегмента. Из-за ужесточения резервирования микрозаймов «до зарплаты» МФО из соответствующего сегмента впервые могут показать отрицательный финансовый результат по итогам 2017 года. Падение рентабельности капитала ниже 40–60% в 2011–2016 годах вынуждает PDL-компании переходить в смежные сегменты (IT-платформы, франшизы, продажа «конвейерных» решений, более «длинные»

микрозаймы с пониженной доходностью, розничные агентские продажи финансовых услуг). Более 60% анкетированных компаний заявили о наращивании дистанционных продаж своих продуктов, поэтому в 2018 году ожидается ожесточенная конкуренция в привлечении клиентов на онлайн-каналы и дальнейшее увеличение доли микрозаймов, предоставленных таким способом.

Ужесточение требований регулятора и стандартов СРО приведет к повышению прозрачности рынка, что может привлечь внимание к МФО потенциальных инвесторов. Помимо сближения требований по резервам с банковскими, рынок МФО в 2018 году пройдет важную стадию повышения информационной прозрачности. Вводятся обязательный аудит и его раскрытие, сопоставимость отчетности компаний с единым планом счетов (ЕПС), а также регламентирующие многочисленные аспекты риск-менеджмента и клиентских отношений базовые стандарты СРО. Опыт стран, реализовавших регулирование микрофинансовых институтов, показывает, что после формирования цивилизованного рынка и регулирования его маржинальность постепенно снижается. Однако, несмотря на сокращение прибыльности и замедление темпов роста, рынок уже через три – пять лет становится более понятным и привлекательным для банков и частных инвесторов. В России фаза регулирования началась в 2014-м, но ряд активных действий реализован только в 2015–2017 годах. В этой связи мы ожидаем, что в 2019–2020 годах произойдет рост доли «рыночных» пассивов в источниках фондирования МФО.

Согласно прогнозу RAEX по итогам 2017 года объем рынка может превысить 120 млрд. рублей, а без учета «банковских» МФО достигнуть 87 млрд. рублей. Базовый прогноз предусматривает рост объемов выдачи микрозаймов на 5% относительно уровня 2016 года. Драйверами микрофинансового рынка по-прежнему останутся экспансия «банковских» МФО и рост POS-микрофинансирования, которые позволят рынку прибавить 15–18 млрд. рублей до конца 2017 года. Дополнительную поддержку рынку может оказать выход на него дочерней компании Сбербанка России – МКК «Выдающиеся Кредиты», а также структур мобильных операторов (например, МКК «Ваш Успех» у «ВымпелКом»). Между тем опыт перехода к регулируемому микрофинансированию в других странах подтверждает, что темпы роста в 2018–2019 годах замедлятся, а количество игроков будет сокращаться. Ожидается уход с рынка к середине 2018-го до 800 компаний из действующих 2 295 на 01.09.2017, учитывая, что за восемь месяцев 2017 года реестр МФО даже с учетом новых компаний сократился на 297 позиций.

Источник: <https://raexpert.ru/researches/mfo/1h2017>

4.8. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)

При проведении настоящей оценки анализ предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов) производился с использованием следующих открытых источников:

- Залог 24. Российский портал залогового имущества (<http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/>);
- Российский портал торговли проблемными активами (http://www.distressed.ru/rubric_6.html).

В вышеуказанных открытых источниках существует множество предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих ряд характерных факторов:

- тип должника (юридическое лицо, физическое лицо, индивидуальный предприниматель);
- район местоположения должника (множество регионов России);
- обеспечение – есть обеспечение (залог), отсутствие обеспечения;
- стадия разбирательства - досудебная, судебная и исполнительное производство;
- сумма долга;
- цена предложения;
- соотношение цены предложения к сумме долга и величина дисконта.

При проведении настоящей оценки в рамках данного анализа, проводился анализ предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих следующие характеристики (исходя из оцениваемых прав требований), схожих с характеристиками оцениваемой задолженности:

- тип должника (юридическое лицо);
- район местоположения должника (требования не предъявлялись);
- обеспечение – с обеспечением (залогом или поручительством), без обеспечения;
- стадия разбирательства - досудебная;
- сумма долга (требования не предъявлялись);
- соотношение цены предложения к сумме долга и величина дисконта (требования не предъявлялись).

В результате проведенного анализа вышеуказанных ресурсов, в части предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих следующие характеристики (исходя из оцениваемых прав требований), схожих с характеристиками оцениваемой задолженности, не выявлено предложений по продаже задолженностей схожих по описанным характеристикам с оцениваемой задолженностью.

4.9. Общие выводы

Выводы:

- 1. По итогам 3 квартала 2017 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.*
- 2. Бурный рост российского рынка слияний и поглощений, отмеченный ранее, прекратился в конце III квартала 2017 года. Прежде всего, это связано с отсутствием в сентябре мегасделок, а также с насыщением рынка из-за нетипично высокой активности летом 2017 года. В IV квартале ожидается восстановление активности, поскольку закрытие ряда сделок было перенесено на ноябрь-декабрь.*
- 3. В результате проведенного анализа предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих следующие характеристики (исходя из оцениваемых прав требований), схожих с характеристиками оцениваемой задолженности, не выявлено предложений по продаже задолженностей схожих по описанным характеристикам с оцениваемой задолженностью.*

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

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

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

5.3. Общее описание подходов и методов оценки

5.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина

этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом включают:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- (с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

5.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки

При проведении настоящей оценки вышеуказанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Использование **доходного подхода** для расчет рыночной стоимости задолженности основано на дисконтировании номинальной (балансовой) величины задолженности. При этом ставка дисконта выбирается с учетом множества условий, среди которых – норма дохода предприятия-должника, стоимость заемного капитала для должника, результаты финансового анализа должника и многое другое. Предварительным этапом такой работы должен стать финансовый анализ должника. Существует также возможность производить дисконтирование задолженности предприятия целиком, не разделяя ее на задолженность различных должников. В этом случае в качестве срока дисконтирования можно брать коэффициент оборачиваемости задолженности (в днях), рассчитываемый при проведении финансового анализа предприятия. Кроме этого, существует и третий подход – с точки зрения затрат предприятия – кредитора, связанный со старением дебиторской задолженности. Указанный подход вполне может быть использован в ряде случаев для расчета текущей стоимости задолженности, если нет возможности для анализа балансов дебиторов.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

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

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Использование затратного подхода для расчет стоимости задолженности (прав требования) основано на оценке затрат предприятия-должника, обусловленных «старением» задолженности. При использовании затратного подхода по отношению к номинальной стоимости задолженности оценивается ее остаточная стоимость. При расчете учитываются потери предприятия-кредитора, возникающие с необходимостью поддержания уровня задолженности от момента ее образования до даты оценки. В состав этих потерь включаются, во-первых, потери предприятия-кредитора от инфляции, а, во-вторых, потери, связанные с необходимостью изыскивать источники оборотных средств, в связи с замораживанием финансовых ресурсов в задолженности.

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

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

Условия применения сравнительного (рыночного) подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный (рыночный) подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Сравнительный (рыночный) подход к оценке прав требования (задолженности) может быть использован в тех случаях, когда долги кредитора (заемщика) достаточно широко продаются на рынке, главным образом тогда, когда кредиторами (заемщиками) являются крупные компании, рынок долгов которых достаточно развит, и стоимость задолженности можно достаточно несложно определить по котировкам стоимости их долговых обязательств. Если долги данного должника не котируются, но анализ деятельности должника позволяет сделать вывод о схожести его положения с положением тех предприятий, долги которых продаются, для оценки задолженности можно применить метод, сходный с методом рынка капитала при оценке бизнеса.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ

согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Затратный подход

Затратный подход для оценки задолженностей (обязательств) является наименее эффективным и целесообразным. Его полезность связана с возможностью сопоставить выкладки оценщика с реальными затратами, которых требует рынок для приобретения оцениваемых активов (цена капитала), т. е. необходимо выяснить, какие расходы (с учетом необходимых услуг посредников, транзакционных затрат) являются нормальными для текущего рынка. Поскольку элементы объекта оценки представляют собой долговой финансовый инструмент, позволяющий инвесторам приобрести доли в выданном заемщику кредите или кредитном портфеле и предусматривающие получение дохода по ним в форме процента и возврат основной суммы долга в установленный срок, затратный подход можно рассматривать с определенной долей условности. Учитывая изложенное, специфику объектов оценки, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, представляется нецелесообразным применение методов затратного подхода к оценке стоимости объекта оценки.

Сравнительный (рыночный) подход

В зарубежной практике результаты сравнительного (рыночного) подхода являются важным ориентиром стоимости практически всех видов собственности. В условиях российской практики ключевой проблемой в использовании сравнительного (рыночного) подхода является отсутствие достаточной рыночной информации, необходимой для корректного использования сравнительного (рыночного) подхода. Анализ информации рынка сделок с долговыми обязательствами в России позволяет сделать вывод о том, что количество подобных предложений на продажу, сопоставимых с оцениваемыми, весьма ограничено. Долги таких заемщиков, как правило, объективно невозможно сравнивать с долговыми обязательствами предприятий – участников рынка корпоративных облигаций, вексельного рынка, либо крупных предприятий, права требования к которым достаточно ликвидны, даже учитывая условность объединения вышеперечисленных долговых обязательств (ценных бумаг и иных прав требования) в одну категорию, так как их рынки весьма существенно отличаются друг от друга. Более того, как было отмечено ранее, в открытом доступе представлены только описания долговых инструментов (описание долга, его номинала, стоимости, описание документов, подтверждающих долг, контактная информация и т. д.), а какая-либо информация о совершенных сделках по продаже прав (требований) отсутствует, что, соответственно, не позволяет корректно рассчитать необходимые «экономические» поправки. Таким образом, построение, как модели расчета, так и использование нескорректированных показателей потенциальных объектов-аналогов невозможно: при наличии финансовой информации, отсутствует информация ценовая. Помимо этого, необходимо учесть, что отклонения минимальных цен предложения от сумм требований (могут быть весьма значительны (от 0 до 70 %)) и отражают высокую волатильность рынка задолженности как финансового инструмента, складывающуюся под влиянием разнообразных факторов – начиная от общей конъюнктуры и заканчивая особенностями конкретных должников. Отсутствие финансовой информации аналогичных должников, не позволяет скорректировать долги по срокам возможного погашения, уровню ликвидности и т.п., не позволяют в конкретном случае применить сравнительный (рыночный) подход для расчета прав требования задолженности.

Таким образом, имеющаяся в распоряжении Оценщика информация не позволяет корректно применить сравнительный (рыночного) подход к оценке стоимости рассматриваемого объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Преобладающим мотивом приобретения права требования является именно получение прибыли в виде разницы между уплаченной за него ценой и полученной при погашении задолженности суммой. Доходный подход полностью соответствует всем условиям, соблюдение которых необходимо для оценки стоимости долга (задолженности).

Учитывая стоимость денег во времени, текущая стоимость задолженности (прав требования) в рамках доходного подхода может быть определена с помощью операции дисконтирования по формуле:

$$PV_{\text{ПТ}} = \frac{FV}{(1+i)^{t/365}},$$

где:

FV – сумма задолженности по балансу (номинал), руб.;

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

В рамках настоящей оценки, исходя из имеющейся у Оценщика информации, использование доходного подхода признано целесообразным. В рамках доходного подхода применим метод дисконтирования денежных потоков.

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

6.1.1. Общие положения

Как уже было отмечено ранее в рамках доходного подхода применяется метод дисконтирования денежных потоков.

Стоимость задолженности в рамках доходного подхода может быть определена с помощью операции дисконтирования по формуле:

$$PV_{ИТ} = \frac{FV}{(1+i)^{t/365}},$$

где:

FV – сумма задолженности по балансу на дату оценки (основной долг (основная сумма) плюс начисленный за период проценты), руб.;

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

Исходя из того, что на сумму основной задолженности (основной долг) в период погашения начисляются проценты, вышеуказанная формула примет вид:

$$PV_{ИТ} = \frac{N}{(1+i)^{T_{долг}/365}} + \frac{N * (1 + pr * T_{долг}/365) + Pr}{(1+i)^{T_{ноз}/365}},$$

где:

N - сумма основной задолженности (основной долг) на дату оценки, руб.;

$T_{долг}$ - срок (длительность периода) от даты оценки до даты погашения основной задолженности (основного долга), дней;

pr - процентная ставка, %;

Pr - сумма начисленных процентов, учтенных на балансе, руб.;

i – ставка дисконта, %;

$T_{ноз}$ - срок (длительность периода) от даты оценки до погашения процентов, дней.

6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков

Исходные данные

Исходные данные для расчета солидарной непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011 представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Исходные данные

| Наименование показателей | Значение показателей |
|---|--|
| Схема погашения задолженности | |
| сумма основной задолженности (основной доле) | - основная сумма задолженности погашается в срок до «31» декабря 2020 г. |
| проценты | - начисленные проценты погашаются в срок до «31» декабря 2021 г. |
| Сумма солидарной непогашенной задолженности по состоянию на дату оценки | 1 383 050 282,81 руб. |
| Сумма основного долга (основной суммы) | 966 984 892,84 руб. |
| Начисленные проценты | 416 065 389,97 руб. |

| Наименование показателей | Значение показателей |
|---|--|
| Процентная ставка | 9% (т.к. в соответствии с гарантийным письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 1825-Ю от 29.05.2017 г. величина процентной ставки не определена, в качестве процентной ставки в расчетах, принята процентная ставка, указанная в мировом соглашении от 11.04.2011 г., утвержденном определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по делу № А75-1109/2011) |
| Дата погашения кредита, принятая при проведении расчетов* | - 100% основной суммы задолженности погашается единовременно «31» декабря 2020 г. |
| Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов* | - начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2021 г. |
| Срок от даты оценки до полного погашения суммы основной задолженности (с учетом принятых допущений) | 31.12.2020 – 30.11.2017 = 1 127 дней |
| Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений) | 31.12.2021 – 30.11.2017 = 1 492 дня |

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Анализ Оценка.

*- принято в качестве допущения.

Ставка дисконтирования (ставка дисконта)

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

При проведении настоящей оценки, ставка дисконта рассчитывалась как ставка дисконтирования рискованных долговых потоков. Расчетная зависимость имеет вид:

$$i = \frac{r_f + p_d * k}{1 - p_d * k},$$

где:

r_f - безрисковая ставка; %

p_d - вероятность дефолта/банкротства, %;

k - доля потерь при наступлении банкротства.

Безрисковая ставка отражает уровень дохода по альтернативным для собственника инвестициям с минимально возможным уровнем риска. В качестве безрисковой могут использоваться процентные ставки по депозитам наиболее крупных и надежных банков, ставки доходности по государственным ценным бумагам и др.

В качестве безрисковой ставки в рамках настоящей оценки использовались данные о доходности по государственным облигациям.

Значение безрисковой ставки r_f определялось как значение кривой бескупонной доходности по государственным облигациям.

Бескупонная доходность - доходность к погашению дисконтной (бескупонной) облигации, то есть облигации, для которой предусмотрена всего одна выплата в дату погашения облигации.

Значение ставки доходности по государственным облигациям, принимаемое для расчетов, определялось на основе официально опубликованных на дату оценки средних значений бескупонной доходности государственных облигаций в 2017 г. (период с 03.01.2017 г. по 30.11.2017 г.), определяемые на основании сделок с ГКО-ОФЗ.

Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности представлены в табл. 33.

Таблица 33.

| Рассчитанные медианные значения бескупонной доходности | | |
|--|------------|--|
| Срок, лет | Срок, мес. | Медианное значение бескупонной доходности, % |
| 0,25 | 3 | 8,14 |
| 0,5 | 6 | 8,11 |
| 0,75 | 9 | 8,09 |
| 1 | 12 | 8,07 |

| Срок, лет | Срок, мес. | Медианное значение бескупонной доходности, % |
|-----------|------------|---|
| 2 | 24 | 8,04 |
| 3 | 36 | 7,97 |
| 5 | 60 | 7,85 |
| 7 | 84 | 7,78 |
| 10 | 120 | 7,80 |
| 15 | 180 | 8,00 |
| 20 | 240 | 8,27 |
| 30 | 360 | 8,88 |

Источник: 1. <http://www.cbr.ru> 2. Расчеты Оценщика.

На основе представленных данных по медианному значению бескупонной доходности, была построена модель изменения значения бескупонной доходности по государственным облигациям со сроком погашения сопоставимым со сроком до погашения задолженности.

В качестве исходных данных для построения модели использовались медианные значения бескупонной доходности для периода погашения от 0,25 до 5 лет (сроком погашения сопоставимым со сроком до погашения задолженности).

В результате полученных расчетов, получена модель, имеющая следующий вид:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = -0,0578 * T + 8,1418,$$

где:

T - срок до погашения, лет (4,09 года).

Таким образом, для оцениваемой задолженности значение данного показателя составит, округленно:

$$R_{ГКО-ОФЗ} = -0,0578 * 4,09 + 8,1418 = 7,9\%$$

Значение безрисковой ставки r_f при проведении настоящей оценки составляет 7,9%.

Вероятность дефолта/банкротства

Наиболее распространенными на практике методиками прогнозирования вероятности банкротства предприятий являются:

- пятифакторная модель Альтмана;
- R-модель, разработанная в Иркутской государственной экономической академии (ИГЭА).

Использование на практике для прогнозирования вероятности банкротства предприятий пятифакторная модель Альтмана и R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии (ИГЭА), объясняется тем, что именно данные модели (методики) в отличие от всех вышеперечисленных имеют численные значения градации вероятности дефолта (банкротства).

Описание пятифакторной модели Альтмана.

Формула расчета пятифакторной модели Альтмана имеет вид:

$$Z = 1,2 * X1 + 1,4 * X2 * Kг + 3,3 * X3 * Kг + 0,6 * X4 + X5 * Kг,$$

где:

$X1$ = оборотный капитал к сумме активов предприятия. Показатель оценивает сумму чистых ликвидных активов компании по отношению к совокупным активам.

$X2$ = не распределенная прибыль к сумме активов предприятия, отражает уровень финансового рычага компании.

$X3$ = прибыль до налогообложения к общей стоимости активов. Показатель отражает эффективность операционной деятельности компании.

$X4$ = рыночная стоимость собственного капитала / бухгалтерская (балансовая) стоимость всех обязательств.

$X5$ = объем продаж к общей величине активов предприятия характеризует рентабельность активов предприятия.

$Kг$ = коэффициенты пересчета в годовые.

В результате подсчета Z – показателя для конкретного предприятия делается заключение:

Если $Z < 1,81$ – вероятность банкротства составляет от 80 до 100%;

Если $2,77 \geq Z > 1,81$ – вероятность банкротства от 35 до 50%;

Если $2,99 > Z > 2,77$ – вероятность банкротства не велика от 15 до 20%;

Если $Z \geq 2,99$ – ситуация на предприятии стабильна, риск неплатежеспособности в течение ближайших двух лет крайне мал (от 0 до 10%).

Точность прогноза в этой модели на горизонте одного года составляет 95%, на два года – 83%, что является ее достоинством.

Описание модели ИГЭА

Одной из немногих отечественных моделей, призванных оценить вероятность наступления банкротства является R-модель, разработанная в Иркутской государственной экономической академии. Данная модель, по замыслу авторов, должна была обеспечить более высокую точность прогноза банкротства предприятия, так как по определению (модель все-таки российская) лишена недостатков присущих иностранным разработкам.

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

$$Z = 8,38 \cdot X_1 + X_2 \cdot K_g + 0,054 \cdot X_3 \cdot K_g + 0,63 \cdot X_4,$$

где:

X_1 - чистый оборотный капитал / активы;

X_2 - чистая прибыль / собственный капитал;

X_3 - чистый доход / валюта баланса;

X_4 - чистая прибыль / суммарные затраты;

K_g = коэффициенты пересчёта в годовые.

Если Z меньше 0 - вероятность банкротства: Максимальная (90%-100%).

Если Z от 0 до 0,18 - вероятность банкротства: Высокая (60%-80%).

Если Z от 0,18 до 0,32 - вероятность банкротства: Средняя (35%-50%).

Если Z от 0,32 до 0,42 - вероятность банкротства: Низкая (15%-20%).

Если Z больше 0,42 - вероятность банкротства: Минимальная (до 10%).

По результатам практического его применения появилась информация о том, что значение Z во многих случаях не коррелирует с результатами, полученными при помощи других методов и моделей. К примеру, при расчете по модели R-счета получаются значения, говорящие о наилучшем состоянии анализируемого предприятия, а все прочие методики дают далеко не столь утешительный результат.

Коэффициенты пересчёта в годовые определяются на основе зависимости вида:

$$K_g = 12 / (\text{МЕСЯЦ}(i_n) + 12 * (\text{ГОД}(i_n) - \text{ГОД}(i_n - 10))),$$

где:

$\text{МЕСЯЦ}(i_n)$ – количество месяцев в отчетном периоде;

$\text{ГОД}(i_n)$ – номер года отчетного периода.

Расчет вероятности дефолта/банкротства

Для определения показателя Z , характеризующего вероятность дефолта (банкротства), по вышеуказанным моделям, использовались данные бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (лица солидарно отвечающего по обязательствам (задолженности) ООО «ХМСР») на 30.09.2017 г., предоставленной Заказчиком оценки, характеризующие количественные и качественные характеристики эмитента.

Данные бухгалтерской отчетности Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» на 30.09.2017 г. представлены в табл. 34 – табл. 35.

Таблица 34.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», (тыс. руб.)

| Наименование показателей | 30.09.2017 г. |
|---|----------------|
| Выручка от реализации | 666 778 |
| Себестоимость | -596 337 |
| Валовая прибыль | 70 441 |
| Коммерческие расходы | -47 196 |
| Управленческие расходы | -6 559 |
| Прибыль (убыток) от продаж | 16 686 |
| Проценты к получению | 846 |
| Проценты к уплате | -272 184 |
| Доходы от участия в других организациях | 0 |

| Наименование показателей | 30.09.2017 г. |
|--|----------------|
| Прочие доходы | 842 798 |
| Прочие расходы | -600 151 |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | -12 005 |
| Текущий налог на прибыль | 0 |
| Отложенные налоговые обязательства | 0 |
| Отложенные налоговые активы | 12 083 |
| Прочее | 0 |
| Чистая прибыль | 78 |

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 35.

**Скомпилированный исторический баланс Акционерного общества
«Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», тыс. руб.**

| Наименование показателей | 30.09.2017 г. |
|--|------------------|
| Нематериальные активы | 0 |
| Результаты исследований и разработок | 0 |
| Нематериальные поисковые активы | 0 |
| Материальные поисковые активы | 0 |
| Основные средства | 207 |
| Незавершенное строительство | 0 |
| Доходные вложения в мат. ценности | 11 430 |
| Долгосрочные финансовые вложения | 2 711 330 |
| Отложенные налоговые активы | 245 238 |
| Прочие внеоборотные активы | 1 724 902 |
| Итого внеоборотные активы | 4 693 107 |
| Запасы | 788 468 |
| НДС по приобретенным ценностям | 178 796 |
| Дебиторская задолженность (через 12 месяцев) | 0 |
| Дебиторская задолженность (до 12 месяцев) | 600 787 |
| Краткосрочные финансовые вложения | 0 |
| Денежные средства | 568 |
| Прочие оборотные активы | 0 |
| Итого оборотные активы | 1 568 619 |
| БАЛАНС | 6 261 726 |
| Акционерный капитал | 1 000 000 |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров | 0 |
| Добавочный капитал | 0 |
| Резервы | 0 |
| Прибыль / (убытки) прошлых лет | 0 |
| Прибыль / (убыток) отчетного периода | -1 533 667 |
| Итого собственный капитал | -533 667 |
| Долгосрочные заемные средства | 3 576 460 |
| Прочие долгосрочные обязательства | 1 762 715 |
| Отложенные налоговые обязательства | 0 |
| Итого долгосрочные обязательства | 5 339 175 |
| Краткосрочные заемные средства | 79 526 |
| Кредиторская задолженность | 394 499 |
| Доходы будущих периодов | 49 260 |
| Оценочные обязательства | 0 |
| Прочие краткосрочные обязательства | 932 933 |
| Итого краткосрочные обязательства | 1 456 218 |
| БАЛАНС | 6 261 726 |

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», по пятифакторной модели Альтмана представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта (банкротства)

| Наименование показателей | Значения показателей по состоянию на 30.09.2017 г. |
|--------------------------|--|
| X1 | 0,018 |
| X2 | -0,327 |
| X3 | -0,003 |
| X4 | -0,079 |
| X5 | 0,142 |
| Kг | 1,3 |
| Z | -0,349 |

Источник: Расчеты Оценщика.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», по R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии, представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства

| Наименование показателей | Значения показателей по состоянию на 30.09.2017 г. |
|--------------------------|--|
| X1 | 0,026 |
| X2 | -0,0002 |
| X3 | 0,142 |
| X4 | 0,000 |
| Kг | 1,3 |
| Z | 0,224 |

Источник: Расчеты Оценщика.

Полученные значения показателя Z, характеризует вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», следующим образом:

- по пятифакторной модели Альтмана вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне от 80% до 100%.
- по R-модели, разработанной Иркутской государственной экономической академией вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне от 35% до 50%.

Данный разброс значений вероятности дефолта/банкротства по вышеуказанным моделям объясняется следующим:

- *пятифакторная модель Альтмана* более чувствительна к показателям текущей деятельности эмитента (валовая выручка, расходы, прибыль от продаж, чистая прибыль и т.п.);
- *R-модель, разработанная Иркутской государственной экономической академией* более чувствительна к показателям бухгалтерского баланса (активы, собственный капитал (чистые активы), заемные средства и т.п.).

В настоящий момент предприятие функционирует, формирует потоки доходов и расходов от деятельности, исходя из анализа которых финансовая привлекательность предприятия может быть определена как «низкая».

При проведении настоящей оценки вероятность дефолта/банкротства для расчетной модели принята равной минимальному значению диапазона по пятифакторной модели Альтмана и составляет 80%.

Доля потерь при наступлении банкротства k при проведении настоящей оценки рассчитывалась на основе зависимости:

$$k = 1 - \frac{A}{O},$$

где:

A - балансовая учетная стоимость активов эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.;

O - балансовая учетная стоимость обязательств эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.

Соответственно доля потерь при наступлении банкротства k составит с учетом округлений:

$$k = 1 - \frac{6\,261\,726}{6\,795\,393} = 0,08$$

Результаты расчета ставка дисконта, как ставка дисконтирования рискованных долговых потоков, представлены ниже (округленно):

$$i = \frac{0,079 + 0,8 * 0,08}{1 - 0,8 * 0,08} = 0,1528, \text{ что эквивалентно } 15,28\%$$

Таким образом, ставка дисконта для оцениваемой задолженности составляет 15,28%.

Расчет стоимости солидарной непогашенной задолженности

Результаты расчета стоимости солидарной непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011 представлены в табл. 38.

Таблица 38.

Результаты расчета стоимости солидарной непогашенной задолженности

| Наименование показателя | Значение показателя |
|---|----------------------|
| Основная сумма задолженности (основной долг), руб. | 966 984 892,84 |
| Величина процентов, отраженных на балансе, руб. | 416 065 389,97 |
| Процентная ставка, % | 9 |
| Срок от даты оценки до погашения основной суммы задолженности, дней | 1 127 |
| Срок от даты оценки до погашения процентов, дней | 1 492 |
| Итоговая величина процентов подлежащая уплате, руб. | 684 781 219,23 |
| Ставка дисконта, % | 15,28 |
| Скорректированная стоимость основной задолженности (основного долга) округленно, руб. | 623 366 902 |
| Скорректированная стоимость процентов за период, округленно, руб. | 382 932 232 |
| Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб. | 1 006 299 134 |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, справедливая стоимость солидарной непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011, рассчитанная доходным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений:

1 006 299 000 руб.

6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 настоящего отчета.

6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 настоящего отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

В виду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта оценки проводилось с использованием только одного подхода – доходного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного доходного подхода.

Таким образом, итоговая справедливая стоимость солидарной непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 006 299 000 руб.

VI. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что справедливая стоимость солидарной непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 006 299 000

(Один миллиард шесть миллионов двести девяносто девять)
рублей

Оценщик

Попов

Генеральный директор

Р.С. Луценко



VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
8. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, www.cbr.ru, <http://www.zalog24.ru> и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (<http://www.akm.ru/>).
3. Методические рекомендации «Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков», 2010.

3. Методическая литература

1. А. Дамодаран, "Инвестиционная оценка" -, М.: "Альпина Бизнес Букс", 2004.
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова "Оценка бизнеса" – М.: "Финансы и статистика", 2003.
3. В.В. Григорьев, И.М. Островкин «Оценка предприятий. Имущественный подход» - М.: Дело,2000.

ПРИЛОЖЕНИЕ
Документы, предоставленные Заказчиком, и документы Оценщика

Мировое соглашение

г. Ханты-Мансийск

«11» апреля 2011 года

Открытое акционерное общество «Управляющая Компания «ЕВРОФИНАНСЫ» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Проектный», в лице Генерального директора И.И. Кутузова, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Истец,

Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами», в лице Генерального директора Мовсисяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Ответчик № 1,

Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс», в лице Генерального директора Ремезова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Ответчик № 2,

совместно именуемые Стороны, руководствуясь положениями главы 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) заключили настоящее мировое соглашение по делу № А75-1109/2011 на следующих условиях:

1. Настоящее мировое соглашение заключается Сторонами по делу № А75-1109/2011 на основании ст.ст. 139, 140 АПК РФ в целях урегулирования спора, возникшего между Истцом с одной стороны, Ответчиком № 1 и Ответчиком № 2 с другой стороны, по вопросу оплаты номинальной стоимости облигаций ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267-R, далее - Облигации), накопленного купонного дохода за шестой купонный период, а также проценты за пользование чужими денежными средствами, всего в размере 967 084 892,84 рублей.

2. Настоящим мировым соглашением Стороны подтверждают, что солидарная непогашенная задолженность Ответчика №1 и Ответчика № 2 составляет 967 084 892 (девятьсот шестьдесят семь миллионов восемьдесят четыре тысячи восемьсот девяносто два) рубля 84 копейки, включая 906 050 000 рублей – номинальной стоимости Облигаций, 37 274 897 руб. – суммы накопленного купонного дохода за шестой купонный период, а также 23 759 995, 84 рублей – процентов за пользование чужими денежными средствами в период с 14.10.2010 г. по 07.02.2010 г.

3. Стороны настоящим мировым соглашением определяют порядок погашения задолженности, указанной в пункте 2 настоящего мирового соглашения, следующим образом:

3.1. Истец предоставляет Ответчику № 1 и Ответчику № 2 отсрочку погашения задолженности, указанной в пункте 2 настоящего мирового соглашения, сроком на 5 (пять лет) до «30» апреля 2016 года;

3.2. В течение срока, указанного в пункте 3.1 настоящего мирового соглашения, на сумму задолженности начисляются проценты, определяемые Сторонами следующим образом:

- с «13» октября 2010 года по «31» декабря 2014 года в размере 4 % годовых;
- с «01» января 2015 года по «31» декабря 2015 года в размере учетной ставки банковского процента, определяемой по состоянию на 01.01.2015 года;
- с «01» января 2016 года по «30» апреля 2016 года в размере учетной ставки банковского процента, определяемой по состоянию на 01.01.2016 года;

3.3. Задолженность, указанная в пункте 2 настоящего мирового соглашения, а также начисленные в соответствии с пунктом 3.2 настоящего мирового соглашения проценты погашаются Ответчиком № 1 в течение 2 (двух) лет после истечения срока, указанного в пункте 3.1 настоящего мирового соглашения, в соответствии со следующим графиком Погашения:

- 50 % задолженности в срок до «30» апреля 2017 года;
- 50 % задолженности в срок до «30» апреля 2018 года.

При этом до полного погашения суммы задолженности на остаток задолженности начисляются проценты в размере 9% годовых.

3.4. При этом Ответчик № 2 обязывается перед Истцом отвечать за исполнение обязательства Ответчиком № 1 по погашению задолженности в соответствии с пунктом 3.2 настоящего мирового соглашения.

3.5. В случае досрочного погашения задолженности, указанной в п. 2 настоящего мирового соглашения, Ответчик № 1 уплачивает проценты, исчисляемые в соответствии с п. 3.2. и 3.3. настоящего мирового соглашения, до даты фактического погашения задолженности.

4. Стороны договорились, что указанная в пункте 2 настоящего мирового соглашения сумма является единственным, полным и достаточным возмещением всех требований Истца по принадлежащим последнему Облигациям в количестве 906 050 штук. Истец отказывается от взыскания любых денежных средств, превышающих размер задолженности, указанный в пункте 2 настоящего мирового соглашения, включая проценты, штрафы и любые возможные убытки. Никакие иные суммы не подлежат выплате, никакие иные действия не подлежат выполнению как со стороны Истца в отношении Ответчика № 1 и Ответчика № 2, так и, наоборот, по погашению Облигаций.

5. Стороны самостоятельно несут все судебные расходы по делу № А75-1109/2011, в том числе расходы по государственной пошлине, оплате юридических услуг представителей, и иные судебные расходы не подлежат возмещению другой Стороной.

6. Стороны подтверждают, что им известны последствия заключения настоящего мирового соглашения, установленные частью 2 статьи 150 АПК РФ, в виде прекращения производства по делу и недопустимости повторного обращения с иском в арбитражный

суд по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям, а также последствия неисполнения условий мирового соглашения, предусмотренные статьей 142 АПК РФ в виде его беспорочного принудительного исполнения на основании исполнительного листа.

7. Стороны подтверждают, что настоящее мировое соглашение не нарушает права и законные интересы других лиц.

8. Настоящее мировое соглашение вступает в силу с момента его утверждения Арбитражным судом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

9. В случае неперечисления Ответчиком № 1 денежных средств в сумме и в течение сроков, установленных пунктом 3.3 настоящего мирового соглашения, Истец вправе на основании пункта 2 статьи 142 АПК РФ обратиться в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с ходатайством о выдаче исполнительного листа в отношении Ответчика № 1 и Ответчика № 2 о солидарном взыскании с указанных лиц как солидарных должников, денежных средств, указанных в пункте 2 настоящего мирового соглашения, а также начисленных в соответствии с пунктом 3.2 настоящего мирового соглашения процентов.

10. Настоящее мировое соглашение составлено в четырех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр – для приобщения к материалам арбитражного дела № А75-1109/2011.

«Истец»:

Представитель

ОАО «Управляющая Компания

«ЕВРОФИНАНСЫ»

(по доверенности)

Гаврилов В.С.

«Ответчики»:

Генеральный директор

ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»

«ЮграИнвест-СтройПроект»

Медведев В. В.

Генеральный директор

ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»

Ремезов А. В.

печатью 2 (два) лист

В.В.Мовсисян



Арбитражный суд
Ханты-Мансийского автономного
округа – Югры
Исходящий № 259
Судья: [Signature]
"11" 04 2017

ИНН 7724547224
АО2 0230 4014 КПП 860101001 Стр 001



Бухгалтерский баланс

№ регистрации 1 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2010

Закрытое акционерное общество " Югорское
Управление Инвестиционно-Строительными
Проектами "

(полное наименование организации)

| | |
|---|----------|
| Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД | 70.12 |
| Код по ОКПО | 77982172 |
| Форма собственности (по ОКФС) | 16 |
| Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) | 67 |
| Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ) | 384 |

На 5 страницах

с приложением документов или их копий на _____ листах

Достоверность и полноту сведений, указанных
в настоящем документе, подтверждаю:

Руководитель
МОВСИСЯН
Вачаган
Вачаганович

Подпись _____ Дата 05.03.2011

Главный бухгалтер
МОВСИСЯН
Вачаган
Вачаганович

Подпись _____



Заношится работником налоговой органа
Сведения о представлении документа

Личный документ представлен (код) _____

на _____ страницах

с приложением документов
или их копий на _____ листах

Дата представления
документа _____

Зарегистрирован
за № _____

Фамилия, И. О.

Подпись

ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 002

СБ75 С45А 5085 97F0 F9E8 CCAC C891 0F1E

230 4021

+

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628012

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город Ханты-Мансийск г

Населенный пункт (село, поселок и т.п.) _____

Улица (проспект, переулок и т.п.) Комсомольская ул

Номер дома (квартиры) 59а

Номер корпуса (строения) _____

Номер офиса _____

+

+

+

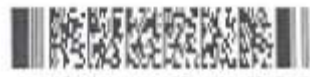
+

| | | ИНН 7724547224 | КПП 860101001 стр. 003 | |
|--|--|----------------|---|----------------------------|
| | | 0230 4038 | 5198 D07D 5088 3474 1914 5FAE F702 B704 | |
| | | АКТИВ | | |
| Наименование | | Код | На начало отчетного года | На конец отчетного периода |
| | | 2 | 3 | 4 |
| I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | 110 | 95 | 113 |
| Нематериальные активы | | | | |
| Основные средства | | 120 | 940348 ✓ | 1002427 ✓ |
| Незавершенное строительство | | 130 | 8553019 | 6838334 ✓ |
| Долговые вложения в материальные ценности | | 135 | 6323 | 8048 |
| Долгосрочные финансовые вложения ✓ | | 140 | 15500 | 2599 |
| Отложенные налоговые активы | | 145 | 208229 | 273900 |
| Прочие внеоборотные активы | | 150 | 121 | 0 |
| Итого по разделу I | | 190 | 9723635 | 8125420 |
| II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| Зависы ✓ | | 210 | 1119583 | 569286 |
| в том числе: | | | | |
| сырье, материалы и другие аналогичные ценности | | 211 | 28882 | 17276 |
| животные на выращивание и откорм | | 212 | _____ | _____ |
| затраты в незавершенном производстве | | 213 | 20655 | 20359 |
| готовая продукция и товары для перепродажи | | 214 | 890185 | 442185 |
| товары отгруженные | | 215 | _____ | _____ |
| ✓ распада будущих периодов | | 216 | 179861 | 89466 |
| прочие запасы и затраты | | 217 | _____ | _____ |
| Надои на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | | 220 | 1350394 | 919466 ✓ |
| Дебиторская задолженность (пенalties по которой ожидается безвозмездно через 12 месяцев после отчетной даты) | | 230 | 39728 | 0 |
| в том числе покупателям и заказчикам | | 231 | 1462 | 0 |
| Дебиторская задолженность (пенalties по которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты) | | 240 | 4948677 | 1757849 ✓ |
| в том числе покупателям и заказчикам | | 241 | 40761 | 336341 |
| Краткосрочные финансовые вложения ✓ | | 250 | 28780 | 52662 ✓ |
| Дивидендные средства | | 260 | 24019 | 38740 |
| Прочие оборотные активы | | 270 | 0 | 2785 |
| Итого по разделу II | | 290 | 7511181 | 3340789 |
| БАЛАНС | | 300 | 17234816 | 11466210 |

| | | ИНН 7724547224 | КПП 860101001 Стр. 004 | |
|---|--|----------------|---|----------------------------|
| | | 0230 4045 | OF06 3BCB 5089 BF03 D683 C98E C8CB CB4A | |
| | | ПАССИВ | | |
| Наименование | | Код | На начало отчетного периода | На конец отчетного периода |
| III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| Уставный капитал | | 410 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров | | 411 | () | () |
| Добавочный капитал | | 420 | | |
| в том числе фонд накопления и особо ценного движимого имущества | | 425 | | |
| Резервный капитал | | 430 | 3 001 | 3 000 |
| в том числе: | | | | |
| резервы, образованные в соответствии с законодательством | | 431 | 1 | 0 |
| резервы, образованные в соответствии с учредительными документами | | 432 | 3 000 | 3 000 |
| прочие показатели резервного капитала | | 433 | | |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | | 470 | (1322582) | (2226883) |
| Целикое финансирование | | 480 | | |
| Итого по разделу III | | 490 | (319581) | (1223884) |
| IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| Займы и кредиты | | 510 | 6 467 669 | 1 716 195 |
| Отложенные налоговые обязательства | | 515 | 2 1405 | 1 3042 |
| Прочие долгосрочные обязательства | | 520 | 3 438 155 | 0 |
| Итого по разделу IV | | 590 | 9 927 229 | 1 729 237 |
| V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| Займы и кредиты | | 610 | 1 164 3 | 5 182 61 |
| Кредиторская задолженность | | 620 | 7 615 316 | 4 008 724 |
| в том числе: | | | | |
| поставщики и подрядчики | | 621 | 8 339 56 | 2 684 85 |
| задолженность перед персоналом организации | | 622 | 1 37 | 7 320 |
| задолженность перед государственными внебюджетными фондами | | 623 | 8 6 | 4 505 |
| задолженность по налогам и сборам | | 624 | 4 829 | 2 6134 |
| прочие кредиторы | | 625 | 6 776 308 | 3 702 280 |
| Задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов | | 630 | | |
| Долгиды будущих периодов | | 640 | 2 09 | 6 433 872 |
| Резервы предстоящих расходов | | 650 | | |
| Прочие краткосрочные обязательства | | 660 | | |
| Итого по разделу V | | 690 | 7 627 168 | 10 960 857 |
| БАЛАНС | | 700 | 1 723 481 6 | 1 146 621 0 |



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 005



Справка о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах



| Наименование 1 | Код 2 | На начало отчетного периода 3 | На конец отчетного периода 4 |
|---|----------|----------------------------------|---------------------------------|
| Архивизированные основные средства | 910 | 0 | 1 0 3 9 2 6 3 |
| в том числе по лицензу | 911 | _____ | _____ |
| Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение | 920 | _____ | _____ |
| Товары, принятые на комиссию | 930 | _____ | _____ |
| Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов | 940 | _____ | _____ |
| Обеспечение обязательств и платежей полученные | 950 | _____ | _____ |
| Обеспечение обязательств и платежей выданные | 960 | _____ | _____ |
| Износ жилищного фонда | 970 | _____ | _____ |
| Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов | 980 | _____ | _____ |
| Нематериальные активы, полученные в пользование | 990 | _____ | _____ |
| Прочие ценности, учитываемые на забалансовых счетах | 995 | _____ | _____ |



ИИН 7 7 2 4 5 4 7 2 2 4
КПП 8 6 0 1 0 1 0 0 1 стр. 0 0 1



Бухгалтерская отчетность

Номер регистрации 2 Отчетный период (код) 3 4 Отчетный год 2 0 1 1

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО " ЮГОРСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ
ПРОЕКТАМИ "

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификации ОКЕД - 4 5 . 2
Код по ОКПО 7 7 9 8 2 1 7 2
Форма собственности (по ОКФС) 1 6
Организационно-правовая форма (по ОКООФ) 6 7
Единица измерения (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ) 3 8 4

На 1 2 страниц

с приложенным документам и/ли их копий на _____ листах

Достоверность и полноту сведений, указанных
в настоящем документе, подтверждаю:

Руководитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(Подпись, имя, отчество полностью)

Подпись _____ Дата [] . [] . []

Главный бухгалтер

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(Подпись, имя, отчество полностью)

Подпись _____

Заверяется работником на основе о органа
Сведения о представленном документе

Данный документ представлен (код) []

на [] страниц

в составе (отметить знаком У)

0710001 [] 0710002 []
0710003 [] 0710004 []
0710005 [] 0710006 []

с приложенным
документам или их копий на [] листах

Дата представления
документа [] . [] . []

Регистрационный
№ []

Формат: 07-11

Страница





ИНН 7724547224
КПП В60101001 с-р. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628012

Субъект Российской Федерации (обл) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСКИЙ Г

Наименование улицы (наименование) _____

Улица (проспект, переулок и т.п.) КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛ

Номер дома (здания) 59А

Номер корпуса (строения) _____

Номер офиса _____





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 003



F284 DCA1 5086 4134 F0C3 180B E177 8DBA

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

| Показатели | Наименование показателя | Код | Актив | | |
|------------------------------|---|------|--|--|--|
| | | | На 31 декабря 2014 года по состоянию на начало периода | На 31 декабря 2015 года по состоянию на начало периода | На 31 декабря 2016 года по состоянию на начало периода |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | |
| — | Нематериальные активы | 1110 | 0 | 113 | 95 |
| — | Результаты исследований и разработок | 1120 | — | — | — |
| — | Основные средства | 1130 | 147779 | 1002427 | 940348 |
| — | Долговые именные и материальные ценности | 1140 | 5921 | 8048 | 6323 |
| — | Финансовые инструменты | 1150 | 670980 | 2599 | 15500 |
| — | Отложенные налоговые активы | 1160 | 461262 | 273900 | 208229 |
| — | Прочие необоротные активы | 1170 | 6186208 | 6186208 | 8553140 |
| — | Итого по разделу I | 1100 | 7472149 | 7473293 | 9723635 |
| II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | |
| — | Запасы | 1210 | 291223 | 569286 | 1119583 |
| — | Наличие на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 662552 | 919466 | 1350394 |
| — | Дебиторская задолженность | 1230 | 5915603 | 1757851 | 4988405 |
| — | Финансовые инструменты (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 178241 | 52662 | 28780 |
| — | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 344798 | 38740 | 24019 |
| — | Прочие оборотные активы | 1260 | 26799 | 2785 | — |
| — | Итого по разделу II | 1200 | 7419216 | 3340791 | 7511181 |
| — | БАЛАНС | 1600 | 14891365 | 10814084 | 17234816 |



+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 ОГРН 004



+

| Показатель | Наименование показателя | Код | НАСНН | | |
|--------------------------------------|--|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | | На 31 декабря 2014 года | На 31 декабря 2015 года | На 31 декабря 2016 года |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | | |
| — | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1110 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| — | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | — | — | — |
| — | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | — | — | — |
| — | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | — | — | — |
| — | Резервный капитал | 1360 | 3 000 | 3 000 | 3 000 |
| — | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (3 104 462) | (2 226 884) | (1 322 581) |
| — | Итого по разделу III | 1300 | (2 101 462) | (1 223 884) | (3 195 81) |
| III ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ | | | | | |
| — | Целевой фонд | 1310 | — | — | — |
| — | Целевой капитал | 1320 | — | — | — |
| — | Целевые средства | 1330 | — | — | — |
| — | Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества | 1360 | — | — | — |
| — | Резервный и иные целевые фонды | 1370 | — | — | — |
| — | Итого по разделу III | 1300 | — | — | — |
| IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | |
| — | Заемные средства | 1410 | 1 124 984 | 1 716 195 | 6 467 669 |
| — | Отсроченные налоговые обязательства | 1420 | 1 317 2 | 1 304 2 | 2 140 5 |
| — | Оценочные обязательства | 1430 | — | — | — |
| — | Прочие обязательства | 1480 | 0 | — | 3 438 155 |
| — | Итого по разделу IV | 1400 | 1 138 156 | 1 729 237 | 9 927 229 |

+

+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 005



+

| Показатели | Пояснительная информация | Код | На 31 декабря 2014 года за отчетный период | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря 2014 года сравнительная предыдущего года |
|---------------------------------------|--------------------------|------|---|-----------------------------------|--|
| V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | |
| Заемные средства | | 1510 | 1 612 3 | 5 182 61 | 1 164 3 |
| Кредиторская задолженность | | 1520 | 10 071 696 | 4 008 724 | 7 615 316 |
| Долги будущим периодов | | 1530 | 0 | | 209 |
| Ссудочные обязательства | | 1540 | 1 621 | | |
| Прочие обязательства | | 1580 | 5 765 231 | 6 433 872 | |
| Итого по разделу V | | 1500 | 15 854 671 | 10 960 857 | 7 627 168 |
| БАЛАНС | | 1700 | 14 891 365 | 11 466 210 | 17 234 816 |

+

Примечания

1. Сведения о дочерних организациях, включенных в консолидированный баланс, отсутствуют.
2. Даты и даты окончания отчетных периодов для сравнительных данных указаны в таблице 1.
3. Информация о дочерних организациях отсутствует.



+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 ОГР 006



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Данные приводятся при наличии расшифровки

| Показатели | Включенные показатели | Код | На отчетный период | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, к которому относится отчетность |
|---|-----------------------|-------|--------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Выпущаемые показатели (стр. 1435), в том числе: | | | | | |
| | | 1435 | | | |
| | | 14352 | | | |
| Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе: | | | | | |
| | | 1450 | | | |
| Заемные средства (стр. 1510), в том числе: | | | | | |
| | | 1510 | | | |
| Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе: | | | | | |
| | | 1520 | | | |
| | | 15201 | | | |
| | | 15202 | | | |
| | | 15203 | | | |
| | | 15204 | | | |
| | | 15205 | | | |
| | | 15206 | | | |
| | | 15207 | | | |
| Долги будущим периодом (стр. 1530), в том числе: | | | | | |
| | | 1530 | | | |
| Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе: | | | | | |
| | | 1540 | | | |
| | | 15402 | | | |
| Выпущаемые показатели (стр. 1545), в том числе: | | | | | |
| | | 1545 | | | |
| | | 15452 | | | |
| Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе: | | | | | |
| | ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДУДС | 1550 | 5765231 | 6433872 | |





ИИН 7 7 2 4 5 4 7 2 2 4
КПН 8 6 0 1 0 1 0 0 1 стр. 0 0 7



Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

| Код | Наименование | Код | За отчетный период | За аналогичный период |
|------------------|---|------|--------------------|-----------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 2110 | Выручка | 2110 | 8 792 86 | 8 088 38 |
| 2120 | Себестоимость продаж | 2120 | (1124628) | (740357) |
| 2180 | Валовая прибыль (убыток) | 2180 | (245342) | 68481 |
| 2210 | Коммерческие расходы | 2210 | (0) | (31322) |
| 2220 | Управленческие расходы | 2220 | (0) | (6890) |
| 2260 | Прибыль (убыток) от продаж | 2260 | (245342) | 30269 |
| 2310 | Доходы от участия в других организациях | 2310 | 1 148 89 | |
| 2320 | Прочие доходы | 2320 | 6 519 | |
| 2330 | Проценты к уплате | 2330 | (5 574 1) | (377777) |
| 2340 | Прочие расходы | 2340 | 8 694 24 | 6 127 0 |
| 2350 | Прочие расходы | 2350 | (1752387) | (617675) |
| 2380 | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2380 | (1062638) | (903913) |
| 2410 | Текущий налог на прибыль | 2410 | | |
| 2421 | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | (779 49) | (449) |
| 2430 | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | | |
| 2450 | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | 1 870 37 | |
| 2460 | Прочее | 2460 | (1 977) | (388) |
| 2480 | Чистая прибыль (убыток) | 2480 | (877578) | (904301) |
| СПРАВОЧНО | | | | |
| 2510 | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | | |
| 2520 | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | | |
| 2560 | Сводный финансовый результат периода | 2560 | (877578) | (904301) |
| 2600 | Балансовая прибыль (убыток) по форме | 2600 | | |
| 2910 | Разношерстная прибыль (убыток) по форме | 2910 | | |

Примечание:
1. Указанные отчеты подготовлены по информации, предоставленной ООО "Центр оценки инвестиций" и ООО "СЭИ" в соответствии с требованиями.
2. Информация о финансовом результате периода, отраженная в отчете, не является аудиторской проверкой.
3. Информация о финансовом результате периода, отраженная в отчете, не является аудиторской проверкой.
4. Информация о финансовом результате периода, отраженная в отчете, не является аудиторской проверкой.



+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 001



Форма по КИД 0710099

Бухгалтерская отчетность

Номер корректировки 0 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2012

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ П
РОЕКТАМИ"

(полное наименование)

| | |
|---|----------|
| Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД | 45.2 |
| Код по ОКПО | 77982172 |
| Форма собственности (по ОКФС) | 16 |
| Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) | 67 |
| Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ) | 384 |

На 13 страницах

с приложением документов или их копий на _____ листах

Достоверность и полноту сведений, указанных
в настоящем документе, подтверждаю:

Руководитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(подпись, печать, печать организации)

Подпись _____ Дата: 26.03.2013

Главный бухгалтер

(подпись или печать организации)

Подпись _____

Заношится работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код) _____

на _____ страницах

в составе (отметить знаком V)

| | |
|---------|---------|
| 0710001 | 0710002 |
| 0710003 | 0710004 |
| 0710005 | 0710006 |

с приложением документов или их копий на _____ листах


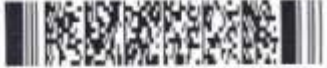
Дата представления документа _____


Зарегистрирован _____

Помощь № 11

Помощь



| | | |
|--|--|--|
|  1050 3027 | ИНН 7724547224 КПП 860101001 стр. 002 |  3783 2D39 509E 02A2 80EF 659B 128A C90F |
| Местонахождение (адрес) | | |
| Почтовый индекс: 628007 | | |
| Субъект Российской Федерации (код) 86 | | |
| Район _____ | | |
| Город ХАНТЫ-МАНСКИЙСК Г | | |
| Поселенный пункт (осло, поселок и т.п.) _____ | | |
| Улица (проезд, переулок и т.п.) ЭНЕРГЕТИКОВ УЛ | | |
| Номер дома (здания) 1 | | |
| Номер корпуса (строения) _____ | | |
| Номер офиса _____ | | |





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 003



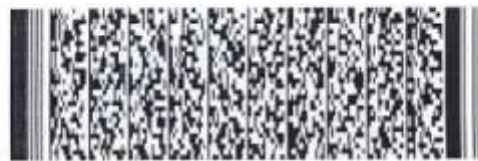
178E 537C 509D CB02 616C 0297 29F1 A430

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

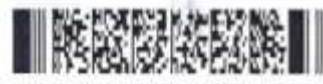
| Наименование | Наименование показателя | Код | Актив | | |
|-------------------------------|--|------|--|--------------------------------|---|
| | | | По состоянию на дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | |
| — | Нематериальные активы: | 1110 | 0 | | 113 |
| — | Результаты исследований и разработок | 1120 | | | |
| — | Нематериальные поисковые активы | 1130 | | | |
| — | Материальные поисковые активы | 1140 | | | |
| — | Основные средства | 1150 | 13501 | 148132 | 1002427 |
| — | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 3777 | 5956 | 8048 |
| — | Финансовые вложения | 1170 | 3610630 | 529400 | 2599 |
| — | Отложенные налоговые активы | 1180 | 372543 | 460820 | 273900 |
| — | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 3292843 | 6186160 | 6838334 |
| — | Итого по разделу I | 1100 | 7293294 | 7330468 | 8125421 |
| II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | |
| — | Запасы | 1210 | 487491 | 291222 | 569286 |
| — | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 419996 | 662552 | 919466 |
| — | Дебиторская задолженность | 1230 | 5550893 | 5911772 | 1757850 |
| — | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 599438 | 319821 | 52662 |
| — | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 51448 | 344798 | 38740 |
| — | Прочие оборотные активы | 1260 | 7497 | 26783 | 2785 |
| — | Итого по разделу II | 1200 | 7116764 | 7556948 | 3340789 |
| — | БАЛАНС | 1600 | 14410058 | 14887416 | 11466210 |



| | | ИНН 7724547224 | | КПП 860101001 Стр. 004 | | B3BD 59D7 509E A571 E16A E8B8 B553 C3B8 | |
|---------------------------------------|---|----------------|------------------------------------|--------------------------------|---|---|--|
| | | НАСЧЕТ | | | | | |
| Последний | Наименование показателя | Код | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предшествующему | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | | |
| III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | | | | |
| — | Уставный капитал (основной капитал, уставный фонд, вклады участников) | 1310 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | | |
| — | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | — | — | — | | |
| — | Переводы в оборотных активов | 1340 | — | — | — | | |
| — | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | 3 000 | 3 000 | 3 000 | | |
| — | Резервный капитал | 1360 | — | — | — | | |
| — | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (1 005 462) | (3 104 462) | (2 226 884) | | |
| — | Итого по разделу III | 1300 | (2 4 6 2) | (2 101 462) | (1 223 884) | | |
| III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ | | | | | | | |
| — | Целевой фонд | 1310 | — | — | — | | |
| — | Целевой капитал | 1320 | — | — | — | | |
| — | Целевые средства | 1350 | — | — | — | | |
| — | Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества | 1360 | — | — | — | | |
| — | Резервный и иные целевые фонды | 1370 | — | — | — | | |
| — | Итого по разделу III | 1300 | — | — | — | | |
| IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | | | |
| — | Заемные средства | 1410 | 3 794 08 | 1 124 984 | 1 716 195 | | |
| — | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 1 307 7 | 1 305 5 | 1 304 2 | | |
| — | Оценочные обязательства | 1430 | — | — | — | | |
| — | Прочие обязательства | 1450 | 2 490 313 | 5 765 231 | — | | |
| — | Итого по разделу IV | 1400 | 2 882 798 | 6 903 271 | 1 729 237 | | |



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 005



F8F3 237D 5091 C15D F713 C888 0888 7308

+

| Пояснения | Наименование показателя | Код | По состоянию на дату отчетного периода | По 31 декабря предыдущего года | По 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---------------------------------------|----------------------------|------|--|--------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | |
| — | Заемные средства | 1510 | 0 | 1 612 3 | 5 182 61 |
| — | Кредиторская задолженность | 1520 | 11528736 | 10067864 | 4 008 724 |
| — | Доходы будущих периодов | 1530 | — | — | — |
| — | Оценочные обязательства | 1540 | — | — | — |
| — | Прочие обязательства | 1550 | 986 | 1 621 | 64 338 72 |
| — | Итого по разделу V | 1500 | 11529722 | 10085607 | 10960857 |
| — | БАЛАНС | 1700 | 14410058 | 14887416 | 11466210 |

+


Примечания

- 1. Заполняется в том случае, если отчетный период является отчетным периодом, без учета отчетного периода и отчета.
- 2. Указано, если форма отчетности не является отчетом о финансовом положении и не является отчетом о движении денежных средств.
- 3. Заполняется в том случае, если отчетный период является отчетным периодом.



+


+



1050 3072

ИНН 7724547224


КПП 860101001 Стр. 006



1952 1CEE 509C 65A0 C964 04B0 2215 385D

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса
Лист предоставляется при наличии расшифровки

| Наименование | Наименование показателя | Код | На отчетную дату итогового периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|-------------------------|-------|---------------------------------------|-----------------------------------|---|
| Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе: | | | | | |
| | КАП. ВЛОЖЕНИЯ | 11901 | 3292843 | 6186160 | 6838334 |
| | | 11902 | | | |
| | | 11903 | | | |
| Запасы (стр. 1210), в том числе: | | | | | |
| | | 12101 | | | |
| | | 12102 | | | |
| | | 12103 | | | |
| | | 12104 | | | |
| | | 12105 | | | |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе: | | | | | |
| | | 12201 | | | |
| Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе: | | | | | |
| | | 12301 | | | |
| | | 12302 | | | |
| | | 12303 | | | |
| | | 12304 | | | |
| | | 12305 | | | |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе: | | | | | |
| | | 12401 | | | |
| | | 12402 | | | |
| | | 12403 | | | |
| Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе: | | | | | |
| | | 12501 | | | |
| | | 12502 | | | |
| Всвязываемые показатели (стр. 1255), в том числе: | | | | | |
| | | 12551 | | | |
| | | 12552 | | | |
| Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе: | | | | | |
| | | 12601 | | | |
| | | 12602 | | | |
| | | 12603 | | | |





ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровки

| Показатель | Наименование показателя | Код | По отчетному периоду | По 31 декабря предыдущего года | По 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|-------------------------|-------|----------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Выводимые показатели (стр. 1435), в том числе: | | | | | |
| | | 14351 | | | |
| | | 14352 | | | |
| Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе: | | | | | |
| | ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДУДС | 14501 | 2490313 | 5765231 | |
| Заемные средства (стр. 1510), в том числе: | | | | | |
| | | 15101 | | | |
| Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе: | | | | | |
| | | 15201 | | | |
| | | 15202 | | | |
| | | 15203 | | | |
| | | 15204 | | | |
| | | 15205 | | | |
| | | 15206 | | | |
| | | 15207 | | | |
| Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе: | | | | | |
| | | 15301 | | | |
| Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе: | | | | | |
| | | 15401 | | | |
| | | 15401 | | | |
| Выводимые показатели (стр. 1545), в том числе: | | | | | |
| | | 15451 | | | |
| | | 15452 | | | |
| Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе: | | | | | |
| | | 15501 | | | |





ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 008

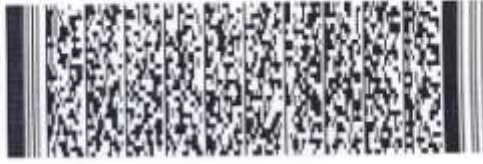
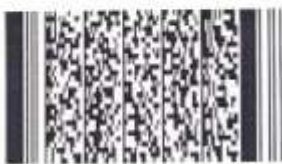


Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

| Показатели ¹ | Наименование показателя | Код | За отчетный период | За аналогичный период предыдущего года |
|-------------------------|---|------|--------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| — | Выручка ² | 2110 | 8 526 94 | 8 792 86 |
| — | Себестоимость продаж | 2120 | (7 575 08) | (11 246 28) |
| — | Выловая прибыль (убыток) | 2100 | 9 518 6 | (2 453 42) |
| — | Коммерческие расходы | 2210 | (1 326 7) | — |
| — | Управленческие расходы | 2220 | (3 119) | — |
| — | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 7 880 0 | (2 453 42) |
| — | Доходы от участия в других организациях | 2310 | 2 538 294 | 1 148 89 |
| — | Проценты к получению | 2320 | 4 999 5 | 6 519 |
| — | Проценты к уплате | 2330 | (1 139 1) | (5 574 1) |
| — | Прочие доходы | 2340 | 5 790 84 | 9 222 56 |
| — | Прочие расходы | 2350 | (1 047 412) | (1 744 223) |
| + | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 2 187 370 | (1 001 642) |
| — | Текущий налог на прибыль | 2410 | — | — |
| — | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | 3 725 43 | (6 471 3) |
| — | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | (22) | (13) |
| — | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | (8 827 7) | 18 692 0 |
| — | Прочее | 2460 | (71) | (1 977) |
| — | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 2 099 000 | (8 167 12) |
| СПРАВОЧНО | | | | |
| — | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | — | — |
| — | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | — | — |
| — | Совокупный финансовый результат периода³ | 2500 | 2 099 000 | (8 167 12) |
| — | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | — | — |
| — | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | — | — |

Примечания:
 1. Эквивалент средней цене приобретения активов и обязательств на балансе и отчета о прибылях и убытках.
 2. Показатель определяется по данным бухгалтерского учета.
 3. Совокупный финансовый результат периода включает в себя сумму прибыли (убытка) от обычных видов деятельности, прибыли (убытка) от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода.





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 001



Форма по КЭД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2013

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ П
РОЕКТАМИ"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 45.2
Код по ОКЮ 77982172
Форма собственности (по ОКФС) 16
Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 67
Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ) 384

На 16 страницах с приложением документов или их копий на _____ листах

Достоверность и полноту сведений, указанных
в настоящем документе, подтверждаю:

- 2 1 - руководитель
2 - уполномоченный представитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

Подпись _____ Дата _____

(Формы, как правило, заверяются печатью)

Подпись _____
Наименование документа,
подтверждающего полномочия представителя

УСТАВ

* Отрасли при печати

Заполняется работником налогового органа
Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (кол.) _____

на _____ страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 0710002
0710003 0710004
0710005 0710006

с приложением документов или их копий на _____ листах

Дата представления документа _____

Зарегистрирован за № _____

Формы, И. О.*

Подпись





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 002



+

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Населенный пункт
(улица, шоссе и т.п.) _____

Улица (проспект, переулок и т.п.) ЭНЕРГЕТИКОВ ПЕР

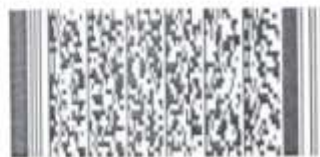
Номер дома
(здания) 1

Номер корпуса
(строения) _____

Номер офиса _____

+

+



+

| | | ИНН 7724547224 КПП 860101001 стр 003 | | 125A 53F1 5033 C098 TDFC BA88 6844 C9CC | |
|-------------------------------|--|---|---------------------------------------|---|---|
| | | | | Форма по ОКУД 0710001 | |
| Бухгалтерский баланс | | | | | |
| Актив | | | | | |
| Известности | Положения показатели | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | |
| — | Нематериальные активы | 1110 | — | — | — |
| — | Результаты исследований и разработок | 1120 | — | — | — |
| — | Нематериальные поисковые активы | 1130 | — | — | — |
| — | Материальные поисковые активы | 1140 | — | — | — |
| — | Основные средства | 1150 | 2 672 25 | 1 350 1 | 1 481 32 |
| — | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 1 759 | 3 777 | 5 956 |
| — | Финансовые вложения | 1170 | 3 473 911 | 3 610 630 | 5 294 00 |
| — | Отложенные налоговые активы | 1180 | 5 257 59 | 3 725 43 | 4 608 20 |
| + | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 4 502 906 | 3 292 843 | 6 186 160 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 8 531 060 | 7 293 294 | 7 330 468 |
| II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | |
| — | Запасы | 1210 | 2 948 96 | 4 874 91 | 2 912 23 |
| — | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 4 818 46 | 4 199 96 | 6 625 52 |
| — | Долговая задолженность | 1230 | 2 075 372 | 5 549 908 | 5 913 982 |
| — | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 2 900 0 | 5 994 38 | 3 198 21 |
| — | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 1 842 54 | 5 144 8 | 3 447 98 |
| — | Прочие оборотные активы | 1260 | 8 041 8 | 7 497 | 2 678 3 |
| — | Итого по разделу II | 1200 | 3 145 786 | 7 115 778 | 7 559 159 |
| | БАЛАНС | 1600 | 11 676 846 | 14 409 072 | 14 889 627 |



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр 004



ПАССИВ

| Пояснения ¹ | Наименование показателя ² | Код строки | На отчетную дату отчетного периода ³ | На 31 декабря предыдущего года ⁴ | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему ⁵ |
|--|---|------------|---|---|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | | |
| | Уставный капитал (исключенный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров ² | 1320 | — | — | — |
| | Резервы в соответствии с акциями | 1340 | — | — | — |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | — | — | — |
| | Резервный капитал | 1360 | 0 | 3 000 | 3 000 |
| | Нераспределенная прибыль (исключая убыток) | 1370 | (1 631 162) | (1 005 462) | (3 104 462) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (631 162) | (2 4 6 2) | (2 101 462) |
| III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ³ | | | | | |
| | Целевой фонд | 1310 | — | — | — |
| | Целевой капитал | 1320 | — | — | — |
| | Целевые средства | 1350 | — | — | — |
| | Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества | 1360 | — | — | — |
| | Резервный и иные целевые фонды | 1370 | — | — | — |
| | Итого по разделу III | 1300 | — | — | — |
| IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 4 151 23 | 3 156 31 | 1 124 984 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 1 319 6 | 1 307 7 | 1 305 5 |
| | Одноразовые обязательства | 1430 | — | — | — |
| | Прочие обязательства | 1450 | 6 534 482 | 10 305 302 | — |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 6 962 801 | 10 634 010 | 1 138 039 |





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр 005



| Показатели ¹ | Наименование показателя | Код строки | На отчетную дату отчетности периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---------------------------------------|----------------------------|------------|-------------------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | |
| — | Заемные средства | 1510 | 4 458 10 | 637 77 | 1 612 3 |
| — | Кредиторская задолженность | 1520 | 1 665 617 | 1 223 434 | 1 007 1695 |
| — | Доходы будущих периодов | 1530 | 1 009 60 | — | — |
| — | Оценочные обязательства | 1540 | — | — | — |
| — | Прочие обязательства | 1550 | 3 132 820 | 2 490 313 | 5 765 231 |
| — | Итого по разделу V | 1500 | 5 345 207 | 3 777 524 | 1 585 3049 |
| — | БАЛАНС | 1700 | 11 676 846 | 14 409 072 | 14 889 626 |

Примечание

- 1 Указан только номер и наименование показателя в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и в соответствии с Единым планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организаций, утвержденным Министром финансов Российской Федерации 11.02.2004 № 15-н/2004-н.
- 2 Цифры в скобках в графе "Показатели" означают сумму отрицательных показателей отчетности, сформировавшихся в результате расчетов.
- 3 Цифры в графе "Итого по разделу V" означают сумму показателей раздела V.





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 006



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровки

| Показатель | Позиционный показатель | Код строки | На отчетный дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего отчетному |
|---|------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|---|
| Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе: | | | | | |
| СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ | | 11901 | 0 | 3292843 | 6186160 |
| | | 11902 | | | |
| | | 11903 | | | |
| Занятия (стр. 1210), в том числе: | | | | | |
| | | 12101 | | | |
| | | 12102 | | | |
| | | 12103 | | | |
| | | 12104 | | | |
| | | 12105 | | | |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе: | | | | | |
| | | 12201 | | | |
| Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе: | | | | | |
| ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ | | 12301 | 151046 | | |
| | | 12302 | | | |
| | | 12303 | | | |
| | | 12304 | | | |
| | | 12305 | | | |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе: | | | | | |
| РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НА ДЕПОЗИТЕ | | 12401 | 29000 | | |
| | | 12402 | | | |
| | | 12403 | | | |
| Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе: | | | | | |
| | | 12501 | | | |
| | | 12502 | | | |
| Воспользуемые показатели (стр. 1255), в том числе: | | | | | |
| | | 12551 | | | |
| | | 12552 | | | |
| Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе: | | | | | |
| ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА | | 12601 | 40500 | | |
| | | 12602 | | | |
| | | 12603 | | | |





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровок

| Показатели | Наименование показателя | Ед. строк | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|-----------|------------------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Внесьмаемые показатели (стр. 1435), в том числе: | | | | | |
| | | 14351 | | | |
| | | 14352 | | | |
| Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе: | | | | | |
| | ДОЛГОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ | 14501 | 6534482 | 10305302 | |
| Заемные средства (стр. 1510), в том числе: | | | | | |
| | | 15101 | | | |
| Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе: | | | | | |
| | | 15201 | | | |
| | | 15202 | | | |
| | | 15203 | | | |
| | | 15204 | | | |
| | | 15205 | | | |
| | | 15206 | | | |
| | | 15207 | | | |
| Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе: | | | | | |
| | | 15301 | | | |
| Освободительные обязательства (стр. 1540), в том числе: | | | | | |
| | | 15401 | | | |
| | | 15402 | | | |
| Внесьмаемые показатели (стр. 1545), в том числе: | | | | | |
| | | 15451 | | | |
| | | 15452 | | | |
| Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе: | | | | | |
| | ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРАМ ДУДО | 15501 | 3132820 | 2490313 | 5765231 |





ИНН 77 24 54 72 24
КПП 86 01 01 00 1 стр. 008

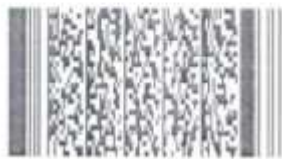


Отчет о финансовых результатах

Фирма по ОКУД 0710002

| Показатели ¹ | Наименование показателя | Единицы измерения | За отчетный период | За сопоставимый период предыдущего года |
|-------------------------|---|-------------------|--------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| — | Выручка ² | 2110 | 4 413 26 | 8 526 94 |
| — | Себестоимость продаж | 2120 | (373210) | (727092) |
| — | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 6 811 6 | 1 256 02 |
| — | Коммерческие расходы | 2210 | (2 651 0) | (4 274 6) |
| — | Управленческие расходы | 2220 | (3 971) | (4 056) |
| — | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 3 763 5 | 7 880 0 |
| — | Доходы от участия в других организациях | 2310 | 3 451 10 | — |
| — | Проценты к получению | 2320 | 1 666 5 | 4 999 5 |
| — | Проценты к уплате | 2330 | (9 055 1) | (1 139 1) |
| — | Прочие доходы | 2340 | 3 655 03 | 3 086 95 9 |
| — | Прочие расходы | 2350 | (1449468) | (1016993) |
| + | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (775106) | 2 187 370 |
| — | Текущий налог на прибыль | 2410 | — | — |
| — | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | (3 039) | (349175) |
| — | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | (1 18) | (22) |
| — | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | 1 532 17 | (88277) |
| — | Прочее | 2460 | (6 692) | (71) |
| — | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (628699) | 2 099 000 |
| СПРАВОЧНО | | | | |
| — | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | — | — |
| — | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | — | — |
| — | Совокупный финансовый результат периода ³ | 2500 | (628699) | 2 099 000 |
| — | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | — | — |
| — | Разведенная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | — | — |

Примечания:
 1. Указаны те счета бухгалтерского учета, которые использованы для формирования данных о прибыли и убытках.
 2. Если не указано иное, все показатели приведены в рублях без учета НДС.
 3. Совокупный финансовый результат периода (сумма строк 2500) равен сумме строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».



ИП 860101001 Стр. 001
 050 5014
 5004320 5000000 09424000 (00000000)
 Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 1 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2014

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 45.2
 Код по ОКПО 77982172
 Форма собственности (по ОКОФС) 16
 Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 67
 Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ) 384

на 16 страницах с прилагаемым документам или их копий на _____ листах

+

Достоверности и полноты сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:

- 2 1 – руководитель
- 2 – уполномоченный представитель

ИЛЬИНЫХ
ОЛЬГА
НИКОЛАЕВНА

Подпись _____ Дата _____



Подпись _____
 Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя
ДОВЕРЕННОСТЬ № 24/15
ОТ 02.02.2015Г.

1 Отсюда приложить.

Зависимости работников на отчетном периоде
Сведения о представлении документов

Данный документ представлен (код) _____

на _____ страницах

в составе (отметить знаком X)

| | | | |
|---------|--------------------------|---------|--------------------------|
| 0710001 | <input type="checkbox"/> | 0710002 | <input type="checkbox"/> |
| 0710003 | <input type="checkbox"/> | 0710004 | <input type="checkbox"/> |
| 0710005 | <input type="checkbox"/> | 0710006 | <input type="checkbox"/> |

с прилагаемым документам или их копий на _____ листах

Дата представления документа _____

Зарегистрирован за № _____

Финансовый директор

Подпись

С.В.В.

+



+

17
17



ИНН 77/2454/224
КПП 860101001 стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Населенный пункт (село, поселок и т.п.) _____

Улица (проспект, переулок и т.п.) ЭНЕРГЕТИКОВ ПЕР

Номер дома (здания) 1

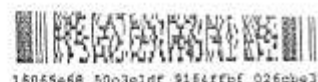
Номер корпуса (строения) _____

Номер офиса _____





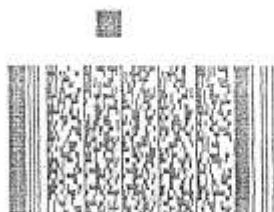
ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

| Пояснения | Наименование показателя | Код строки | Актив | | |
|-------------------------------|--|-------------|------------------------------------|--------------------------------|---|
| | | | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | | | |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | | | |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | | | |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | | | |
| | Основные средства | 1150 | 1 159 | 2 6725 | 1 3501 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 2 108 | 1 759 | 3 777 |
| | Финансовые вложения | 1170 | 3 226 952 | 3 473 911 | 3 610 630 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 3 258 56 | 5 257 59 | 3 725 42 |
| + | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 1 665 487 | 4 502 906 | 3 292 843 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 5 221 562 | 8 531 060 | 7 293 293 |
| II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | |
| | Затраты | 1210 | 5 243 40 | 2 948 96 | 4 874 91 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 5 422 65 | 4 818 46 | 4 199 96 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 1 580 711 | 2 075 372 | 5 549 908 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 0 | 2 900 0 | 5 994 38 |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 6 213 49 | 1 842 54 | 5 144 8 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 1 516 33 | 8 041 8 | 7 497 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 3 420 298 | 3 145 786 | 7 115 778 |
| | БАЛАНС | 1600 | 8 641 859 | 11 676 846 | 14 409 072 |





ИНН / / 4 5 4 7 2 2 4
КПП 8 6 0 1 0 1 0 0 1 стр. 0 0 4



| ПАССИВ | | | | | |
|--|--|------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| Пассивы ¹ | Наименование показателя | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря предыдущего периода |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | | |
| — | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| — | Собственные акции, выкупленные у акционера | 1320 | — | — | — |
| — | Передача оборотных активов | 1340 | — | — | — |
| — | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | — | — | — |
| — | Резервный капитал | 1360 | 0 | — | 30 |
| — | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (1 039 906) | (1 631 162) | (1 005 46) |
| — | Итого по разделу III | 1300 | (399 06) | (631 162) | (246) |
| III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ² | | | | | |
| — | Пассив фонд | 1310 | — | — | — |
| — | Целевой капитал | 1320 | — | — | — |
| — | Целевые средства | 1350 | — | — | — |
| — | Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества | 1360 | — | — | — |
| — | Резервный и иные целевые фонды | 1370 | — | — | — |
| — | Итого по разделу III | 1300 | — | — | — |
| IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | |
| — | Заемные средства | 1410 | 1 639 377 | 4 151 223 | 3 156 37 |
| — | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 1 473 2 | 1 319 5 | 1 307 7 |
| — | Оценочные обязательства | 1430 | — | — | — |
| — | Прочие обязательства | 1440 | 5 374 893 | 6 534 482 | 10 305 302 |
| — | Итого по разделу IV | 1400 | 7 029 002 | 6 962 801 | 10 634 010 |

+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 005



| Пояснения | Наименование показателя | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---------------------------------------|----------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | |
| — | Заемные средства | 1510 | 2 | 4 458 10 | 6 377 7 |
| — | Кредиторская задолженность | 1520 | 1 051 840 | 1 665 617 | 1 223 434 |
| — | Доходы будущих периодов | 1530 | 6 009 21 | 1 009 60 | — |
| — | Оценочные обязательства | 1540 | — | — | — |
| — | Прочие обязательства | 1550 | 0 | 3 132 820 | 2 490 313 |
| — | Итого по разделу V | 1500 | 1 652 763 | 5 345 207 | 3 777 524 |
| — | БАЛАНС | 1700 | 8 641 859 | 11 676 846 | 14 409 072 |

+

Примечания

- 1 Указанная пометка соответствует первоначальному показателю в бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
- 2 Дробь и в других формах отчета вычитаемой или отрицательной пометки, расположенной в круглых скобках.
- 3 Десятичная запятая в отчетах организации.



+

+

ИНН 77/2404/224
КПП 860101001 стр. 006

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса
Лист предоставляется при наличии расшивки

| Показатель | Наименование показателя | Код строки | На отчетную дату отчетный период | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря предыдущего периода |
|---|--|------------|----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Прочие оборотные активы (стр. 1190), в том числе: | | | | | |
| | РАСХОДЫ ПРЕВЫШАЮЩИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ | 11901 | 7 973 53 | 4 502 906 | 3 292 8 |
| | | 11902 | | | |
| | | 11903 | | | |
| Заняты (стр. 1210), в том числе: | | | | | |
| | ЖИЛЬЕ И НЕЖИЛЬЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПЕРЕПРОДАЖИ | 12101 | 4 927 52 | | |
| | | 12102 | | | |
| | | 12103 | | | |
| | | 12104 | | | |
| | | 12105 | | | |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе: | | | | | |
| | | 12201 | | | |
| Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе: | | | | | |
| | ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ | 12301 | 4 486 5 | 1 510 46 | |
| | | 12302 | | | |
| | | 12303 | | | |
| | | 12304 | | | |
| | | 12305 | | | |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе: | | | | | |
| | РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ В ДЕПОЗИТЕ | 12401 | 0 | 2 900 0 | |
| | | 12402 | | | |
| | | 12403 | | | |
| Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе: | | | | | |
| | | 12501 | | | |
| | | 12502 | | | |
| Всего оборотные активы (стр. 1255), в том числе: | | | | | |
| | | 12551 | | | |
| | | 12552 | | | |
| Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе: | | | | | |
| | ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА | 12601 | 1 238 05 | | |
| | | 12602 | | | |
| | | 12603 | | | |





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 007

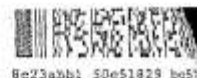


Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровки

| Показатель | Наименование показателя | Код строки | Лист предоставляется при наличии расшифровки | | |
|---|---|------------|--|--------------------------------|---|
| | | | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего отчетному периоду |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Внесываемые показатели (стр. 1435), в том числе: | | | | | |
| | | 14351 | | | |
| | | 14352 | | | |
| Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе: | | | | | |
| | долгосрочная кредиторская задолженность | 14501 | 5374893 | 6534482 | 10305302 |
| Заемные средства (стр. 1510), в том числе: | | | | | |
| | | 15101 | | | |
| Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе: | | | | | |
| | | 15201 | | | |
| | | 15202 | | | |
| | | 15203 | | | |
| | | 15204 | | | |
| | | 15205 | | | |
| | | 15206 | | | |
| | | 15207 | | | |
| Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе: | | | | | |
| | доходы, превышающие финансирование | 15301 | 570625 | | |
| Опечные обязательства (стр. 1540), в том числе: | | | | | |
| | | 15401 | | | |
| | | 15402 | | | |
| Внесываемые показатели (стр. 1545), в том числе: | | | | | |
| | | 15451 | | | |
| | | 15452 | | | |
| Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе: | | | | | |
| | ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ | 15501 | 0 | 3132820 | 2490313 |




 ИНН 50/01/001001
 КПП 860101001 Стр. 008


Отчет о финансовых результатах

Фирма по ОКУД

| Показатели ¹ | Наименование показателя | Код строки | За отчетный период | За аналогичный период предыдущего года | |
|-------------------------|---|------------|--------------------|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| | Выручка ² | 2110 | 7 711 073 | 4 413 226 | |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (5 025 666) | (3 732 210) | |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 2 685 077 | 6 811 188 | |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (2 312 251) | (2 651 010) | |
| | Управленческие расходы | 2220 | (5 946) | (3 971) | |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 2 394 366 | 3 763 307 | |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | 3 851 866 | 3 451 100 | |
| | Проценты к получению | 2320 | 816 | 1 666 500 | |
| | Проценты к уплате | 2330 | (8 039 710) | (9 055 100) | |
| | Прочие доходы | 2340 | 1 875 393 | 3 655 000 | |
| | Прочие расходы | 2350 | (1 627 745) | (1 449 468) | |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 7 926 899 | (7 751 066) | |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | | | |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | (4 298 400) | (3 039 000) | |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | (1 537) | (1 180) | |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | (1 999 030) | 1 532 170 | |
| | Прочее | 2460 | 7 | (6 692) | |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 5 912 566 | (6 286 990) | |
| | СПРАВОЧНО | | | | |
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | | | |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | | | |
| | Совокупный финансовый результат периода ³ | 2500 | 5 912 566 | (6 286 990) | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | | | |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | | | |

Примечания

1 Указываются номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках

2 Выручка определяется по инвентурной стоимости, добавленной стоимости, акциям.

3 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».



+



+



ИНН 77-07-0044224
КПП 860101001 Стр. 009



Расшифровка отдельных показателей отчета о финансовых результатах

Лист предоставляется при наличии расшифровки

| Полное наименование | Наименование показателя | Код строки | За отчетный период | За аналогичный период предыдущего года |
|---|----------------------------------|------------|--------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Прибыль (убыток) до налогообложения (стр. 2300), в том числе: | | | | |
| | | 23001 | | |
| | | 23002 | | |
| В том числе постоянные налоговые обязательства (активы) (стр. 2421), в том числе: | | | | |
| | | 24211 | | |
| Изменение отложенных налоговых обязательств (стр. 2430), в том числе: | | | | |
| | | 24301 | | |
| Изменение отложенных налоговых активов (стр. 2450), в том числе: | | | | |
| | | 24501 | | |
| Прочее (стр. 2460), в том числе: | | | | |
| | ДОНАЧИСЛЕН НДС И ШТРАФ ПО НАЛОГУ | 24601 | 0 | (6692) |
| | | 24602 | | |
| | | 24603 | | |
| Результат от переоценки производных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2510), в том числе: | | | | |
| | | 25101 | | |
| Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2520), в том числе: | | | | |
| | | 25201 | | |

+

+



+

1050 5137 кпп 860101001 стр. 010 66150867 50000179 080719

Отчет об изменении капитала

1. Движение капитала

Форма по ОКУД 67

| Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Дополнительный капитал | Резервный капитал | Пересчет доли прибыли (выявленной убытка) | Итого |
|--|---|------------------------|-------------------|---|---------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Валовый капитал на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100) | | | | | |
| 1 000 000 | | | 3 000 | (1005462) | (2 462) |
| (ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД) | | | | | |
| Увеличение капитала – всего: (3210) | | | | | |
| в том числе: | | | | | |
| чистая прибыль (3211) | | | | | |
| перевыпуск имущества (3212) | | | | | |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213) | | | | | |
| дополнительный выпуск акций (3214) | | | | | |
| увеличение номинальной стоимости акций (3215) | | | | | |
| реорганизация юридического лица (3216) | | | | | |
| Уменьшение капитала – всего: (3220) | | | | | |
| (0) | | | | | |
| в том числе: | | | | | |
| убыток (3221) | | | | | |
| перевыпуск имущества (3222) | | | | | |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3223) | | | | | |
| уменьшение номинальной стоимости акций (3224) | | | | | |
| уменьшение количества акций (3225) | | | | | |
| реорганизация юридического лица (3226) | | | | | |
| дивиденды (3227) | | | | | |
| Изменение дополнительного капитала (3230) | | | | | |
| Изменение резервного капитала (3240) | | | | | |
| | | | (3 000) | 3 000 | |

| Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Дополнительный капитал | Резервный капитал | Пересчитанная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|--|---|------------------------|-------------------|---|----------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Валовый капитал на 31 декабря предыдущего года (3200) | | | | | |
| 1 000 000 | | | | (1631162) | (631162) |
| <i>(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)</i> | | | | | |
| Увеличение капитала – всего: (3310) | | | | | |
| 0 | | | | 5 912 56 | 5 912 56 |
| в том числе: | | | | | |
| чистая прибыль (3311) 5 912 56 5 912 56 | | | | | |
| переводы имущества (3312) | | | | | |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313) | | | | | |
| дополнительный выпуск акций (3314) | | | | | |
| увеличение номинальной стоимости акций (3315) | | | | | |
| реорганизация юридического лица (3316) | | | | | |
| Уменьшение капитала – всего: (3320) | | | | | |
| в том числе: | | | | | |
| убыток (3321) | | | | | |
| переводы имущества (3322) | | | | | |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323) | | | | | |
| уменьшение номинальной стоимости акций (3324) | | | | | |
| уменьшение количества акций (3325) | | | | | |
| реорганизация юридического лица (3326) | | | | | |
| дивиденды (3327) | | | | | |
| Изменение дополнительного капитала (3330) | | | | | |
| Изменение резервного капитала (3340) | | | | | |
| Валовый капитал на 31 декабря отчетного года (3300) | | | | | |
| 1 000 000 | | | | (1039906) | (39906) |





2. Корректировка в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

| Наименование показателя | Код строки | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему | Изменения капитала за предыдущий год за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов | На 31 декабря предыдущего г. |
|---|------------|---|--|-----------------------|------------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Баланс – всего: | | | | | |
| до корректировки | 3400 | (2 4 6 2) | (6 2 8 6 9 9) | (1) | (6 3 1 1 6) |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3410 | _____ | _____ | _____ | _____ |
| исправлением ошибок | 3420 | _____ | _____ | _____ | _____ |
| после корректировок | 3500 | (2 4 6 2) | (6 2 8 6 9 9) | (1) | (6 3 1 1 6) |
| и том числе: | | | | | |
| нераспределенная прибыль (исключая убыток): | | | | | |
| до корректировок | 3401 | (1 0 0 5 4 6 2) | (6 2 8 6 9 9) | 2 9 9 9 | (1 6 3 1 1 6) |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3411 | _____ | _____ | _____ | _____ |
| исправлением ошибок | 3421 | _____ | _____ | _____ | _____ |
| после корректировок | 3501 | (1 0 0 5 4 6 2) | (6 2 8 6 9 9) | 2 9 9 9 | (1 6 3 1 1 6) |
| по другим статьям баланса: | | | | | |
| до корректировок | 3402 | _____ | _____ | _____ | _____ |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3412 | _____ | _____ | _____ | _____ |
| исправлением ошибок | 3422 | _____ | _____ | _____ | _____ |
| после корректировок | 3502 | _____ | _____ | _____ | _____ |

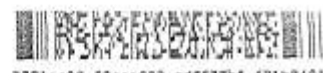
3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код строки | На 31 декабря отчетного года | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|-------------------------|------------|------------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Чистые активы | 3600 | 5 6 1 0 1 5 | (5 3 0 2 0 2) | (2 4 6 3) |





ИНН 77/2404/224
КПП 860101001 Стр. 013



Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710004

| Наименование показателя | Код строки | За отчетный год | За аналогичный период предыдущего года |
|--|------------|-----------------|--|
| | 2 | 1 | 4 |
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления – всего | 4110 | 3 089 130 | 2 585 814 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 3 087 959 | 2 113 055 |
| проданных патентов, лицензионных платежей, роялти, Know-how и иных интеллектуальных платежей | 4112 | — | — |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | — | — |
| прочие поступления | 4119 | 1 083 | 4 727 59 |
| Платежи – всего | 4120 | (6925748) | (3154657) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (5894346) | (1897576) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | — | — |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (0) | (28120) |
| налог на прибыль | 4124 | — | — |
| прочие платежи | 4129 | (1031402) | (1228961) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (3836618) | (568843) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления – всего | 4210 | 3 727 760 | 4 587 56 |
| в том числе: | | | |
| от продажи необоротных активов (прочие финансовые вложения) | 4211 | — | — |
| от продажи акций других организаций (долей участия) | 4212 | 8 800 0 | — |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (при требовании денежных средств к другим лицам) | 4213 | 0 | 4 587 56 |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и интеллектуальным поступлениям от долевого участия в других организациях | 4214 | — | — |
| прочие поступления | 4219 | — | — |
| Платежи – всего | 4220 | (3015095) | (801734) |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию необоротных активов | 4221 | — | — |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) | 4222 | — | — |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (при требовании денежных средств к другим лицам), предоставлению займов другим лицам | 4223 | (0) | (60380) |
| процентов по долговым обязательствам, исключаясь в отношении инвестиционного актива | 4224 | — | — |
| прочие платежи | 4229 | (1166626) | — |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | 7 126 65 | (342978) |



+



+

ИНН 77/2454/224
КПП 860101001 Стр. 014



| Наименование показателя | Код строки | За отчетный год | За аналогичный период предыдущего года |
|--|------------|-----------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления – всего | 4310 | 3 304 429 | 1 400 654 |
| в том числе: | | | |
| • возвратные кредиты и займы | 4311 | 3 109 927 | 1 400 654 |
| денежных вкладов собственников (участников) | 4312 | _____ | _____ |
| от продажи акций, увеличения доли участия | 4313 | _____ | _____ |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др. | 4314 | _____ | _____ |
| прочие поступления | 4319 | 5 502 | _____ |
| Платежи – всего | 4320 | (272268) | (419111) |
| в том числе: | | | |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организацией или их выходом из состава участников | 4321 | _____ | _____ |
| за уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников) | 4322 | _____ | _____ |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | (0) | (419097) |
| прочие платежи | 4329 | (112268) | (14) |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4390 | 3 032 161 | 981 543 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | (91792) | 69722 |
| Освобождение денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 1 211 70 | 51448 |
| Освобождение денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 2 9378 | 1 211 70 |
| Величина изменения курсов иностранных валют по отношению к рублю | 4490 | _____ | _____ |





ИНН 7724047229
КПП 860101001 стр. 015



4cda829 50c993a6 13a045a1 004f9d60

Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств

Лист предоставляется при наличии расшифровки

| Наименование показателя | Код строки | Лист предоставляется при наличии расшифровки | |
|--|------------|--|--|
| | | За отчетный период | За аналогичный период предыдущего года |
| Вспомогательные показатели (стр. 4114), в том числе: | | | |
| ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ | 41141 | 88 | |
| | 41142 | | |
| Прочие поступления (стр. 4119), в том числе: | | | |
| | 41191 | | |
| | 41192 | | |
| Вспомогательные показатели (стр. 4125), в том числе: | | | |
| | 41251 | | |
| | 41252 | | |
| Прочие платежи (стр. 4129), в том числе: | | | |
| | 41291 | | |
| | 41292 | | |
| Вспомогательные показатели (стр. 4215), в том числе: | | | |
| РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРАМ УДС | 42151 | 3639760 | |
| | 42152 | | |
| Прочие поступления (стр. 4219), в том числе: | | | |
| | 42191 | | |
| | 42192 | | |
| Вспомогательные показатели (стр. 4225), в том числе: | | | |
| ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ | 42251 | (1848469) | (741354) |
| | 42252 | | |
| Прочие платежи (стр. 4229), в том числе: | | | |
| | 42291 | | |
| | 42292 | | |
| Вспомогательные показатели (стр. 4315), в том числе: | | | |
| РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ | 43151 | 189000 | |
| | 43152 | | |
| Прочие поступления (стр. 4319), в том числе: | | | |
| | 43101 | | |
| | 43102 | | |
| Вспомогательные показатели (стр. 4324), в том числе: | | | |
| РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ | 43241 | (160000) | |
| | 43242 | | |
| Прочие платежи (стр. 4329), в том числе: | | | |
| | 43291 | | |
| | 43292 | | |





ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр. 016



140216d 5b0d5940 25

Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОК

| Наименование показателя | Код строки | За отчетный год | За предыдущий |
|---|-------------|-----------------|---------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Остаток средств на начало отчетного года | 6100 | 0 | |
| Поступило средств | | | |
| Возвратные взносы | 6210 | | |
| Членские взносы | 6215 | | |
| Целевые взносы | 6220 | | |
| Добровольные инициативные взносы и пожертвования | 6230 | | |
| Прибыль от предпринимательской деятельности организации | 6240 | | |
| Прочие | 6250 | | |
| Всего поступило средств | 6200 | | |
| Использовано средств | | | |
| Расходы на целевые мероприятия | 6310 | | |
| в том числе: | | | |
| организационные и благотворительные расходы | 6311 | | |
| проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п. | 6312 | | |
| иные мероприятия | 6313 | | |
| Расходы на содержание аппарата управления | 6320 | | |
| в том числе: | | | |
| расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления) | 6321 | | |
| затраты, не связанные с оплатой труда | 6322 | | |
| расходы на служебные командировки и командировочные | 6323 | | |
| обслуживание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта) | 6324 | | |
| ремонт основных средств и иного имущества | 6325 | | |
| прочие | 6326 | | |
| Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества | 6330 | | |
| Прочие | 6390 | | |
| Всего использовано средств | 6300 | | |
| Остаток средств на конец отчетного года | 6400 | 0 | |



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

| | | | |
|---|---|----------------|------------|
| Организация | Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами" | по ОКПО | 77982172 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 7724547224 |
| Вид экономической деятельности | Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества | по ОКВЭД | 70.11.1 |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Закрытое акционерное общество / | по ОКФС / ОКФС | 67 / 16 |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 |
| Местонахождение (адрес) | 628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. |
|-----------|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| 5200 | Основные средства | 1150 | 993 | 1 159 | 26 725 |
| 5220 | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 2 042 | 2 108 | 1 759 |
| 5301 | Финансовые вложения | 1170 | 3 003 643 | 3 226 952 | 3 473 911 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 325 856 | 325 856 | 525 759 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 1 096 812 | 1 665 487 | 4 502 906 |
| | в том числе: | | | | |
| | строительство объектов | | 1 096 812 | 1 665 487 | 4 502 906 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 4 429 348 | 5 221 562 | 8 531 060 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 5400 | Запасы | 1210 | 1 130 943 | 524 340 | 294 896 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 442 718 | 542 265 | 481 848 |
| 5510 | Дебиторская задолженность | 1230 | 722 411 | 1 580 711 | 2 075 372 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | 29 000 |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 239 702 | 621 349 | 184 254 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 105 505 | 151 633 | 80 418 |
| | в том числе: | | | | |
| | | | 105 505 | 151 633 | 80 418 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 2 641 279 | 3 420 298 | 3 145 766 |
| | БАЛАНС | 1600 | 7 070 625 | 8 641 859 | 11 676 846 |

Форма 0710001 с 2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. |
|-----------|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (986 255) | (1 039 906) | (1 631 162) |
| | Итого по разделу III | 1300 | 13 745 | (39 906) | (631 162) |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 5551 | Заемные средства | 1410 | 1 049 110 | 1 839 377 | 415 123 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 14 732 | 14 732 | 13 195 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 5 057 198 | 5 374 893 | 6 534 482 |
| | в том числе: | | | | |
| | | | 5 057 198 | 5 374 893 | 6 534 482 |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 6 121 040 | 7 029 002 | 6 962 800 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| 5564 | Заемные средства | 1510 | 93 577 | 2 | 445 810 |
| 5560 | Кредиторская задолженность | 1520 | 320 488 | 1 051 840 | 1 665 617 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | 521 775 | 600 621 | 100 960 |
| | Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | 3 132 820 |
| | в том числе: | | | | |
| | | | - | - | 3 132 820 |
| | Итого по разделу V | 1500 | 935 840 | 1 652 763 | 5 345 208 |
| | БАЛАНС | 1700 | 7 070 625 | 8 641 859 | 11 676 846 |

Руководитель



Мельникова О.Н.
(рашифровка подписи)

14 марта 2016 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.**

| | | | | | |
|---|--|--------------------------|------------|----|------|
| | | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 0710002 | | |
| Организация | Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами" | по ОКТО | 31 | 12 | 2015 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 77982172 | | |
| Вид экономической деятельности | Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества | по ОКВЭД | 7724547224 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Закрытое акционерное общество | по ОКОПФ / ОКФС | 70.11.1 | | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 67 | 16 | |
| | | | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2015 г. | За Январь - Декабрь 2014 г. |
|-----------|--|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | 823 823 | 771 073 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (404 701) | (502 588) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 419 122 | 268 507 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (16 759) | (23 125) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (5 215) | (5 948) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 397 148 | 239 436 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | 142 060 | 385 186 |
| | Проценты к получению | 2320 | 183 | 816 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (126 820) | (80 387) |
| | Прочие доходы | 2340 | 581 752 | 1 875 393 |
| | Прочие расходы | 2350 | (918 944) | (1 627 745) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 75 359 | 792 686 |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | (21 709) | - |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | 6 837 | (42 984) |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | - | (1 537) |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | - | (199 903) |
| | Прочее | 2480 | - | 7 |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 53 650 | 591 256 |

Форма 0710002 с 2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2015 г. | За Январь - Декабрь 2014 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | 53 650 | 591 256 |
| | Справочно | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель



С.И. Шанин
 (расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|------------|----|------|
| | | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2016 |
| Организация | Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ" | по ОКПО | 0710001 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 77982172 | | |
| Вид экономической деятельности | Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества | по ОКВЭД | 7724547224 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Непубличные акционерные общества / Частная собственность | по ОКФС / ОКФС | 68.10.11 | | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 12267 | 16 | |
| Местонахождение (адрес) | 628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра Автономный округ, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1 | | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. |
|-----------|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 875 | 993 | 1 159 |
| | Затраты по строительству | 1151 | - | - | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 19 073 | 2 042 | 2 108 |
| | Финансовые вложения | 1170 | 2 855 130 | 3 003 644 | 3 226 951 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 233 154 | 302 360 | 325 856 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 2 536 775 | 3 280 873 | 5 491 351 |
| | в том числе: | | | | |
| | строительство объектов | | 2 532 475 | 3 280 873 | 797 353 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 5 645 007 | 6 589 912 | 9 047 425 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | 1 271 448 | 1 130 943 | 524 340 |
| | в том числе: | | | | |
| | жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи | | 1 212 179 | 1 084 659 | 492 752 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 288 853 | 442 718 | 542 265 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 456 039 | 658 894 | 1 580 711 |
| | Задолженность дольщиков по ДДУ | 1231 | - | - | - |
| | Не предъявленная к оплате выручка | 1232 | - | - | - |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 26 140 | 239 702 | 621 349 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 5 | 105 505 | 151 633 |
| | в том числе: | | | | |
| | неденежные средства | | - | 105 505 | 123 805 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 2 042 485 | 2 577 782 | 3 420 298 |
| | БАЛАНС | 1600 | 7 687 492 | 9 167 674 | 12 467 723 |

Форма 0710001 с 2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. |
|-----------|--|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (1 533 746) | (986 332) | (1 039 906) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (533 746) | 13 668 | (39 906) |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 3 768 356 | 1 049 110 | 1 639 377 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | 12 983 | 14 732 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 2 014 573 | 4 959 011 | 5 374 892 |
| | в том числе: | | | | |
| | задолженность по реструктуризации | | 1 665 725 | 4 959 011 | 5 374 892 |
| | обязательства перед дольщиками | | 348 848 | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 5 782 929 | 6 021 104 | 7 029 001 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 331 337 | 93 577 | 2 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 503 667 | 337 097 | 1 051 840 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | 30 295 | 30 295 |
| | Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | 1 603 285 | 2 671 933 | 4 396 490 |
| | в том числе: | | | | |
| | обязательства перед дольщиками | | 1 603 285 | 2 671 933 | 4 396 490 |
| | Итого по разделу V | 1500 | 2 438 309 | 3 132 902 | 5 478 627 |
| | БАЛАНС | 1700 | 7 687 492 | 9 167 674 | 12 467 723 |



Руководитель

Новосин Вачаган Вачаганович
(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

| | | | | | |
|---|--|--------------------------|------------|----|------|
| | | Дата (число, месяц, год) | Коды | | |
| | | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| | | по ОКПО | 31 | 12 | 2016 |
| Организация | Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ" | ИНН | 77982172 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | по ОКВЭД | 7724547224 | | |
| Вид экономической деятельности | Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества | по ОКФС | 68.10.11 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Непубличные акционерные общества / Частная собственность | по ОКЕИ | 12267 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. |
|-----------|--|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | 962 352 | 823 823 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (487 577) | (404 701) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 474 775 | 419 122 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (72 221) | (16 759) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (9 080) | (5 212) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 393 474 | 397 151 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | 142 060 |
| | Проценты к получению | 2320 | 8 440 | 183 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (523 901) | (126 820) |
| | Прочие доходы | 2340 | 420 375 | 581 839 |
| | Прочие расходы | 2350 | (789 578) | (919 074) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (491 190) | 75 319 |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | - | - |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | (49 750) | (6 537) |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | - | 1 750 |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | 48 486 | (23 450) |
| | Прочее | 2460 | (104 712) | (45) |
| | в том числе: | | | |
| | списание ОНА | | (117 694) | (45) |
| | списание ОНО | | 12 982 | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (547 414) | 53 574 |

Форма 0710002 с.2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. |
|-----------|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | (547 414) | 53 574 |
| | Справочно | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |



Руководитель

Мовсисян Вачаган Вачаганович
(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2017 г.

| | | | | |
|--------------------------|--|------------|----|------|
| | | Коды | | |
| | | 0710001 | | |
| Форма по ОКУД | | 30 | 09 | 2017 |
| Дата (число, месяц, год) | | 77982172 | | |
| по ОКПО | | 7724547224 | | |
| ИНН | | 68.10.11 | | |
| по ОКВЭД | | 12267 | 16 | |
| по ОКОПФ / ОКФС | | 384 | | |
| по ОКЕИ | | | | |

Организация Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества
 Организационно-правовая форма / форма собственности _____
 Неупубличные акционерные общества / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей
 Местонахождение (адрес):
628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра Автономный округ, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 30 сентября 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. |
|-----------|--|------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 207 | 875 | 993 |
| | Долговые вложения в материальные ценности | 1160 | 11 430 | 19 073 | 2 042 |
| | Финансовые вложения | 1170 | 2 711 330 | 2 856 130 | 3 003 644 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 245 298 | 233 154 | 302 360 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 1 724 902 | 2 536 775 | 3 280 873 |
| | в том числе: | | | | |
| | строительство объектов | | 1 720 825 | 2 532 475 | 3 280 873 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 4 693 107 | 5 646 007 | 6 589 912 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | 788 468 | 1 271 448 | 1 130 943 |
| | в том числе: | | | | |
| | жилое и нежилое помещения предназначенные для перепродажи | | 778 842 | 1 212 179 | 1 084 659 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 178 796 | 288 853 | 442 718 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 600 787 | 458 039 | 658 894 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 668 | 26 140 | 239 702 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | - | 5 | 105 505 |
| | в том числе: | | | | |
| | неденежные средства | | - | - | 105 505 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 1 568 619 | 2 042 485 | 2 577 762 |
| | БАЛАНС | 1600 | 6 261 726 | 7 687 492 | 9 167 674 |



Форма 0710001 с.2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 30 сентября 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. |
|-----------|--|-------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (1 533 667) | (1 533 746) | (986 332) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (533 667) | (533 746) | 13 668 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 3 576 460 | 3 768 356 | 1 049 110 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | 12 983 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 1 762 715 | 2 014 573 | 4 959 011 |
| | в том числе: | | | | |
| | Финансирование долищиков | 14501 | - | 348 848 | - |
| | задолженность по реструктуризации | | 1 762 715 | 1 665 725 | 4 959 011 |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 5 339 175 | 5 782 929 | 6 021 104 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 79 526 | 331 337 | 93 577 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 394 499 | 503 987 | 337 097 |
| | Авансы по ДДУ (Учет застройщика) | 15201 | - | - | - |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | 49 260 | - | 30 295 |
| | Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | 932 933 | 1 603 285 | 2 671 933 |
| | в том числе: | | | | |
| | обязательства перед дольщиками | | 932 933 | 1 603 285 | 2 671 933 |
| | Итого по разделу V | 1500 | 1 456 218 | 2 438 309 | 3 132 932 |
| | БАЛАНС | 1700 | 6 261 726 | 7 687 492 | 9 167 675 |



 Руководитель Мовсисян Вачаган
 (подпись) Вачаганович
 (подпись) (наименование должности)

27 октября 2017 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2017 г.

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|------------|----|------|
| | | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 30 | 09 | 2017 |
| Организация | Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ" | по ОКПО | 77982172 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 7724547224 | | |
| Вид экономической деятельности | Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества | по ОКВЭД | 68.10.11 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Непубличные акционерные общества / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12267 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Сентябрь 2017 г. | За Январь - Сентябрь 2016 г. |
|-----------|--|------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Выручка | 2110 | 666 778 | 247 609 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (596 337) | (213 804) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 70 441 | 33 805 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (47 196) | (30 173) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (6 559) | (9 383) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 16 686 | (5 751) |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 848 | 8 163 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (272 184) | (245 367) |
| | Прочие доходы | 2340 | 842 798 | 249 546 |
| | Прочие расходы | 2350 | (600 151) | (278 801) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (12 005) | (272 210) |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | - | - |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | 9 682 | 56 |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | - | - |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | 12 083 | 54 498 |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 78 | (217 712) |



Форма 0710002 в.2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Сентябрь 2017 г. | За Январь - Сентябрь 2016 г. |
|-----------|---|------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | 78 | (217 712) |
| | Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |



Руководитель Мовсисян Вачаган
 • Вачганович
 (подпись) (информация о подписи)

27 октября 2017 г.

Handwritten signature



ЮграИнвестСтройПроект

АО «ЮграИнвестСтройПроект»
628007, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, дом 1
8(3467) 326-605, 326-655
www.ssthm.ru

Исх. № 1825-10
от 29 мая 2017 года

ООО «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Проектный»

Настоящим АО «ЮграИнвестСтройПроект» гарантирует погашение в срок до 31.12.2020 г. задолженности перед ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Проектный» по основному долгу в сумме 966 984 892,84 рублей (Девятьсот шестьдесят шесть миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи восемьсот девяносто два рубля 84 копейки) и в срок до 31.12.2021 г. задолженность по процентам, начисленным на указанную сумму за период до даты погашения долга, возникшей на основании мирового соглашения № А75-1109/2011 от 11.04.2011 г.

Генеральный директор
УК ООО «ССТ»

В.В. Мовсисян

исп.:
Ильиных О.Н.
8-912-412-94-90



АО «ЮграИнвестСтройПроект»
628007, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, дом 1
8(3467) 326-605, 326-655
www.ssthm.ru

Исх. № 1824-10
от «29» мая 2017 года

ООО «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Проектный»

Настоящим АО «ЮграИнвестСтройПроект» сообщает о планах погашения задолженности перед ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Проектный» по мировому соглашению № А75-1109/2011 от 11.04.2011 г.

В подтверждение направляю Финансовый план ГК ССТ (ЮИСП, ООО) на 2017-2023 года.

Генеральный директор
УК ООО «ССТ»

В.В. Мовсисян

исп.
Ильиних О.Н.
8-912-412-94-90

| A | B | C | D | AE | AF | AG | AH | AI | BJ | BY | CN | DC | DR | EW |
|----|---|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----|----|----|----|---------|
| | | 2017 год | 2018 год | 2019 год | 2020 год | 2021 год | 2022 год | 2023 год | 2024 год | | | | | |
| | | Сaldo на начало | Сaldo на конец | Сaldo на конец | Сaldo на конец | Сaldo на конец | Сaldo на конец | Сaldo на конец | Сaldo на конец | | | | | |
| 1 | Финансовый план (проектный баланс) ГК ССТ (ЮНСИ, ООО) | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Сценарий 1 - Базовый | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Налоговые статьи затрат | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Денежные средства - начислен | 183 | 69 | 74 | 43 | 49 | 62 | 45 | 0 | | | | | |
| 6 | Независимые стро-по объектам | 3 136 | 2 937 | 3 513 | 3 879 | 2 890 | 2 173 | 6 | 0 | | | | | |
| 7 | 2017 год | 1 329 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 8 | 2018 год | 993 | 2 123 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 9 | 2019 год | 317 | 2 531 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 10 | 2020 год | 261 | 546 | 2 476 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 11 | 2021 год | 124 | 124 | 791 | 2 778 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 12 | 2022 год | 112 | 112 | 112 | 112 | 2 173 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 13 | 2023 год | 2 276 | 2 521 | 4 510 | 4 766 | 4 406 | 4 233 | 0 | 0 | | | | | |
| 14 | 2024 год | 1 553 | 1 325 | 1 014 | 628 | 122 | 757 | 30 | 0 | | | | | |
| 15 | Государственные гарантии | 482 | 409 | 587 | 609 | 547 | 520 | 317 | 0 | | | | | |
| 16 | Дивиденды: по акциям | 184 | 158 | 96 | 116 | 124 | 62 | 46 | 64 | | | | | |
| 17 | Дивиденды: прочие | 136 | 129 | 197 | 200 | 246 | 218 | 157 | 0 | | | | | |
| 18 | Дивиденды по ДУДС: Рынж | 5 | 0 | 198 | 156 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 19 | Дивиденды по ДУДС: МО | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 20 | Дивиденды по ДУДС: ПИФы | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 21 | ОИА | 239 | 172 | 112 | -7 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 22 | Валюта баланса | 8 173 | 7 719 | 10 102 | 9 961 | 8 384 | 8 546 | 4 847 | 108 | | | | | |
| 23 | Собственный капитал (в т.ч. Пр./Уб.) | -3 932 | -4 049 | -4 192 | -4 077 | -3 334 | -2 590 | -1 637 | -639 | | | | | |
| 24 | Резервы на переделание | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 25 | Займы | 197 | 597 | 400 | 400 | 400 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 26 | Кредиты | 1 313 | 648 | 1 173 | 903 | 502 | 681 | 396 | 0 | | | | | |
| 27 | Кредиторы: МС (РЕГИОН) | 783 | 753 | 535 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 28 | Кредиторы: МС (РЕГИОН) проценты | 190 | 250 | 310 | 350 | 350 | 350 | 0 | 0 | | | | | |
| 29 | Кредиторы: МС (ХМАО) в ПИФы | 1 041 | 1 041 | 1 041 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 30 | Кредиторы: МС (ХМАО) проценты | 352 | 432 | 512 | 592 | 592 | 592 | 92 | 0 | | | | | |
| 31 | Кредиторы: МС (ХМАО) в Д.У. | 2 953 | 2 953 | 2 953 | 2 853 | 603 | 303 | 0 | 0 | | | | | |
| 32 | Кредиторы: МС (ХМАО) проценты | 517 | 517 | 997 | 1 237 | 1 467 | 1 527 | 1 547 | 747 | | | | | |
| 33 | Кредиторы: подотчет | 994 | 327 | 469 | 487 | 418 | 416 | 254 | 0 | | | | | |
| 34 | Кредиторы: прочие | 831 | 556 | 276 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 35 | Обязательства по ДУДС: Рынж | 2 555 | 2 792 | 4 550 | 6 248 | 6 511 | 6 612 | 4 194 | 0 | | | | | |
| 36 | Обязательства по ДУДС: МО | 118 | 0 | 397 | 312 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 37 | Обязательства по ДУДС: ПИФы | 859 | 680 | 680 | 654 | 654 | 654 | 0 | 0 | | | | | |
| 38 | Валюта баланса | 8 173 | 7 719 | 10 102 | 9 961 | 8 383 | 8 546 | 4 847 | 108 | | | | | |
| 39 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| 40 | | | | | | | | | | | | | | |
| 41 | млн. руб. | 40 789 | 69 293 | 85 077 | 80 876 | 86 327 | 78 254 | 0 | 0 | | | | | 440 716 |
| 42 | млн. руб. | 2 732 | 4 887 | 4 811 | 3 917 | 4 047 | 2 060 | 0 | 0 | | | | | 22 455 |
| 43 | млн. руб. | 3 145 | 5 282 | 7 078 | 6 169 | 4 675 | 3 394 | 1 067 | 0 | | | | | 30 810 |
| 44 | млн. руб. | 3 144 | 4 977 | 7 007 | 6 361 | 4 765 | 3 470 | 1 207 | 64 | | | | | 30 994 |
| 45 | | | | | | | | | | | | | | |
| 46 | млн. руб. | 50 | 200 | 1 676 | 2 050 | 500 | 303 | 0 | 0 | | | | | 4 779 |
| 47 | млн. руб. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 850 | 892 | 109 | | | | | 1 851 |
| 48 | | | | | | | | | | | | | | |
| 49 | млн. руб. | 204 | 323 | 455 | 413 | 310 | 226 | 78 | 4 | | | | | 2 015 |
| 50 | млн. руб. | 276 | 283 | 283 | 283 | 283 | 283 | 283 | 59 | | | | | 1 751 |
| 51 | млн. руб. | 234 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 240 | 50 | | | | | 1 484 |
| 52 | | | | | | | | | | | | | | |
| 53 | млн. руб. | -143 | -143 | 115 | 743 | 744 | 954 | 998 | 0 | | | | | 3 293 |
| 54 | | | | | | | | | | | | | | |
| 55 | Генеральный директор УК ООО ССТ | | | | | | | | | | | | | |
| 56 | Финансовый директор | | | | | | | | | | | | | |



В.В. Мисескин
О.Н. Ильиных





АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

«КАДАСТР-ОЦЕНКА»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ИНН/КПП 7702372098/770901001
ОГРН 1097799045520
109004, МОСКВА, ТЕТЕРИНСКИЙ ПЕР., 16
Тел. (495) 989-23-59; (495) 915-06-76
E-mail: office@kadastr-ocenka.ru
npkadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадастр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.
Об изменении реквизитов ИП «Кадастр-оценка»

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадастр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка».

Сокращенное наименование на русском языке – Ассоциация «Кадастр-оценка».

Юридический адрес: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5

Также информируем Вас о том, что смена наименования не влечет недействительности Свидетельств о членстве и выписок из реестра оценщиков и иных документов, выданных Партнерством.

Директор
Ассоциации «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошкин

Исп. Лушкова Т.Ю.
8(495) 989-23-59;
8(495) 915-06-76



ПОЛИС № 0991R/776/91135/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91135/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Попов Игорь Александрович

Адрес регистрации и/или ИНН: 141090, Московская обл, Королев г, Юбилейный мкр, Маяковского ул, дом № 7/9, квартира 1А

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленным вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик: _____ /Жожемьякин А.А./
Док. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: _____ /Попов Игорь Александрович/

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

ПОЛИС № 0991R/776/90052/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90052/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" (ООО «Центр оценки инвестиций»)

Юридический адрес: 141090, Московская обл. г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019

ИНН 5054011713

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

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

Страховым случаем: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По Настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователем в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь: /Луценко Роман Сергеевич/

Имя: Пестерев Т.Г. (495) 229-49-71 (1580)



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
140 (Сто сорок) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.