

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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

Р.С. Луценко



ОТЧЕТ № УКО-П/17-33

от 30 мая 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, likely belonging to I.A. Popov, the executor of the report.

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	7
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	26
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 1 кв. 2017 г.	37
4.4. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов	37
4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)	41
4.6. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников	52
4.7. Анализ рынка цессии «плохих» долгов итогам 2016 г.	55
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	67
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	67
6.4. Согласование результатов оценки	67
VII. Выводы	68
VII. Перечень литературы	69
Приложение	70

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

«30» мая 2017 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 33 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 мая 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:

1 006 989 000

**(Один миллиард шесть миллионов девятьсот восемьдесят 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 № 33 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	1 339 178 310,69 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 966 984 892 ,84 руб.; - величина начисленных процентов – 372 193 417,85 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 **30.05.2017 г.**

9. Срок проведения оценки. Не позднее **30.05.2017 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 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 628 от 07 ноября 2011 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».

7. 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)».

8. 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)».

9. 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)».

10. 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)».

11. 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)».

12. 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)».

13. 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.

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. Заклучен 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. Попов Игорь Александрович
Саморегулируемая организация оценщиков	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. Попов Игорь Александрович
Сведения о страховании ответственности оценщика	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 № 33 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

Дата составления отчета

30 мая 2017 г.

Порядковый номер отчета

УКО-П/17-33

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	1 339 178 310,69 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 966 984 892,84 руб.; - величина начисленных процентов – 372 193 417,85 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	1 006 989 000	не использовался	не использовался	1 006 989 000

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 31.03.2017 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 31.03.2017 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:

- (а) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;
- (б) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;
- (с) 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 статьёй 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. Всю 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 обязательно-правовом характере его возникновения и регулирования.

3.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

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.

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	1 339 178 310,69 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 966 984 892,84 руб.; - величина начисленных процентов – 372 193 417,85 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 № 33 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г. величина задолженности по состоянию на дату оценки составляет 1 339 178 310,69 руб. (из которых, 966 984 892,84 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 372 193 417,85 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 31.03.2017 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.	31.03. 2017 г.
Выручка от реализации	808 838	879 286	852 694	441 326	771 073	823 823	962 352	171 724
Себестоимость	-740 357	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-158 199
Валовая прибыль	68 481	-245 342	95 186	68 116	268 507	419 122	474 775	13 525
Коммерческие расходы	-31 322	0	-13 267	-26 510	-23 125	-16 759	-72 221	-19 662
Управленческие расходы	-6 890	0	-3 119	-3 971	-5 946	-5 215	-9 080	-2 612
Прибыль (убыток) от продаж	30 269	-245 342	78 800	37 635	239 436	397 148	393 474	-8 749
Проценты к получению	0	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	359
Проценты к уплате	-377 777	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-117 128
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	192 262
Прочие операционные расходы	-617 675	-1 752 387	-1 047 412	-1 449 468	-1 627 745	-918 944	-789 578	-228 640
Прибыль (убыток) до налогообложения	-903 913	-1 062 638	2 187 370	-775 106	792 689	75 359	-491 190	-161 896
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	34 037
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	-127 859

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках эмитента представлен в табл. 3. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного 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.	31.03. 2017 г.
Выручка (Sales)	808 838	879 286	852 694	441 326	771 073	823 823	962 352	171 724
Себестоимость реализации (без амортизации)	-740 357	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-158 199
Валовая прибыль (Gross margin)	68 481	-245 342	95 186	68 116	268 507	419 122	474 775	13 525
Коммерческие и общешфирменные (управленческие) расходы	-38 212	0	-16 386	-30 481	-29 071	-21 974	-81 301	-22 274
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	-8 749
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-556 405	-882 963	-468 328	-1 083 965	247 648	-337 192	-369 203	-36 378
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	-526 136	-1 128 305	-389 528	-1 046 330	487 084	59 956	24 271	-45 127
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	-45 127
Проценты к уплате	-377 777	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-117 128
Проценты к получению	0	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	359
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	-161 896
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-388	107 111	-88 370	146 407	-201 433	-21 709	-56 224	34 037
Чистая прибыль	-904 301	-955 527	2 099 000	-628 699	591 256	53 650	-547 414	-127 859

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.	31.03. 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%	-92,1%
Валовая прибыль (Gross margin)	8,5%	-27,9%	11,2%	15,4%	34,8%	50,9%	49,3%	7,9%
Коммерческие и общешфирменные (управленческие) расходы	-4,7%	n/a	-1,9%	-6,9%	-3,8%	-2,7%	-8,4%	-13,0%
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%	-5,1%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-68,8%	-100,4%	-54,9%	-245,6%	32,1%	-40,9%	-38,4%	-21,2%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	-65,0%	-128,3%	-45,7%	-237,1%	63,2%	7,3%	2,5%	-26,3%
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%	-26,3%
Проценты к уплате	-46,7%	-6,3%	-1,3%	3,8%	-10,4%	-15,4%	-54,4%	-68,2%
Проценты к получению	n/a	0,7%	5,9%	-20,5%	0,1%	0,0%	0,9%	0,2%
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%	-94,3%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	0,0%	12,2%	-10,4%	33,2%	-26,1%	-2,6%	-5,8%	19,8%

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.	31.03. 2017 г.
Чистая прибыль	-111,8%	-108,7%	246,2%	-142,5%	76,7%	6,5%	-56,9%	-74,5%

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.	31.03. 2017 г.
Выручка (Sales)	83,3%	8,7%	-3,0%	-48,2%	74,7%	6,8%	16,8%	53,8%
Себестоимость реализации (без амортизации)	52,2%	51,9%	-32,6%	-50,7%	34,7%	-19,5%	20,5%	48,5%
Валовая прибыль (Gross margin)	-251,0%	-458,3%	-138,8%	-28,4%	294,2%	56,1%	13,3%	163,1%
Коммерческие и общедирменные (управленческие) расходы	-53,6%	-100,0%	n/a	86,0%	-4,6%	-24,4%	270,0%	231,8%
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%	456,2%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-182,6%	58,7%	-47,0%	131,5%	-122,8%	-236,2%	9,5%	-45,8%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	-196,4%	114,5%	-65,5%	168,6%	-146,6%	-87,7%	-59,5%	-34,3%
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%	-34,3%
Проценты к уплате	-60,5%	-85,2%	-79,6%	-246,3%	-582,4%	57,7%	313,1%	55,7%
Проценты к получению	-100,0%	n/a	666,9%	-281,1%	-100,9%	-80,0%	5077,9%	-94,1%
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%	17,6%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-100,9%	-27705,9%	-182,5%	-265,7%	-237,6%	-89,2%	158,6%	23,6%
Чистая прибыль	152,3%	5,7%	-319,7%	-130,0%	-194,0%	-90,9%	-1121,8%	16,0%

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 31.03.2017 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.	31.03. 2017 г.
Нематериальные активы	113	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	1 002 427	147 779	13 501	26 725	1 159	993	875	805
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	16 395
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	267 192
Прочие внеоборотные активы	0	0	3 292 843	4 502 906	1 665 487	1 096 812	2 536 775	2 686 390
Итого внеоборотные активы	8 125 421	7 472 150	7 293 294	8 531 060	5 221 562	4 429 346	5 645 007	5 682 112
Запасы	569 286	291 223	487 491	294 896	524 340	1 130 943	1 271 448	1 113 256
НДС по приобретенным ценностям	919 466	662 552	419 996	481 846	542 265	442 718	288 853	313 528
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	510 404
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	3 931
Прочие оборотные активы	2 785	26 799	7 497	80 418	151 632	105 505	5	5
Итого оборотные активы	3 340 788	7 419 216	7 116 763	3 145 786	3 420 297	5 678 651	2 042 485	1 941 124
БАЛАНС	11 466 209	14 891 366	14 410 057	11 676 846	8 641 859	10 107 997	7 687 492	7 623 236
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	-1 661 605
Итого собственный капитал	-1 223 883	-2 101 462	-2 462	-631 162	-39 908	13 745	-533 746	-661 605
Долгосрочные заёмные средства	1 716 195	1 124 984	379 408	415 123	1 639 377	1 049 110	3 768 356	3 748 989
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	2 490 313	6 534 482	5 374 893	5 057 198	2 014 573	2 189 749
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	5 938 738
Краткосрочные заёмные средства	518 261	16 123	0	445 810	2	93 577	331 337	317 349
Кредиторская задолженность	4 008 724	10 071 696	11 528 736	1 665 617	1 051 840	3 357 860	503 687	386 357
Доходы будущих периодов	0	0	0	100 960	600 921	30 295	0	0

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.	31.03. 2017 г.
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	1 642 397
Итого краткосроч. обязательства	10 960 857	15 854 671	11 529 722	5 345 207	1 652 763	3 973 212	2 438 309	2 346 103
БАЛАНС	11 466 211	14 891 365	14 410 058	11 676 846	8 641 857	10 107 997	7 687 492	7 623 236

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.	31.03. 2017 г.
Нематериальные 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%	0,22%
Долгосрочные финансовые вложения	0,0%	4,5%	25,1%	29,75%	37,34%	29,72%	37,14%	35,57%
Отложенные налоговые активы	2,4%	3,1%	2,6%	4,50%	3,77%	3,22%	3,03%	3,50%
Прочие внеоборотные активы	0,0%	0,0%	22,9%	38,56%	19,27%	10,85%	33,00%	35,24%
Итого внеоборотные активы	70,9%	50,2%	50,6%	73,06%	60,42%	43,82%	73,43%	74,54%
Запасы	5,0%	2,0%	3,4%	2,53%	6,07%	11,19%	16,54%	14,60%
НДС по приобретенным ценностям	8,0%	4,45%	2,9%	4,13%	6,27%	4,38%	3,76%	4,11%
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%	6,70%
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%	0,05%
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%	25,46%
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%	13,12%
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%	-21,80%
Итого собственный капитал	-10,7%	-14,1%	0,0%	-5,41%	-0,46%	0,14%	-6,94%	-8,68%
Долгосрочные заёмные средства	15,0%	7,6%	2,6%	3,56%	18,97%	10,38%	49,02%	49,18%
Прочие долгосрочные обязательства	0,0%	0,0%	17,3%	55,96%	62,20%	50,03%	26,21%	28,72%
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%	77,90%
Краткосрочные заёмные средства	4,5%	0,1%	0,0%	3,82%	0,00%	0,93%	4,31%	4,16%
Кредиторская задолженность	35,0%	67,6%	80,0%	14,26%	12,17%	33,22%	6,55%	5,07%
Доходы будущих периодов	0,0%	0,0%	0,0%	0,86%	6,95%	0,30%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,0%	0,0%	0,0%	0,86%	6,95%	0,30%	0,00%	0,00%
Прочие обязательства	56,1%	38,7%	0,0%	26,83%	0,0%	0,00%	20,86%	21,54%
Итого краткосроч. обязательства	95,6%	106,5%	80,0%	45,78%	19,13%	39,31%	31,72%	30,78%
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.

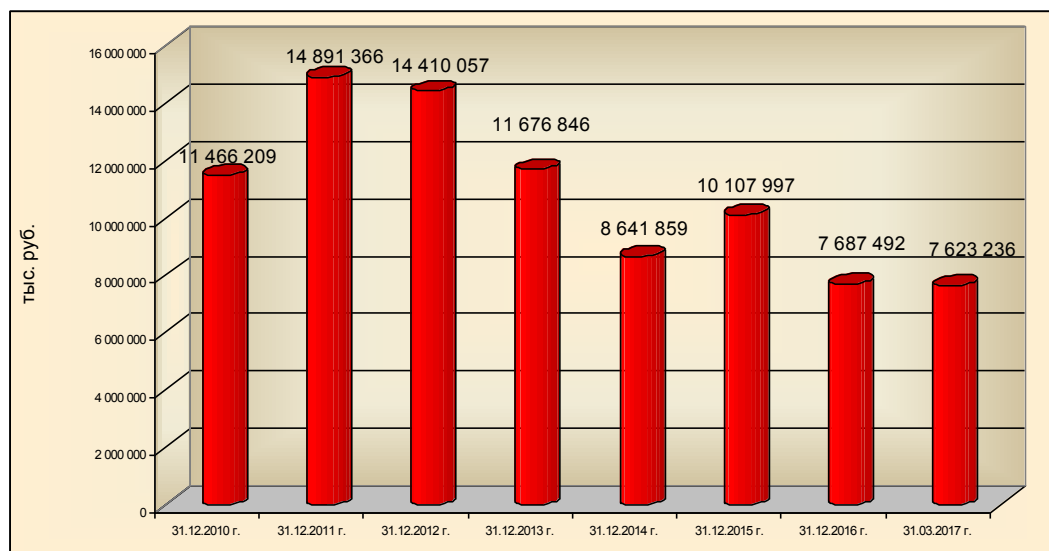


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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.
3 мес. 2017 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В ретроспективном периоде отмечаются существенные изменения в структуре источников формирования активов, заключающиеся в замещении долгосрочных заемных средств кредиторской задолженностью, прочими долгосрочными и краткосрочными обязательствами. Подобные изменения связаны с реализацией процесса реструктуризации заемных средств. Динамика изменения структуры источников формирования представлена на рис. 2.

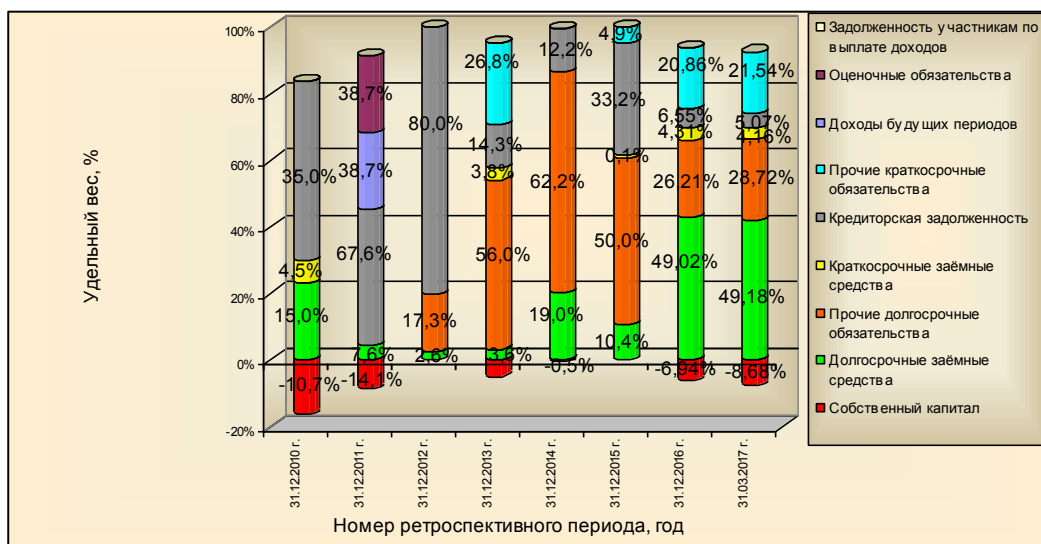


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

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 74,54% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 25,46% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

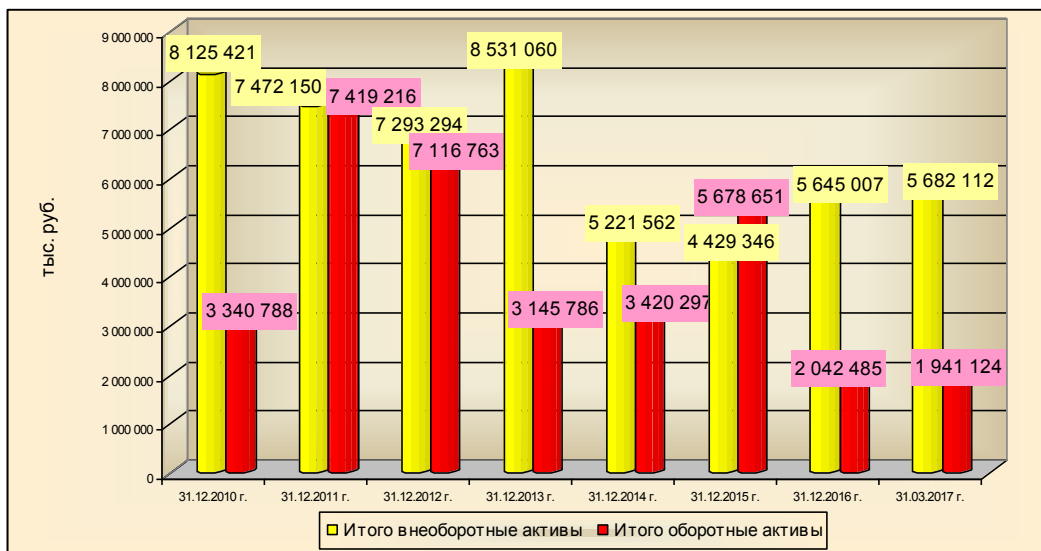


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

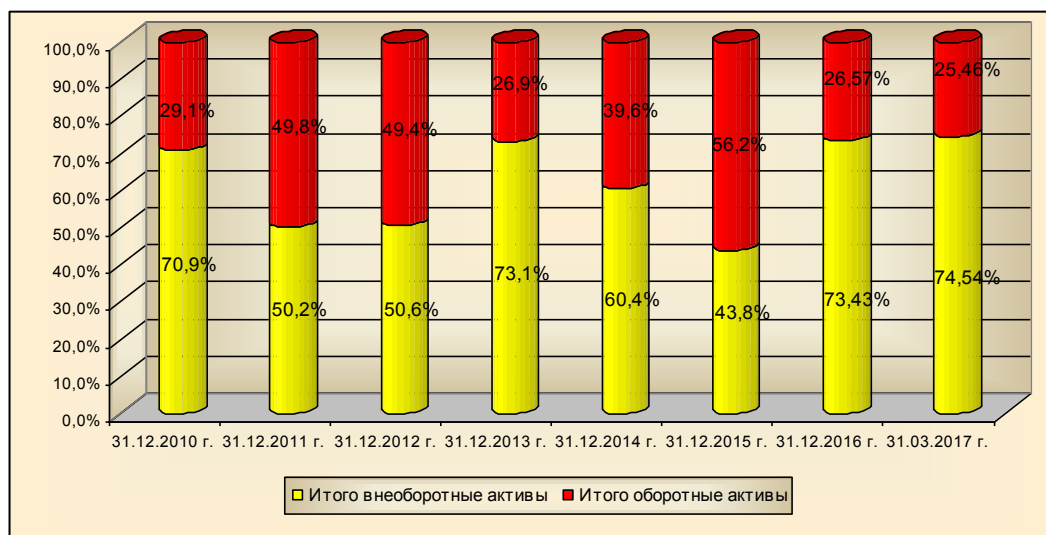


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

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

- долгосрочные финансовые вложения – 35,57% от совокупных активов;
- прочие внеоборотные активы – 35,24% от совокупных активов;
- запасы – 14,60% от совокупных активов.

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

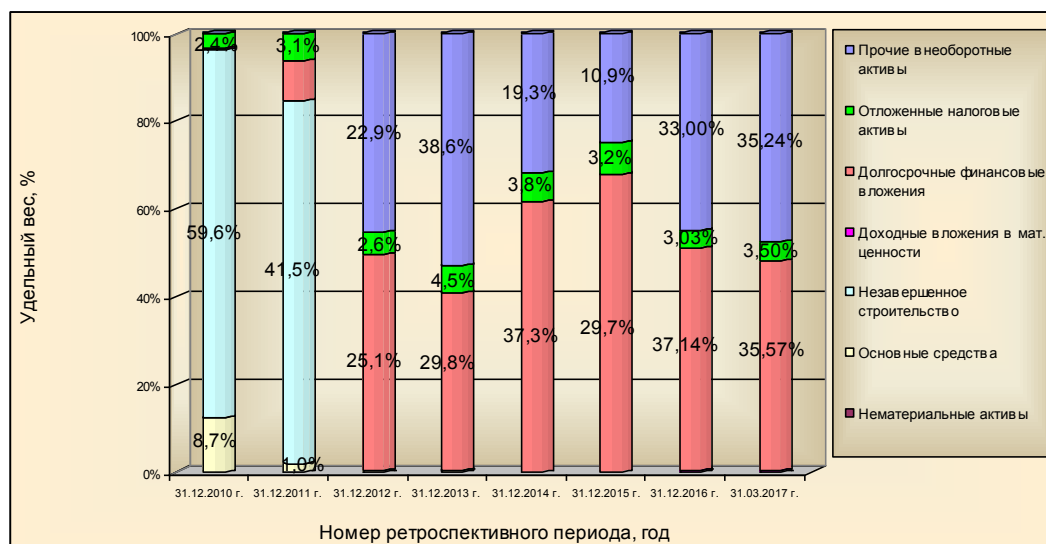


Рис. 5. Структура внеоборотных активов

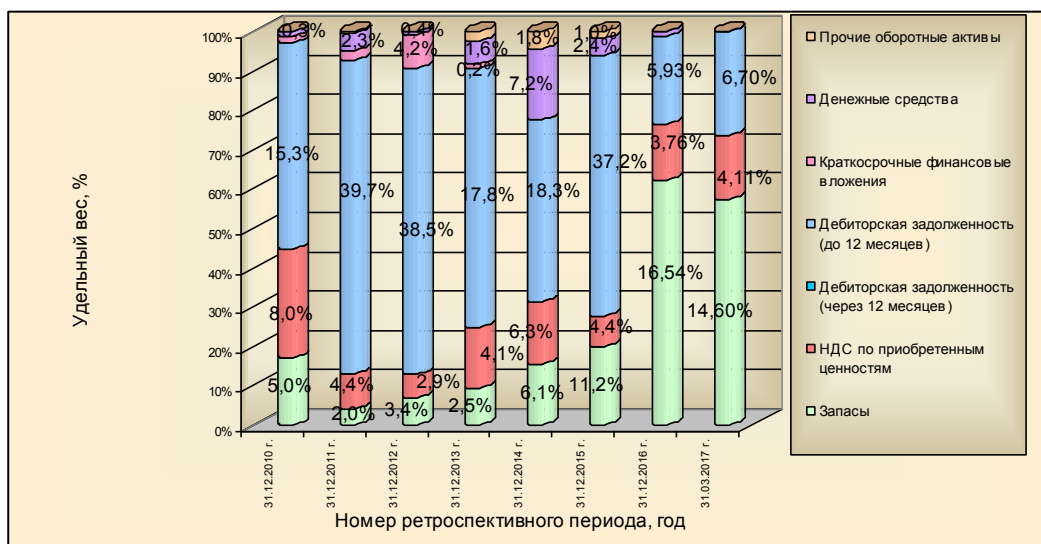


Рис. 6. Структура оборотных активов

Анализ активов.

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

1. Нематериальные активы. Отсутствует.

2. Основные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 805 тыс. руб.

3. Незавершенное строительство. Отсутствует.

4. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 16 395 тыс. руб.

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

6. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 267 192 тыс. руб.

7. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 686 390 тыс. руб.

8. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 113 256 тыс. руб.

9. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 313 528 тыс. руб.

10. Дебиторская задолженность более 12 месяцев. Отсутствуют.

11. Дебиторская задолженность до 12 месяцев. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 510 404 тыс. руб.

12. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

13. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 3 931 тыс. руб.

14. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 5 тыс. руб.

Анализ обязательств.

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

1. Долгосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 748 989 тыс. руб.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

4. Прочие обязательства (долгосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 2 189 749 тыс. руб.

5. Краткосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 317 349 тыс. руб.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 386 357 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.

8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.

9. Прочие обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 642 397 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.	31.03. 2017 г.
Рентабельность собственного капитала, %	282,96	78,07	-99,88	25536,11	-93,68	-134,43	-3982,64	n/a
Уровень собственного капитала, %	-10,67	-14,11	-0,02	-5,41	-0,46	0,14	-6,94	-8,68
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,15	-0,28	0,00	-0,07	-0,01	0,00	-0,10	-0,12
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	340

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
Козф. 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

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
D	Менее 4	изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками. 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 31.03.2017 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
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Козф. 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.			C	

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
Козф. 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.			C	

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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
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	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
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	1	1	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			8	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			C	

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
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	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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
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
Козэф. 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
Козэф. 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 3 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
Козэф. 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.

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

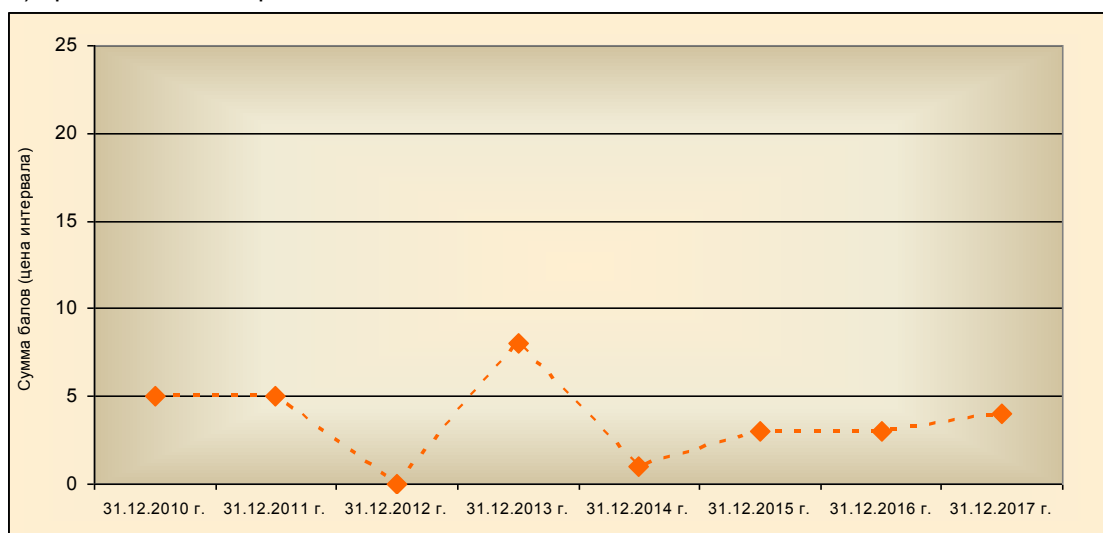


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности

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 D.
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 определенный 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 ненефтегазовых 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.

Ненефтегазовые 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 ненефтегазовых 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 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3 ⁶⁾	191,4 ⁹⁾
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 1 кв. 2017 г.

Данные материал подготовлен на основе результатов исследований аналитиков Внешэкономбанка.

По итогам первого квартала 2017 года ВВП России сократился на 0,3% по сравнению с первым кварталом прошлого года. К предыдущему кварталу (октябрю-декабрю 2016 года) экономика выросла на 0,3% с исключением сезонного и календарного факторов.

В марте 2017 года ВВП прекратил снижение после провального февраля. Но прирост к марту 2016 года был нулевым, а к предыдущему месяцу с исключением сезонного и календарного факторов рост составил 0,2%.

Положительная динамика ВВП в марте к предыдущему месяцу обусловлена ростом обрабатывающих отраслей (2,4%), торговли (0,5%), добычи полезных ископаемых (0,1%) и чистых налогов (0,1%). В области отрицательных значений оказались строительство (-1,7%), обеспечение электроэнергией и водоснабжение (-1%), производство продукции сельского хозяйства (-0,1%).

Статистику за март в целом можно рассматривать как позитивную, и, с очисткой от сезонного и календарного эффектов, экономика демонстрирует рост уже в течение трех кварталов подряд, что свидетельствует о выходе из рецессии.

Добыча полезных ископаемых продолжает расти благодаря высоким показателям добычи газа, но обрабатывающие производства демонстрируют падение в результате низкого инвестиционного спроса и постепенного замедления роста поставок на экспорт.

В первом квартале существенно сократились объемы строительства, после позитивной динамики во втором полугодии прошлого года.

В первом квартале одним из основных факторов роста стал потребительский спрос, но рассчитывать на устойчивость роста потребления рано.

Кредитная активность населения остается низкой, а политика Банка России может начать ужесточаться в случае разогрева потребительского спроса. Индексация зарплат в бюджетном секторе в 2017 также не планируется.

Минэкономразвития ожидает, что во втором полугодии экономический рост ускорится. Но консенсус-прогноз по-прежнему предполагает увеличение ВВП в пределах 1-1,5%. Предварительные итоги первого квартала свидетельствуют в пользу более консервативных оценок.

Источник: 1. <https://www.gazeta.ru/business>

По итогам 1 квартала 2017 года социально-экономическая обстановка характеризуется как стабильная, отмечается стабилизация или рост основных показателей. Наблюдается снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств.

4.4. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

Предисловие

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации.

Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Описание вариантов прогноза

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства.

В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли

повысится до 3,5%, объема платных услуг населению – до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

Базовый вариант предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 – 2019 годы представлены в табл. 23.

Таблица 23.

**Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации
на 2017 – 2019 годы**

Сценарий	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год	2018 год	2019 год
			прогноз		
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.					
Базовый			40	40	40
«Базовый+»	51,2	41	48	52	55
Целевой			48	52	55
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый			4,0	4,0	4,0
«Базовый+»	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
Целевой			4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
Базовый			0,6	1,7	2,1
«Базовый+»	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
Целевой			1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый			-0,5	0,9	1,6
«Базовый+»	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
Целевой			3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
Базовый			1,1	1,7	2,1
«Базовый+»	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
Целевой			2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый			0,2	0,5	0,8
«Базовый+»	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
Целевой			0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата, %					
Базовый			0,4	2,0	1,6
«Базовый+»	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
Целевой			1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
Базовый			0,6	1,1	1,8
«Базовый+»	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
Целевой			1,5	2,3	5,3
Экспорт – всего, млрд. долл. США					
Базовый			284	290	297
«Базовый+»	341,5	279,0	315	344	370
Целевой			316	347	376
Импорт – всего, млрд. долл. США					
Базовый			194	200	207
«Базовый+»	193,0	186,7	207	224	241
Целевой			207	226	247

Источник. 1. <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>

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/>.

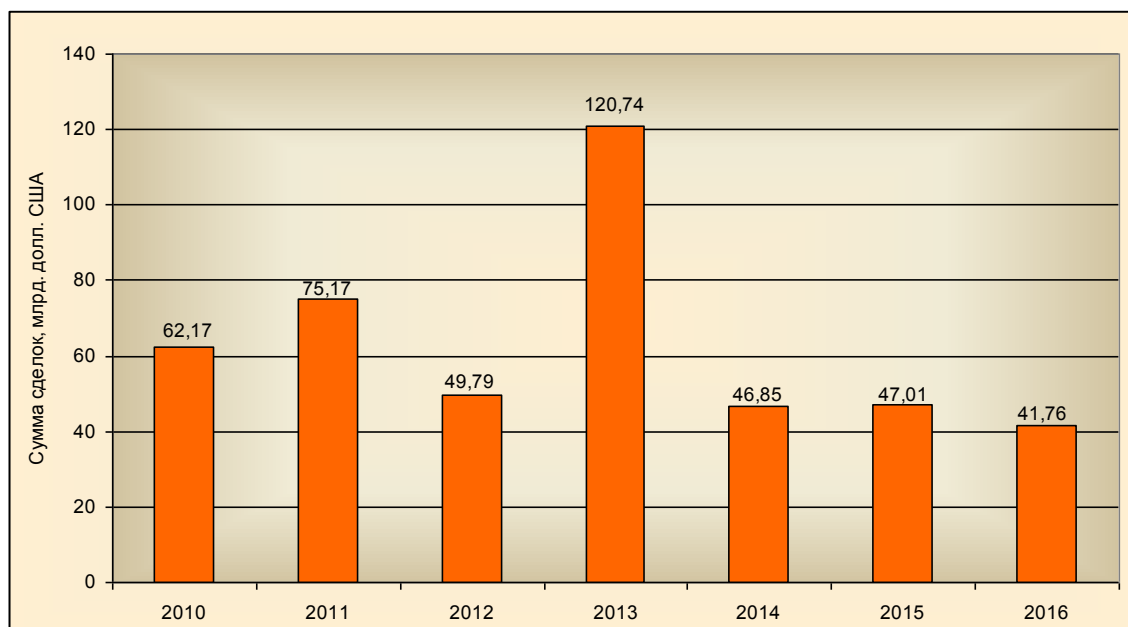


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

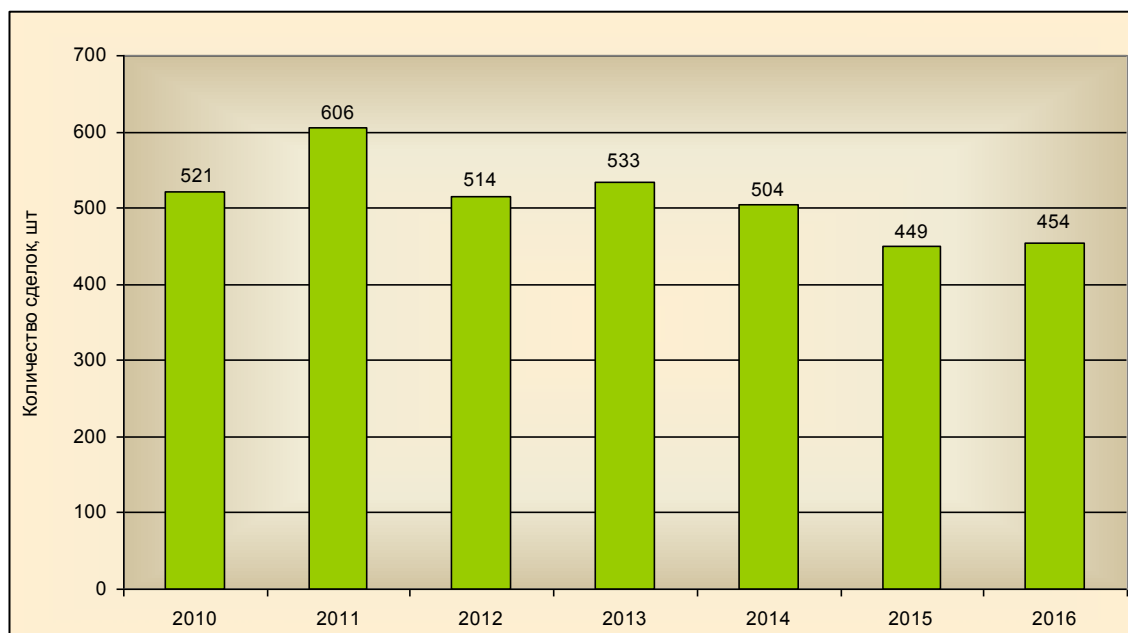


Рис. 9. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

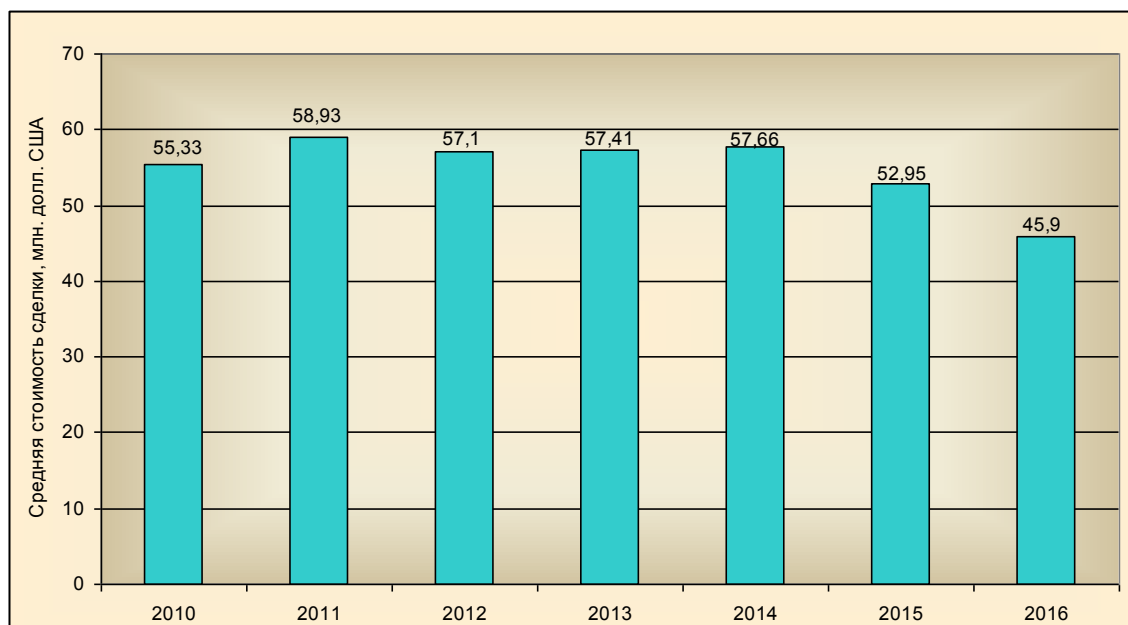


Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке АК&М

Состояние 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
янв.15	0,61	18
фев.15	0,32	23
мар.15	2,25	43
апр.15	9,46	28
май.15	0,53	20
июн.15	3,86	45
июл.15	5,55	52

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу
авг.15	2,00	40
сен.15	3,89	39
окт.15	6,24	39
ноя.15	7,33	37
дек.15	5,12	68

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

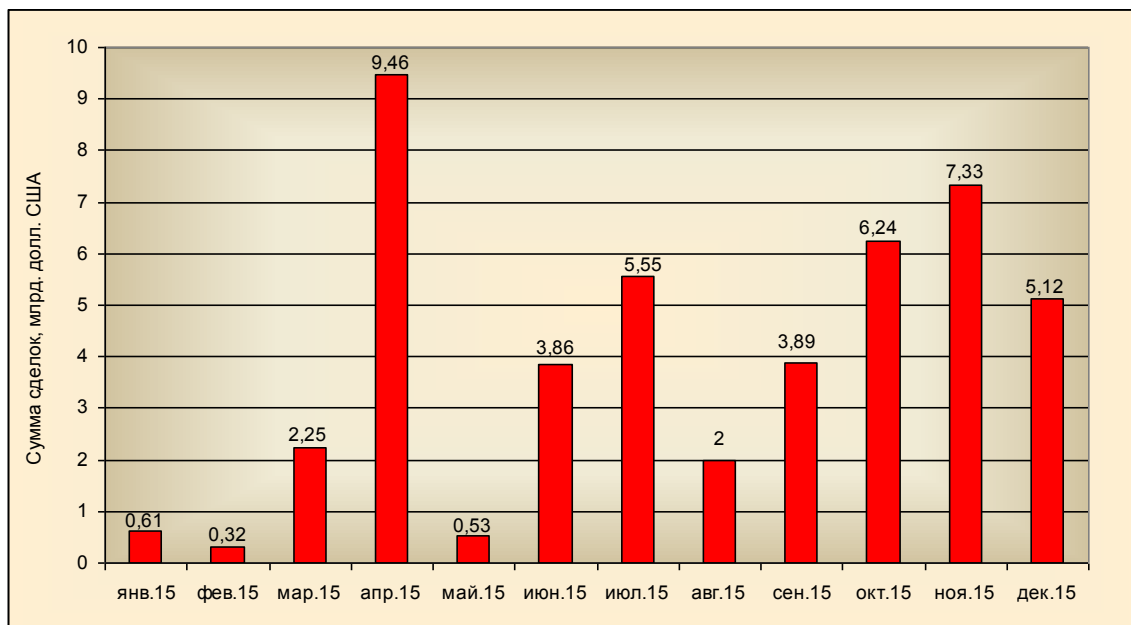


Рис. 11. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

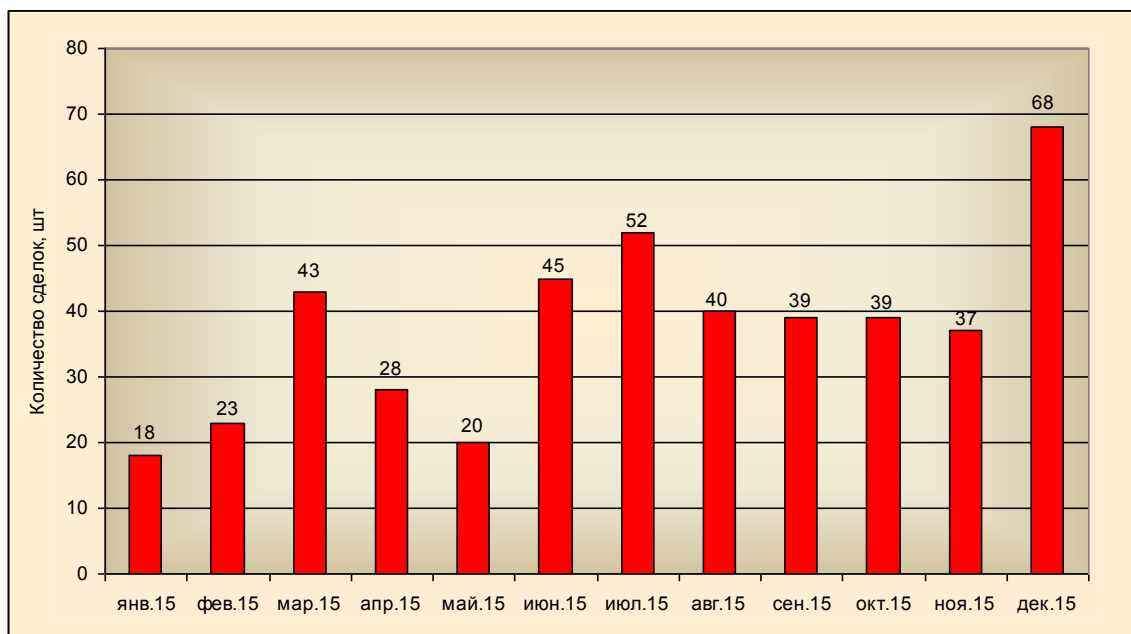


Рис. 12. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

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.

Что касается отраслевого распределения сделок, строительство и девелопмент в 2015 году продемонстрировали рекордные темпы роста. Сумма сделок увеличилась в 3,1 раза по сравнению с 2014 годом, с \$4,29 млрд. до \$13,35 млрд. (28,3% объема рынка) - это максимальный показатель для отрасли за последние шесть лет. Прежде всего, такой результат достигнут за счет уже упоминавшейся покупки группы компаний "Стройгазконсалтинг". Однако даже без учета этой сделки суммарная стоимость транзакций в отрасли увеличилась на 48% к предыдущему году.

Число сделок при этом почти не выросло — 67 транзакций против 66 в 2014 году. Однако средняя стоимость сделки (за вычетом крупнейшей) увеличилась на 48% до \$96,3 млн. с \$65 млн. годом ранее. Это связано с тем, что в кризисный период инвесторы рассматривают покупку коммерческой недвижимости как способ обезопасить средства и купить активы с потенциалом роста стоимости в дальнейшем. В структуре сделок в отрасли в 2015 году доминировала покупка площадок под редевелопмент — компании стремились получить выгодные локации «про запас», чтобы начать их застройку позже. Также высокая M&A-активность отмечена в офисном и складском сегментах.

На втором месте в рейтинге отраслей за 2015 год находился топливно-энергетический комплекс, где произошло 24 сделки на \$8,84 млрд. (18,7% объема рынка). Самым активным игроком на рынке M&A в отрасли в 2015 году была DEA Deutsche Erdoel, которая принадлежит инвестиционной компании LetterOne, созданной владельцами российской "Альфа-групп". В октябре она заключила крупнейшую сделку года в отрасли - подписала соглашение о покупке 100% E.ON E&P Norge, которая ведет добычу и разведку в Северном море, за \$1.6 млрд.

Третье место в рейтинге отраслей по итогам 2015 года заняла добыча полезных ископаемых (кроме топливных), где отмечено 10 сделок на \$5,45 млрд. (11,6% объема рынка). Крупнейшей из них стала уже упоминавшаяся сделка с Polyus Gold.

Сделки с банками составляют львиную долю M&A-активности в финансовом секторе (65%). Тем не менее, поводов для оптимизма в этом не так много. По данным статистики бюллетеня "Рынок слияний и поглощений", санация стала в конце 2015 года основным способом перехода прав собственности на банки. В целом за прошлый год на санацию пришлось 25% всех транзакций в финансовом секторе и 38% сделок с банками.

В 2015 году продолжился уход иностранных акционеров из российской банковской системы, что связано с низкой доходностью работы на российском рынке в условиях девальвации рубля и сокращения кредитования. За последние шесть лет свои российские "дочки" продали Santander Consumer Finance, Barclays, Straumborg, Societe Generale, WestLB, группа KBC, GE Money, Приватбанк, группа DNB, DFE, ICICI Bank, Royal Bank of Scotland.

Среди отраслей, показавших прирост M&A-активности в 2015 году, следует выделить сельское хозяйство и информационные технологии. Сельское хозяйство остается одной из самых быстрорастущих отраслей на российском рынке M&A. В 2015 году в нем состоялась крупнейшая сделка за последние шесть лет — покупка тайландским холдингом Charoen Pokphand Foods птицефабрик «Северная» и «Войсковицы» в Ленинградской области за \$680 млн.

Сделки в отрасли стимулируются импортозамещением после введения эмбарго на ввоз продуктов из ЕС. В то же время в M&A участвуют в основном крупные агрохолдинги, которые наращивают свои земельные банки. Средние и малые сельскохозяйственные компании, у которых высокая задолженность сочетается с падением рентабельности, не имеют ресурсов для расширения бизнеса и проведения сделок.

Информационные технологии в 2015 году продемонстрировали самый высокий уровень M&A-активности за последние шесть лет. В октябре в отрасли была заключена крупнейшая сделка с 2010 года: южноафриканский медиахолдинг Naspers объявил о покупке 50,5% шведской Avito Holding, управляющей порталом онлайн-объявлений Avito.ru, за \$1,2 млрд.

Благодаря сделке с Avito общая сумма сделок в IT в 2015 году достигла рекордного значения — \$1,92 млрд., увеличившись на 32,6% в годовом сравнении. Число сделок также было максимальным за шесть лет — 33 транзакции. Но в то же время средняя стоимость сделки в 2015 году за вычетом крупнейшей упала в два с лишним раза до \$22,7 млн. Это связано с общим сокращением IT-рынка в России и резкими колебаниями курса рубля, что особенно актуально для компаний, у которых высокая доля импортного оборудования и программных продуктов в основной деятельности.

В 2015 году российский рынок M&A оставался преимущественно локальным. На внутренние сделки (где и активы, и покупатель находятся в России) пришлось 78% общего числа сделок и 69% их суммы.

Сделок иностранных покупателей с российскими активами (out-in) на протяжении последних шести лет традиционно было больше, чем зарубежных сделок российских компаний (in-out). Но в 2015 году разрыв между ними стал максимальным - иностранцы купили почти вдвое больше российских компаний, чем российские покупатели приобрели активов за рубежом (67 транзакций против 34

соответственно). Кроме того, впервые с 2010 года сумма сделок иностранных инвесторов с российскими активами превысила сумму трансграничных сделок российских компаний, отмечают аналитики ИА АК&М.

Зарубежные сделки российских компаний занимают более или менее заметную долю рынка лишь в нескольких отраслях: добыче нефти и газа, девелопменте, телекоме и информационных технологиях. В частности, DEA Deutsche Erdoel, которая принадлежит инвестиционной компании LetterOne, созданной владельцами российской "Альфа-групп", совершила крупнейшую трансграничную сделку 2015 года - купила 100% E.ON E&P Norge, которая ведет добычу и разведку в Северном море, за \$1,6 млрд.

Учитывая большую долю нефтегазовых доходов в российской экономике, падение цен на нефть вызывает спад в целом ряде прямо и косвенно связанных отраслей, от производства оборудования до девелопмента и сферы услуг. Однако, на взгляд аналитиков ИА АК&М, влияние "нефтяного шока" уже практически отыграно в конце 2014 и начале 2015 года. Компании привыкли жить в новой реальности, поэтому сопутствующее падение рынка M&A было не таким сильным, как в предыдущий период. Гораздо большее значение имела девальвация рубля, которая ведет к обесцениванию финансовых ресурсов компаний и снижает их возможности по совершению сделок.

С учетом падения производства и выручки и сокращения кредитования у компаний возникают сложности с привлечением необходимых средств для сделок M&A. Им приходится совершать сделки с опорой в основном на собственные ресурсы, вдобавок в условиях неопределенности относительно дальнейших перспектив экономики.

Как отмечают аналитики ИА АК&М, настораживает тот факт, что "базовый" объем рынка M&A (рассчитываемый без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше), который оставался до конца 2014 года очень стабильным, в 2015 году пережил уже второе за шесть лет резкое падение. Его объем стал наименьшим за все время наблюдений - \$23,28 млрд. (на 19% меньше, чем в 2014 году). Это говорит о том, что рынок M&A в сегменте MidCap, который был в 2014 году намного устойчивее, чем в сегменте компаний большой капитализации, теперь в полной мере ощутил на себе последствия экономического спада.

Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2015 году на рис. 13.

	Отрасль	Объект сделки	Продавец	Покупатель	Возраст	Сумма, \$ млн.	Формат	Дата
1	Строй	Группа компаний «Строительные системы»	Русские Системы, Олег Монахов	АО «Сампо-Инвест», OJSC Capital Finance (по 50%)	100%	7000,0*	Закуп.	апр.15
2	Добыча	Polym Gold International	Структура Гиперон, Екатерина, Ольга Меркулова, инвесторы	Polymex Ltd (OJSC Krasnodar)	50,79%	5291,1	Закуп.	июл.15
3	Транск.	ОАО «Уфа-Иле Ойл»	Группа Orlen (Турция, Германия)	Структура Адакс, Беларусь	По 74%	3487,0*	Закуп.	авг.15
4	ТЭК	E.ON E&P Norge AS (Норвегия)	E.ON SE	DEA Deutsche Erdoel AG (подконтроль LetterOne)	100%	1600,0	Закуп.	окт.15
5	ТЭК	Wendtholm Bridge, Wendtholm Eng AG, Wendtholm Bridge, Wendtholm GmbH, Wendtholm Holding (Германия)	Wendtholm Holding GmbH (BAF SE)	BAO «Газпром» (объект активов)	По 53%	1584,6*	Закуп.	июл.15
6	ТЭК	ОАО «ИПЕКОБ»	Восточные инвестиции	Lafont Investments, Cyprus Ltd	4,83%	1548,9*	Закуп.	июл.15
7	IT	Amis AB (подконтроль Activision)	Konami AB, Nintendo AB, Activision	Konami Network (KNAI)	50,5%	1300,0	Оп.ак.	окт.15
8	ТЭК	Сармат International Resources Ltd (Казахстан)	ОАО «ИПЕКОБ»	Сармат (Kazak)	70%	1087,0	Оп.ак.	июл.15
9	ТЭК	ОАО АКБ «Башнефть»	ОАО «АББ» «Системы»	Роснефтегаз	0,01%	1062,5*	Закуп.	апр.15
10	Машино	Polym AG (Швейцария)	Микрофинансы инвесторы	Группа Orlen	20,56%	1012,0	Закуп.	окт.15
11	Строй	ОАО «Лафаж Прометей»	Laforge SA	LaforgeHolding Group (Швейцария)	100%	956,0*	Оп.ак.	авг.15
12	Строй	АО «АИИ Девелопмент», РАО «Алтай Девелоп»	Владим Монахов	Группа Orlen (Молдова и Сан-Салвадор Гватемала и Молдова Швейцария)	По 100%	909,0*	Закуп.	авг.15
13	Строй	Комплекс активов для строительства Park Shaker Long (Сингапур)	The Oakley Group	LetterOne Treasury Services (LetterOne Holding SA)	Прям. владение	789,0	Закуп.	авг.15
14	Связь	Одесса Sp.A. (Италия)	WIND Telecomunicazioni (Vodafone Ltd)	Celena Telecom (Италия)	0%	763,0	Оп.ак.	апр.15
15	ТЭК	Нефтегазовые активы в Норвегии и Шотландии	DEA Deutsche Erdoel AG (подконтроль LetterOne)	Amis Group Limited (Гватемала, Швейцария)	Прям. владение	756,0*	Оп.ак.	окт.15

16	Слияние компаний	ЗАО «ПитерФудс» «Сбербанк», ЗАО «ПитерФудс» «Фосфосиликаты»	Agro Invest Equity P.V.	CHF Nationalbank Z.V. (Сбербанк National Food, Taiwan)	25,10%	689,0	Слияние	июл.15
17	Удочер.	ЗАО «Курские Виноделие» «Фосфосиликаты» «Курские Виноделие»	ОАО «Сбербанк России»	ООО «Курские Виноделие»	80,33%	543,7	Внутр.	июл.15
18	Слияние	ООО «СНБ-Юг»	Департамент городского хозяйства г. Москвы	ООО «Фосфосиликаты» «Сбербанк» «Сбербанк»	100%	469,2	Внутр.	июл.15
19	Слияние компаний	ЗАО «Группа «Фосфосиликаты»	Фосфосиликаты	Группа компаний «Фосфосиликаты»	10,00%	465,1	Внутр.	июл.15
20	Слияние	Спортивная арена «Сбербанк» (США)	Брис Тейлор	Минская Промышленность	50%	453,8	Слияние	июл.15
21	Финансирование	Часть активов и обязательств ОАО АББ «Промышленность»	Перевод в рамках процедуры банкротства	ЗАО «Сбербанк»	Перевод активов	370,0	Внутр.	июл.15
22	Продажа	Транзит по территории СУГ в порту Усть-Дуга	ЗАО «СНБ-Юг» «Сбербанк»	Коллекция: «Сбербанк» «Сбербанк»	Перевод активов	338,7*	Внутр.	июл.15
23	Финансирование	ОАО «МДМ-Банк»	Сергей Шолохов	Группа «Сбербанк»	51,33%	286,6*	Внутр.	июл.15
24	Слияние	Надзорный банк «СНБ-Юг»	РСК «Сбербанк»	Группа «Сбербанк»	Перевод активов	285,8*	Внутр.	июл.15
25	Финансирование	ЗАО «Восток Урал»	Владимир Цуканов	Владимир Цуканов	50%	282,8*	Внутр.	июл.15
26	Торговля	Торговля газом «Мидас-Газ»	ОАО «Сбербанк»	ЗАО «Сбербанк» Ltd	Перевод активов	266,6*	Внутр.	июл.15
27	Финансирование	Лейбный Банк «Сбербанк» (США)	Лейбный Банк «Сбербанк» (США)	Роса Инвестмент Ltd (США)	80,33%	256,5*	Слияние	июл.15
28	Слияние	ООО «Сбербанк» «Сбербанк» «Сбербанк»	Дмитрий Лебеденко	Группа «Сбербанк»	71,17%	256,1*	Внутр.	июл.15
29	Слияние	АО «Группа В»	Восток Ассет Management Limited	Сергей Суданов и др.	100%	253,8*	Внутр.	июл.15
30	Слияние	Банк «Сбербанк» «Сбербанк»	Восток Ассет	ЗАО «Сбербанк»	50%	237,0	Внутр.	июл.15

Рис. 13. Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2015 году

Состояние российского рынка слияния и поглощений (M&A) 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. 14 и рис. 15.

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

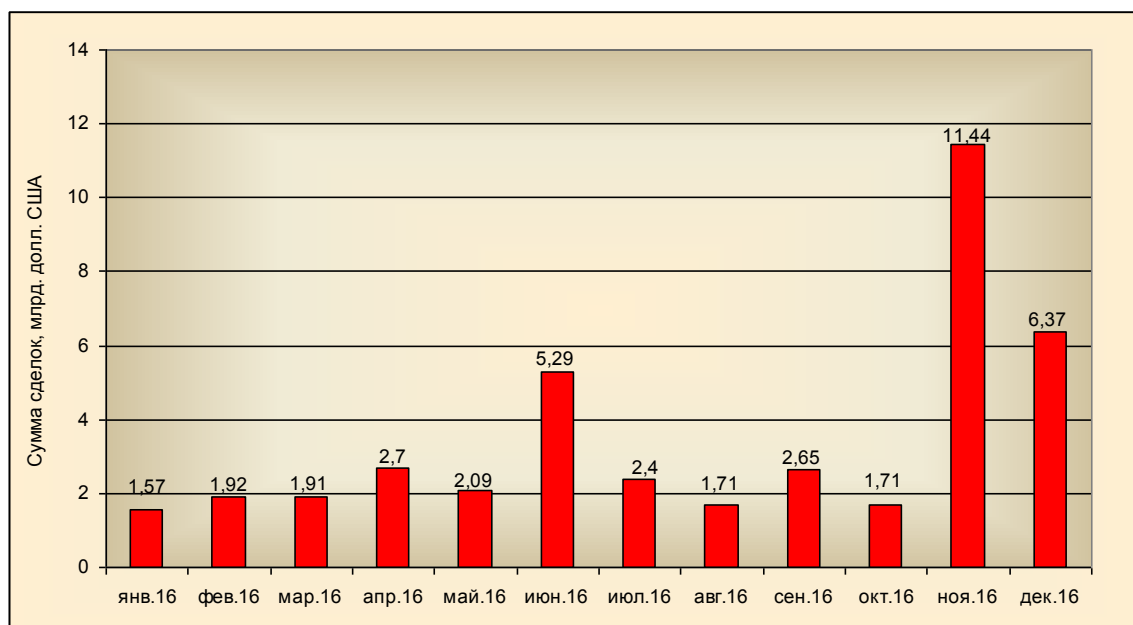


Рис. 14. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

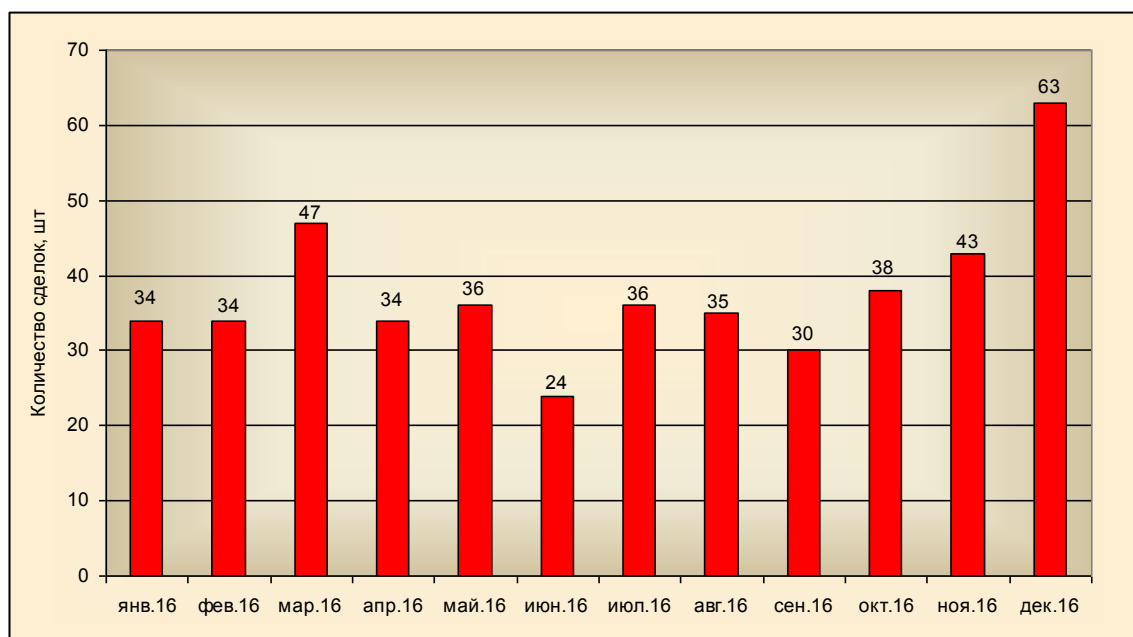


Рис. 15. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

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.

Крупнейшей сделкой года стало слияние итальянских телеком-операторов Wind (принадлежит VimpelCom Ltd) и 3 Italia (владелец — гонконгский многопрофильный холдинг CK Hutchison). Стоимость этой сделки мы оцениваем по доле 3 Italia в размере 8,1 млрд. евро (\$8,6 млрд.). Это крупнейшая сделка в отрасли и одна из трех крупнейших сделок на российском рынке M&A в целом за последние пять лет.

Однако, если исключить мегасделки, цены на российские компании остаются низкими. Средняя стоимость транзакции в 2016 году (за вычетом крупнейших от \$1 млрд.) составила \$45,9 млн. — это на 13% меньше, чем годом ранее (\$52,9 млн.), и наихудшее значение за семь лет.

Зато в рублевом выражении рынок выглядит гораздо лучше. Он сократился всего на 6,3% к предыдущему году, до 2,7 трлн. руб., а средняя стоимость сделки осталась фактически на уровне прошлого года — 3 млрд. руб. против 3,4 млрд. руб. соответственно. Однако в значительной степени такой результат обусловлен сохраняющейся девальвацией рубля.

Тем не менее, прирост количества сделок и оживление рынка в последние месяцы 2016 года позволяют рассчитывать на продолжение роста в 2017 году. Прежде всего, этому способствует наметившееся улучшение макроэкономической ситуации. Так, индекс промышленного производства по итогам 2016 года вырос на 1,1% против спада на 3,4% годом ранее. Темп спада инвестиций в основной капитал замедлился до – 2,3% по сравнению с –9,6% в 2015 году.

Основными же факторами, тормозящими развитие рынка слияний и поглощений, остаются ослабление рубля, сокращение потребительского спроса и низкие мировые цены на нефть.

Курс рубля к доллару США в 2016 году укрепился на 17% (с 72,9 руб. за доллар на 31 декабря 2015 года до 60,7 руб. за доллар год спустя), к евро — на 20% (с 79,7 руб. до 63,8 руб. соответственно). Тем не менее, рубль все еще стоит вдвое меньше, чем в конце 2013 года. С точки зрения M&A это практически закрывает российским компаниям дорогу на внешний рынок. Объем зарубежных сделок российских инвесторов в 2016 году стал самым низким за последние семь лет — всего \$5,1 млрд.

Средняя цена основной российской экспортной марки нефти Urals по итогам 2016 года составила \$41,9 за баррель, что на 18,2% ниже, чем в 2015 году. Правда, уже в декабре 2016 года после достижения соглашения о заморозке добычи со странами ОПЕК цена Urals выросла относительно декабря предыдущего года в 1,4 раза, до \$52,1 за баррель. Но этого все еще слишком мало, чтобы обеспечить значительный приток средств от продажи нефти и природного газа, котировки которого привязаны к нефтяным.

Учитывая большую долю нефтегазовых доходов в экономике, низкие цены на нефть тормозят развитие не только добывающего комплекса, но и целого ряда связанных отраслей. Однако, в принципе влияние «нефтяного шока» уже практически отыграно в конце 2014 и начале 2015 года. Компании привыкли жить в новой реальности, поэтому колебания цен на нефть лишь незначительно сказываются на рынке M&A.

Гораздо важнее, что реальные располагаемые доходы населения России в 2016 году упали на 5,9% — и это при том, что предыдущий год тоже был отмечен их спадом на 3,2%. Таким образом, доходы сейчас сильно отстают от сравнительно благополучного 2013 года. Это не дает в полной мере реализоваться потенциалу целого ряда отраслей, зависящих от потребительского спроса: ритейла, сельского хозяйства, пищевой промышленности и т.д. Тем не менее, есть и позитивная сторона — ухудшение ситуации в этих отраслях влечет за собой удешевление активов, что, в свою очередь, стимулирует сделки M&A.

«Базовый» объем рынка M&A (рассчитываемый без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше), который оставался до конца 2014 года очень стабильным, с тех пор уже второй год падает. В 2016 году его объем стал наименьшим за все время наблюдений — \$20,5 млрд., на 12% меньше, чем в 2014 году. Это говорит о том, что рынок M&A в сегменте MidCap в полной мере ощутил на себе последствия экономического спада.

Тем не менее, число сделок в этом сегменте пусть медленно, но растет — в 2016 году оно увеличилось на 2% по отношению к 2015 году. Это говорит о том, что даже компании средней стоимости не прекращают полностью M&A-активность. Наоборот, они пользуются моментом, чтобы поучаствовать в консолидации своих отраслей и сравнительно недорого купить новые активы.

Как уже говорилось выше, российские компании остаются дешевыми. Совокупный удельный вес сделок стоимостью до \$50 млн. на российском рынке M&A в 2016 году стал самым большим за последние семь лет — 77,5% или более трех четвертей. Удельные веса более высоких диапазонов сократились пропорционально. Однако доля самого низкого ценового диапазона (до \$10 млн.) тоже сократилась на 5,4 п. п., до 42,7% с 48,1% годом ранее. Это связано с укреплением рубля, из-за чего долларовой эквивалент сделок несколько вырос.

Компании, где контролирующим акционером является государство³, совершили в 2016 году 30 сделок по приобретению бизнеса на общую сумму \$7,46 млрд. Несмотря на сравнительно небольшое число сделок (6,6% от общего числа), госкомпаниями было сформировано почти 18% объема рынка M&A. Крупнейшей сделкой в этой категории стала санация застройщика «СУ-155» банком «Российский капитал» на \$4,9 млрд.

Следует отметить, что хотя суммарный объем покупок госкомпаний снизился на 16% по сравнению с показателем 2015 года (\$8,87 млрд.), средняя стоимость их сделок не падает. То есть, в отличие от частных компаний, государственные гораздо менее ограничены в средствах на покупку активов.

Кроме того, государство не только участвует в сделках по слияниям и поглощениям через принадлежащие ему компании, но и является косвенным драйвером M&A-активности в целом ряде отраслей. В некоторых отраслях законодательные новеллы побуждают иностранные компании продавать свой российский бизнес (например, в средствах массовой информации) или, наоборот, покупать российские компании и локализовать производство в России, чтобы иметь возможность участвовать в госзакупках (машиностроение, фармацевтика, IT и др.).

Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2016 году на рис. 16.

	Страна	Объект сделки	Продавец	Покупатель	Пакет	Сумма, \$ млн.	Формат	Дата
1	США	3 Axis S.p.A., Wind Telecommunications S.p.A. (Италия)	3 Axis — UK Healthcare Holdings, Wind — VirginCare Ltd.	Офисное здание Wind De Bussche — Канада, Россия	100%	8014,4	Одноразовый	июл. 15
2	Страны СНГ	Алматы Групп компаний «СН-155»	Переход к работе по лицензии «Синтез»	ООО «РБ-Алматы» (ПАО «АБС «Российский капитал»)	Итого: капитал	6082,1	Внутренний	июл. 15
3	ИТ	McAfee, Inc. (США)	Данн Барден, менеджеры	Pershing Capital Management LLP	100%	2750,9	Итого	дек. 15
4	Добыча	АО «Арктикнефтедобыча»	ПАО «ННК»	45 «Уральские Холдинги»	100%	1498,9	Внутренний	дек. 15
5	Страны СНГ	Группа компаний «Муром»	Александр Румян, менеджеры	Сергей Габриэль	100%	1266,8*	Внутренний	июл. 15
6	Транспорт	ООО Транспортная компания «Металло» (Украина)	Игорь Бондар и партнеры	Виктор Кауфман и партнеры (Украина)	100%	1258,8*	Одноразовый	июл. 15
7	Услуги	Academy, Inc. (США)	Pershing Capital Management LLP	CVC Capital Partners, Temasek, Valens Healthcare Partners (Пенсионер, Синтез, США)	Итого	1088,8*	Одноразовый	июл. 15
8	Страны СНГ	ООО «Транс-Бизнес» (Бразилия)	Сидней Ltd.	ООО «ВБ» (Бразилия — Италия BTR)	99,99%	754,8	Внутренний	апр. 15
9	Транспорт	ПАО «М.Видео»	Александр Тихонов, Павел Ермаков, Михаил Тихонов	Бизнесхолдинг «Видео» «Сибирь»	57,60%	725,8*	Внутренний	дек. 15
10	Страны СНГ	Группа компаний «СН-Мир»	Геннадий Тихонов, другие менеджеры	Рустам Байдаров	50%	530,8*	Внутренний	июл. 15
11	ИТ	McAfee, Inc. and Cisco Systems (США)	Pershing Capital Management LLP	Valent, Inc. (США)	100%	500,8*	Одноразовый	дек. 15
12	Транспорт	Сеть магазинов бытовой техники и электроники «Эльдорадо»	RFI Group N.V., EMMA Capital	Бизнесхолдинг «Сибирь»	100%	500,8*	Внутренний	дек. 15
13	Страны СНГ	ООО «Лидер» (Украина Group)	Владимир Мельник	Андрей Ермаков, Дмитрий Романов	50%	444,8*	Внутренний	апр. 15
14	Внедрение	ПАО «Уралвагонмаш» (Украина)	UnCredit Group	ABN Holdings S.A.	100%	388,8*	Итого	июл. 15
15	Страны СНГ	Бизнесхолдинг President Plaza	SAG «Международный центр недвижимости»	ПАО «Сибирь»	Итого: капитал	330,8*	Внутренний	июл. 15
16	США	World Telecom Pakistan (Пакистан)	Alfa Dhabi Group (KOD)	Mobility (VirginCare Ltd)	100%	307,8*	Итого	июл. 15
17	Услуги	Pershing Capital Management LLP	John Zappala Morris	EuroChem Group (MOX «ЕвроХим»)	50% + 1 акция	300,8*	Итого	июл. 15
18	Металлы	Aluma Partners of America (Алума, Россия)	UC Retail plc (UK «PVC») (LSCO, Канада)	Aluma Iron & Steel Group Co. Ltd. (LSCO, Канада)	100%	299,8	Одноразовый	июл. 15
19	Прочие	Delta Global (Украина)	St Group plc	Global AG (52,52% — группа «Сибирь»)	100%	299,8	Итого	июл. 15
20	Страны СНГ	Офисный комплекс Eurostar Tower	Shapira Holdings, Fentel Development	ОАО «Трансхолдинг»	Итого: капитал	267,8	Внутренний	апр. 15
21	Металлы	Korea Yantai Orin (Корея)	Строительная компания «Сибирь»	Gaming Group (Малайзия)	100%	262,8*	Одноразовый	июл. 15
22	Транспорт	AO Pharmacy Retail Limited (фармацевтика, сеть аптек)	Роман Бурдakov, Сергей Соловьев	ООО «Росфарм» (Россия) (Роман Бурдakov)	62,94%	250,8*	Внутренний	июл. 15
23	Добыча	UPH Global Resources B.V. (Нидерланды)	Группа Газпромбанк	Нет данных	83%	248,8	Одноразовый	июл. 15
24	Металлы	Комплекс «Турбоэнергетика»	Бизнесхолдинг «Сибирь»	Shapira Ltd (Минус Бурдakov, Андрей Бурдakov)	100%	232,8*	Внутренний	апр. 15
25	ИТ	ООО «Российский капитал» «Трансхолдинг», «Организационно-управленческий центр»	ООО «ВБ» (Бразилия)	Структура Александр Бурдakov	Итого	231,8*	Внутренний	июл. 15
26	ИТ	A7 Consulting	Сергей Габриэль, Дмитрий Тихонов	Pershing Capital Partners (Павел Бурдakov)	99%	231,8*	Внутренний	июл. 15
27	Транспорт	Lakot Bank B, Lakot Bank (Бразилия, Латвия, Польша)	Lakot Bank Holdings BV	WBC Energy Management (Австрия)	100%	228,8*	Одноразовый	июл. 15
28	Внедрение	ПАО «Восточный экспорт Банк», ООО «ВБ» «Омсктранс Банк»	«Восточный» — Майкл Бейли (США), «Омсктранс» — Андрей Артемьев	ПАО «Восточный экспорт Банк» (Сингапур), «Восточный» — 50%, «Омсктранс» — 49%	100%	218,8*	Одноразовый	июл. 15
29	Услуги	Алума АО «Международный центр недвижимости» (Сингапур)	«Международный центр недвижимости» (Сингапур)	ООО «Международный центр недвижимости» (Сингапур)	51%	215,8*	Внутренний	июл. 15
30	Страны СНГ	Полония СО (США, Индия, Россия)	Сергей Габриэль (Павел Бурдakov, Владимир Бурдakov, Сергей Бурдakov)	Департамент недвижимости «Сибирь»	Итого: капитал	213,8*	Внутренний	июл. 15

Рис. 16. Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2016 году

Источник: <http://www.akm.ru/rus/mal/>

Состояние российского рынка слияния и поглощений (M&A) по итогам 1 квартала 2017 г.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в 1 квартале 2017 г. представлены в табл. 27, а так же на рис. 17 и рис. 18.

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	1,57	34
фев.17	1,92	34
мар.17	1,91	47

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

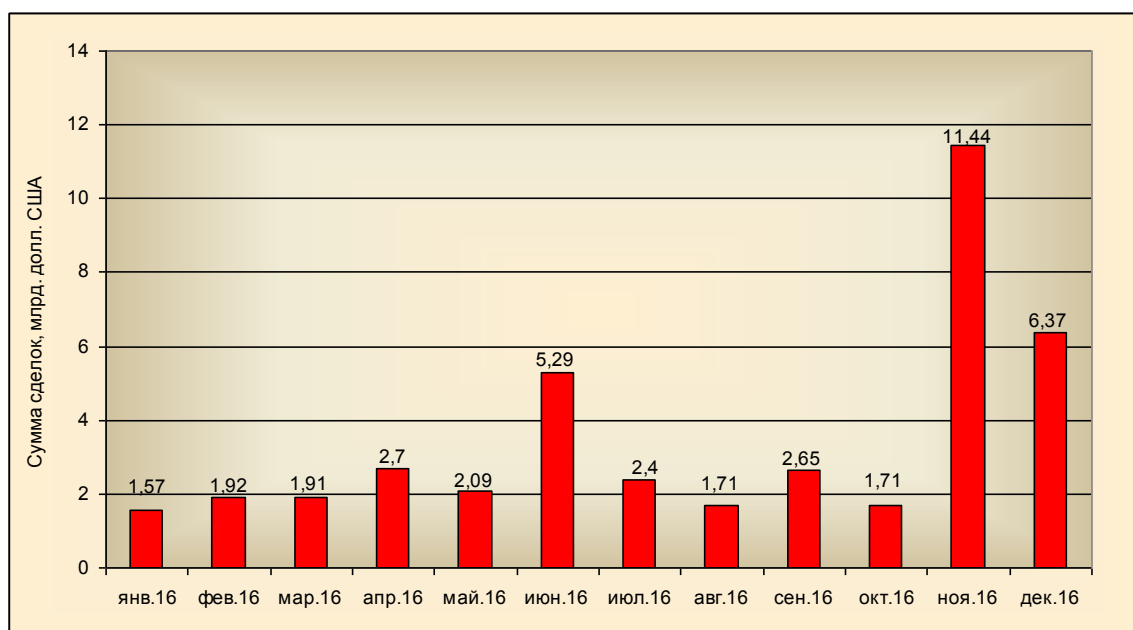


Рис. 17. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

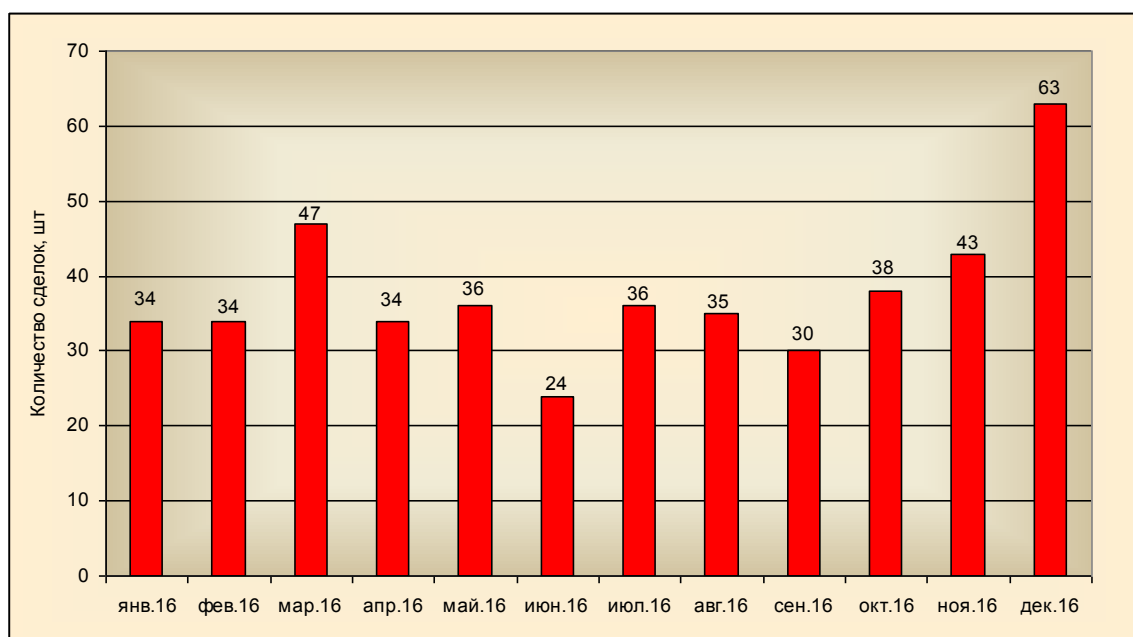


Рис. 18. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

Сумма сделок в I квартале 2017 года — \$8718,2 млн.

Число сделок — 130

Средняя стоимость сделки — \$67,1 млн. (за вычетом крупнейших сделок — \$36,7 млн.).

I квартал 2017 года оказался в высшей степени удачным для рынка слияний и поглощений с участием российских компаний. Суммарная стоимость сделок за первые три месяца 2017 года выросла в 1,9 раза в годовом сравнении — до \$8,72 млрд. по сравнению с \$4,65 млрд. за I квартал 2016 года. Количество сделок за квартал тоже выросло заметно — на 14%, до 130 транзакций со

114 в январе-марте годом ранее. Правда, средняя стоимость сделки (за вычетом крупнейших от \$1 млрд.) несколько снизилась — на 10%, до \$36,7 млн. с \$40,8 млн. за первые три месяца прошлого года.

Особенно удачными были первые два месяца текущего года. В марте же суммарная стоимость сделок была небольшой — \$1,73 млрд., на 9,5% ниже, чем в марте прошлого года. Зато количество сделок в последнем месяце квартала увеличилось на 10% в годовом сравнении, до 52 транзакций — это наилучший результат для марта за последние восемь лет.

Но следует сказать, что во многом впечатляющие достижения рынка M&A в I квартале обусловлены крупными сделками в начале года. Речь идет о переходе железнодорожного оператора «УВЗ Логистик» под контроль «Тринфико пропети менеджмент», оцененном по размеру обязательств в \$2,5 млрд., и консолидации «Роснефтью» долей в нескольких нефтеперерабатывающих заводах в Германии на \$1,52 млрд. В общей сложности на эти сделки пришлось 46% суммарной стоимости всех сделок I квартала.

Такая зависимость рынка M&A от крупнейших сделок не может не настораживать. Тем более, что первая из этих сделок рискует быть отмененной: накануне выпуска бюллетеня стало известно, что Федеральная антимонопольная служба (ФАС) отказала «Тринфико пропети менеджмент», которая управляет пенсионными резервами НПФ «Благосостояние», в покупке «УВЗ Логистик». В ведомстве опасаются, что при совершении сделки у РЖД появится возможность в одностороннем порядке воздействовать на условия предоставления железнодорожного подвижного состава. Мы следим за развитием событий. Возможно, сделка с «УВЗ Логистик» будет исключена из статистики бюллетеня.

В рублевом выражении рынок в январе-марте 2017 года вырос в 1,5 раза, до 509,56 млрд. руб. по сравнению с 335,17 млрд. руб. за первые три месяца прошлого года. Однако после вычета крупнейших сделок рынок в рублевом выражении снизился на 18,5% в годовом сравнении, до 273 млрд. руб. Это связано с изменением курса доллара США, который в I квартале 2016 года был на 15-20% выше, чем в текущем году, из-за чего сделки, совершенные в иностранной валюте, стоили дороже.

Первое место в рейтинге отраслей в I квартале 2017 года занял **транспорт** с тремя сделками на \$2,61 млрд. (30% объема рынка). Правда, повода для оптимизма в этом нет. Подобный результат достигнут, прежде всего за счет уже упоминавшегося перехода «УВЗ Логистик» к «Тринфико пропети менеджмент» (см. в предыдущем выпуске). Сделка прошла за символическую сумму в 1 млн. руб., но при этом обязательства компании, которые перешли к новому собственнику, могли составлять до 145 млрд. руб. Кроме того, как уже говорилось, сделка может быть отменена в силу решения ФАС.

Зато в других отраслях ситуация намного лучше. Так, M&A-активность в **топливно-энергетическом комплексе** в I квартале 2017 года резко выросла после того, как предыдущий год стал наихудшим для отрасли за все время наблюдений. Суммарная стоимость четырех сделок I квартала 2017 года составила \$2,01 млрд. (23,1% объема рынка), что в 2,7 раза больше, чем за весь прошлый год. Однако это в основном объясняется завершением крупной сделки «Роснефти» по реструктуризации нефтеперерабатывающих активов в Германии стоимостью более \$1,5 млрд. (см. №227-228 бюллетеня).

M&A-активность в **сельском хозяйстве** в I квартале 2017 года опередила по темпам роста все остальные отрасли экономики, кроме сферы услуг. Количество сделок за этот период выросло в годовом сравнении на 36,4% до 15 транзакций. Их суммарная стоимость увеличилась намного сильнее — в 4,4 раза, до \$934,1 млн. (10,7% объема рынка). Крупнейшей сделкой квартала стала покупка «Парус Агро Групп» компанией «Агрокомплекс им. Н. И. Ткачева» оценочно за \$345 млн.

Строительство и девелопмент, которые лидировали два предыдущих года, в I квартале 2017 года утратили преимущество, переместившись с первого на четвертое место в рейтинге. Хотя количество сделок в отрасли выросло на 44,4% по сравнению с тем же периодом прошлого года, до 26 транзакций, их суммарная стоимость упала на 28,5%, до \$778,3 млн. (8,9% объема рынка). Крупнейшей из них стал переход бизнес-центра «Святогор» в Москве к банкам-кредиторам оценочно за \$131 млн. (см. в №227-228).

На пятое место в рейтинге отраслей за I квартал 2017 года неожиданно поднялась **сфера услуг**. M&A-активность в ней продемонстрировала наилучшие темпы роста среди всех отраслей российской экономики. В I квартале количество сделок выросло на 67% в годовом сравнении, до 15 транзакций, а их суммарная стоимость увеличилась в 6,9 раз, до \$540 млн. (6,2% объема рынка). Крупнейшей сделкой квартала стала покупка Александром Мамутом через инвесткомпанию A&NN Investments сети кинотеатров «Синема Парк» оценочно за \$177 млн. Эта сделка состоялась в марте, а уже в апреле Мамут купил у А1 вторую по величине сеть кинотеатров в России — «Формулу кино».

Топ-10 сделок с участием российских компаний в 1 квартале 2017 года на рис. 19.

	Отрасль	Объект сделки	Продавец	Покупатель	Паке	Степ. - 1 млн	Формат	Дата
1	Транспорт	ООО «НБС Логистикс» ¹	ООО «НБС Логистикс» ¹	ООО «Трансфлекс» ²	100%	289,8*	Выкуп	авг 17
2	ТЭК	Доля в ООО «Буровые Технологии» ³	ООО «Буровые Технологии» ³	ООО «Буровые Технологии» ³	100%	182,8	Выкуп	авг 17
3	Сельское хозяйство	ООО «Агро-Альянс» ⁴	ООО «Агро-Альянс» ⁴	ООО «Агро-Альянс» ⁴	100%	148,8*	Выкуп	авг 17
4	ТЭК	ООО «Сибирские Энергетики» ⁵	ООО «Сибирские Энергетики» ⁵	ООО «Сибирские Энергетики» ⁵	100%	108,8*	Выкуп	авг 17
5	СМТ	Группа компаний «Сибирские Технологии» ⁶	Группа компаний «Сибирские Технологии» ⁶	Группа компаний «Сибирские Технологии» ⁶	100%	108,8*	Выкуп	авг 17
6	Сельское хозяйство	ООО «Агро-Альянс» ⁴	ООО «Агро-Альянс» ⁴	ООО «Агро-Альянс» ⁴	100%	108,8*	Выкуп	авг 17
7	ТЭК	Группа компаний «Сибирские Энергетики» ⁵	Группа компаний «Сибирские Энергетики» ⁵	Группа компаний «Сибирские Энергетики» ⁵	100%	108,8*	Выкуп	авг 17
8	ТЭК	ООО «Сибирские Энергетики» ⁵	ООО «Сибирские Энергетики» ⁵	ООО «Сибирские Энергетики» ⁵	100%	108,8*	Выкуп	авг 17
9	ТЭК	ООО «Сибирские Энергетики» ⁵	ООО «Сибирские Энергетики» ⁵	ООО «Сибирские Энергетики» ⁵	100%	108,8*	Выкуп	авг 17
10	ТЭК	ООО «Сибирские Энергетики» ⁵	ООО «Сибирские Энергетики» ⁵	ООО «Сибирские Энергетики» ⁵	100%	108,8*	Выкуп	авг 17

Рис. 19. Топ-10 сделок с участием российских компаний в 2016 году

Вывод:

По итогам 1 квартала 2017 г. отмечается существенный прирост количества сделок и оживление рынка. Существенно выросла суммарная стоимость сделок в 1 квартале 2017 года относительно показателей аналогичного периода 2016 года, при этом отмечается снижение средней стоимости сделки (за вычетом крупнейших).

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.oks.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

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.
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://cbbsd.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://cbbsd.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
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://cbbsd.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_l - 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 чувствительности 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	1,85	Опережающие	В ретроспективном	Рост показателя	Снижение

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
заемные средства			периоде отмечается однонаправленная динамика	опережающим темпом	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://cbds.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 итогам 2016 г.

Объем рынка цессии (продажа проблемных долгов) в РФ в 2016 году сократился ориентировочно на 19 миллиардов рублей - до 510 миллиардов рублей, следует из данных Первого коллекторского бюро.

Средняя цена сделки при этом по сравнению с 2015 годом выросла ориентировочно на 0,2 процентного пункта - до 1,1% от суммы уступаемого долга. Среди факторов, влияющих на стоимость портфелей, бюро отмечает улучшение продаваемых портфелей: среднее количество дней, в течение которых долги находятся в просрочке, сократилось.

Вместе с удорожанием цены вырастет и доля закрытых сделок.

Падение объемов на рынке продаж плохих долгов продолжится и в 2017 году. По оценкам ПКБ, рынок сократится до 500 миллиардов рублей. Цена сделки продолжит расти - до 1,3%, но доля закрытых сделок будет меньше, чем в 2016 и 2015 годах.

Источник: <http://ria.ru>

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 характеристик (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 характеристик (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 1 квартала 2017 года социально-экономическая обстановка характеризуется как стабильная, отмечается стабилизация или рост основных показателей. Наблюдается снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств.*
- 2. По итогам 1 квартала 2017 г. отмечается существенный прирост количества сделок и оживление рынка. Существенно выросла суммарная стоимость сделок в 1 квартале 2017 года относительно показателей аналогичного периода 2016 года, при этом отмечается снижение средней стоимости сделки (за вычетом крупнейших).*
- 3. В результате проведенного анализа предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих следующие характеристик (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:

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

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:

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

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:

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

где:

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

$T_{\text{долг}}$ – 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, %;

$T_{\text{поз}}$ – 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 долг)	- 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	1 339 178 310,69 руб.
Сумма основного долга (основной суммы)	966 984 892,84 руб.
Начисленные проценты	372 193 417,85 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 – 30.05.2017 = 1 311 дней
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	31.12.2021 – 30.05.2017 = 1 676 дней

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

*- 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, со сроком размещения 5 лет (со сроком близким к сроку полного погашения задолженности), на дату оценки составляющее 7,77% (источник www.cbr.ru).

Вероятность дефолта/банкротства определялась на основе R-модели расчета (прогнозирование) вероятности дефолта/банкротства, разработанной в Иркутской государственной экономической академии (ИГЭА).

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:

$$Z = 8,38 * X1 + X2 * Kг + 0,054 * X3 * Kг + 0,63 * X4,$$

где:

X1 - чистый оборотный капитал / активы;

X2 - чистая прибыль / собственный капитал;

X3 - чистый доход / валюта баланса;

X4 - чистая прибыль / суммарные затраты;

Kг = 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:

МЕСЯЦ(i_n) – количество месяцев в отчетном периоде;

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 31.03.2017 г., предоставленной Заказчиком оценки, характеризующие количественные и качественные характеристики эмитента.

Данные бухгалтерской отчетности Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» на 31.03.2017 г. представлены в табл. 33 – табл. 34.

Таблица 33.

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

Наименование показателей	31.03.2017 г.
Выручка от реализации	171 724
Себестоимость	-158 199
Валовая прибыль	13 525
Коммерческие расходы	-19 662
Управленческие расходы	-2 612
Прибыль (убыток) от продаж	-8 749
Проценты к получению	359
Проценты к уплате	-117 128
Доходы от участия в других организациях	0
Прочие доходы	192 262
Прочие расходы	-228 640
Прибыль (убыток) до налогообложения	-161 896
Текущий налог на прибыль	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Отложенные налоговые активы	34 037
Прочее	0
Чистая прибыль	-127 859

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 34.

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

Наименование показателей	31.03.2017 г.
--------------------------	---------------

Нематериальные активы

0

Наименование показателей	31.03.2017 г.
Основные средства	805
Незавершенное строительство	0
Доходные вложения в мат. ценности	16 395
Долгосрочные финансовые вложения	2 711 330
Отложенные налоговые активы	267 192
Прочие внеоборотные активы	2 686 390
Итого внеоборотные активы	5 682 112
Запасы	1 113 256
НДС по приобретенным ценностям	313 528
Дебиторская задолженность (через 12 месяцев)	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	510 404
Краткосрочные финансовые вложения	0
Денежные средства	3 931
Прочие оборотные активы	5
Итого оборотные активы	1 941 124
БАЛАНС	7 623 236
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	-1 661 605
Итого собственный капитал	-661 605
Долгосрочные заемные средства	3 748 989
Прочие долгосрочные обязательства	2 189 749
Отложенные налоговые обязательства	0
Итого долгосрочные обязательства	5 938 738
Краткосрочные заемные средства	317 349
Кредиторская задолженность	386 357
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства	0
Прочие краткосрочные обязательства	1 642 397
Итого краткосрочные обязательства	2 346 103
БАЛАНС	7 623 236

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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. 35.

Таблица 35.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 31.03.2017 г.
X1	-0,053
X2	0,773
X3	0,090
X4	-0,243
Kг	4,0
Z	0,18

Источник: Расчеты Оценщика.

Полученное значение показателя Z, характеризует вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» по R-

модели, разработанной Иркутской государственной экономической академией в диапазоне от 60% до 80%.

При проведении настоящей оценки вероятность дефолта/банкротства для расчетной модели принята равной минимальному значению вышеуказанного диапазона и составляет 60%.

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:

$$k = 1 - \frac{7\,623\,236}{8\,284\,841} = 0,08$$

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

$$i = \frac{0,0777 + 0,6 * 0,08}{1 - 0,6 * 0,08} = 0,1320, \text{ что эквивалентно } 13,20\%$$

Таким образом, ставка дисконта для оцениваемой задолженности составляет 13,20%.

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. 36.

Таблица 36.

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.	372 193 417,85
Процентная ставка, %	9,00
Срок от даты оценки до погашения основной суммы задолженности, дней	1 311
Срок от даты оценки до погашения процентов, дней	1 676
Итоговая величина процентов подлежащая уплате, руб.	684 781 219,24
Ставка дисконта, %	13,20
Скорректированная стоимость основной задолженности (основного долга) округленно, руб.	619 462 650
Скорректированная стоимость процентов за период, округленно, руб.	387 526 005
Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.	1 006 988 655

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:

1 006 989 000 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:

1 006 989 000 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:

1 006 989 000

(Один миллиард шесть миллионов девятьсот восемьдесят 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. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. 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 «AK&M» (<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 беспорного 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»



Медведев В. В.

Генеральный директор

ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»



Ремезов А. В.



Арбитражный суд
Ханты-Мансийского автономного
округа – Югры
Исходящий № 259
Специальное заседание
11.04.2017

A02 0230 4014		ИНН 7724547224	КПП 860101001 стр. 001		105E BC71 508E BE22 43DD C486 0706 9374 Форма по ОКУД 0710001	
Бухгалтерский баланс						
Номер корректировки 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 _____ листов		
Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:			Заношится работником налогового органа Сведения о представленном документе			
Руководитель Мовсисян Вачаган Вачаганович			Данный документ представлен (код) _____ на _____ страницах			
Подпись _____ Дата 06.03.2011			с приложением документов _____ листов или их копий на _____			
Генеральный бухгалтерский проект Мовсисян Вачаган Вачаганович			Дата представления документа _____			
Подпись _____			Зарегистрирован за № _____			
Форм. № 18-0			Подпись _____			

ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 002

5230 4021

СБТС С45А 5085 97F0 F9EB CCAC C891 0F1E

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628012

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город Ханты-Мансийск г

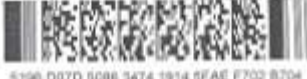
Населенный пункт (село, поселок и т.п.)

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

Номер дома (квартиры) 59а

Номер корпуса (строения)

Номер офиса

 0230 4038	ИНН 7724547224 КПП 860101001 стр. 003	 5196 D87D 5086 3474 1914 5FAE F702 B704
Наименование	АКТИВ	
Код	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	110	113
Нематериальные активы	120	1002427 ✓
Основные средства	130	6838334 ✓
Незавершенное строительство	135	8048
Долговые вложения в материальные ценности	140	2599
Долгосрочные финансовые вложения ✓	145	273900
Отложенные налоговые активы	150	0
Прочие внеоборотные активы	190	8125420
Итого по разделу I	190	8125420
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	210	569286
Завасы ✓	211	17276
в том числе:	212	
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	213	20359
затраты на производство и отгрузка	214	442185
затраты в незавершенном производстве	215	
готовая продукция и товары для перепродажи	216	89466 ✓
товары отгруженные	217	
расхода будущих периодов	220	1350394
прочие запасы и затраты	230	39728
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	231	0
Долговая задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	240	4948677
в том числе по покупателям и заказчикам	241	336341
Долговая задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	250	52662 ✓
в том числе по покупателям и заказчикам	260	38740
Краткосрочные финансовые вложения ✓	270	2785
Денежные средства	290	7511181
Прочие оборотные активы	300	11466210
Итого по разделу II	300	11466210
БАЛАНС	300	11466210

0230 4045

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 004

OFD6 38CB 5080 BFD3 D683 C98E C8CB CB4A

+

+

Наименование	ПАССИВ		
	Код	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
	2	3	4
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 нераспределенного 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)
Целевое 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 1643	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		
Доходы 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	17 234 816	11 466 210

+

+

+


 0230 4052

ИНН 7724547224
 КПП 860101001 стр. 005


 8512 AF42 5089 0620 8DF1 45A0 17C2 D347

+

Справка о наличии ценностей, учитываемых на забалансовых счетах

Наименование 1	Код 2	На начало отчетного периода 3	На конец отчетного периода 4
Арендованные основные средства	910	0	1 0 3 9 2 6 3
в том числе по лизингу	911		
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	920		
Товары, принятые на комиссию	930		
Списанная в убыток задолженность неплатежеспособных дебиторов	940		
Обеспечения обязательств и платежей полученные	950		
Обеспечения 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		

+

+

+

+

+



 ИНН 7724547224
 КПП 860101001 стр. 001


 6757 EEB0 53BE C3F8 337A 4EB3 2C1C 462B
 Форма по КД 10710099

Бухгалтерская отчетность

Номер корректировки 2 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2011

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО " ЮГОРСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ
ПРОЕКТАМИ "

(подпись главного бухгалтера)

Код вида экономической деятельности по классификации ОКЕД 45.2
 Код по ОКПО 77982172
 Форма собственности (по ОУФС) 16
 Организационно-правовая форма (по ОКОГРН) 67
 Единица измерения (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕД) 384

На 12 страницах с приложением документов или их копий на 12 листов

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

Руководитель

МОВСИСЯН
 ВАЧАГАН
 ВАЧАГАНОВИЧ

(Подпись, дата, печать организации)

Подпись _____ Дата ____ . ____ . ____
 МП

Главный бухгалтер

МОВСИСЯН
 ВАЧАГАН
 ВАЧАГАНОВИЧ

(Подпись, дата, печать организации)

Подпись _____

Знаете ли вы работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код) ☐на ☐ страницах.

в составе (отметить знаком X)

0710001 ☐ 0710002 ☐0710003 ☐ 0710004 ☐0710005 ☐ 0710006 ☐с приложением документов или их копий на ☐ листах

Дата представления документа ____ . ____ . ____

Восстановлено в № _____

Формат КД 1071

Страница



 1050 2020	ИНН 7724547224 КПП 860101001 стр. 002	 C237 F810 509A 0BBB C85D 208A C206 CA17
Местонахождение (адрес)		
Почтовый индекс: 628012		
Субъект Российской Федерации (код): 86		
Район: _____		
Город: ХАНТЫ-МАНСКИЙ Г		
Наименование (наименование)		
Улицы (наименование, переулки и т.д.): КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛ		
Номер дома (владельца): 59А		
Номер корпуса (строения): _____		
Номер офиса: _____		



ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр. 003

F284 DCA1 5D35 4134 F6C3 180B E177 8D8A

Бухгалтерский баланс

Форма по ОКУД 0710001

Показатели	Наименование показателя	Код	На отчетную дату по состоянию на конец	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предшествующему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	Нематериальные активы	1110	0	113	95
—	Результаты исследований и разработок	1120			
—	Основные средства	1130	147779	1002427	940348
—	Доходные вложения в материальные ценности	1140	5921	8048	6323
—	Финансовые вложения	1150	670980	2599	15500
—	Отложенные налоговые активы	1160	461262	273900	208229
—	Прочие внеоборотные активы	1170	6186208	6186208	8553140
—	Итого по разделу I	1180	7472149	7473293	9723635
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	Запасы	1210	291223	569286	1119583
—	Несоб. на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	662552	919466	1350394
—	Дебиторская задолженность	1230	5915603	1757851	4988405
—	Финансовые вложения (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	1280	7419216	3340791	7511181
—	БАЛАНС	1600	14891365	10814084	17234816



+



+

		Итого 7724547224			
1050 2044		Итого 860101001 сч 004		91E7 270F 9096 2A22 0788 8C93 305E A24B	
		НАСЧВ			
Показатель	Наименование показателя	Код	На отчетную дату нарастающим периодом	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (скалочный капитал, уставный фонд, вклады инвесторов)	1110	10000000	10000000	10000000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320			
	Персонал внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360	3000	3000	3000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3104462)	(2226884)	(1322581)
	Итого по разделу III	1300	(2101462)	(1223884)	(319581)
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
	Целевой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1380			
	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	1124984	1716195	6467669
	Отложенные налоговые обязательства	1420	13172	13042	21405
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	0		3438155
	Итого по разделу IV	1400	1138156	1729237	9927229


1050 2051

ИНН 7724547224
 ОГРН 860101001 стр. 005


 0000 0020 0000 0003 0000 1000 0000 0000

Наименование

Полное наименование

Код

На 31 декабря 2014 года

На 31 декабря 2015 года

На 31 декабря 2016 года

			2014	2015	2016
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства		1510	1 612 3	518 261	11 643
Кредиторская задолженность		1520	10 071 696	4 008 724	7 615 316
Доходы будущих периодов		1530	0		209
Оценочные обязательства		1540	1 621		
Прочие обязательства		1550	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. Информация об обязательствах, возникших в результате операций по приобретению и продаже ценных бумаг, не отражена в данном разделе.

2. Информация об обязательствах, возникших в результате операций по приобретению и продаже валютных средств, не отражена в данном разделе.

3. Информация об обязательствах, возникших в результате операций по приобретению и продаже валютных средств, не отражена в данном разделе.





1050 2099

ИНН 7724547224

КПП 860101001



7864 71FD 93BD 4B79 7829 729C CB1D 47B1



ИИН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 007



С42А С8FE 5098 5980 0D0A A487 07C1 844B

+

Отчет о прибылях и убытках
 Форма по ОКУД 0710002

Полное наименование	Полное наименование подразделения	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
Выручка ¹		2110	8 792 86	8 088 38
Собственные приросты		2120	(1124628)	(740357)
Валовая прибыль (убыток)		2100	(245342)	68481
Коммерческие расходы		2210	(0)	(31322)
Управленческие расходы		2220	(0)	(6890)
Прибыль (убыток) от продаж		2200	(245342)	30269
Доходы от участия в других организациях		2310	114889	
Прочие доходы		2320	6519	
Прочие расходы		2330	(55741)	(377777)
Прочие доходы		2340	869424	61270
Прочие расходы		2350	(1752387)	(617675)
Прибыль (убыток) до налогообложения		2300	(1062638)	(903913)
Текущий налог на прибыль		2410		
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (расходы)		2421	(77949)	(449)
Изменение отложенных налоговых обязательств		2430		
Изменение отложенных налоговых активов		2450	187037	
Прочее		2460	(1977)	(388)
Чистая прибыль (убыток)		2400	(877578)	(904301)
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 периода²		2500	(877578)	(904301)
Базовая прибыль (убыток) на акцию		2600		
Разводненная прибыль (убыток) на акцию		2610		

Примечания:

1. Увеличение (уменьшение) стоимости первоначальной вклада (вклада) в уставный капитал и в уставный капитал.

2. Доходы от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода.

3. Доходы от переоценки финансовых результатов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода.

4. Доходы от переоценки финансовых результатов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода.

+

+

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 001

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская отчетность

Номер корректировки 0

Отчетный период (код) 34

Отчетный год 2012

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

(структурное подразделение)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 45.2

Код по ОКПО 77982172

Форма собственности (по ОКФС) 16

Организационно-правовая форма (по ОКОИФ) 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 или печать руководителя)

Подпись _____ Дата 26.03.2013

МП

Главный бухгалтер

(подпись или печать руководителя)

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
ли № _____

Формат 04 01

Подпись

1050 3027

ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр. 002

3785 2D39 509E 02A2 80EF 659B 128A C90F

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСКИЙ Г

Поселенный пункт
(осло, поселок и т.п.) _____

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

Номер дома (владения) 1

Номер корпуса (строения) _____

Номер офиса _____

+

+

+


 1 050 3 034

ИНН 7724547224
 КПП 860101001 стр. 003


 178E 537C 508D C8D2 616C 0297 29F1 A43C

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

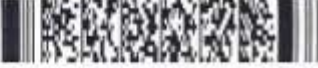
	Наименование показателя	Код	По состоянию на 31 декабря отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	Нематериальные активы	1110	0	—	113
—	Результаты исследований и разработок	1120	—	—	—
—	Нематериальные немонетные активы	1130	—	—	—
—	Материальные немонетные 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					
—	Затраты	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





 1050 3041

ИНН 7724547224
 КПП 860101001 стр. 004


 B3B0 59D7 509E A571 E16A E8B6 B563 C3B8

НАСЧЕТ					
Полное наименование	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному
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 акционеров		1320			
Пересеченка оборотных активов		1340			
Добавочный капитал (без переоценки)		1350	3 000	3 000	3 000
Резервный капитал		1360			
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		1370	(1005462)	(3104462)	(2226884)
Итого по разделу III		1300	(2462)	(2101462)	(1223884)
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	13 077	13 055	13 042
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



Пояснения	Наименование показателя	Код	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	0	16123	518261	
Кредиторская задолженность	1520	11528736	10067864	4008724	
Доходы будущих периодов	1530				
Одноразовые обязательства	1540				
Прочие обязательства	1550	986	1621	6433872	
Итого по разделу V	1500	11529722	10085607	10960857	
БАЛАНС	1700	14410058	14887416	11466210	

Пояснения:

1 Заполняется в том случае, если отчетный период является отчетным периодом, за который составляется отчет.

2 Если отчетный период является отчетным периодом, за который составляется отчет, то в строке "Итого по разделу V" указывается сумма показателей, отраженных в строках 1510-1550.

3 Заполняется в том случае, если отчетный период является отчетным периодом, за который составляется отчет.

Наименование	Наименование показателя	Код	На отчетную дату открытия периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса					
Лист предоставляется при наличии расшифровки					
Прочие необоротные 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			
Выводимые показатели (стр. 1255), в том числе:					
		12551			
		12552			
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
		12601			
		12602			
		12603			

Пояснения	Наименование показателя	Код	По отчетному периоду	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего
Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса					
<i>Данная таблица предоставляется при наличии расшифровки</i>					
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			
		15402			
Выводимые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
		15501			



1050 3102

ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр 008



E152 F481 509E 8E49 EEAA BEBA 1EFF D9ED

Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

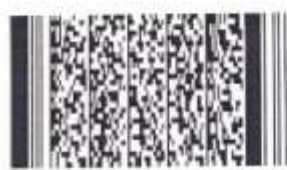
Показатели ¹	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
—	Выручка ²	2110	8 526 94	8 792 86
—	Себестоимость продаж	2120	(757508)	(1124628)
—	Валовая прибыль (убыток)	2100	9 518 6	(245342)
—	Коммерческие расходы	2210	(13267)	
—	Управленческие расходы	2220	(3119)	
—	Прибыль (убыток) от продаж	2200	7 880 0	(245342)
—	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	(11391)	(55741)
—	Прочие доходы	2340	5 790 84	9 222 56
—	Прочие расходы	2350	(1047412)	(1744223)
+	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 187 370	(1001642)
—	Текущий налог на прибыль	2410		
—	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	3 725 43	(64713)
—	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(22)	(13)
—	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(88277)	18 692 0
—	Прочее	2460	(71)	(1977)
—	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 099 000	(816712)
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	(816712)
—	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
—	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Примечания

1. Указывается номер документа, являющегося основанием для составления отчета о прибылях и убытках.

2. Показатель отражается со знаком минус на убыток (убыток) периода.

3. Совокупный финансовый результат периода отражается по формуле: чистая прибыль (убыток) периода плюс результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода, плюс результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода.



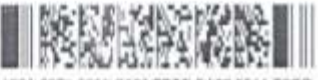

 ИНН 7724547224 КПП 860101001 стр. 001		 F500 E795 5095 3UC7 DOB1 CP80 OE39 22B1 Форма по КЭД 0710099	
Бухгалтерская (финансовая) отчетность			
Номер корректировки	0	Отчетный период (код)	34
		Отчетный год	2013
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ П РОЕКТАМИ"			
(подразделения организации)			
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 16	страницах		с приложением документов или их копий на _____ листах
Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:		Заполняется работником налогового органа Сведения о представлении документа	
2 1 - руководитель 2 - уполномоченный представитель		Данный документ представлен (код) _____ на _____ страницах в составе (отметить знаком V)	
МОВСИСЯН ВАЧАГАН ВАЧАГАНОВИЧ		0710001 ☐ 0710002 ☐ 0710003 ☐ 0710004 ☐ 0710005 ☐ 0710006 ☐	
Подпись _____ Дата _____		с приложением документов или их копий на _____ листах	
_____		Дата представления документа _____	
_____		Зарегистрирован за № _____	
Подпись _____		_____	
Назовывание документа, подтверждающего полномочия представителя		_____	
УСТАВ		_____	
* Отсутствует при наличии		_____	

 1050 5021	ИНН 7724547224 КПП 860101001 стр. 002	 5028 585A 505A 50B5 EF84 5B54 9FA5 0F4E
Местонахождение (адрес)		
Почтовый индекс 628007		
Субъект Российской Федерации (код) 86		
Район _____		
Город ХАНТЫ-МАНСКИЙ Г		
Населенный пункт (улица, 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



125A 83F1 5053 C098 7DFC BA8E 5844 C9CC

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Наименование	Наименование показателя	Актив			
		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 5	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
Долгосрочная дебиторская 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



0184 E3DA 6D9F 87EA 3193 7FBD 5A4C 28FB

ПАССИВ

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
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (основной капитал, уставный фонд, вклады учредителей)		1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров		1320			
Резервы из оборотных активов		1340			
Добавочный капитал (без переоценки)		1350			
Резервный капитал		1360	0	3 000	3 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		1370	(1631162)	(1005462)	(3104462)
Итого по разделу III		1300	(631162)	(2 4 6 2)	(2101462)
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	4 151 23	3 156 31	1 124 984
Отложенные налоговые обязательства		1420	13196	13077	13055
Отложенные обязательства		1430			
Прочие обязательства		1450	6 534 482	10305302	
Итого по разделу IV		1400	6 962 801	10634010	11 380 39





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр 005



С83A BAE9 5080 2A26 CCA1 9F83 24FC 8E2C

Показатель ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предыдущего предыдущему
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
—	Заемные средства	1510	4 458 10	63777	1 612 3
—	Кредиторская задолженность	1520	1 665 617	1 223 434	10071695
—	Доходы будущих периодов	1530	1 009 60	—	—
—	Оценочные обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	3 132 820	2 490 313	57 652 31
—	Итого по разделу V	1500	5 345 207	3 777 524	15853049
—	БАЛАНС	1700	11676846	14409072	14889626

Примечание:

1. Показатель не имеет значения для расчета показателей в разделе V. Показатель не имеет значения для расчета в разделе V.
2. Показатель не имеет значения для расчета показателей в разделе V. Показатель не имеет значения для расчета в разделе V.
3. Показатель не имеет значения для расчета показателей в разделе V. Показатель не имеет значения для расчета в разделе V.



Пояснения	Позиционные показатели	Код строки	На отчетный (отчетный) период	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса					
<i>Лист предоставляется при наличии расшифровок</i>					
Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:					
	СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ	11901	0	3292843	6186160
		11902			
		11903			
Запасы (стр. 1210), в том числе:					
		12101			
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
Налог на добавленную стоимость на приобретенные ценности (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			

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса		Лист предоставляется при наличии расшифровок			
Показатели	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату интервала периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Внесываемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	ДОЛГΟΣРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	14501	6534482	10305302	
Текущие 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			
		15402			
Внесываемые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРАМ КУПО	15501	3132820	2490313	5765231



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



3A42 CF7F 5D98 8BC7 5D77 B291 FF61 B71F

Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За сопоставимый период предыдущего года
1	2	3	4
Выручка	2110	4 413 26	8 526 94
Себестоимость продаж	2120	(373210)	(727092)
Валовая прибыль (убыток)	2100	68116	125602
Коммерческие расходы	2210	(26510)	(42746)
Управленческие расходы	2220	(3971)	(4056)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	37635	78800
Доходы от участия в других организациях	2310	345110	—
Проценты к получению	2320	16665	49995
Проценты к уплате	2330	(90551)	(11391)
Прочие доходы	2340	365503	3086959
Прочие расходы	2350	(1449468)	(1016993)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(775106)	2187370
Текущий налог на прибыль	2410	—	—
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (лиability)	2421	(3039)	(349175)
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(118)	(22)
Изменение отложенных налоговых активов	2450	153217	(88277)
Прочее	2460	(6692)	(71)
Чистая прибыль (убыток)	2400	(628699)	2099000
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	2500	(628699)	2099000
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
Разведенная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Примечания:

1. Отчет составлен по данным бухгалтерского учета в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.12.2007 № 302-ФЗ «О бухгалтерском учете».

2. Информация о показателях за отчетный период, включая промежуточные отчетные периоды, не включается в финансовый результат периода.

3. Чистая прибыль (убыток) периода — результат от обычных операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода.






КПП 860101001 Стр. 001

№004320 50с002-00 09424000 (00402020)

Форма по КНД 0710009

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 1

Отчетный период (код) 34

Отчетный год 2014

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

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 45.2

Код по ОКПО 77982172

Форма собственности (по ОЖФС) 16

Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 67

Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ) 384

На 16 страницах

с приложенным документам или их копий на 11 листах

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

2 1 – руководитель
2 – уполномоченный представитель

ИЛЬИНЫХ
ОЛЬГА
НИКОЛАЕВНА

Подпись _____ Дата _____
(подпись, имя, отчество* руководителя
уполномоченного представителя компании)

Мп "Югорское
Управление
Строительными
Проектами"
ИНН 77-04/1720

Подпись _____

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

1. Отсюда при наличии.

Заполняется работником на отчетного органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код) _____

на _____ страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 _____ 0710002 _____

0710003 _____ 0710004 _____

0710005 _____ 0710006 _____

с приложенным документам или их копий на _____ листах

Дата представления документа _____

Зарегистрирован за № _____

Финансовый директор

Подпись

СЗУ



17
17



ИНН 77/2454/224

КПП 860101001 стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСКИЙ 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

150505098

18065e68 50c3e1df 9164ffbf 026cbe31

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	Актив		На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
			На отчетную дату	отчетного периода		
1	2	3	4	5	6	7
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
	Нематериальные активы	1110				
	Результаты исследований и разработок	1120				
	Нематериальные поисковые активы	1130				
	Материальные поисковые активы	1140				
	Основные средства	1150	1159	26725	13501	
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2108	1759	3777	
	Финансовые вложения	1170	3226952	3473911	3610630	
	Отложенные налоговые активы	1180	325856	525759	372542	
+	Прочие внеоборотные активы	1190	1665487	4502906	3292843	
	Итого по разделу I	1100	5221562	8531060	7293293	
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
	Запасы	1210	524340	294896	487491	
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	542265	481846	419996	
	Дебиторская задолженность	1230	1580711	2075372	5549908	
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	29000	599438	
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	621349	184254	51448	
	Прочие оборотные активы	1260	151633	80418	7497	
	Итого по разделу II	1200	3420298	3145786	7115778	
	БАЛАНС	1600	8641859	11676846	14409072	



+



+



ИНН 77/24547224
КПП 860101001 стр. 004

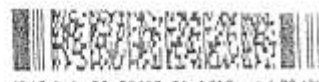


ПАССИВ					
Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предыдущего периода
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1000000	1000000	10000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320			
	Переводы из оборотных активов	1340			
	Дополнительный капитал (без резервов)	1350			
	Резервный капитал	1360	0		30
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1039906)	(1631162)	(100546)
	Итого по разделу III	1300	(39906)	(631162)	(2462)
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
	Паевой 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	1639377	415123	315631
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14732	13195	13077
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	5374893	6534482	10305302
	Итого по разделу IV	1400	7029002	6962801	10634010





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	445810	63777
—	Кредиторская задолженность	1520	1051840	1665617	1223434
—	Доходы будущих периодов	1530	600921	100960	—
—	Оценочные обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	0	3132820	2490313
—	Итого по разделу V	1500	1652763	5345207	3777524
—	БАЛАНС	1700	8641859	11676846	14409072

+

Примечания

- 1 Указанная пометка соответствует изменению в бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2 Здесь и в других формах отчетов бухгалтерский или отрицательный показатель указывается в круглых скобках.
3 Организатором эмитентской организации.



+

+

ИНН 77-04-0000000 1050 5076

КПП 860101001 Стр. 006

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровки

Показатель	Показатель 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	4502906	32928
		11902			
		11903			
Занесены (стр. 1210), в том числе:					
	ХОУСЫ И НЕХОУСЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПЕРЕПРОДАЖИ	12101	4 927 52		
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
Палог 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	151046	
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:					
	РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ В ДЕПОЗИТЕ	12401	0	29000	
		12402			
		12403			
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:					
		12501			
		12502			
Восстанавливаемые показатели (стр. 1255), в том числе:					
		12551			
		12552			
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
	ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА	12601	123805		
		12602			
		12603			



ИНН / 77 24547224
КПП 860101001 стр. 007

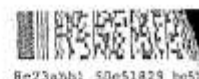


Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровки

Показатель	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному периоду
1	2	3	4	5	6
Внеоборотные 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			
Внеоборотные показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ	15501	0	3132820	2490313




 ИНН 7707047224
 КПП 860101001 Стр. 008


Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД

Показатели ¹	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
—	Выручка ²	2110	771073	441326
—	Себестоимость продаж	2120	(502566)	(373210)
—	Валовая прибыль (убыток)	2100	268507	68116
—	Коммерческие расходы	2210	(23125)	(26510)
—	Управленческие расходы	2220	(5946)	(3971)
—	Прибыль (убыток) от продаж	2200	239436	37635
—	Доходы от участия в других организациях	2310	385186	345110
—	Проценты к получению	2320	816	16665
—	Проценты к уплате	2330	(80397)	(90551)
—	Прочие доходы	2340	1875393	365503
—	Прочие расходы	2350	(1627745)	(1449468)
+	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	792689	(775106)
—	Текущий налог на прибыль	2410	—	—
—	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(42984)	(3039)
—	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1537)	(118)
—	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(199903)	153217
—	Прочее	2460	7	(6692)
—	Чистая прибыль (убыток)	2400	591256	(628699)
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	591256	(628699)
—	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
—	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Примечания

1 Указываются номера соответствующих пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках

2 Выручка определяется на основании счета на расчетную стоимость, 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 7707041224
 КПП 860101001 стр. 009


Расшифровка отдельных показателей отчета о финансовых результатах

Лист предоставляется при наличии расшифровки

Наименование	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За сопоставимый период (предыдущий год)
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	(6 6 9 2)
		24602		
		24603		
	Результат от переоценки внеоборотных 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

661fc067 50caal79 48c071a

Отчет об изменении капитала

Форма по ОКУД 07

1. Данные по капиталу

Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Увеличение капитала 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)					
переводов 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)					
переводов 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 добавочного капитала (3230)					
Изменение резервного капитала (3240)					
(3 000) 3 000					

+

+

Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Пересчитанный прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
1 000 000				(1631162)	(631162)
(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3310)					
0				5 912 56	5 912 56
в том числе:					
чистая прибыль (3311)				5 912 56	5 912 56
переводов 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)					
переводов 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 добавочного капитала (3330)					
Изменение резервного капитала (3340)					
Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)					
1 000 000				(1039906)	(39906)



ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 012

1050 5151

id74ca5f 59e42b30 baccf1

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

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря года, предшествующего переходу на новую учетную политику	Изменения капитала за период с 1 января по 31 декабря года, предшествующего переходу на новую учетную политику	На 31 декабря года, предшествующего переходу на новую учетную политику	На 31 декабря года, предшествующего переходу на новую учетную политику
Итого по строкам:					
до корректировки	3400	(2462)	(628699)	(1)	(63116)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410				
исправлением ошибок	3420				
после корректировок	3500	(2462)	(628699)	(1)	(63116)
и то же число:					
переклассификация прибыли (убытка)					
до корректировок	3401	(1005462)	(628699)	2999	(1631162)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411				
исправлением ошибок	3421				
после корректировок	3501	(1005462)	(628699)	2999	(1631162)
по другим статьям капитала:					
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
Чистые активы	3600	561015	(530202)	(2463)

ИНН 77/2434/224		КПП 860101001 Стр. 013		7381aa29 50caa093 odf577bf 471b8401	
1050 5175		Отчет о движении денежных средств		Форма по ОКУД 0710004	
Наименование показателя		Код строки	За отчетный год	За аналогичный период предыдущего года	
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	
прямых платежей, лицензионных платежей, роялти, вознаграждений и иных аналогичных 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 (кроме финансовых вложений)		4211	—	—	
от продажи акций других организаций (долей участия)		4212	88000	—	
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)		4213	0	4 587 56	
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений 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 (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставленных займов другим лицам		4223	(0)	(60380)	
процентов по долговым обязательствам, исключаемым в стоимость инвестиционного актива		4224	—	—	
прочие платежи		4229	(1166626)	—	
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций		4200	712665	(342978)	



+



+

ИНН 77/2454/224
КПП 860101001 стр. 014

04300024 50072647 404300

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:			
• получение кредитов и займов	4311	3 109 927	1 400 654
• денежных вкладов собственников (участников)	4312	—	—
• от продажи акций, увеличения долей участия	4313	—	—
• от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	—	—
• прочие поступления	4319	5502	—
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 выплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли и выплату собственникам (участникам)	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	4300	3 032 161	981 543
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(91792)	69722
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 211 70	51448
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	29378	121170
Величина изменения показателя курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	—	—



ИНН 77-24-04/229

КПП 860101001 стр. 015



4c2ac829 50c993e6 13a045a1 004f5d60

Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств

Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
Вписываемые показатели (стр. 4114), в том числе:			
ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	41141	88	
	41142		
Прочие поступления (стр. 4119), в том числе:			
	41191		
	41192		
Вписываемые показатели (стр. 4125), в том числе:			
	41251		
	41252		
Прочие платежи (стр. 4129), в том числе:			
	41291		
	41292		
Вписываемые показатели (стр. 4213), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРАМ УДС	42151	3639760	
	42152		
Прочие поступления (стр. 4219), в том числе:			
	42191		
	42192		
Вписываемые показатели (стр. 4225), в том числе:			
ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ	42251	(1848469)	(741354)
	42252		
Прочие платежи (стр. 4229), в том числе:			
	42291		
	42292		
Вписываемые показатели (стр. 4315), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ	43151	189000	
	43152		
Прочие поступления (стр. 4319), в том числе:			
	43191		
	43192		
Вписываемые 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

14-02160 50-05940 21

Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОКУД

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий
1	2	3	4
Остаток средств на начало отчетного года	6100	0	
Поступило средств:			
Вступительные взносы	6210		
Членские взносы	6215		
Целевые взносы	6220		
Добровольные имущественные 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		
производство 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		
исплаты, не связанные с оплатой труда	6322		
расходы на служебные командировки и командные поездки	6323		
содержание помещений, зданий, транспортного средства и иного имущества (кроме ремонта)	6324		
ремонт объектов средств и иного имущества	6325		
прочие	6326		
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330		
Прочие	6330		
Всего использовано средств	6300		
Остаток средств на конец отчетного года	6400	0	

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2015
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		по ОКОПФ / ОКФС		
Закрытое акционерное общество /		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	481 846
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	3 145 786
	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	600 921	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



Мильков О.Н.
(расшифровка 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 ОКПО	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)	(502 686)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	419 122	268 507
	Коммерческие расходы	2210	(16 759)	(23 125)
	Управленческие расходы	2220	(5 215)	(5 946)
	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)	(80 397)
	Прочие доходы	2340	581 752	1 875 393
	Прочие расходы	2350	(918 944)	(1 627 745)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	75 359	792 689
	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	-	(195 903)
	Прочее	2460	-	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. Шихов
(подпись)

14 марта 2016 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			31	12	2016
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 измерений: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)					
628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра Автономный округ, Ханты-Мансийск г, Энергетикон пер, дом № 1					

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

Мовсисян Вачаган Вачаганович
(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

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

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)	(6 637)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	1 750
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	48 488	(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 31 марта 2017 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	03	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		
Местонахождение (адрес) 628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра Автономный округ, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 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	805	875	993
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	16 395	19 073	2 042
	Финансовые вложения	1170	2 711 330	2 855 130	3 003 644
	Отложенные налоговые активы	1180	267 192	233 154	302 360
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 686 390	2 536 775	3 280 873
	в том числе:				
	строительство объектов		2 682 103	2 532 475	3 280 873
	Итого по разделу I	1100	5 682 112	5 645 007	6 589 912
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 113 256	1 271 448	1 130 943
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		1 053 987	1 212 179	1 084 659
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	313 528	288 853	442 718
	Дебиторская задолженность	1230	510 404	456 039	658 894
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 931	26 140	239 702
	Прочие оборотные активы	1260	5	5	105 505
	в том числе:				
	неденежные средства		-	-	105 505
	Итого по разделу II	1200	1 941 124	2 042 485	2 577 762
	БАЛАНС	1600	7 623 236	7 687 492	9 167 674

AL №

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 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	(1 661 605)	(1 533 746)	(986 332)
	Итого по разделу III	1300	(661 605)	(533 746)	13 668
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 748 989	3 768 356	1 049 110
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	12 983
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 189 749	2 014 573	4 959 011
	в том числе:				
	Средства дольщиков по ДДУ	1451	448 682	348 848	-
	задолженность по реструктуризации		1 741 067	1 665 725	4 959 011
	Итого по разделу IV	1400	5 938 738	5 782 929	6 021 104
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	317 349	331 337	93 577
	Кредиторская задолженность	1520	386 357	503 687	337 097
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	30 295
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 642 397	1 603 285	2 671 933
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		1 642 397	1 603 285	2 671 933
	Итого по разделу V	1500	2 346 103	2 438 309	3 132 902
	БАЛАНС	1700	7 623 236	7 687 492	9 167 675



Руководитель

(подпись)

Ильиных Ольга Николаевна

(расшифровка подписи)

28 апреля 2017 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Март 2017 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002	31	03
			2017	77982172	7724547224
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	68.10.11	12267	16
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	по ОКВЭД	по ОКОПФ / ОКФС	по ОКЕИ
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества		384		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность				
Единица измерения:	в тыс. рублей				

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2017 г.	За Январь - Март 2016 г.
	Выручка	2110	171 724	111 841
	Себестоимость продаж	2120	(158 199)	(106 501)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	13 525	5 140
	Коммерческие расходы	2210	(19 862)	(3 985)
	Управленческие расходы	2220	(2 612)	(2 745)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(8 749)	(1 573)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	359	6 136
	Проценты к уплате	2330	(117 128)	(75 216)
	Прочие доходы	2340	192 262	16 846
	Прочие расходы	2350	(228 640)	(83 913)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(161 896)	(137 720)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	1 658	(7)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	34 037	27 537
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(127 859)	(110 183)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2017 г.	За Январь - Март 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	(127 659)	(110 183)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Ильиных Ольга
Николаевна

(расшифровка подписи)

28 апреля 2017 г.



ЮграИнвестСтройПроект

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

исп.:
Ильных О.Н.
8-912-412-94-90



ЮграИнвестСтройПроект

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

Исх. № 1524-10
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.
Ильиных О.Н.
8-912-412-94-90

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q
1	Финансовый план (прилоговый баланс) ГК ССТ (ЮНСП, ООО)															
2	Сценарий 1 - Базовый															
3																
4																
5	Наименование статей затрат															
6	Дополнение средств - вложения	183	69	74	43	49	50	62	45	0						
7	Незавершенные стро-во. объекты	3 136	2 937	3 513	3 379	2 890	2 173	0	0	0						
8		2017 год		0	0	0	0	0	0	0						
9		2018 год	0	0	0	0	0	0	0	0						
10		2019 год	0	0	0	0	0	0	0	0						
11		2020 год	0	0	0	0	0	0	0	0						
12		2021 год	0	0	0	0	0	0	0	0						
13		2022 год	0	0	0	0	0	0	0	0						
14	Незавершенные стро-во. объекты владения	2 276	2 521	4 510	4 766	4 406	4 765	4 213	0	0						
15	Готовая продукция	1 553	1 325	1 014	628	122	757	30	0	0						
16	Долгитора: поставщики	482	409	587	609	547	520	317	0	0						
17	Долгитора: прочие	184	158	96	116	124	62	46	64	0						
18	Долгитора по ДУДС: Ренов	136	129	197	200	246	218	157	0	0						
19	Долгитора по ДУДС: МО	5	0	198	156	0	0	0	0	0						
20	Долгитора по ДУДС: ПИФы	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
21	ОИА	239	172	112	-7	0	0	0	0	0						
22	Валюта баланса	8 173	7 719	10 102	9 961	8 384	8 546	4 847	108	0						
23	Собственный капитал (в т.ч. Пр.Уб.)	-3 912	-4 049	-4 192	-4 077	-3 334	-2 590	-1 637	-639	-639						
24	Резервы на увеличение	0	0	0	0	0	0	0	0	0						
25	Займы	197	597	400	400	400	400	396	0	0						
26	Кредиты	1 313	648	1 173	903	502	481	396	0	0						
27	Кредитора: МС (РЕЗЕРВНО)	783	735	535	0	0	0	0	0	0						
28	Кредитора: МС (РЕЗЕРВНО) проценты	190	250	310	350	350	350	350	0	0						
29	Кредитора: МС (ХМБСР в ДУ)	1 041	1 041	1 041	0	0	0	0	0	0						
30	Кредитора: МС (ХМБСР в ДУ) проценты	353	413	512	592	592	592	592	0	0						
31	Кредитора: МС (ХМБСР в ДУ) проценты	2 953	2 953	2 953	2 853	303	303	303	0	0						
32	Кредитора: МС (ХМБСР в ДУ) проценты	517	757	997	1 237	1 467	1 527	1 547	747	638						
33	Кредитора: проценты	394	327	469	487	438	416	254	0	0						
34	Кредитора: проценты	831	554	276	0	0	0	0	0	0						
35	Обязательства по ДУДС: Ренов	2 553	2 792	4 530	6 248	6 311	6 612	4 194	0	0						
36	Обязательства по ДУДС: МО	118	0	397	312	0	0	0	0	0						
37	Обязательства по ДУДС: ПИФы	859	680	600	654	634	654	654	0	0						
38	Валюта баланса	8 173	7 719	10 102	9 961	8 384	8 546	4 847	108	0						
39		0	0	0	0	0	0	0	0	0						
40	ка.м.															
41	Ввод	40 789	69 393	85 077	80 876	86 327	78 254	0	0	0						
42	млн. руб.	2 712	4 887	4 811	3 917	4 047	2 060	0	0	0						
43	млн. руб.	3 145	5 282	7 078	6 169	4 675	3 394	1 067	0	0						
44	млн. руб.	3 144	4 977	7 007	6 361	4 765	3 470	1 207	64	0						
45																
46	млн. руб.	Погашение долга ХМБСР	50	200	1 676	2 050	500	303	0	0						
47	млн. руб.	Погашение % по долгу ХМБСР	0	0	0	0	0	850	892	109						
48																
49	млн. руб.	Стоимость услуг администрации	204	323	455	413	310	226	78	4						
50	млн. руб.	Бюджет ССТ (в НДС)	276	283	283	283	283	283	283	283						
51	млн. руб.	Бюджет ССТ (без НДС 18%)	234	240	240	240	240	240	240	240						
52	млн. руб.	Прибыль (убыток) по годам	-143	115	743	744	954	998	0	0						
53																
54																
55	Генеральный директор УЕ ООО ССТ															
56	Финансовый директор															

КОПИЯ



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

15 марта 2010 г.

Настоящая выписка дана по заявлению

Фомина Николая Петровича

Саморегулируемая организация

**Некоммерческое партнерство по содействию
специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»**

г. Москва, ул. Шеткина, д. 25/20

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 15 » марта 20 10г. за № 0010

Руководитель с правом подписания
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии


Г.Ю. Елизарова

15 марта 2010 г.







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-otsenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадастр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.
Об изменении реквизитов НП «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. Филимошин

Исп. Луникова 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 в 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: /Кожегякин А.А./
Дов. №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 Страхователю 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/



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

Иск.: Пискарев Т.Г. 1495268-0999-0380

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
138 (Сто тридцать восемь) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.