

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

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-П/18-45

от 30 ноября 2018 года

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

Исполнитель отчета

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

Попов И.А.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	9
II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	11
III. Описание объекта оценки	13
3.1. Общие положения	13
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
3.3. Общие понятия	14
3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
3.5. Финансовая информация должников	17
3.5.1. Анализ финансовых результатов должников	17
3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств должников	19
3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	25
3.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	31
IV. Анализ рынка объекта оценки	32
4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2017 г.	32
4.2. Картина экономики. Октябрь 2018 года.	33
4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ	34
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников	37
4.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)	40
4.6. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)	45
4.7. Общие выводы	53
V. Методология оценки	54
5.1. Общие положения	54
5.2. Общие понятия оценки	54
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	54
5.4. Согласование результатов оценки	56
5.5. Выбор подходов и методов оценки	57
VI. Описание процесса оценки объекта оценки	59
6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	59
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	66
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	66
6.4. Согласование результатов оценки	66
VII. Выводы	67
VIII. Перечень литературы	68
Приложение	69

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

«30» ноября 2018 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 45 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости солидарной непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011.

Оценка проведена по состоянию на 30 ноября 2018 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 ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, 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 итоговая величина 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, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 016 147 000

**(Один миллиард шестнадцать миллионов сто сорок семь 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 № 45 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	1 470 078 923,17 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 966 984 892 84 руб.; - величина начисленных процентов – 503 094 030,33 руб.
График погашения задолженности в соответствии с письмом от 25 мая 2018 г. (вход. №280518/3 от 28.05.2018 г.)	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается следующим образом: а) 125 679 212 руб. до 31.12.2018 г.; б) 400 000 000 руб. до 31.12.2019 г.; в) 441 305 681,84 руб. до 31.12.2020 г. - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2024 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с письмом от 25 мая 2018 г. (вход. №280518/3 от 28.05.2018 г.)	На дату оценки не определена

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

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

4. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

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

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

также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

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

8. Дата оценки. Оценка по состоянию на **30.11.2018 г.**

9. Срок проведения оценки. Не позднее **30.11.2018 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

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

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

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

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

кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки, представлены в задании на оценку.

К прочим допущениям относится следующее:

1. *Оценщик исходит из допущения о том, что с последней даты составления отчетности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» до даты оценки (30.09.2018 г.) существенных изменений, связанных с непропорциональным (с позиции ликвидности и ценности составляющих) изменением статей активов и обязательств, не произошло. Все произошедшие изменения носили равновесный характер – изменение статей активов компенсировалось аналогичным изменением статей обязательств с сохранением (или незначительным изменением) базовых показателей ликвидности баланса.*

2. *График погашения основной суммы задолженности и начисленных процентов определен на основании данных письма Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» от 25 мая 2018 г. (вход. №280518/3 от 28.05.2018 г.).*

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	<p>Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3273-18 от 06.09.2018 г. (регистрационный № 2095 от 06.09.2018 г.).</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-1 № 608624, выдан 03.07.2010 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 008018-3 от 29.03.2018 г.</p> <p>Квалификационный аттестат действует до 29.03.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2010 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
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

Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 170005-035-000243 от 05.12.2017 г. ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Попов Игорь Александрович Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж.
Сведения о страховании ответственности оценщика	Попов Игорь Александрович Полис страхования ответственности оценщика № 170005-035-000239, выдан 05.12.2017 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 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 № 45 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.
Дата составления отчета	30 ноября 2018 г.
Порядковый номер отчета	УКО-П/18-45

Общая информация, идентифицирующая объект 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	1 470 078 923,17 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 966 984 892 84 руб.; - величина начисленных процентов – 503 094 030,33 руб.
График погашения задолженности в соответствии с письмом от 25 мая 2018 г. (вход. №280518/3 от 28.05.2018 г.)	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается следующим образом: а) 125 679 212 руб. до 31.12.2018 г.; б) 400 000 000 руб. до 31.12.2019 г.; в) 441 305 681,84 руб. до 31.12.2020 г. - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2024 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с письмом от 25 мая 2018 г. (вход. №280518/3 от 28.05.2018 г.)	На дату оценки не определена

Примечание: В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 29 мая 2017 г. № 257 права, составляющие содержание договорных обязательств, (право требования по неисполненным обязательствам (дебиторская задолженность), право требования по договору аренды объектов недвижимости, право требования по кредитному договору) относятся к направлению «Оценка бизнеса».

Результаты оценки

Наименование объекта/подход	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Затратный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
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	1 016 147 000	не использовался	не использовался	1 016 147 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень исходных данных

Наименование документа	Вид документа
Мировое соглашение от 11.04.2011 г. по делу № А75-1109/2011	копия
Бухгалтерский баланс Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 30.09.2018 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 30.09.2018 г.	копия
Письмо Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» от 25 мая 2018 г. (вход. №280518/3 от 28.05.2018 г.)	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

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

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

2. Определение исходных условий оценки.

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

3. Определение исходных данных для методов оценки.

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

Иерархия исходных данных:

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

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

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

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые

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

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

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объекта оценки.

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

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки не представлены.

Обременения, связанные с объектом оценки.

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

В соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

3.3. Общие понятия

Право требования задолженности как объект оценки.

1. Имущественные права как объекты гражданского оборота

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

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

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

2. Основание возникновения прав (требований)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Зачастую обязательственное правоотношение является сложным, т.е. каждая из его сторон обладает рядом прав и несет ряд обязанностей. 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 обязательственно-правовом характере его возникновения и регулирования.

3.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Мировое соглашение от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Оплата (неоплата) номинальной стоимости облигаций Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267 от 22.06.2007), суммы накопленного купонного дохода за 6 купонный период, оплата процентов за пользование чужими денежными средствами.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	1 470 078 923,17 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 966 984 892 84 руб.; - величина начисленных процентов – 503 094 030,33 руб.
График погашения задолженности в соответствии с письмом от 25 мая 2018 г. (вход. №280518/3 от 28.05.2018 г.)	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается следующим образом: а) 125 679 212 руб. до 31.12.2018 г.; б) 400 000 000 руб. до 31.12.2019 г.; в) 441 305 681,84 руб. до 31.12.2020 г. - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2024 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с письмом от 25 мая 2018 г. (вход. №280518/3 от 28.05.2018 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 № 45 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г. величина задолженности по состоянию на дату оценки составляет 1 470 078 923,17 руб. (из которых, 966 984 892,84 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 503 094 030,33 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 письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» от 25 мая 2018 г. (вход. №280518/3 от 28.05.2018 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 (ЕБИТ) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 31.12.2010 г. по 30.09.2018 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.	31.12. 2017 г.	30.09. 2018 г.
Выручка от реализации	808 838	879 286	852 694	441 326	771 073	823 823	962 352	936 456	337 535
Себестоимость	-740 357	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-849 084	-276 642
Валовая прибыль	68 481	-245 342	95 186	68 116	268 507	419 122	474 775	87 372	60 893
Коммерческие расходы	-31 322	0	-13 267	-26 510	-23 125	-16 759	-72 221	-66 542	-36 285
Управленческие расходы	-6 890	0	-3 119	-3 971	-5 946	-5 215	-9 080	-9 797	-5 040
Прибыль (убыток) от продаж	30 269	-245 342	78 800	37 635	239 436	397 148	393 474	11 033	19 568
Проценты к получению	0	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	1 093	101
Проценты к уплате	-377 777	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-338 024	-214 710
Доходы от участия в других организациях	0	114 889	2 538 294	345 110	385 186	142 060	0	0	0
Прочие операционные доходы	61 270	869 424	579 084	365 503	1 875 393	581 752	420 375	977 103	341 002
Прочие операционные расходы	-617 675	-1 752 387	-1 047 412	-1 449 468	-1 627 745	-918 944	-789 578	-835 940	-341 082
Прибыль (убыток) до налогообложения	-903 913	-1 062 638	2 187 370	-775 106	792 689	75 359	-491 190	-184 735	-195 121
Текущий налог на прибыль	0	-77 949	0	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	-22	-118	-1 537	-21 709	0	0	0
Отложенные налоговые активы	0	187 037	-88 277	153 217	-199 903	0	48 488	41 507	52 087
Прочее	-388	-1 977	-71	-6 692	7	0	-104 712	0	0
Чистая прибыль	-904 301	-955 527	2 099 000	-628 699	591 256	53 650	-547 414	-143 228	-143 034

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества представлен в табл. 3. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках Общества 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.	31.12. 2017 г.	30.09. 2018 г.
Выручка (Sales)	808 838	879 286	852 694	441 326	771 073	823 823	962 352	936 456	337 535
Себестоимость реализации (без амортизации)	-740 357	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-849 084	-276 642
Валовая прибыль (Gross margin)	68 481	-245 342	95 186	68 116	268 507	419 122	474 775	87 372	60 893
Коммерческие и общешфирменные (управленческие) расходы	-38 212	0	-16 386	-30 481	-29 071	-21 974	-81 301	-76 339	-41 325
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	141 163	-80
Прибыль от реализации (Sales Margin)	30 269	-245 342	78 800	37 635	239 436	397 148	393 474	152 196	19 488
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-556 405	-882 963	-468 328	-1 083 965	247 648	-337 192	-369 203	0	0
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	-526 136	-1 128 305	-389 528	-1 046 330	487 084	59 956	24 271	152 196	19 488
Амортизация	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д	н/д
Операционная маржа (EBIT)	-526 136	-1 128 305	-389 528	-1 046 330	487 084	59 956	24 271	152 196	19 488
Проценты к уплате	-377 777	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-338 024	-214 710
Проценты к получению	0	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	1 093	101
Доходы от участия в других организациях	0	114 889	2 538 294	345 110	385 186	142 060	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	-903 913	-1 062 638	2 187 370	-775 106	792 689	75 359	-491 190	-184 735	-195 121
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-388	107 111	-88 370	146 407	-201 433	-21 709	-56 224	41 507	52 087
Чистая прибыль	-904 301	-955 527	2 099 000	-628 699	591 256	53 650	-547 414	-143 228	-143 034

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.	31.12. 2017 г.	30.09. 2018 г.
Выручка (Sales)	100,0%	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%	-90,7%	-82,0%
Валовая прибыль (Gross margin)	8,5%	-27,9%	11,2%	15,4%	34,8%	50,9%	49,3%	9,3%	18,0%
Коммерческие и общешфирменные (управленческие) расходы	-4,7%	n/a	-1,9%	-6,9%	-3,8%	-2,7%	-8,4%	-8,2%	-12,2%
Прочие доходы/расходы (нетто)	-68,8%	-100,4%	-54,9%	-245,6%	32,1%	-40,9%	-38,4%	15,1%	0,0%
Прибыль от продаж (Sales Margin)	-65,0%	-128,3%	-45,7%	-237,1%	63,2%	7,3%	2,5%	16,3%	5,8%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	13,1%	297,7%	78,2%	50,0%	17,2%	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	-65,0%	-115,3%	252,0%	-158,9%	113,1%	24,5%	2,5%	16,3%	5,8%
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	-65,0%	-115,3%	252,0%	-158,9%	113,1%	24,5%	2,5%	16,3%	5,8%
Проценты к уплате	-46,7%	-6,3%	-1,3%	3,8%	-10,4%	-15,4%	-54,4%	-36,1%	-63,6%
Проценты к получению	n/a	0,7%	5,9%	-20,5%	0,1%	0,0%	0,9%	0,1%	0,0%
Доходы от участия в других организациях	n/a	13,1%	297,7%	78,2%	50,0%	17,2%	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	-111,8%	-120,9%	256,5%	-175,6%	102,8%	9,1%	-51,0%	-19,7%	-57,8%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	0,0%	12,2%	-10,4%	33,2%	-26,1%	-2,6%	-5,8%	4,4%	15,4%
Чистая прибыль	-111,8%	-108,7%	246,2%	-142,5%	76,7%	6,5%	-56,9%	-15,3%	-42,4%

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.	31.12. 2017 г.	30.09. 2018 г.
Выручка (Sales)	83,3%	8,7%	-3,0%	-48,2%	74,7%	6,8%	16,8%	-2,7%	-49,4%
Себестоимость реализации (без амортизации)	52,2%	51,9%	-32,6%	-50,7%	34,7%	-19,5%	20,5%	74,1%	-53,6%
Валовая прибыль (Gross margin)	-251,0%	-458,3%	-138,8%	-28,4%	294,2%	56,1%	13,3%	-81,6%	-13,6%
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-53,6%	-100,0%	n/a	86,0%	-4,6%	-24,4%	270,0%	-6,1%	-23,1%
Прочие доходы/расходы (нетто)	-182,6%	58,7%	-47,0%	131,5%	-122,8%	-236,2%	9,5%	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	-196,4%	114,5%	-65,5%	168,6%	-146,6%	-87,7%	-59,5%	-61,3%	16,8%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	n/a	2109,3%	-86,4%	11,6%	-63,1%	-100,0%	-100,0%	-100,0%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	-196,4%	92,6%	-312,0%	-132,6%	-224,4%	-76,8%	-88,0%	527,1%	-92,5%
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	-196,4%	92,6%	-312,0%	-132,6%	-224,4%	-76,8%	-88,0%	527,1%	-92,5%
Проценты к уплате	-60,5%	-85,2%	-79,6%	-246,3%	-582,4%	57,7%	313,1%	-35,5%	-21,1%
Проценты к получению	-100,0%	n/a	666,9%	-281,1%	-100,9%	-80,0%	5077,9%	-87,0%	-88,1%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	2109,3%	-86,4%	11,6%	-63,1%	-100,0%	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	123,7%	17,6%	-305,8%	-135,4%	-202,3%	-90,5%	-751,8%	-62,4%	-1525,3%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-100,9%	-27705,9%	-182,5%	-265,7%	-237,6%	-89,2%	159,0%	-173,8%	331,1%
Чистая прибыль	152,3%	5,7%	-319,7%	-130,0%	-194,0%	-90,9%	-1120,3%	-73,8%	-183476,9%

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. По итогам последних периодов данная динамика отрицательная.

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. По итогам последних периодов данная динамика отрицательная.

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

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

3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств должников

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

Анализ структуры активов и обязательств эмитента производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса эмитента в ретроспективном периоде;

- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов эмитента;
- установить перечень активов и обязательств эмитента на дату оценки.

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2010 г. по 30.09.2018 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.	31.12. 2017 г.	30.09. 2018 г.
Нематериальные активы	113	0	0	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	1 002 427	147 779	13 501	26 725	1 159	993	875	170	65
Незавершенное строительство	6 838 334	6 186 208	0	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	9 836	1 935
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	2 712 288
Отложенные налоговые активы	273 900	461 262	372 543	525 759	325 856	325 856	233 154	274 661	326 748
Прочие внеоборотные активы	0	0	3 292 843	4 502 906	1 665 487	1 096 812	2 536 775	1 765 143	1 639 363
Итого внеоборотные активы	8 125 421	7 472 150	7 293 294	8 531 060	5 221 562	4 429 346	5 645 007	4 761 140	4 680 399
Запасы	569 286	291 223	487 491	294 896	524 340	1 130 943	1 271 448	563 785	353 410
НДС по приобретенным ценностям	919 466	662 552	419 996	481 846	542 265	442 718	288 853	177 433	173 323
Дебиторская задолженность	1 757 849	5 915 603	5 550 893	2 075 372	1 580 711	3 759 783	456 039	503 257	740 900
Краткосрочные финансовые вложения	52 662	178 241	599 438	29 000	0	0	0	0	0
Денежные средства	38 740	344 798	51 448	184 254	621 349	239 702	26 140	10 591	1 298
Прочие оборотные активы	2 785	26 799	7 497	80 418	151 632	105 505	5	0	0
Итого оборотные активы	3 340 788	7 419 216	7 116 763	3 145 786	3 420 297	5 678 651	2 042 485	1 255 066	1 268 931
БАЛАНС	11 466 209	14 891 366	14 410 057	11 676 846	8 641 859	10 107 997	7 687 492	6 016 206	5 949 330
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	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Резервы	3 000	3 000	3 000	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	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	-1 676 974	-1 820 008
Итого собственный капитал	-1 223 883	-2 101 462	-2 462	-631 162	-39 908	13 745	-533 746	-676 974	-820 008
Долгосрочные заёмные средства	1 716 195	1 124 984	379 408	415 123	1 639 377	1 049 110	3 768 356	3 575 558	3 704 920
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	2 490 313	6 534 482	5 374 893	5 057 198	2 014 573	1 763 680	1 969 437
Отложенные налоговые обязательства	13 042	13 172	13 077	13 196	14 732	14 732	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	1 729 237	1 138 156	2 882 798	6 962 801	7 029 002	6 121 040	5 782 929	5 339 238	5 674 357
Краткосрочные заёмные средства	518 261	16 123	0	445 810	2	93 577	331 337	54	0
Кредиторская задолженность	4 008 724	10 071 696	11 528 736	1 665 617	1 051 840	3 357 860	503 687	298 028	257 192

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.	31.12. 2017 г.	30.09. 2018 г.
Доходы будущих периодов	0	0	0	100 960	600 921	30 295	0	39 013	30 371
Прочие обязательства	6 433 872	5 766 852	986	3 132 820	0	491 480	1 603 285	1 016 847	807 418
Итого краткосроч. обязательства	10 960 857	15 854 671	11 529 722	5 345 207	1 652 763	3 973 212	2 438 309	1 353 942	1 094 981
БАЛАНС	11 466 211	14 891 365	14 410 058	11 676 846	8 641 857	10 107 997	7 687 492	6 016 206	5 949 330

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.	31.12. 2017 г.	30.09. 2018 г.
Нематериальные активы	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	8,7%	1,0%	0,1%	0,23%	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%
Незавершенное строительство	59,6%	41,5%	0,0%	0,00%	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%	0,16%	0,03%
Долгосрочные финансовые вложения	0,0%	4,5%	25,1%	29,75%	37,34%	29,72%	37,14%	45,07%	45,59%
Отложенные налоговые активы	2,4%	3,1%	2,6%	4,50%	3,77%	3,22%	3,03%	4,57%	5,49%
Прочие внеоборотные активы	0,0%	0,0%	22,9%	38,56%	19,27%	10,85%	33,00%	29,34%	27,56%
Итого внеоборотные активы	70,9%	50,2%	50,6%	73,06%	60,42%	43,82%	73,43%	79,14%	78,67%
Запасы	5,0%	2,0%	3,4%	2,53%	6,07%	11,19%	16,54%	9,37%	5,94%
НДС по приобретенным ценностям	8,0%	4,45%	2,9%	4,13%	6,27%	4,38%	3,76%	2,95%	2,91%
Дебиторская задолженность	15,3%	39,7%	38,5%	17,77%	18,29%	37,20%	5,93%	8,37%	12,45%
Краткосрочные финансовые вложения	0,5%	1,2%	4,2%	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежные средства	0,3%	2,3%	0,4%	1,58%	7,19%	2,37%	0,34%	0,18%	0,02%
Прочие оборотные активы	0,0%	0,2%	0,1%	0,69%	1,75%	1,04%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	29,1%	49,8%	49,4%	26,94%	39,58%	56,18%	26,57%	20,86%	21,33%
БАЛАНС	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100,00%	100,00%
Акционерный капитал	8,7%	6,72%	6,9%	8,56%	11,57%	9,89%	13,01%	16,62%	16,81%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	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%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчет. периода	-19,4%	-20,8%	-7,0%	-13,97%	-12,03%	-9,76%	-19,95%	-27,87%	-30,59%
Итого собственный капитал	-10,7%	-14,1%	0,0%	-5,41%	-0,46%	0,14%	-6,94%	-11,25%	-13,78%
Долгосрочные заёмные средства	15,0%	7,6%	2,6%	3,56%	18,97%	10,38%	49,02%	59,43%	62,27%
Прочие долгосрочные обязательства	0,0%	0,0%	17,3%	55,96%	62,20%	50,03%	26,21%	29,32%	33,10%
Отложенные налоговые обязательства	0,1%	0,1%	0,1%	0,11%	0,17%	0,15%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосроч. обязательства	15,1%	7,6%	20,0%	59,63%	81,34%	60,56%	75,23%	88,75%	95,38%
Краткосрочные заёмные средства	4,5%	0,1%	0,0%	3,82%	0,00%	0,93%	4,31%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	35,0%	67,6%	80,0%	14,26%	12,17%	33,22%	6,55%	4,95%	4,32%
Доходы будущих периодов	0,0%	0,0%	0,0%	0,86%	6,95%	0,30%	0,00%	0,65%	0,51%
Прочие обязательства	56,1%	38,7%	0,0%	26,83%	0,0%	0,00%	20,86%	16,90%	13,57%

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.	31.12. 2017 г.	30.09. 2018 г.
Итого краткосроч. обязательства	95,6%	106,5%	80,0%	45,78%	19,13%	39,31%	31,72%	22,50%	18,41%
БАЛАНС	100%	100%	100%	100,0%	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 Общества, 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.

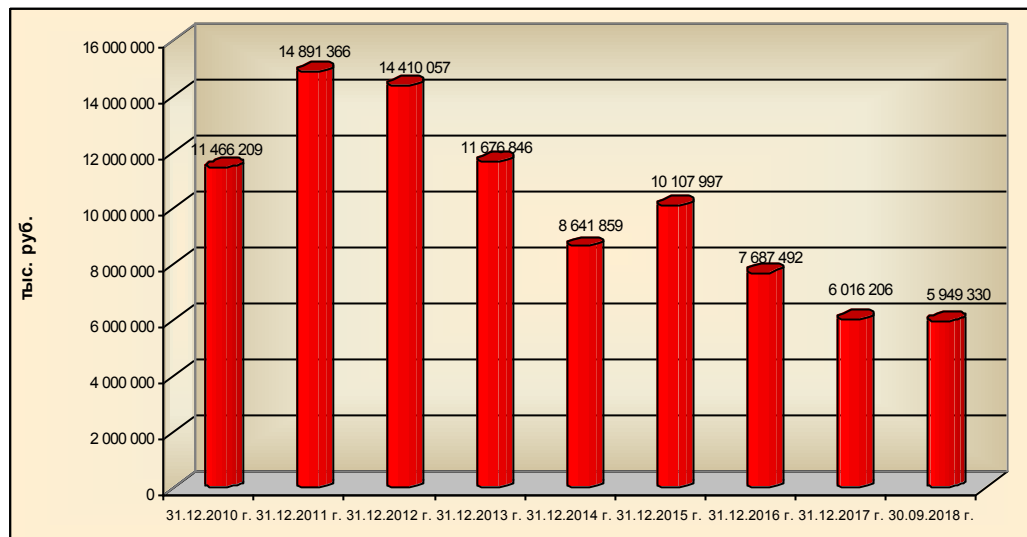


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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
2017 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода, а так же сокращение долгосрочных и краткосрочных обязательств
9 мес. 2018 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода.

Источник: 1. Анализ Оценка.

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

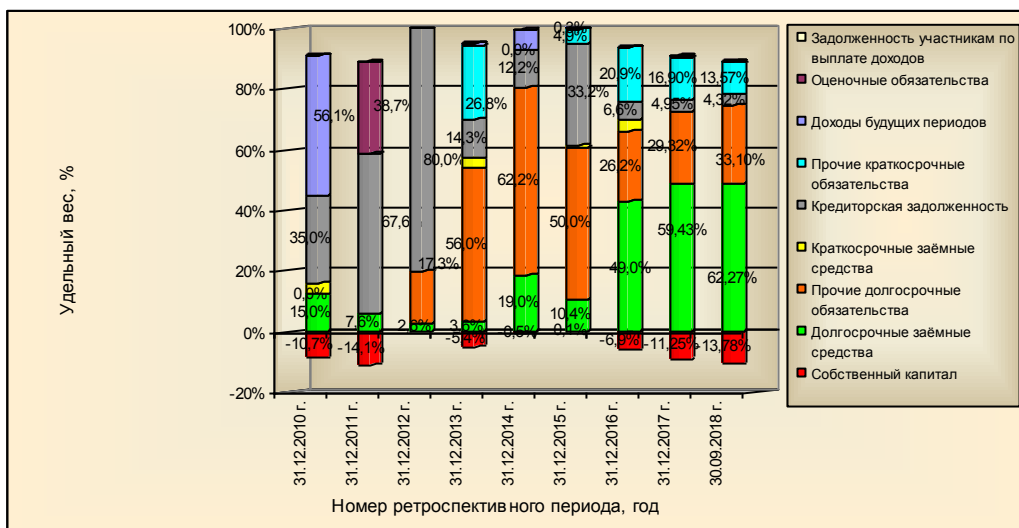


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования активов

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 78,67% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 21,33% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

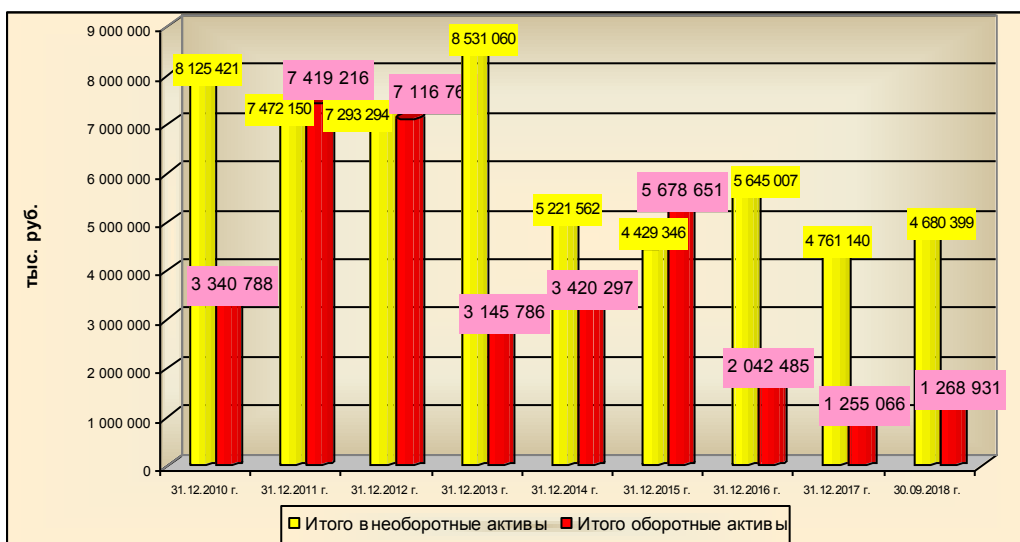


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

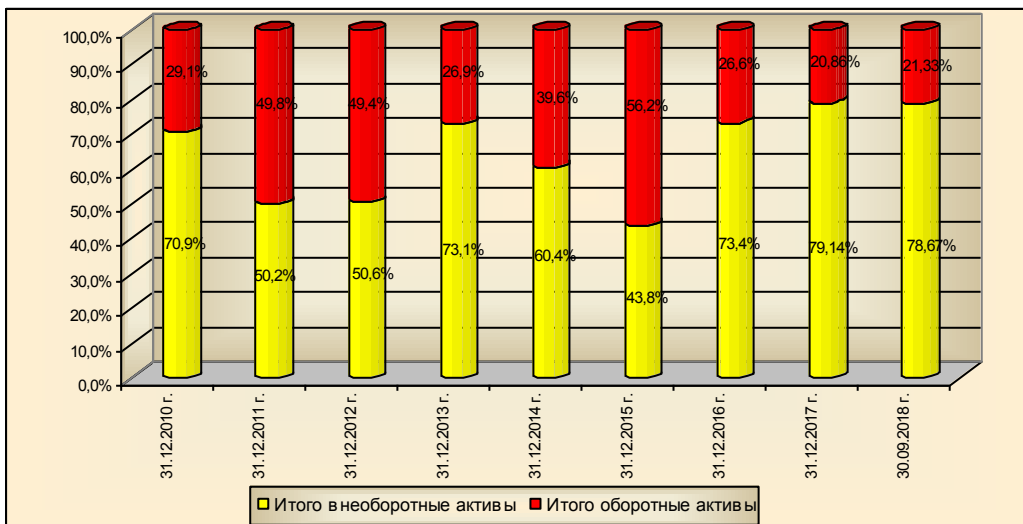


Рис 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

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

- долгосрочные финансовые вложения – 45,59% от совокупных активов;
- прочие внеоборотные активы – 27,56% от совокупных активов;
- дебиторская задолженность – 12,45% от совокупных активов.

Структура внеоборотных и оборотных активов представлена на рис. 5 и рис. 6.

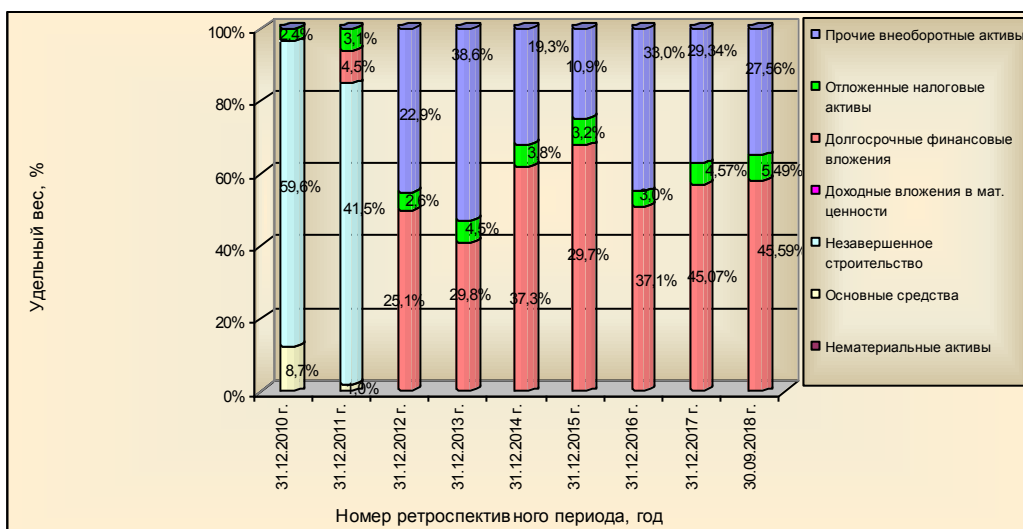


Рис. 5. Структура внеоборотных активов

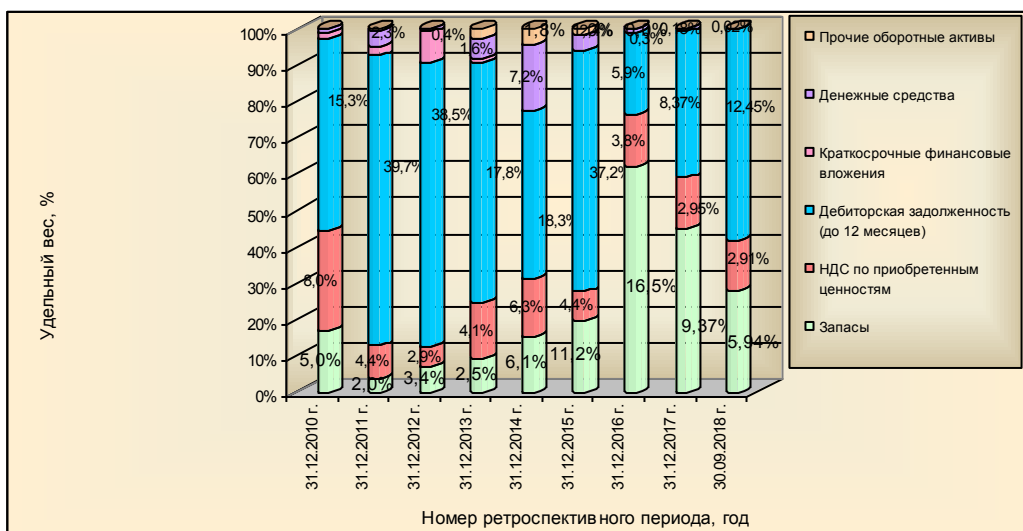


Рис. 6. Структура оборотных активов

Анализ активов эмитента.

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

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют.

5. Основные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 65 тыс. руб.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 935 тыс. руб.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 712 288 тыс. руб.

7. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 326 748 тыс. руб.

8. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 639 363 тыс. руб.

9. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 353 410 тыс. руб.

10. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 173 323 тыс. руб.

11. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 740 900 тыс. руб.

12. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

13. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 298 тыс. руб.

14. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

Анализ обязательств эмитента.

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

1. Долгосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 704 920 тыс. руб.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

4. Прочие обязательства (долгосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 969 437 тыс. руб.

5. Краткосрочные заёмные средства. Отсутствуют.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 257 192 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 30 371 тыс. руб.

8. Прочие обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 807 418 тыс. руб.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности Общества, 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 Общества.

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.	31.12. 2017 г.	30.09. 2018 г.
Рентабельность собственного капитала, %	282,96	78,07	-99,88	25536,11	-93,68	-134,43	-3982,64	n/a	n/a
Уровень собственного капитала, %	-10,67	-14,11	-0,02	-5,41	-0,46	0,14	-6,94	-11,25	-13,78
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,15	-0,28	0,00	-0,07	-0,01	0,00	-0,10	-0,14	-0,18
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	1 196	876	2 151	1 311	221	547	374	70	87
Длительность цикла самофинансирования, дней	-782	-758	-2 019	49	-18	683	758	153	262

Источник: 1. Расчеты Оценщика

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

Таблица 10.

Система ранжирования финансовых показателей

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

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

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

Таблица 11.

Классификация предприятий

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

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

На основе данных, представленных в табл. 9, был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности эмитента за период с 31.12.2010 г. по 30.09.2018 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 12 – табл. 20.

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

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 13.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2011 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 14.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2012 года

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

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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
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.			С	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2014 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2016 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2017 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	2	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			6	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			C	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 20.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 9 мес. 2018 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	1	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	2	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			6	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			C	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

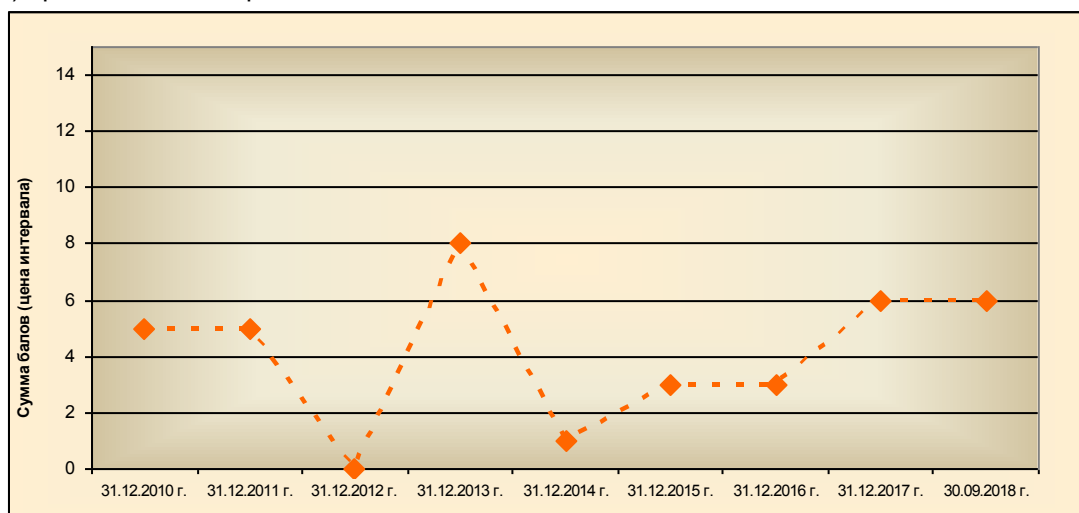


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Разнонаправленная	22,22	0,00	0,00	77,78
Рискованность бизнеса	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	0,00	22,22	0,00	77,78
Качество управления бизнесом	Разнонаправленная	0,00	55,56	11,11	33,33

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 12 – табл. 21 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность эмитента относится к группе финансовой привлекательности С.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – хорошая (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.

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2017 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2017 г. представлены в табл. 22.

Таблица 22.

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.	2016 г.	2017 г.
ВВП	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1
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	104,8	101,2
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4
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	95,70	100,5
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	93,50	102,80
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10 166	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167
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	5,5	5,2
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	100,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5
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	191,4	238,1
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	41,7	53,0

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции).

4.2. Картина экономики. Октябрь 2018 года.

По оценке Минэкономразвития России, в 3 кв. 2018 темп рост ВВП составил 1,3 % г/г после 1,9 % г/г во 2 кв. 2018. сентябре внесли промышленные виды деятельности (0,6 п.п.).

Основной вклад в рост ВВП в июле транспортная отрасль (0,2 п.п.), финансовые услуги (0,3 п.п.). Ухудшение динамики ВВП в 3 кв. 2018 по сравнению со 2 кв. 2018 было обусловлено главным образом ситуацией в сельском хозяйстве, отрицательный вклад которого в темпы роста составил -0,4 п.п. В целом за первые 9 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,6 % г/г.

Рост ВВП в сентябре, как и в августе, оценивается на уровне 1,1 % г/г. В сентябре уменьшился масштаб спада в сельском хозяйстве (-6,0 % г/г по сравнению с -11,3 % г/г в августе).

В ежемесячном выражении с устранением сезонности выпуск сельскохозяйственной продукции в сентябре вырос на 0,7 % SA после сопоставимого падения месяцем ранее. В то же время на годовую динамику сельского хозяйства продолжал оказывать сентябрь прошлого года, когда в отрасли – негативное влияние эффект высокой базы августа наблюдался догоняющий рост после отставания от нормального графика уборки урожая в середине лета.

Строительная отрасль в сентябре показала небольшой рост (+0,1 % г/г) после падения в предыдущие два месяца. В то же время улучшение динамики в строительстве и сельском хозяйстве в сентябре было нивелировано замедлением годового роста в других базовых отраслях.

Рост промышленного производства в сентябре замедлился до 2,1 % г/г (с 2,7 % г/г в августе) из-за ухудшения годовой динамики обрабатывающих производств.

Слабоотрицательные годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в сентябре (-0,1 % г/г после роста на 2,2 % г/г в августе) отчасти обусловлены календарным фактором. Количество рабочих дней в сентябре 2018 г. было на 1 меньше, чем в том же месяце прошлого года. С исключением календарного фактора обрабатывающая промышленность, по оценке, показала рост на 0,7 % г/г.

В отраслевом разрезе высокие годовые темпы роста продолжили демонстрировать пищевая

промышленность и деревообработка (4,2 % г/г и 11,7 % соответственно), а также производство прочих неметаллических минеральных продуктов (+7,0 % г/г).

Химический комплекс, который на протяжении последних лет является одним из основных драйверов роста обрабатывающей промышленности, в сентябре показал нулевой рост в годовом выражении. В то же время остановка роста не затронула ключевые подотрасли химической промышленности. Выпуск основных химических веществ и удобрений (код ОКВЭД 20.1), а также изделий из пластмасс (код 22.2), на которые приходится в общей сложности более 60% добавленной стоимости химического комплекса, в сентябре продолжал устойчиво расти (+5,9 % г/г и +6,2 % г/г соответственно).

Отрицательный вклад в рост обрабатывающей промышленности в сентябре, как и месяцем ранее, внесла металлургия, темпы роста которой в последние месяцы характеризуются повышенной волатильностью. Ухудшение динамики еще одного традиционно волатильного вида деятельности – «Производство прочих транспортных средств и оборудования» – было обусловлено главным образом резким спадом производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования (-45,2 % г/г в сентябре после околонулевой динамики месяцем ранее), что негативно отразилось на показателях машиностроительного комплекса в целом.

О «локальном» характере замедления роста в обрабатывающей промышленности свидетельствует ее медианный темп роста, который в сентябре увеличился до 4,3 % г/г с 1,2 % г/г месяцем ранее. Добыча полезных ископаемых в сентябре показала максимальные темпы роста с 2014 года (6,9 % г/г). Продолжающееся ускорение в добывающей промышленности обусловлено в первую очередь наращиванием добычи нефти, которая в сентябре, по данным Минэнерго России, обновила постсоветский максимум (11,36 млн. барр. / сутки). Позитивная динамика наблюдалась и в других отраслях сырьевого комплекса – добыче природного газа и газового конденсата (+18,5 % г/г), металлических руд (+5,6 % г/г), угля (+6,4 % г/г).

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/200155e6-1852-43f9-844a-175d57465910/181017.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=200155e6-1852-43f9-844a-175d57465910>

По итогам 3 квартала 2018 года восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ

Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 - 2024 годов.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2018 г.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» (далее – Указ).

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами.

Инфляция

До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 % до 20 % затронет около 75 % товаров и услуг,

используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3 % от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 %, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4 %. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 %. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4 %.

Экономический рост

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления.

Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

Ключевыми элементами этого пакета являются:

- эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;
- реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;
- пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0 % в 2020 году, и выше уровня в 3,0 %, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 % их доли в ВВП. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

При сравнительно стабильной структуре ВВП по доходам структура производства будет отражать изменения, происходящие в структуре внутреннего спроса и внешнего спроса на отечественную продукцию с учетом мер по поддержке экспорта.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности.

Существенные вклад в экономический рост продолжат вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии. Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост.

Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта. Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортоемким по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 годах.

Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0 % в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0 % по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6 % (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4 %.

При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутриэкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий).

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2024 годы представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2024 годы

Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
	прогноз						
Цены на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель							
базовый сценарий	69,6	63,4	59,7	57,9	56,4	55,1	53,5
консервативный сценарий	69,6	56,0	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю							
базовый сценарий	3,4	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0

Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
	прогноз						
консервативный сценарий	3,4	4,6	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовый внутренний продукт, %							
базовый сценарий	1,8	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный сценарий	1,8	1,0	1,9	2,5	2,9	3,0	3,0
Инвестиции в основной капитал, %							
базовый сценарий	2,9	3,1	7,6	6,9	6,6	6,4	6,1
консервативный сценарий	2,9	2,5	6,3	5,3	5,4	5,2	4,8
Промышленность, %							
базовый сценарий	3,0	2,4	2,7	3,1	3,1	3,2	3,3
консервативный сценарий	3,0	1,8	2,5	2,8	2,9	3,0	3,1
Реальные располагаемые доходы населения, %							
базовый сценарий	3,4	1,0	1,7	2,2	2,3	2,4	2,5
консервативный сценарий	3,4	0,7	1,6	1,8	2,0	2,1	2,3
Реальная заработная плата, %							
базовый сценарий	6,9	1,4	1,9	2,5	2,8	2,7	2,9
консервативный сценарий	6,9	1,2	1,8	2,0	2,5	2,4	2,6
Оборот розничной торговли, %							
базовый сценарий	2,9	1,7	2,0	2,6	2,6	2,7	2,8
консервативный сценарий	2,9	1,3	1,8	2,2	2,3	2,5	2,7
Экспорт товаров, млрд. долларов США							
базовый сценарий	439,4	437,0	435,1	444,5	460,9	482,9	505,5
консервативный сценарий	439,4	407,1	379,0	391,1	408,9	430,4	451,0
Импорт товаров, млрд. долларов США							
базовый сценарий	257,7	271,7	289,3	308,7	327,1	346,4	365,4
консервативный сценарий	257,7	260,5	257,7	276,3	294,3	312,8	332,6

Источник. 1. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>

4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников

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

- валовой выручки;
- чистой прибыли (убытка);
- валюты баланса;
- капиталов и резервов (собственного капитала);
- долгосрочных заемных средств;
- краткосрочных заемных средств.

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

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

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г.

включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям отрасли, параметров представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Данные о динамике изменения финансовых показателей отрасли

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

Источник. 1 <http://cbsd.gks.ru/>

Для оценки состояния и перспектив развития отрасли, представленные в табл. 24, данные сопоставлялись с аналогичными данными для всей экономики. В качестве источника информации использовалась центральная база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (<http://cbsd.gks.ru/>) раздел Финансы организаций. Для выборки данных использовались следующие значения параметров группирования:

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

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г. включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям по всем отраслям, параметров представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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://cbsd.gks.ru/>

В качестве показателя оценивания состояния и перспектив развития отрасли использовался так

называемый коэффициент бета, позволяющий оценить чувствительность изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом (сводных данных по всем отраслям). Формула расчета коэффициента бета имеет следующий вид:

$$\beta = \frac{\text{cov}(p_i, p_m)}{\sigma_m^2},$$

где:

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

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

σ_m^2 – дисперсия параметра экономики.

Коэффициент бета может иметь как положительные, так и отрицательные значения. Положительное значение коэффициента свидетельствует об однонаправленной динамике изменения параметров отрасли и экономики, отрицательное значение указывает на наличие разнонаправленной динамики. Характеристики чувствительности изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом и направленности изменений представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценка.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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	0,95	Запаздывающие	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
баланса			периоде отмечается однонаправленная динамика	запаздывающим темпом	показателя запаздывающим темпом
Долгосрочные заемные средства	1,43	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение показателя опережающим темпом
Краткосрочные заемные средства	1,85	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение показателя опережающим темпом
Капиталы и резервы (собственные средства)	0,92	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя запаздывающим темпом	Снижение показателя запаздывающим темпом

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

Для определения места оцениваемого Общества в отрасли, рассчитаем удельные величины (веса) финансовых показателей (валовой выручки, чистой прибыли, валюты баланса, долгосрочных и краткосрочных 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 2017 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://cbstd.gks.ru/>. 2. Расчет Оценщика.

Анализ данных отрасли, в рамках анализа финансовых показателей организаций с ОКВЭД - 68.10.11 – «подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества», показал, что ретроспективные данные после 2015 г. официально не опубликованы. На основе проведенных расчетов, можно констатировать, что место оцениваемого Общества в отрасли незначительное (не существенное).

4.4. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)

Общие положения

Под рынком долгов непубличных компаний понимается рынок купли – продажи дебиторской задолженности предприятий и организаций перед предприятиями и организациями, возникшей из договоров самого разного типа (кредитных, займа, купли – продажи, подряда и т.д.). В ряде случаев, такая задолженность может быть переоформлена в векселя должника.

Исходя из вышеуказанного определения отделяем этот рынок

- во - первых, от биржевого долгового рынка и организованного рынка векселей компаний;
- во – вторых, от организованного рынка факторинга и форфейтинга, ориентированного на массовую скупку долгов первоклассных платежеспособных предприятий у их поставщиков, нуждающихся в пополнении оборотных средств.

Текущее ухудшение общеэкономических условий в России в числе прочего привело к увеличению предложений о продаже таких специфических активов, как дебиторская задолженность

непубличных компаний. Основную роль в этом играет неуклонный рост числа и временных корпоративных финансовых затруднений, и прямых дефолтов компаний.

Сейчас высок процент должников, которые объективно не в состоянии погасить собственную задолженность. Число таких компаний среди передаваемых в работу коллекторам достигает 80%. Многие направления российского бизнеса существовали за счет различных форм кредитования – товарного или денежного». Будучи лишены подобных ресурсов, предприятия потеряли рентабельность и естественным путем идут к закономерному банкротству.

Правовые основы функционирования рынка

Согласно ст. 382 Гражданского кодекса РФ, право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования).

Продажа долгов, неразрывно связанных с личностью кредитора, в частности требований об алиментах и о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, не допускается.

Правила о переходе прав кредитора к другому лицу не применяются к регрессным требованиям.

Договор цессии является консенсуальным и считается заключенным в момент, когда стороны достигли соглашения по всем существенным условиям договора в требуемой для этого форме.

В законодательстве прямо не предусмотрены нормы о возмездности договора уступки права требования (цессии). Поэтому при заключении договора цессии между физическими лицами договор может быть как возмездным, так и безвозмездным (безвозмездный договор цессии может квалифицироваться как договор дарения).

Для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей договор цессии всегда является возмездным, поскольку безвозмездные сделки между субъектами предпринимательской деятельности недопустимы.

Согласие должника о заключении договора уступки права не требуется (если только такое согласие не предусмотрено основным договором из которого возникло обязательство).

Уступка требования, основанного на сделке, совершенной в простой письменной или нотариальной форме, должна быть совершена в соответствующей письменной форме.

Уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом.

Уступка требования по ордерной ценной бумаге совершается путем индоссамента на этой ценной бумаге (пункт 3 статьи 146).

Должник вправе не исполнять обязательство новому кредитору. Согласно ст. 385 Гражданского кодекса РФ должник вправе не исполнять обязательство новому кредитору до представления ему доказательств перехода требования к этому лицу.

Если должник не был письменно уведомлен о состоявшемся переходе прав кредитора к другому лицу, новый кредитор несет риск вызванных этим для него неблагоприятных последствий. В этом случае исполнение обязательства первоначальному кредитору признается исполнением надлежащему кредитору.

Участники рынка

Продавцов долгов непубличных компаний можно разделить на три крупные категории, различающиеся рыночной мотивацией (см. ниже).

Категории продавцов	Характеристики (описание) продавцов
Арбитражные управляющие	Продают, как правило, безнадёжные долги предприятий после самостоятельного осуществления всех возможных процедур взыскания. В силу этого, продажа очень маловероятна, и представляет собой скорее обязательную процедуру перед списанием долга.
Предприятия - кредиторы	Продают долги своих дебиторов с разными целями – от необходимости пополнения оборотных средств до нежелания самостоятельно заниматься взысканием. Продают кредитные долги компаний разного качества с целью разгрузки балансов.
Банки	При этом, долги могут быть в разной степени обеспечены залогами различного имущества, что повышает их привлекательность и цену.

Сегментация рынка

Сегментация рынка долгов непубличных компаний представлена ниже.

Наименование сегмента	Характеристики (описание) сегмента
«Мусорные» долги, практически не реальные ко взысканию, хотя и существующие юридически	Долги компаний – банкротов. Реализуются арбитражными управляющими на публичных торгах. Арбитражные управляющие продают те долги, взыскание которых не увенчалось успехом. При этом, предложение дебиторской задолженности к продаже на торгах является своего рода заменой списанию этих безнадежных долгов, поскольку доля несостоявшихся торгов по причине отсутствия интереса у покупателей находится в интервале от 83% до 94%, интересантов на них мало, и сделки с ними крайне редки. Вероятность продажи - не более 10%.. Как правило, не банковские долги. Вероятность продажи оценить очень сложно.
Реальные ко взысканию необеспеченные долги	Основные критерии – платежеспособность должника, правильность и полнота оформления документов. Возможны покупатели со специальной (но рыночной) мотивацией, например, в виде стремления к зачёту взаимных требований. Как правило, банковские долги. Вероятность продажи зависит от платежеспособности должника (который может быть неплатежеспособным), полноты и правильности оформления документов, а также адекватности оценки и ликвидности обеспечения.
Реальные ко взысканию обеспеченные долги	Продажа имущества, являющегося обеспечением долга, через продажу самого долга.

Цены и скидки

Интервалы скинток, фактически наблюдающихся на рынке при продаже долгов непубличных компаний разных сегментов можно оценить на основании ниже представленных данных.

Наименование сегмента	Вероятный интервал дисконта
«Мусорные» долги, практически не реальные ко взысканию, хотя и существующие юридически	100% - 90% ближе к 100%
Реальные ко взысканию необеспеченные долги	90% - 50%
Реальные ко взысканию обеспеченные долги	50% - 0%
Продажа имущества, являющегося обеспечением долга, через цессию долга	Дисконт, как правило, отсутствует. Напротив, может присутствовать премия, обусловленная превышением рыночной стоимости имущества над номиналом долга.

Вышеуказанные данные хорошо согласуются с альтернативными результатами.

По результатам С.В. Воданюка (Практика применения сравнительного подхода к оценке прав требования (дебиторской задолженности), Имущественные отношения в Российской Федерации, 6(141)), полученным в результате наблюдений за рынком на протяжении ряда лет, наиболее вероятный размер дисконта при продаже реальных необеспеченных долгов компаний из разных секторов экономики располагается в интервале 0,306 ... 0,547 в зависимости от даты исследования и отраслевой принадлежности группы дебиторов.

По данным экспертов Ассоциации банков Северо – Запада, в зависимости от различных вариантов банкротства компаний рыночные скидки при продаже обеспеченных долгов предприятий-банкротов колеблются от 32% до 65%.

Судя по всему, такие значения скинток являются относительно стабильными во времени.

Так, данные ещё 2001 года свидетельствуют о том, что «На рынке долгов размер дисконта часто превышает 50%. Он определяется финансовым состоянием должника, документарным оформлением задолженности, ликвидностью рынка, перспективами взыскания долга через суд, а также наличием или отсутствием покупателей и претендентов на имущество должника.

Факторы, определяющие цену долга непубличных компаний

Основные факторы, определяющие размер дисконта к номиналу долга непубличных компаний представлены ниже.

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
Уровень риска непогашения долга должником по причине неплатежеспособности	Чем выше риск непогашения долга должником, тем выше дисконт. В случае банкротного состояния должника дисконт будет стремиться к 100% («мусорные» долги).
Предполагаемый срок взыскания	С ростом предполагаемого срока взыскания долга дисконт увеличивается, что естественным образом объясняется стоимостью денег во времени.
Уровень действующих рыночных кредитных и депозитных ставок банков	С ростом действующих рыночных ставок дисконт увеличивается, что так же естественным образом объясняется стоимостью денег во времени.
Номинал долга	При прочих равных дисконт к номиналу более крупных долгов будет выше, чем для менее крупных долгов, что отражает компенсацию роста риска инвестора (покупателя) с ростом размера инвестиций.
Наличие обеспечения долга – оценка (рыночная стоимость) и ликвидность	Наличие обеспечения снижает размер дисконта. Более того, при превышении рыночной стоимости залога над номиналом долга дисконт к номиналу долга может измениться на премию.
Порядок оплаты	При оплате «по факту» дисконт будет больше, чем при оплате в рассрочку, поскольку в первом случае риск покупателя выше, чем во втором.

Факторы, определяющие ликвидность долга

Факторы, повышающие вероятность продажи (ликвидность) долгов представлены ниже.

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
Принципиальная возможность продажи долга	Продаже прав требования могут препятствовать специальные оговорки в контрактах, заключенных с должниками. Например, «Права требования по настоящему договору не могут быть уступлены одной стороной без письменного согласия другой стороны настоящего контракта». Договоры цессии, заключенные вопреки подобному запрету, юридической силы иметь не будут. Нельзя уступить право требования по обязательствам, которые возникли из публичных, а не из гражданских правоотношений. Например, невозможно продать долг налоговой инспекции перед компанией, вызванный переплатой того или иного налога, или задолженность, возникшую из-за задержки выплат средств из бюджета любого уровня – субсидий, оплаты по госзаказу, инвестиций.
Полнота комплекта документов, подтверждающих существование и размер долга	Один из самых важных факторов, позволяющий продать долг за максимальные деньги. Как правило, покупатели готовы принять на себя риски банкротства должника, но не риски проигрыша дела в арбитражном суде. Если ситуация с документами неопределенна, шансы получить хорошую цену стремятся к нулю. При этом, комплект документов, подтверждающих существование долга, будет различаться в зависимости от типа сделки, по которой возникла задолженность. Необходимо предоставить потенциальному покупателю самую актуальную контактную информацию о должнике – адрес офиса, контактные лица, телефоны и т.д. Мало кто захочет покупать долги компании, с представителями которой сложно провести даже обычные переговоры.
Наличие достоверной информации о должнике	Покупателей, как правило, не интересуют «неуловимые» должники, за исключением тех случаев, когда есть достоверная информация об их интересных для продажи активах (что представляет собой актив, где находится, реальное состояние и т.д.). Должники, не исполняющие вступившее в законную силу решение суда, также настораживают покупателей, еще более – компании банкроты.
Реальность стоимости долга	Стоит ориентироваться в первую очередь на основную

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
Факторы, повышающие стоимость долга	<p>часть - «тело» - долга. Величина штрафов, пеней и неустоек имеет для покупателя вторичное значение. С большей вероятностью продавец сумеет продать сам долг плюс начисленные на него проценты за пользование чужими денежными средствами. При этом процент равен ставке рефинансирования ЦБ РФ. Риск уменьшения судом этой суммы минимален. Такими факторами являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • признание долга должником хотя бы на уровне акта сверки; • прежний положительный опыт взыскания задолженности с должника; • длительное сотрудничество с должником; • существование других кредиторов. <p>Необходимо документальное подтверждение указанных факторов, что повышает вероятность взыскания. В некоторых случаях покупателю гораздо интереснее купить долг одновременно у нескольких кредиторов. Это позволит, к примеру, контролировать ход процедуры банкротства. Большое количество кредиторов, каждый из которых «тянет одеяло на себя» может негативно сказаться на последующей процедуре взыскания и, соответственно, на цене. Поэтому если информация о других кредиторах вашего должника, стоит поинтересоваться возможностью формирования их пула, и опять же сообщить об этом будущему покупателю долга.</p>
Прочие факторы	

Общие выводы

1. Рынок продажи долгов непубличных компаний значительно сегментирован. Начальной процедурой при определении стоимости долга должна быть работа по установлению сегмента рынка для оцениваемой задолженности. Далеко не всегда эта работа является легким делом, поскольку может потребоваться значительное время на анализ множества факторов – от надлежащего оформления долга до понимания реальной платежеспособности должника.
2. Если анализ покажет принадлежность оцениваемой задолженности к сегменту «мусорных» долгов, то вероятность ее продажи составляет всего около 10%. Дисконты на этом рынке в среднем превышают 90% и реальность самой сделки часто можно рассматривать только в контексте продажи портфеля «плохих» долгов квалифицированному покупателю за символическую плату.
3. Наиболее сложным с точки зрения оценки представляется определение стоимости необеспеченного долга. В этом случае продавцы склонны выставлять достаточно высокую стартовую цену продаваемых долгов – в среднем примерно в половину от суммы номинала. Однако, для совершения сделки в таком случае продавцу придется либо обеспечить наличие доказательств платежеспособности должника, либо продаваемый долг будет рассматривать как «мусорный».
4. Для обеспеченных долгов, напротив, цена сделки в среднем составляет порядка половины от номинала долга. При этом, с точки зрения продавца, начальная цена задолженности часто близка к номиналу, а иногда и превышает ее исходя из стоимости обеспечения. Поэтому при отсутствии гибкости в позиции продавца поиск покупателя для совершения сделки может занять продолжительное время. В любом случае, определяющую роль для заключения сделки по поводу обеспеченного долга наряду с должным документальным оформлением, прежде всего, играет характеристика предлагаемого обеспечения.

Текущие тенденции рынка цессии («плохих» долгов)

Российский рынок долгов продолжает увеличиваться, и уже государству приходится искать новые способы решения проблемы непогашенных кредитов и общей закредитованности населения. За 2017 год россияне уже получили кредиты на сумму 986,2 млрд. рублей, и по данным статистики, около 15% этой суммы очень скоро окажется в данных о просроченных займах. Общей объем просроченной задолженности россиян составил 1,43 триллиона, и эта сумма продолжает активно расти.

Списание на рынке долгов

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

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

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

Рынок продажи долгов: тенденции и перспективы

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

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

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

Правительственные меры регулирования

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

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

Перспективы развития ситуации

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

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

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

4.6. 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/>);
- Российская торговая площадка проблемными активами (https://debbet.ru/prodazha_dolgov).


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.

Предложения портала залогового имущества в части уступки прав требования (цессии) - <http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/>, представлены ниже.

<https://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/ot-uridicheskikh-lits>



Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Орловская область	29.11.2018	ю.л.			25 119 138
Ульяновская область	27.11.2018	ю.л.	2018	432 162	43 216
Ульяновская область	27.11.2018	н.л.	2014	867 217	86 721
Ульяновская область	27.11.2018	н.л.	2018	2 254 602	225 460
Татарстан республика	27.11.2018	н.л.	2016	1 064 833	106 483
Татарстан республика	27.11.2018	ю.л.	2018	1 206 178	130 617
Татарстан республика	27.11.2018	н.л.	2018	1 310 778	131 077
Татарстан республика	27.11.2018	н.л.	2017	940 320	94 032
Татарстан республика	27.11.2018	ю.л.	2018	1 086 646	108 664
Татарстан республика	27.11.2018	н.л.	2016	1 550 940	155 094
Курганская область	27.11.2018	ю.л.			9 380 498
Красноярский край	26.11.2018	ф.л.			29 014 190
Красноярский край	26.11.2018	ф.л.			30 903 136
Красноярский край	26.11.2018	ю.л.			382 000 000
Северная Осетия - Алания республика	26.11.2018	н.л.			7 057 871
Москва	23.11.2018	ю.л.			114 200 111
Краснодарский край	23.11.2018	ю.л.			17 047 978
Красноярский край	23.11.2018	ю.л.			8 678 999
Санкт-Петербург	23.11.2018	ю.л.	2014	442 205 275	45 000 000
Краснодарский край	19.11.2018	ю.л.			7 054 176
Владимирская область	19.11.2018	ю.л.			88 136 429
Воронежская область	19.11.2018	ю.л.			99 361 648
Краснодарский край	19.11.2018	ю.л.			22 428 530
Ульяновская область	19.11.2018	ю.л.			18 282 500
Липецкая область	19.11.2018	ю.л.			119 804 842
Московская область	19.11.2018	н.л.			20 178 877



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для покупателей
для объявлений частных лиц

Войти


или как пользователь  

[Регистрация / Помощь](#)

Авторизация в Личном Кабинете, ак.
создана в соответствии с требованиями к
Политике конфиденциальности

ПРОДАТЬ ДОЛГ



КУПИТЬ ДОЛГ



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для покупателей
для объявлений частных лиц

Войти

или как пользователь  


[Регистрация / Помощь](#)

Авторизация в Личном Кабинете, ак.
создана в соответствии с требованиями к
Политике конфиденциальности

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ



Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продаж
Орловская область	13.11.2018	ю.л.	2018	114 895	87 297
Московская область	31.10.2018	ф.л.	2018	19 500 000	29 000 000
Рязанская республика	30.10.2018	ф.л.		428 236	21 411
Кировская область	30.10.2018	ф.л.		646 250	27 312
Санкт-Петербург	30.10.2018	ф.л.		2 704 852	135 242
Алтайский край	30.10.2018	ф.л.		386 903	17 848
Ростовская область	30.10.2018	ф.л.		240 867	12 043
Псковская область	30.10.2018	ф.л.		608 485	25 432
Чувашия республика	30.10.2018	ф.л.		814 200	48 718
Свердловская область	30.10.2018	ф.л.		3 280 058	183 002
Ульяновская область	30.10.2018	ф.л.		208 859	15 482
Пермский край	30.10.2018	ф.л.		1 496 536	74 831
Вичгородская республика	30.10.2018	ф.л.		591 820	28 591
Московская область	30.10.2018	ф.л.		380 318	19 018
Татарстан республика	30.10.2018	ф.л.		3 092 475	154 833
Татарстан республика	18.10.2018	ю.л.		10 380 796	1 038 879
Санкт-Петербург	18.10.2018	ю.л.		117 391 829	6 110 471
Татарстан республика	18.10.2018	ю.л.		10 531 983	1 032 198
Челябинская область	18.10.2018	ю.л.		31 034 400	3 103 440
Татарстан республика	05.10.2018	ю.л.	2008	136 483 144	19 200 000
Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продаж
Свердловская область	21.09.2018	ю.л.	2017	2 535 900	договорная
Томская область	13.09.2018	ф.л.	2008	129 152 873	6 487 633
Татарстан республика	13.09.2018	ф.л.	2008	368 208 822	18 415 431
Татарстан республика	13.09.2018	ф.л.	2008	361 683 778	18 094 688
Татарстан республика	13.09.2018	ю.л.	2008	344 622 094	17 231 104
Татарстан республика	13.09.2018	ю.л.	2008	30 389 956	1 519 487
Краснодарский край	03.09.2018	ю.л.	2008	132 085 940	80 450 000
Чувашия республика	03.09.2018	ю.л.	2017	113 205	79 000
Московская область	03.09.2018	ю.л.	2017	9 806 752	договорная
Московская область	03.09.2018	ю.л.	2017	1 212 927	848 000
Нижегородская область	02.09.2018	ю.л.		150 000 000	148 000 000
Нижегородская область	02.09.2018	ю.л.	2018	150 000 000	148 000 000
Ростовская область	31.08.2018	ф.л.			1 200 000
Ростовская область	31.08.2018	ф.л.			900 000
Москва	27.08.2018	ю.л.	2018	79 045 834	3 952 291
Чувашия республика	27.08.2018	ю.л.	2018	83 237 591	8 000 000
Москва	06.08.2018	ю.л.		2 273 890	948 000
Москва	06.08.2018	ю.л.		2 900 331	725 000
Москва	06.08.2018	ю.л.		1 920 970	480 000
Москва	06.08.2018	ю.л.		2 495 021	674 000



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для посетителей
для объявлений частных лиц

Войти


или как пользователь  

[Регистрация / Напомнить пароль](#)

Авторизация в Личном Кабинете, осуществляется с помощью cookies на территории и в пределах юрисдикции России

ПРОДАТЬ ДОЛГ



КУПИТЬ ДОЛГ



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для посетителей
для объявлений частных лиц

Войти

или как пользователь  

[Регистрация / Напомнить пароль](#)


Авторизация в Личном Кабинете, осуществляется с помощью cookies на территории и в пределах юрисдикции России

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Москва	06.08.2018	ю.л.		6 158 785	4 309 000
Москва	06.08.2018	ю.л.		2 029 913	507 000
Москва	06.08.2018	ю.л.		270 704	189 000
Янтарно-Ненецкий автономный округ	06.08.2018	ю.л.	2017	566 218	396 000
Татарстан республика	06.08.2018	ю.л.		308 405	216 000
Башкортостан республика	06.08.2018	ю.л.		490 906	344 000
Московская область	06.08.2018	ю.л.		8 097 960	3 569 000
Россия	06.08.2018	ю.л.		756 362	530 000
Москва	06.08.2018	ю.л.	2017	3 103 154	372 000
Москва	06.08.2018	ю.л.	2017	2 216 738	554 000
Москва	06.08.2018	ю.л.	2017	1 747 203	1 223 000
Москва	06.08.2018	ю.л.	2017	1 220 855	305 000
Саратовская область	06.08.2018	ю.л.	2017	21 764	15 000
Москва	06.08.2018	ю.л.	2017	1	договорная
Москва	06.08.2018	ю.л.	2017	11 758 091	8 251 000
Тамбовская область	06.08.2018	ю.л.	2017	533 301	договорная
Москва	06.08.2018	ю.л.	2017	768 409	550 000
Тамбовская область	06.08.2018	ю.л.	2017	503 247	договорная
Россия	06.08.2018	ю.л.	2017	481 035	316 000
Кировская область	06.08.2018	ю.л.	2017	331 189	232 000

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Костромская область	06.08.2018	ю.л.	2017	142 820	100 000
Алтайский край	06.08.2018	ю.л.	2018	7 085 828	договорная
Карелия республика	02.08.2018	ю.л.		2 979 316	2 700 000
Рязанская область	24.07.2018	ф.л.	2018	74 000 000	60 000 000
Чувашия республика	23.07.2018	ф.л.			710 000
Новосибирская область	16.07.2018	ф.л.			1 449 000
Кировская область	04.07.2018	ф.л.			1 098 000
Саратовская область	02.07.2018	ф.л.			1 913 600
Новосибирская область	27.06.2018	ю.л.	2017	71 872 780	80 311 000
Рязанская область	27.06.2018	ю.л.	2017	1 853 164	2 197 000
Татарстан республика	27.06.2018	ю.л.	2017	1 680 708	1 176 000
Якутия республика	27.06.2018	ф.л.	2017	1 980 015	1 384 000
Новосибирская область	27.06.2018	ф.л.	2017	1 876 389	225 000
Татарстан республика	27.06.2018	ю.л.	2018	2 552 419	306 000
Татарстан республика	27.06.2018	ю.л.	2018	432 000	32 000
Московская область	27.06.2018	ю.л.	2018	993 150	договорная
Татарстан республика	27.06.2018	ю.л.	2018	471 608	330 000
Москва	27.06.2018	ю.л.	2018	1 437 390	1 006 000
Москва	27.06.2018	ф.л.	2018	3 107 499	2 179 000
Тюменская область	27.06.2018	ю.л.	2018	554 181	389 000



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для покупателей
для объявлений частных лиц


или как пользователь

Регистрация / логин/пароль

Авторизоваться в Личном Кабинете, не забываясь о Парольной безопасности и Пользовательской политике

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для покупателей
для объявлений частных лиц

или как пользователь


Регистрация / логин/пароль

Авторизоваться в Личном Кабинете, не забываясь о Парольной безопасности и Пользовательской политике

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продаж
Омская область	30.05.2018	Ф.Л.		299 000 000	договорная
Иркутская область	28.05.2018	ю.л.	2018	3 613 482	2 529 000
Томанская область	24.05.2018	ю.л.	2018	44 931 000	49 000 000
Москва	18.05.2018	Ф.Л.		1 404 877	80 000
Московская область	16.05.2018	ю.л.		229 166	договорная
Москва	16.05.2018	ю.л.		968 022	484 000
Нижегородская область	16.05.2018	ю.л.		314 132	220 000
Кана республика	16.05.2018	ю.л.		136 775	96 000
Вологодская область	16.05.2018	Ф.Л.		143 079	100 000
Москва	16.05.2018	ю.л.		167 883	117 000
Красноярский край	16.05.2018	ю.л.		3 427 206	411 000
Москва	16.05.2018	ю.л.		1 560 284	1 092 000
Москва	16.05.2018	ю.л.	2017	398 930	80 000
Москва	16.05.2018	ю.л.	2017	299 745	210 000
Ямало-Ненецкий автономный округ	16.05.2018	ю.л.	2017	1 482 945	1 017 000
Московская область	16.05.2018	ю.л.	2017	2 017	136 000
Иркутская область	16.05.2018	Ф.Л.	2017	1 357 952	951 000
Кемеровская область	16.05.2018	ю.л.	2017	320 613	80 000
Москва	16.05.2018	ю.л.	2017	1 550 155	186 000
Иркутская область	16.05.2018	ю.л.	2017	1 357 952	951 000
Кемеровская область	16.05.2018	ю.л.	2017	320 613	80 000
Москва	16.05.2018	ю.л.	2017	1 550 155	186 000
Москва	16.05.2018	ю.л.	2017	80 105	11 000
Москва	16.05.2018	ю.л.	2017	64 291	8 000
Москва	16.05.2018	ю.л.	2017	712 000	500 000
Москва	16.05.2018	Ф.Л.	2017	8 379 121	2 095 000
Московская область	16.05.2018	Ф.Л.	2017	95 209	14 000
Москва	16.05.2018	ю.л.		118 182	29 000
Кемеровская область	16.05.2018	ю.л.	2018	65 192	16 000
Саратовская область	10.05.2018	Ф.Л.			2 277 800
Волгоградская область	29.03.2018	Ф.Л.			2 953 961
Новосибирская область	27.03.2018	Ф.Л.			1 624 000
Московская область	23.03.2018	Ф.Л.			8 030 500
Иркутская область	20.03.2018	ю.л.	2014	524 000	80 000
Москва	15.03.2018	Ф.Л.	2016	16 999 991	8 499 995
Москва	15.03.2018	Ф.Л.	2016	2 117 117	1 058 558
Москва	15.03.2018	Ф.Л.	2016	1 000 000	500 000
Московская область	15.03.2018	Ф.Л.	2016	3 785 703	2 283 421
Московская область	15.03.2018	Ф.Л.	2016	9 790 394	1 737 088
Московская область	15.03.2018	Ф.Л.	2016	3 997 362	1 488 681





Новые поступления
[получить доступ](#)

Личный Кабинет

для покупателей
для объявлений частных лиц

[Войти](#)


или как подписатель  

[Регистрация / залогните пароль](#)

Агентство по недвижимости в Санкт-Петербурге, на территории и Ленинградской области с лицензией в Федеральной службе регистрации

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ





Новые поступления
[получить доступ](#)

Личный Кабинет

для покупателей
для объявлений частных лиц

[Войти](#)

или как подписатель  

[Регистрация / залогните пароль](#)

Агентство по недвижимости в Санкт-Петербурге, на территории и Ленинградской области с лицензией в Федеральной службе регистрации

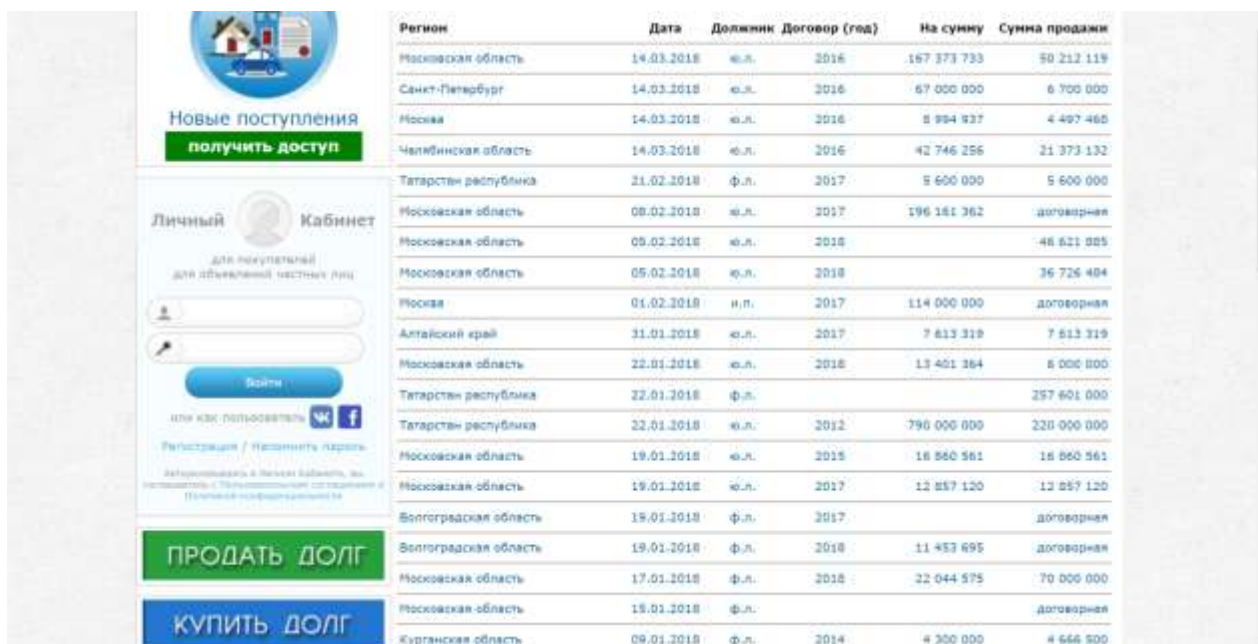
ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Москва	15.03.2018	ф.л.	2016	446 839	223 419
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	257 931 318	29 783 131
Санкт-Петербург	15.03.2018	ю.л.	2016	2 919 688	1 459 844
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	2 829 514	1 414 757
Москва	15.03.2018	ф.л.	2016	48 000 000	4 900 000
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	1 204 009	602 004
Москва	15.03.2018	ф.л.	2016	48 000 000	4 900 000
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	8 994 937	4 497 465
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	1 697 118	1 018 271
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	999 402	268 620
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	1 500 000	900 000
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	7 441 986	4 485 192
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	1 900 000	780 000
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	1 200 000	600 000
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	2 089 414	1 253 648
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	700 000	210 000
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	1 743 260	871 630
Татарстан республика	14.03.2018	ю.л.	2014	110 000 000	65 169 000
Санкт-Петербург	14.03.2018	ю.л.	2014	21 823 139	2 168 313
Калининград республика	14.03.2018	ю.л.	2016	22 029 415	2 202 941
Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	18 788 234	8 392 667
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	1 626 574	813 287
Кабардино-Балкарская республика	14.03.2018	ю.л.	2017	2 968 892	296 899
Ленинградская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 270 820	127 082
Татарстан республика	14.03.2018	ю.л.	2016	18 078 484	1 007 848
Кемеровская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 549 742	77 487
Самарская область	14.03.2018	ю.л.	2016	2 790 340	279 034
Татарстан республика	14.03.2018	ю.л.	2016	7 140 527	714 052
Волгодонская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 950 000	195 000
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	30 612 619	15 306 309
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	446 839	223 419
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	301 904	181 082
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	929 865	537 979
Москва	14.03.2018	ф.л.	2017	1 007 235	100 723
Владимирская республика	14.03.2018	ю.л.	2014	1 054 818	105 481
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	80 188	54 113
Курганская область	14.03.2018	ю.л.	2017	1 136 308	340 892
Воронежская область	14.03.2018	ю.л.	2018	1 151 071	115 107
Челябинская область	14.03.2018	ю.л.	2017	1 187 460	59 372
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	1 204 009	602 004

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Московская область	14.03.2018	Ф.Л.	2016	1 337 568	668 784
Саратовская область	14.03.2018	ю.л.	2017	1 490 920	149 092
Владимирская республика	14.03.2018	ю.л.	2016	1 493 990	149 399
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	1 632 239	816 117
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 697 119	1 016 271
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	78 601	47 160
Владимирская республика	14.03.2018	ю.л.	2016	2 050 728	410 146
Владимирская республика	14.03.2018	ю.л.	2016	1 719 063	171 906
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 732 622	866 311
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 743 260	871 630
Хабаровский край	14.03.2018	ю.л.	2016	1 907 812	190 761
Краснодарский край	14.03.2018	Ф.Л.	2017	2 039 885	610 525
Новосибирская область	14.03.2018	ю.л.	2016	2 049 972	102 498
Татарстан республика	14.03.2018	ю.л.	2014	2 179 553	217 956
Татарстан республика	14.03.2018	ю.л.	2016	2 190 291	219 029
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	59 814	35 089
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	2 213 200	1 327 932
Татарстан республика	14.03.2018	ю.л.	2016	2 378 080	475 616
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	6 434 221	3 080 332
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	2 591 893	1 354 686
Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Татарстан республика	14.03.2018	ю.л.	2016	2 613 084	261 309
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	3 296 479	1 979 087
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	5 076 481	2 538 226
Новосибирская область	14.03.2018	Ф.Л.	2016	2 630 717	131 535
Краснодарский край	14.03.2018	ю.л.	2016	2 644 605	528 921
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	4 273 053	1 281 616
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	2 813 817	1 406 958
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	2 829 314	1 414 757
Новосибирская область	14.03.2018	Ф.Л.	2016	2 936 083	146 804
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	3 950 346	1 979 173
Красноярский край	14.03.2018	ю.л.	2016	3 096 576	154 828
Саратовская область	14.03.2018	ю.л.	2014	3 209 471	320 947
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	2 997 362	1 498 681
Краснодарский край	14.03.2018	ю.л.	2016	3 330 402	666 080
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	3 386 823	2 032 093
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	16 907 617	8 493 908
Курганская область	14.03.2018	Ф.Л.		65 000 000	5 520 000
Курганская область	14.03.2018	ю.л.		65 000 000	5 414 000
Курганская область	14.03.2018	ю.л.		65 000 000	16 659 000
Курганская область	14.03.2018	ю.л.		65 000 000	13 060 000

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продаж
Курганская область	14.03.2018	ю.л.		65 900 000	12 102 000
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	2 117 117	1 058 558
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	2 039 414	1 233 848
Новосибирская область	14.03.2018	ю.л.	2017	3 511 995	180 599
Новосибирская область	14.03.2018	ю.л.	2018	3 683 554	368 355
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	3 737 460	1 121 238
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2018	3 785 703	2 233 421
Иркутская область	14.03.2018	ф.л.	2014	3 802 314	190 115
Ставропольский край	14.03.2018	ю.л.	2016	4 073 839	407 383
Ставропольский край	14.03.2018	ф.л.	2017	4 183 205	419 320
Красноярский край	14.03.2018	ф.л.	2016	4 206 255	210 312
Челябинская область	14.03.2018	ю.л.	2017	4 525 446	226 272
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	4 955 538	2 477 769
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	4 971 544	2 485 772
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2018	4 996 920	2 498 460
Саратовская область	14.03.2018	ю.л.	2016	5 078 680	507 666
Красноярский край	14.03.2018	ю.л.	2017	5 346 121	267 306
Тюменская область	14.03.2018	ю.л.	2015	6 009 708	300 485
Тюменская область	14.03.2018	ю.л.	2016	6 048 591	302 448
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	1 944 897	972 448
Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продаж
Республика Татарстан	14.03.2018	ю.л.	2016	7 867 940	786 794
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 442 529	721 264
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 245 409	747 245
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	8 194 295	3 677 718
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	1 137 278	568 639
Новосибирская область	14.03.2018	ю.л.	2017	10 674 235	533 711
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	2 919 688	879 806
Красноярский край	14.03.2018	ю.л.	2016	14 283 322	714 116
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	16 999 991	8 499 996
Челябинская область	14.03.2018	ю.л.	2017	109 999 724	5 499 986
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	1 195 831	597 515
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	261 449 671	26 144 967
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	270 826 481	81 247 944
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	3 875 470	1 937 738
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	93 461 883	8 346 188
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	1 610 795	814 397
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	601 772	150 931
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	293 629	118 088
Новосибирская область	14.03.2018	ю.л.	2016	44 486 285	2 222 814
Саратовская область	14.03.2018	ю.л.	2016	8 038 671	883 967



Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продаж
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	167 373 733	50 212 119
Санкт-Петербург	14.03.2018	ю.л.	2016	67 000 000	6 700 000
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	8 994 937	4 497 460
Челябинская область	14.03.2018	ю.л.	2016	42 746 256	21 373 132
Татарстан республика	21.02.2018	ф.л.	2017	5 600 000	5 600 000
Московская область	08.02.2018	ю.л.	2017	196 161 362	договорная
Московская область	05.02.2018	ю.л.	2018		48 621 085
Московская область	05.02.2018	ю.л.	2018		36 726 484
Москва	01.02.2018	и.п.	2017	114 000 000	договорная
Алтайский край	31.01.2018	ю.л.	2017	7 613 319	7 613 319
Московская область	22.01.2018	ю.л.	2018	13 401 364	6 000 000
Татарстан республика	22.01.2018	ф.л.			257 601 000
Татарстан республика	22.01.2018	ю.л.	2012	790 000 000	220 000 000
Московская область	19.01.2018	ю.л.	2015	18 860 561	18 860 561
Московская область	19.01.2018	ю.л.	2017	12 857 120	12 857 120
Волгоградская область	19.01.2018	ф.л.	2017		договорная
Волгоградская область	19.01.2018	ф.л.	2018	11 453 695	договорная
Московская область	17.01.2018	ф.л.	2018	22 044 575	70 000 000
Московская область	18.01.2018	ф.л.			договорная
Курганская область	09.01.2018	ф.л.	2014	4 300 000	4 666 500

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

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

В результате проведенного анализа вышеуказанных предложений выявлено (определено) следующее:

- значение дисконта при продаже долгов юридических лиц без обеспечения составляет от 30% до 99% в зависимости от стадии разбирательства и суммы задолженности, среднее значение дисконта составляет 67%;

- значение дисконта при продаже долгов юридических лиц с обеспечением составляет от 0% до 92% в зависимости от стадии разбирательства и суммы задолженности, среднее значение дисконта составляет 35%.

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

4.7. Общие выводы

Выводы:

1. По итогам 3 квартала 2018 года восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

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

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание подходов и методов оценки

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

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

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

этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит 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-Мертона 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:

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

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:

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

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, а также по причине того, что сумма основной задолженности (основного долга) предполагается погашаться частями, вышеуказанная формула примет вид:

$$PV_{III} = \sum_{z=1}^w \frac{N_z^u * (1 - M(II))}{(1+i)^{T_z/365}} + \sum_{j=1}^k \frac{[(N^k * pr * T_{nk} / 365) + Pr] * (1 - M(II))}{(1+i)^{T_{noz}/365}},$$

где:

N_z^u – сумма основной задолженности (основного долга), погашаемая по состоянию на z-ую дату, руб.;

T_z – срок (длительность периода) от даты оценки до z-ой даты погашения части основной задолженности (основного долга), дней;

$M(II)$ – математическое ожидание потерь задолженности на дату погашения;

i – ставка дисконта, %;

N^k – текущая сумма основной задолженности (основного долга) на начало k-го периода, руб.;

pr – процентная ставка, %;

T_{nk} – срок (длительность периода) от даты оценки до окончания k-го периода, дней;

Pr – текущая сумма начисленных процентов (на дату оценки), руб.;

T_{noz} – 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. 28.

Таблица 28.

Исходные данные

Наименование показателей	Значение показателей
--------------------------	----------------------

Схема погашения задолженности

сумма основной задолженности (основной долг)

- 125 679 212 руб. – до 31.12.2018 г.;

Наименование показателей	Значение показателей
	- 400 000 000 руб. – до 31.12.2019 г.;
	- 441 305 681,84 руб. – до 31.12.2020 г.
<i>проценты</i>	- начисленные проценты погашаются в срок до «31» декабря 2024 г.
Сумма солидарной непогашенной задолженности по состоянию на дату оценки	1 470 078 923,17 руб.
Сумма основного долга (основной суммы)	966 984 892,84 руб.
Начисленные проценты	503 094 030,33 руб.
Процентная ставка	9% (т.к. в соответствии с письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» от 25 мая 2018 г. (вход. №280518/3 от 28.05.2018 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*	- 125 679 212 руб. – одновременно 31.12.2018 г.;
	- 400 000 000 руб. – одновременно 31.12.2019 г.;
	- 441 305 681,84 руб. – одновременно 31.12.2020 г.
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов*	- начисленные проценты погашаются одновременно «31» декабря 2024 г.
Срок от даты оценки до погашения части основного долга (с учетом принятых допущений)	31.12.2018–30.11.2018= 31 день 31.12.2019–30.11.2018= 396 дней 31.12.2020–30.11.2018= 762 дня
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	31.12.2024–30.11.2018= 2 223 дня

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, исходя из принятой методологии расчета, ставка дисконта принята на уровне средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях с сроком погашения свыше 3 лет.

При проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта принимается значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет по состоянию на сентября 2018 г. (последние официально опубликованные данные на дату оценки), которое составляет – 9,02%.

Математическое ожидание потерь ($M(I)$)

При проведении настоящей оценки значение математического ожидания потерь $M(I)$ определялось на основе зависимостей вида:

$$M(I) = k * P_{д/б}$$

где:

$k^{долг}$ - доля (коэффициент) потерь при наступлении банкротства на дату погашения задолженности;

$P_{д/б}$ - вероятность дефолта/банкротства эмитента.

Доля потерь при наступлении банкротства k при проведении настоящей оценки, в общем виде, 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.

Для определения доли потерь при наступлении банкротства k на соответствующий период, проведен анализ изменения данного показателя за период с 31.12.2015 г. по 30.09.2018 г., представленный в табл. 29.

Таблица 29.

Анализ изменения доли потерь при наступлении банкротства эмитента

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Активы	10 107 997	7 687 492	6 016 206	5 949 330
Обязательства	10 094 252	8 221 238	6 693 180	6 769 338
Доля потерь при наступлении банкротства	0,00	0,0650	0,1010	0,1211

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчет Оценщика.

На основе данных, представленных в вышеуказанной таблице, а именно период с 31.12.2016 г. по 30.09.2018 г., была построена математическая зависимость (модель) изменения доли потерь при наступлении банкротства k в ретроспективном периоде, имеющая вид:

$$k = 3,8044558 * \ln(D) - 40,4999619,$$

где:

D - дата, на которую определяется доли потерь при наступлении банкротства.

Соответственно доля потерь при наступлении банкротства k для соответствующего периода составит, с учетом округлений (см. ниже):

Номер период	Доля потерь
31.12.2018	0,131
31.12.2019	0,162
31.12.2020	0,194
31.12.2021	0,225
31.12.2022	0,256
31.12.2023	0,287
31.12.2024	0,318

Источник. 1. Расчет Оценщика.

При проведении настоящей оценки использовалась доли потерь при наступлении банкротства k в соответствии с вышеуказанной таблицей.

Вероятность дефолта/банкротства

Наиболее распространенными на практике методиками прогнозирования вероятности банкротства предприятий являются:

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

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

Описание пятифакторной модели Альтмана.

Формула расчета пятифакторной модели Альтмана имеет вид:

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

где:

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

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

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

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

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

$Kг$ = коэффициенты пересчёта в годовые.

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

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

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

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

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

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

Описание модели ИГЭА

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

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

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

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:

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

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 и динамики ее изменения, использовались данные бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (лица солидарно отвечающего по обязательствам (задолженности) ООО «ХМСР») за период с 31.12.2015 г. по 30.09.2018 г., предоставленной Заказчиком оценки, характеризующие количественные и качественные характеристики эмитента.

Данные бухгалтерской отчетности Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» за период с 31.12.2015 г. по 30.09.2018 г. представлены в табл. 30 – табл. 31.

Таблица 30.

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

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Выручка от реализации	823 823	962 352	936 456	337 535
Себестоимость	-404 701	-487 577	-849 084	-276 642
Валовая прибыль	419 122	474 775	87 372	60 893
Коммерческие расходы	-16 759	-72 221	-66 542	-36 285

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Управленческие расходы	-5 215	-9 080	-9 797	-5 040
Прибыль (убыток) от продаж	397 148	393 474	11 033	19 568
Проценты к получению	163	8 440	1 093	101
Проценты к уплате	-126 820	-523 901	-338 024	-214 710
Доходы от участия в других организациях	142 060	0	0	0
Прочие доходы	581 752	420 375	977 103	341 002
Прочие расходы	-918 944	-789 578	-835 940	-341 082
Прибыль (убыток) до налогообложения	75 359	-491 190	-184 735	-195 121
Текущий налог на прибыль	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	-21 709	0	0	0
Отложенные налоговые активы	0	48 488	41 507	52 087
Прочее	0	-104 712	0	0
Чистая прибыль	53 650	-547 414	-143 228	-143 034

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 31.

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

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0
Основные средства	993	875	170	65
Незавершенное строительство	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	2 042	19 073	9 836	1 935
Долгосрочные финансовые вложения	3 003 643	2 855 130	2 711 330	2 712 288
Отложенные налоговые активы	325 856	233 154	274 661	326 748
Прочие внеоборотные активы	1 096 812	2 536 775	1 765 143	1 639 363
Итого внеоборотные активы	4 429 346	5 645 007	4 761 140	4 680 399
Запасы	1 130 943	1 271 448	563 785	353 410
НДС по приобретенным ценностям	442 718	288 853	177 433	173 323
Дебиторская задолженность	3 759 783	456 039	503 257	740 900
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0	0
Денежные средства	239 702	26 140	10 591	1 298
Прочие оборотные активы	105 505	5	0	0
Итого оборотные активы	5 678 651	2 042 485	1 255 066	1 268 931
БАЛАНС	10 107 997	7 687 492	6 016 206	5 949 330
Акционерный капитал	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-986 255	-1 533 746	-1 676 974	-1 820 008
Итого собственный капитал	13 745	-533 746	-676 974	-820 008
Долгосрочные заемные средства	1 049 110	3 768 356	3 575 558	3 704 920
Прочие долгосрочные обязательства	5 057 198	2 014 573	1 763 680	1 969 437
Отложенные налоговые обязательства	14 732	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	6 121 040	5 782 929	5 339 238	5 674 357
Краткосрочные заемные средства	93 577	331 337	54	0
Кредиторская задолженность	3 357 860	503 687	298 028	257 192
Доходы будущих периодов	30 295	0	39 013	30 371

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	30.09.2018 г.
Оценочные обязательства	0	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	491 480	1 603 285	1 016 847	807 418
Итого краткосрочные обязательства	3 973 212	2 438 309	1 353 942	1 094 981
БАЛАНС	10 107 997	7 687 492	6 016 206	5 949 330

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», по пятифакторной модели Альтмана представлены в табл. 32.

Таблица 32.

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

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 31.12.2015 г.	Значения показателей по состоянию на 31.12.2016 г.	Значения показателей по состоянию на 31.12.2017 г.	Значения показателей по состоянию на 30.09.2018 г.
X1	0,169	-0,051	-0,016	0,029
X2	0,005	-0,200	-0,279	-0,408
X3	0,007	-0,064	-0,031	-0,044
X4	0,001	-0,065	-0,101	-0,121
X5	0,082	0,125	0,156	0,076
Kг	1,0	1,0	1,0	1,3
Z	0,317	-0,466	-0,416	-0,677
Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне	от 80% до 100%	от 80% до 100%	от 80% до 100%	от 80% до 100%

Источник: Расчеты Оценщика.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», по R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии, представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 31.12.2015 г.	Значения показателей по состоянию на 31.12.2016 г.	Значения показателей по состоянию на 31.12.2017 г.	Значения показателей по состоянию на 30.09.2018 г.
X1	0,172	-0,051	-0,010	0,034
X2	3,903	1,026	0,2116	0,2326
X3	0,082	0,125	0,156	0,076
X4	0,036	-0,291	-0,068	-0,164
Kг	1,0	1,0	1,0	1,30
Z	5,370	0,418	0,094	0,421
Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне	до 10%	от 15% до 20%	от 80% до 100%	до 10%

Источник: Расчеты Оценщика.

Анализ представленных в табл. 33 данных показывает, что высокий показатель Z в период с 31.12.2015 г. по 31.12.2016 г., и на 30.09.2018 г. носит искусственный характер, так как высокое значение коэффициента X2 формируется искусственно при взаимном делении отрицательных значений прибыли и собственного капитала. Для дальнейших расчетов данная модель не использовалась.

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

- по пятифакторной модели Альтмана показатель Z, характеризующий вероятность дефолта/банкротства имеет тенденцию к снижению, вероятность дефолта/банкротства находится в диапазоне от 80% до 100%.

- по R-модели, разработанной Иркутской государственной экономической академией показатель Z, характеризующий вероятность дефолта/банкротства, не использовался, исходя из вышесказанного.

При проведении настоящей оценки вероятность дефолта/банкротства для расчетной модели принята равной 80% (минимальное значение диапазона от 80% до 100%).

Соответственно значения математического ожидания потерь $M(I)$ в прогнозном периоде составят (см. ниже):

Номер период	Доля потерь	Вероятность дефолта/банкротства, %	Значение математического ожидания потерь
31.12.2018	0,131	80	0,105
31.12.2019	0,162	80	0,130
31.12.2020	0,194	80	0,155
31.12.2021	0,225	80	0,180
31.12.2022	0,256	80	0,205
31.12.2023	0,287	80	0,230
31.12.2024	0,318	80	0,254

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Расчет стоимости солидарной непогашенной задолженности

Итоговые исходные данные для 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. 34.

Таблица 34.

Итоговые исходные данные для 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.	503 094 030,33
Процентная ставка, %	9
Дата погашения кредита, принятая при проведении расчетов	- 125 679 212 руб. – одновременно 31.12.2018 г.; - 400 000 000 руб. – одновременно 31.12.2019 г.; - 441 305 681,84 руб. – одновременно 31.12.2020 г.
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов	- начисленные проценты погашаются одновременно «31» декабря 2024 г.
Срок от даты оценки до погашения части основного долга (с учетом принятых допущений)	31.12.2018– 30.11.2018= 31 день 31.12.2019– 30.11.2018= 396 дней 31.12.2020– 30.11.2018= 762 дня
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	31.12.2024– 30.11.2018= 2 223 дня
Ставка дисконта, %	9,02
Математическое ожидание потерь на дату погашения задолженности - $M(I)$	31.12.2018 – 0,105 31.12.2019 – 0,130 31.12.2020 – 0,155 31.12.2024 – 0,254

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

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. 35.

Таблица 35.

Результаты расчета стоимости солидарной непогашенной задолженности

Наименование показателя	Значение показателя						
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Номер периода	1	2	3	4	5	6	7
Длительности периода, дней	31	365	366	365	365	365	366
Срок (длительность) периода относительно даты оценки, дней	31	396	762	1127	1492	1857	2223
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	966 984 892,84	966 984 892,84	966 984 892,84	966 984 892,84	966 984 892,84	966 984 892,84	966 984 892,84
Основная сумма задолженности (основной долг), подлежащая уплате, руб.	125 679 212,00	400 000 000,00	441 305 680,84	0,00	0,00	0,00	0,00
Остаток основной суммы задолженности (основного долга), руб.	841 305 680,84	441 305 680,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Процентная ставка, %	9	9	9	9	9	9	9
Величина начисленных процентов (накопленным итогом), руб.	510 485 503,89	586 203 015,17	626 029 341,54	626 029 341,54	626 029 341,54	626 029 341,54	626 029 341,54
Величина процентов, подлежащая уплате, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	626 029 341,54
Ставка дисконта, %	9,02	9,02	9,02	9,02	9,02	9,02	9,02
Математическое ожидание потерь на дату погашения задолженности - $M(П)$	0,105	0,130	0,155	0,180	0,205	0,230	0,254
Дисконтный множитель для периода	0,9927	0,9106	0,8352	0,7661	0,7027	0,6446	0,5913
Скорректированная стоимость основной задолженности (основного долга), руб.	111 661 770,00	316 888 800,00	311 448 836,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость процентов за период, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	276 147 678,00
Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.	1 016 147 084						

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:

1 016 147 000 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 величина 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, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 016 147 000 руб.

VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что итоговая величина 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, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 016 147 000

(Один миллиард шестнадцать миллионов сто сорок семь тысяч)
рублей

Оценщик

И.А. Попов

Генеральный директор



Р.С. Луценко

VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

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

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, www.cbr.ru, <http://www.zalog24.ru> и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «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 беспорочного принудительного исполнения на основании исполнительного листа.

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

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

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

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

«Истец»:

Представитель
ОАО «Управляющая Компания
«ЕВРОФИНАНСЫ»
(по доверенности)

Гаврилов В. С.

«Ответчики»:

Генеральный директор
ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»

Медведев В. В.

Генеральный директор
ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»

Ремезов А. В.

печатью 2 (два) лист 9

В.В.Мовсисян



Арбитражный суд
Ханты-Мансийского автономного
округа – Югры

ИСХОДИЩИЙ № 259
Судебный пристав
"17" 04 2017 г.

ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр 001



Бухгалтерский баланс

Номер корректировки 1 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2010
Закрытое акционерное общество " Югорское
Управление Инвестиционно-Строительными
Проектами "

(наименование организации)

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

На 5 страницах с приложением документов или их копий на _____ листах

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

Руководитель
МОВСИСЯН
Вачаган
Вачаганович

Подпись _____ Дата 08.03.2011

Главный бухгалтер
МОВСИСЯН
Вачаган
Вачаганович

Подпись _____

Заношится работником налогового органа
Сведения о представлении документа

Лицевой документ представлен (код) _____
на _____ страницах

с приложением документов _____ листах
или их копий на _____

Дата представления документа _____

Зарегистрирован № _____

Форм. № 07-01

Итого

ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 002

0230 4021

СБТС САСА 5085 97F0 F9E8 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 _____

		ИНН 7724547224	КПП 860101001 Стр. 003	
		0230 4038	5190 D07D 5088 3474 1914 5FAE F702 B704	
		АКТИВ		
Наименование		Код	На начало отчетного года	На конец отчетного периода
		2	3	4
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		110	95	113
Нематериальные активы				
Основные средства		120	940348 ✓	1002427 ✓
Незавершенное строительство		130	8553019	6838334 ✓
Долговые вложения в материальные ценности		135	6323	8048
Долгосрочные финансовые вложения ✓		140	15500	2599
Отложенные налоговые активы		145	208229	273900
Прочие внеоборотные активы		150	121	0
Итого по разделу I		190	9723635	8125420
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Завасы ✓		210	1119583	569286
в том числе:				
сырье, материалы и другие аналогичные ценности		211	28882	17276
животные на выращивание и откорм		212	_____	_____
затраты в незавершенном производстве		213	20655	20359
готовая продукция и товары для перепродажи		214	890185	442185
товары отгруженные		215	_____	_____
✓ распада будущих периодов		216	179861	89466
прочие запасы и затраты		217	_____	_____
Надои на добавленную стоимость по приобретенным ценностям		220	1350394	919466 ✓
Дебиторская задолженность (пеня за которой ожидается безвозмездно через 12 месяцев после отчетной даты)		230	39728	0
в том числе покупателям и заказчикам		231	1462	0
Дебиторская задолженность (пеня за которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты)		240	4948677	1757849 ✓
в том числе покупателям и заказчикам		241	40761	336341
Краткосрочные финансовые вложения ✓		250	28780	52662 ✓
Денежные средства		260	24019	38740
Прочие оборотные активы		270	0	2785
Итого по разделу II		290	7511181	3340789
БАЛАНС		300	17234816	11466210

Наименование	ПАССИВ		
	Код	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал	410	1 000 000	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	()	()
Добавочный капитал	420		
в том числе фонд нецелевого 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 ОБЯТЕЛЬСТВА			
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 ОБЯТЕЛЬСТВА			
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 учредителями (участниками) по выплате доходов	630		
Долгам будущих периодов	640	2 09	6 433 872
Резервы предстоящих расходов	650		
Прочие краткосрочные обязательства	660		
Итого по разделу V	690	7 627 168	10 960 857
БАЛАНС	700	1 723 481 6	1 146 621 0

		ИНН 7724547224		
		КПП 860101001	стр. 005	
		0230 4052	8512 AF42 5089 0620 80F1 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	
Амортизируемые 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	_____	_____	
Обеспечение обязательств и платежей полученные	950	_____	_____	
Обеспечение обязательств и платежей выданные	960	_____	_____	
Износ жилищного фонда	970	_____	_____	
Износ объектов внешнего благоустройства и других аналогичных объектов	980	_____	_____	
Нематериальные активы, полученные в пользование	990	_____	_____	
Прочие ценности, учитываемые на забалансовых счетах	995	_____	_____	



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 001



Форма по КСД 0710099

Бухгалтерская отчетность

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

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО " ЮГОРСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ
ПРОЕКТАМИ "

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНЫЕ КЛАССИФИКАЦИИ

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

На 12 страницах

с прилагаемым документам или их копий на _____ листах

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

Руководитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(Подпись или печать руководителя)

Подпись _____ Дата []-[]-[]

МП

Главный бухгалтер

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(Подпись или печать главного бухгалтера)

Подпись _____

Занимаюсь работником на основе органа

Сведения о представленном документе

Данный документ представлен (код) [] []

на [] страницах.

в составе (отметить знаком X)

0710001 [] 0710002 []

0710003 [] 0710004 []

0710005 [] 0710006 []

с прилагаемым
документам или их копий на [] листах

Дата представления
документа []-[]-[]




Зарегистрирован
в № []-[]-[]-[]-[]-[]

Формы № 07

Страница



+

 1050 2020  ИНН 7724547224
КПП В60101001 с.р. 002  C237 F810 009A 0BBB C85D 208A C200 CA17

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628012

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Наименование (или наименование) _____


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

Номер дома (здания) 59А

Номер корпуса (строения) _____

Номер офиса _____

+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 003



+

Бухгалтерский баланс

Форма по ОКУД 0710001

Показатели	Наименование показателя	Код	Актив		
			На отчетную дату (по состоянию на период)	По 31 декабря (предыдущий год)	По 31 декабря (согласно предыдущему периоду)
1	2	3	4	5	6
I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	Нематериальные активы	1110	0	113	95
—	Результаты исследований и разработок	1120	—	—	—
—	Основные средства	1130	147779	1002427	940348
—	Доходные вложения в материальные ценности	1140	5921	8048	6323
—	Финансовые вложения	1150	670980	2599	15500
—	Отложенные налоговые активы	1160	461262	273900	208229
—	Прочие необоротные активы	1170	6186208	6186208	8553140
—	Итого по разделу I	1100	7472149	7473293	9723635
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	Запасы	1210	291223	569286	1119583
—	Налоги 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	1200	7419216	3340791	7511181
—	БАЛАНС	1600	14891365	10814084	17234816

+



+



+



ИИН 7724547224
ЮИП В60101001 сч 004



+

Показатель	Нормативные показатели	Код	ВАССН		
			На отчетную дату названного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады участников)		1110	10000000	10000000	10000000
Собственные акции, выкупленные у акционеров		1120			
Персонал внеоборотных активов		1340			
Доступный капитал (без резервов)		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

+





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 005



+

Показатели	Расчетная величина	Код	На отчетную дату по состоянию на	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года предыдущего
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	1 612 3	5 182 61	1 164 3	
Кредиторская задолженность	1520	10 071 696	4 008 724	7 615 316	
Долги будущим периодом	1530	0	—	209	
Оценочные обязательства	1540	1 621	—	—	
Прочие обязательства	1580	5 765 231	6 433 872	—	
Итого по разделу V	1500	15 854 671	10 960 857	7 627 168	
БАЛАНС	1700	14 891 365	11 466 210	17 234 816	

+

Примечания

1. Информация об обязательствах, полученных в результате операций по приобретению и выпуску облигаций, приведена в разделе V.
2. Даты и даты окончания обязательств по облигациям приведены в разделе V.
3. Информация об обязательствах по облигациям.



+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 сч 006



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Данные предоставляются при наличии расшифровки:

Показатели	Включенные показатели	Код	Данные предоставляются при наличии расшифровки:		
			По состоянию на дату составления отчета	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному
1	2	3	4	5	6
Вызываемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		1435			
		14352			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
		1450			
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		1510			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		1520			
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Долги будущим периодам (стр. 1530), в том числе:					
		1530			
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		1540			
		15402			
Вызываемые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		1545			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДУДС	1550	5765231	6433872	





ирин 7 7 2 4 5 4 7 2 2 4
кпп 8 6 0 1 0 1 0 0 1 счр. 0 0 7



+

Отчет в прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Должность ¹	Подпись/подпись	Код	За отчетный период	За соответствующий период предыдущего года
1	2	3	4	5
Выручка ²		2110	8 7 9 2 8 6	8 0 8 8 3 8
Собственность прироста		2120	(1124628)	(740357)
Валовая прибыль (убыток)		2100	(245342)	6 8 4 8 1
Контрактные расходы		2210	(0)	(3 1 3 2 2)
Управленческие расходы		2220	(0)	(6 8 9 0)
Прибыль (убыток) от продаж		2200	(245342)	3 0 2 6 9
Доходы от участия в других организациях		2310	1 1 4 8 8 9	
Прочиты и поступления		2320	6 5 1 9	
Проценты к уплате		2330	(5 5 7 4 1)	(377777)
Прочие доходы		2340	8 6 9 4 2 4	6 1 2 7 0
Прочие расходы		2350	(1752387)	(617675)
Прибыль (убыток) до налогообложения		2800	(1062638)	(903913)
Текущий налог на прибыль		2410		
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)		2421	(7 7 9 4 9)	(4 4 9)
Изменение отложенных налоговых обязательств		2430		
Изменение отложенных налоговых активов		2450	1 8 7 0 3 7	
Прочие		2460	(1 9 7 7)	(3 8 8)
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 периода ³		2500	(877578)	(904301)
Балансная прибыль (убыток) по форме		2600		
Разделенная прибыль (убыток) по форме		2910		

Примечания

1. Указаны должности, занимаемые лицами, подписавшими отчеты о финансовом положении и отчеты о прибылях и убытках.
 2. Подпись и подпись/подпись являются обязательными реквизитами отчета.
 3. Совокупный финансовый результат периода формируется как сумма прибыли (убытка) от основной деятельности, прибыли (убытка) от операций по продаже активов, прибыли (убытка) от операций по продаже акций, прибыли (убытка) от операций по продаже облигаций, прибыли (убытка) от операций по продаже недвижимости, прибыли (убытка) от операций по продаже других активов, прибыли (убытка) от операций по продаже других активов, прибыли (убытка) от операций по продаже других активов.



+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 001



Форма по КИД 0710099

Бухгалтерская отчетность

Номер корректировки 0 Отчетный период (год) 3 4 Отчетный год 2012

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 ОКФС) 16
Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 67
Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ) 384

На 13 страницах

с приложением документов или их копий на _____ листах

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

Руководитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

Подпись

Дата

26.03.2013

Главный бухгалтер

Подпись

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (год) _____

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 № _____

Формы по КИД

Подпись



1050 3027 ИНН 7724547224 КПП 860101001 стр. 002 37B5 2D39 509E 02A2 80EF 655B 128A C90F

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628007

Субъект Российской Федерации (код): 86

Район: _____

Город: ХАНТЫ-МАНСКИЙСК Г

Населенный пункт (осло, поселок и т.п.): _____

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

Номер дома (здания): 1

Номер корпуса (строения): _____

Номер офиса: _____

+

+

+

		ИНН 7724547224		КПП 860101001 стр. 003		178E 837C 508D CB02 818C 0297 29F1 A43D	
		1050 3034				Форма по ОКУД 0710001	
Бухгалтерский баланс							
Актив							
Наименование	Наименование показателей	Код	По состоянию на дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему		
1	2	3	4	5	6		
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
—	Нематериальные активы	1110	0	—	113		
—	Результаты исследований и разработок	1120	—	—	—		
—	Нематериальные поисковые активы	1130	—	—	—		
—	Материальные поисковые активы	1140	—	—	—		
—	Основные средства	1150	13501	148132	1002427		
—	Доходные вложения в материальные ценности	1160	3777	5956	8048		
—	Финансовые вложения	1170	3610630	529400	2599		
—	Отложенные налоговые активы	1180	372543	460820	273900		
—	Прочие внеоборотные активы	1190	3292843	6186160	6838334		
—	Итого по разделу I	1100	7293294	7330468	8125421		
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
—	Запасы	1210	487491	291222	569286		
—	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	419996	662552	919466		
—	Дебиторская задолженность	1230	5550893	5911772	1757850		
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	599438	319821	52662		
—	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	51448	344798	38740		
—	Прочие оборотные активы	1260	7497	26783	2785		
—	Итого по разделу II	1200	7116764	7556948	3340789		
—	БАЛАНС	1600	14410058	14887416	11466210		

		ИНН 7724547224		КПП 860101001 стр. 004		B3BD 59D7 509E A571 E16A E868 B563 C388	
		НАСЧЕТ					
Полное наименование	Код	На отчетную дату	На 31 декабря	На 31 декабря			
показателя		отчетного периода	предыдущего года	предыдущего года	предыдущего периода		
1	2	3	4	5	6		
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ							
Уставный капитал (основной капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000		
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	—	—	—	—		
Переводка акционерных и участочных взносов	1340	—	—	—	—		
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	3 000	3 000	3 000	3 000		
Резервный капитал	1360	—	—	—	—		
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 005 462)	(3 104 462)	(2 226 884)	(2 226 884)		
Итого по разделу III	1300	(2 4 6 2)	(2 101 462)	(1 223 884)	(1 223 884)		
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ							
Целевой фонд	1310	—	—	—	—		
Целевой капитал	1320	—	—	—	—		
Целевые средства	1350	—	—	—	—		
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	—	—	—	—		
Резервный и иные целевые фонды	1370	—	—	—	—		
Итого по разделу III	1300	—	—	—	—		
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Заемные средства	1410	3 794 08	1 124 984	1 716 195	1 716 195		
Отложенные налоговые обязательства	1420	13 077	13 055	13 042	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	1 729 237		



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 005



F8F3 237D 5091 C1E5 F713 C888 0888 73D8

Пояснения	Наименование показателя	Код	По отчетной дате отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего предыдущему
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
—	Засные средство	1510	0	16123	518261
—	Кредиторская задолженность	1520	11528736	10067864	4008724
—	Доходы будущих периодов	1530	—	—	—
—	Однорочные обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	986	1621	6433872
—	Итого по разделу V	1500	11529722	10085607	10960857
—	БАЛАНС	1700	14410058	14887416	11466210

Примечания

- 1. Заполняется в том случае, если отчетный период является отчетным периодом бухгалтерского учета.
- 2. Указано, если форма отчетности не соответствует требованиям законодательства Российской Федерации.
- 3. Указано, если отчетный период не является отчетным периодом.



1050 3072		ИНН 7724547224	1952 1СБЕ 509С 65А0 С094 04В0 2215 3850		
		КПП 860101001 Стр. 006			
Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса					
Лист предоставляется при наличии расшифровки					
Наименование	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предыдущего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:					
	КАП. ВЛОЖЕНИЯ	11901	3292843	6186160	6838334
		11902			
		11903			
Запасы (стр. 1210), в том числе:					
		12101			
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:					
		12201			
Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:					
		12301			
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:					
		12401			
		12402			
		12403			
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:					
		12501			
		12502			
Всываемые показатели (стр. 1255), в том числе:					
		12551			
		12552			
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
		12601			
		12602			
		12603			



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Данная информация при наличии расшифровки

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





ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 008

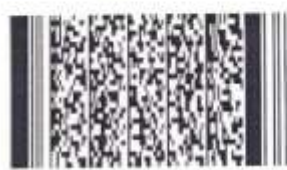


Отчет в прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Показатели ¹	Показатели показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
Выручка ²		2110	8 526 94	8 792 86
Себестоимость продаж		2120	(7 575 08)	(11 246 28)
Валовая прибыль (убыток)		2100	9 518 6	(2 453 42)
Коммерческие расходы		2210	(1 326 7)	
Управленческие расходы		2220	(3 119)	
Прибыль (убыток) от продаж		2200	7 880 0	(2 453 42)
Доходы от участия в других организациях		2310	2 538 294	1 148 89
Проценты к получению		2320	4 999 5	6 519
Проценты к уплате		2330	(1 139 1)	(5 574 1)
Прочие доходы		2340	5 790 84	9 222 56
Прочие расходы		2350	(10 474 12)	(17 442 23)
Прибыль (убыток) до налогообложения		2300	2 187 370	(10 016 42)
Текущий налог на прибыль		2410		
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)		2421	3 725 43	(6 471 13)
Изменение отложенных налоговых обязательств		2430	(2 2)	(1 13)
Изменение отложенных налоговых активов		2450	(8 827 7)	18 692 0
Прочее		2460	(7 1)	(1 977)
Чистая прибыль (убыток)		2400	2 099 000	(8 167 12)
СПРАВОЧНО				
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		2510		
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		2520		
Совокупный финансовый результат периода³		2500	2 099 000	(8 167 12)
Базовая прибыль (убыток) на акцию		2900		
Разводненная прибыль (убыток) на акцию		2910		

Примечания:
 1. Эквивалент средней рыночной стоимости активов и обязательств на начало и конец отчетного периода.
 2. Показатели отражены за вычетом налога на прибыль и налога на имущество.
 3. Совокупный финансовый результат периода отражен с учетом прибыли (убытка) от участия в других организациях, процентов к получению и уплате, прочих доходов и расходов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода.





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



Бухгалтерская (финансовая) отчетность

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

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

(подразделение 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:

- 2 1 - руководитель
2 - уполномоченный представитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

Подпись _____ Дата _____

(Фирма, имя, отчество* руководителя организации)

Подпись _____
Наименование документа,
подтверждающего полномочия представителя

УСТАВ

* Отрасли при наличии

Заявляется 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 за № _____

Фирма, И. О.*

Подпись





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 002



+

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСКИЙ Г

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

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

Номер дома
(квартиры) 1

Номер корпуса
(строения) _____

Номер офиса _____

+

+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Наименование	Наименование показателя	Код строки	Актив	
			На отчетную дату: отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года
1	2	3	4	5
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
—	Нематериальные активы	1110	—	—
—	Результаты исследований и разработок	1120	—	—
—	Нематериальные поисковые активы	1130	—	—
—	Материальные поисковые активы	1140	—	—
—	Основные средства	1150	2 672 25	1 350 1
—	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 759	3 777
—	Финансовые вложения	1170	3 473 911	3 610 630
—	Отложенные налоговые активы	1180	5 257 59	3 725 43
—	Прочие внеоборотные активы	1190	4 502 906	3 292 843
+	Итого по разделу I	1100	8 531 060	7 293 294
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
—	Запасы	1210	2 948 96	4 874 91
—	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 818 46	4 199 96
—	Долговая задолженность	1230	2 075 372	5 549 908
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 900 0	5 994 38
—	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 842 54	5 144 8
—	Прочие оборотные активы	1260	8 041 8	7 497
—	Итого по разделу II	1200	3 145 786	7 115 778
—	БАЛАНС	1600	11 676 846	14 409 072



+



+


 ИНН 7724547224
 КПП 860101001 стр 004


ПАССИВ

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





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр 005



Показатель ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетностью периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
—	Заемные средства	1510	4 458 10	63777	1 6123
—	Кредиторская задолженность	1520	1 665 617	1 223 434	1 007 1695
—	Доходы будущих периодов	1530	1 009 60	—	—
—	Оценочные обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	3 132 820	2 490 313	5 765 231
—	Итого по разделу V	1500	5 345 207	3 777 524	1 585 3049
—	БАЛАНС	1700	11 676 846	14 409 072	14 889 626

Примечание

1. Структурный номер и код бухгалтерского учета в соответствии с Планом счетов бухгалтерского учета финансово-хозяйственной деятельности организации и Инструкциями к нему, утвержденными Министром финансов Российской Федерации.
2. Даны в тысячах рублей, округленные до целых единиц, если специально не оговорено, по состоянию на отчетную дату.
3. Заемные средства включают в себя кредиты и займы.




 ИНН 7724547224
 КПП 860101001 стр. 006

 ВСТА ЕАНС 509С 1D78 СМВ 208В F8E9 36E8
Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса
 Лист предоставляется при наличии расшифровки

Показатель	Позиционный показатель	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, представляющего предыдущий период
1	2	3	4	5	6
Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:					
СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ		11901	0	3292843	6186160
		11902			
		11903			
Занесены (стр. 1210), в том числе:					
		12101			
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
Налог на добавленную стоимость на приобретенных ценностях (стр. 1220), в том числе:					
		12201			
Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:					
ПО ИНВЕСТИЦИОННОМУ ДОГОВОРУ		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:					
ВКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА		12601	40500		
		12602			
		12603			





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровок

Показатели	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Внесьмаемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	задолженность кредиторской задолженности	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			
Внесьмаемые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	задолженность по договорам дудо	15501	3132820	2490313	5765231





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

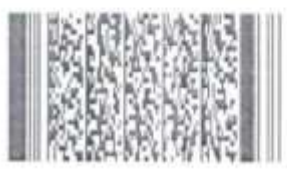


Отчет о финансовых результатах

Фирма по ОКУД 0710002

Показатели ¹	Наименование показателя	Код строки	Фирма по ОКУД 0710002	
			За отчетный период	За сопоставимый период предыдущего года
1	2	3	4	5
Выручка ²		2110	4 413 26	8 526 94
Себестоимость продаж		2120	(373210)	(727092)
Валовая прибыль (убыток)		2100	6 811 6	1 256 02
Коммерческие расходы		2210	(2 651 0)	(4 274 6)
Управленческие расходы		2220	(3 971)	(4 056)
Прибыль (убыток) от продаж		2200	3 763 5	7 880 0
Доходы от участия в других организациях		2310	3 451 10	
Проценты к получению		2320	1 666 5	4 999 5
Проценты к уплате		2330	(9 055 1)	(11 391)
Прочие доходы		2340	3 655 03	3 086 95 9
Прочие расходы		2350	(1449468)	(1016993)
Прибыль (убыток) до налогообложения		2300	(775106)	2 187 370
Текущий налог на прибыль		2410		
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)		2421	(3 039)	(349175)
Изменение отложенных налоговых обязательств		2430	(118)	(22)
Изменение отложенных налоговых активов		2450	1 532 17	(8 827 7)
Прочее		2460	(6 692)	(71)
Чистая прибыль (убыток)		2400	(628699)	2 099 000
СПРАВОЧНО				
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		2510		
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		2520		
Совокупный финансовый результат периода³		2500	(628699)	2 099 000
Базовая прибыль (убыток) на акцию		2900		
Разведенная прибыль (убыток) на акцию		2910		

Примечания:
 1. Указаны те коды счетов бухгалтерского учета, в которых отражены доходы и расходы на прибыль и убыток.
 2. Показатели приводятся на величину налога на добавленную стоимость, включен.
 3. Совокупный финансовый результат периода (сумма строк 2500) - сумма чистой прибыли (убытка), - результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода и - результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода.



ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД КОМПАНИИ 050 5014
 ИНН 5006032050 ОГРН 1045006032050
 КПП 860101001 Стр. 001
 Форма по КНД 0710099

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 ОНФС) 16
 Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 67
 Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ) 384

на 16 страницах с продолжением документов или их копий на _____ листах

+

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

- 2 1 – руководитель
- 2 – уполномоченный представитель

**ИЛЬИНЫХ
 ОЛЬГА
 НИКОЛАЕВНА**

Подпись _____ Дата _____



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

* Отделено при сканировании.

Заверяется работником на ином органе
 Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код) _____

на _____ страницах

в составе (отметить знаком ✓)

0710001	0710002
0710003	0710004
0710005	0710006

с продолжением документов или их копий на _____ листах

Дата представления документа _____

Зарегистрирован за № _____

Фамилия, И. О.*

Подпись

Ольга Ильиных

+



+

17
17



ИНН 77/2454/224

КПП 860101001 стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома
(здания) 1

Номер корпуса
(строения) _____

Номер офиса _____





ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	Актив		
			На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	1 159	2 672 5	1 350 1
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 108	1 759	3 777
	Финансовые вложения	1170	3 226 952	3 473 911	3 610 630
	Отложенные налоговые активы	1180	3 258 56	5 257 59	3 725 42
+	Прочие внеоборотные активы	1190	1 665 487	4 502 906	3 292 843
	Итого по разделу I	1100	5 221 562	8 531 060	7 293 293
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Запасы	1210	5 243 40	2 948 96	4 874 91
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 422 65	4 818 46	4 199 96
	Дебиторская задолженность	1230	1 580 711	2 075 372	5 549 908
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	2 900 0	5 994 38
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 213 49	1 842 54	5 144 8
	Прочие оборотные активы	1260	1 516 33	8 041 8	7 497
	Итого по разделу II	1200	3 420 298	3 145 786	7 115 778
	БАЛАНС	1600	8 641 859	11 676 846	14 409 072





ИНН 77/24547224
КПП 860101001 стр. 004



ПАССИВ

Пояснение ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предыдущего периода
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)		1310	1 000 000	1 000 000	100 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров		1320			
Переводы акционеров		1340			
Добавочный капитал (без переоценки)		1350			
Резервный капитал		1360	0		30
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		1370	(1 039 906)	(1 631 162)	(1 005 46)
Итого по разделу III		1300	(3 990 6)	(6 311 62)	(2 4 6)
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ²					
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					
Земельные средства		1410	1 639 377	4 151 23	3 15 63
Отложенные налоговые обязательства		1420	1 473 2	1 31 95	1 30 77
Оценочные обязательства		1430			
Прочие обязательства		1430	5 374 893	6 534 482	10 305 302
Итого по разделу IV		1400	7 029 002	6 962 801	10 634 010





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 005



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

+

Примечания
 1 Указательство попер соответствующего положения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
 2 Даты и в других формах отчетов вычитаемой при определении показателей, показанных в круглых скобках.
 3 Обозначения в скобках относятся к отрицательным значениям.



+

+

ИНН 7724041224
КПП 860101001 Стр. 006

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса
Лист предоставляется при наличии расшифровки

Показатель	Показательные показатели	Код строки	На отчетный период	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предыдущего периода
1	2	3	4	5	6
Прочие оборотные активы (стр. 1190), в том числе:					
	РАСХОДЫ ПРЕВЫШАЮЩИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ	11901	7 973 53	4 502 906	3 292 8
		11902			
		11903			
Земли (стр. 1210), в том числе:					
	ЗЕМЛИ И НЕКОТОРЫЕ 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	1 510 46	
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:					
	РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ В ДЕПОЗИТЕ	12401	0	2 900 0	
		12402			
		12403			
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:					
		12501			
		12502			
Всехвидные показатели (стр. 1255), в том числе:					
		12551			
		12552			
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
	ВКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА	12601	1 238 05		
		12602			
		12603			





ИНН / / 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
Внесываемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	долгосрочная кредиторская задолженность	14501	5374893	6534482	10305302
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		15101			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
	доходы, превышающие финансирование	15301	570625		
Опечные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15402			
Внесываемые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ	15501	0	3132820	2490313



кпп 1 6 7 0 4 / 2 2 4
кпп 8 6 0 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 8

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	7 7 1 0 7 3	4 4 1 3 2 6	
	Себестоимость продаж	2120	(502566)	(373210)	
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 6 8 5 0 7	6 8 1 1 6	
	Коммерческие расходы	2210	(2 3 1 2 5)	(2 6 5 1 0)	
	Управленческие расходы	2220	(5 9 4 6)	(3 9 7 1)	
	Прибыль (убыток) от продаж	2300	2 3 9 4 3 6	3 7 6 3 5	
	Доходы от участия в других организациях	2310	3 8 5 1 8 6	3 4 5 1 1 0	
	Проценты к получению	2320	8 1 6	1 6 6 6 5	
	Проценты к уплате	2330	(8 0 3 9 7)	(9 0 5 5 1)	
	Прочие доходы	2340	1 8 7 5 3 9 3	3 6 5 5 0 3	
	Прочие расходы	2350	(1 6 2 7 7 4 5)	(1 4 4 9 4 6 8)	
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	7 9 2 6 8 9	(7 7 5 1 0 6)	
	Текущий налог на прибыль	2410			
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(4 2 9 8 4)	(3 0 3 9)	
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1 5 3 7)	(1 1 8)	
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(1 9 9 9 0 3)	1 5 3 2 1 7	
	Прочее	2460	7	(6 6 9 2)	
	Чистая прибыль (убыток)	2400	5 9 1 2 5 6	(6 2 8 6 9 9)	
	СПРАВОЧНО				
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510			
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520			
	Совокупный финансовый результат периода ³	2500	5 9 1 2 5 6	(6 2 8 6 9 9)	
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900			
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910			

Примечания

1 Указаны все показатели по балансу в бухгалтерском балансе и отчету о прибылях и убытках

2 Выручка определяется по инвентаризационной стоимости, акциям

3 Совокупный финансовый результат периода определяется по формуле: «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» + «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».



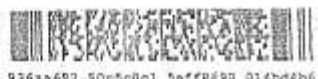
+



+



ИНН 77-24-04-224
КПП 860101001 стр. 009



Расшифровка отдельных показателей отчета о финансовых результатах

Лист предоставляется при наличии расшифровки

Показатели	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
Прибыль (убыток) до налогообложения (стр. 2300), в том числе:				
		23001		
		23002		
В том числе постоянные налоговые обязательства (активы) (стр. 2421), в том числе:				
		24211		
Изменение отложенных налоговых обязательств (стр. 2430), в том числе:				
		24301		
Изменение отложенных налоговых активов (стр. 2450), в том числе:				
		24501		
Прочее (стр. 2460), в том числе:				
	ДОНАЧИСЛЕН НДС И ШТРАФ ПО НАЛОГУ	24601	0	(6 6 9 2)
		24602		
		24603		
Результат от переоценки внеоборотных активов, не исключаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2510), в том числе:				
		25101		
Результат от прочих операций, не исключаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2520), в том числе:				
		25201		

+

+



+

2

1050 5137

к/п 860101001 стр. 010

6616067 5000179 480710

Отчет об изменении капитала

Форма по ОКУД 07

1. Данные капитала

Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (выпущенная убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Увеличение капитала за 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)					
переводка 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)					
вершение 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	Переоценочная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
1 0 0 0 0 0 0				(1631162)	(631162)
(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3310)					
0				5 9 1 2 5 6	5 9 1 2 5 6
в том числе:					
чистая прибыль (3311) 5 9 1 2 5 6 5 9 1 2 5 6					
переоценка 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)					
переоценка 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 0 0 0 0 0 0				(1039906)	(39906)





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

Наименование показателя	Код строки	Изменение капитала за предшествующий год				На 31 декабря предшествующего года
		На 31 декабря года, предшествующего предыдущему	из счт. чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	из счт. чистой прибыли (убытка)	
1	2	3	4	5	6	
Баланс – всего:						
до корректировки	3400	(2 4 6 2)	(628699)	(1)	(63116	
корректировка в связи с:						
изменением учетной политики	3410	_____	_____	_____	_____	
исправлением ошибок	3420	_____	_____	_____	_____	
после корректировок	3500	(2 4 6 2)	(628699)	(1)	(63116	
в том числе:						
нераспределенных прибылей (зачтенный убыток):						
до корректировок	3401	(1005462)	(628699)	2 9 9 9	(1631162	
корректировка в связи с:						
изменением учетной политики	3411	_____	_____	_____	_____	
исправлением ошибок	3421	_____	_____	_____	_____	
после корректировок	3501	(1005462)	(628699)	2 9 9 9	(1631162	
по другим статьям баланса:						
до корректировок	3402	_____	_____	_____	_____	
корректировка в связи с:						
изменением учетной политики	3412	_____	_____	_____	_____	
исправлением ошибок	3422	_____	_____	_____	_____	
после корректировок	3502	_____	_____	_____	_____	

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря года		
		предшествующего года	предшествующего года	предшествующего года
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	5 6 1 0 1 5	(530202)	(2 4 6 3)

+



+

ИИН 1 / 24 04 / 224		КПП 860101001 Стр. 013	
1050 5175		7381aa29 50caa093 adf577bf 671b8401	
Отчет о движении денежных средств		Форма по ОКУД 0710004	
Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего			
в том числе:	4110	3 089 130	2 585 814
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 087 959	2 113 055
продажей патентов, лицензионных платежей, роялти, know-how и иных интеллектуальных активов	4112	—	—
от перепродажи финансовых вложений	4113	—	—
прочие поступления	4119	1 083	4 727 59
Платежи – всего			
в том числе:	4120	(6925748)	(3154657)
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			
в том числе:	4210	3 727 760	4 587 56
от продажи необоротных активов (кроме финансовых вложений)	4211	—	—
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	8 800 0	—
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			
в том числе:	4220	(3015095)	(801734)
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	7 126 65	(342978)



+



+

ИНН 77/2454/224
КПП 860101001 Стр. 014



Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	3 304 429	1 400 654
в том числе:			
• 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	5 502	_____
Платежи – всего	4320	(272268)	(419111)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организацией или их выкупом из состава участников	4321	_____	_____
за уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	_____	_____
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(0)	(419097)
прочие платежи	4329	(112268)	(14)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4390	3 032 161	9 81 543
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(91792)	69722
Освобожденные денежные средства и денежные эквиваленты на начало отчетного периода	4450	1 211 70	51 448
Освобожденные денежные средства и денежные эквиваленты на конец отчетного периода	4500	2 9378	1 211 70
Величина изменения валютного курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	_____	_____





ИНН 77-24-04/229

КПП 860101001 стр. 015



4c2ac625 50c993e6 13a045a1 004c9d60

Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств

Наименование показателя	Код строки	Лист предоставляется при наличии расшифровки	
		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
Вспыльваемые показатели (стр. 4114), в том числе:			
ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	41141	88	
	41142		
Прочие поступления (стр. 4119), в том числе:			
	41191		
	41192		
Вспыльваемые показатели (стр. 4125), в том числе:			
	41251		
	41252		
Прочие платежи (стр. 4129), в том числе:			
	41291		
	41292		
Вспыльваемые показатели (стр. 4215), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРАМ УДС	42151	3639760	
	42152		
Прочие поступления (стр. 4219), в том числе:			
	42191		
	42192		
Вспыльваемые показатели (стр. 4225), в том числе:			
ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ	42251	(1848469)	(741354)
	42252		
Прочие платежи (стр. 4229), в том числе:			
	42291		
	42292		
Вспыльваемые показатели (стр. 4315), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ	43151	189000	
	43152		
Прочие поступления (стр. 4319), в том числе:			
	43191		
	43192		
Вспыльваемые показатели (стр. 4324), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ	43241	(160000)	
	43242		
Прочие платежи (стр. 4329), в том числе:			
	43291		
	43292		



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 016

140216d 50cd5940 2f

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 поездки	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 (исключая начисления)	6321		
исплаты, не связанные с оплатой труда	6322		
расходы на служебные командировки и командировочные	6323		
содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324		
ремонт основных средств и иного имущества	6325		
прочие	6326		
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330		
Прочие	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"		77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика		7724547224		
Вид экономической деятельности Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества		70.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности Закрытое акционерное общество /		67	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		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	151 833	80 418
	в том числе:				
			105 505	151 833	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	600 621	100 960
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	3 132 820
	в том числе:				
			-	-	3 132 820
	Итого по разделу V	1500	935 840	1 652 763	5 345 208
	БАЛАНС	1700	7 070 625	8 641 859	11 676 846

Руководитель



Мещеряков 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	823 623	771 073
	Себестоимость продаж	2120	(404 701)	(502 586)
	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	163	616
	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	6 637	(42 984)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	(1 537)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	(199 903)
	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
 (расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
		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 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 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 обязательства перед дольщиками		1 665 725 348 848	4 959 011	5 374 892
	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.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	31	12	2016
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	77982172		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	7724547224		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС	88.10.11		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	962 352	823 823
	Себестоимость продаж	2120	(487 577)	(404 701)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	474 775	419 122
	Коммерческие расходы	2210	(72 221)	(16 759)
	Управленческие расходы	2220	(9 080)	(5 212)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	393 474	397 151
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	142 060
	Проценты к получению	2320	8 440	183
	Проценты к уплате	2330	(523 901)	(126 820)
	Прочие доходы	2340	420 375	581 839
	Прочие расходы	2350	(789 578)	(919 074)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(491 190)	75 319
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(49 750)	(6 637)
	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 декабря 2017 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2017
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика		7724547224		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	12267	18	
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		
Местонахождение (адрес)	628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовладение № 118, корпус 1, квартира 1			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	170	875	993
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	9 836	19 073	2 042
	Финансовые вложения	1170	2 711 330	2 855 130	3 003 644
	Отложенные налоговые активы	1180	274 661	233 154	302 380
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 765 143	2 536 775	3 280 873
	в том числе:				
	строительство объектов		1 761 070	2 532 475	3 280 873
	Итого по разделу I	1100	4 761 140	5 645 007	6 589 912
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	563 785	1 271 448	1 130 943
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		551 230	1 212 179	1 084 659
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	177 433	288 853	442 718
	Дебиторская задолженность	1230	503 257	456 039	658 894
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 591	26 140	239 702
	Прочие оборотные активы	1260	-	5	105 505
	в том числе:				
	неденежные средства		-	-	105 505
	Итого по разделу II	1200	1 255 068	2 042 485	2 577 762
	БАЛАНС	1600	6 016 206	7 687 492	9 167 674



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	(1 676 974)	(1 533 746)	(986 332)
	Итого по разделу III	1300	(676 974)	(533 746)	13 668
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 575 558	3 768 358	1 049 110
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	12 983
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 763 680	2 014 573	4 959 011
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации		1 763 680	1 665 725	4 959 011
	обязательства перед дольщиками		-	348 848	-
	Итого по разделу IV	1400	5 339 238	5 782 929	6 021 104
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	54	331 337	93 577
	Кредиторская задолженность	1520	298 028	503 687	337 097
	Доходы будущих периодов	1530	39 013	-	30 295
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 016 847	1 603 285	2 671 933
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		1 016 847	1 603 285	2 671 933
	Итого по разделу V	1500	1 353 942	2 438 309	3 132 902
	БАЛАНС	1700	6 016 206	7 687 482	9 187 674



Руководитель

Мовсисян Вачаган
Вачаганович
(расшифровка подписи)

19 февраля 2018

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	31	12	2017
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	77982172		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	7724547224		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	68.10.11		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	936 456	962 352
	Себестоимость продаж	2120	(849 084)	(487 577)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	87 372	474 775
	Коммерческие расходы	2210	(66 542)	(72 221)
	Управленческие расходы	2220	(9 797)	(9 080)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	11 033	393 474
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 093	8 440
	Проценты к уплате	2330	(338 024)	(523 901)
	Прочие доходы	2340	977 103	420 375
	Прочие расходы	2350	(835 940)	(789 578)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(184 735)	(491 190)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	4 557	(49 750)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	41 507	48 488
	Прочее	2460	-	(104 712)
	в том числе:			
	списание ОНА		-	(117 694)
	списание ОНО		-	12 982
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(143 228)	(547 414)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 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	(143 228)	(547 414)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Мовсисян Вачаган
Вачаганович
(расшифровка подписи)

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2018 г.

		Коды		
		0710001		
		30	09	2018
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика		7724547224		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		
Местонахождение (адрес)	628002, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовладение № 118, корпус 1, квартира 1			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	65	170	875
	Долговые вложения в материальные ценности	1160	1 935	9 836	19 073
	Финансовые вложения	1170	2 712 288	2 711 330	2 855 130
	Отложенные налоговые активы	1180	328 748	274 661	233 154
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 639 383	1 785 143	2 538 775
	в том числе:				
	строительство объектов		1 635 478	1 781 070	2 532 475
	Итого по разделу I	1100	4 680 399	4 781 140	5 645 007
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	353 410	563 785	1 271 448
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		290 848	551 230	1 212 179
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	173 323	177 433	288 853
	Дебиторская задолженность	1230	740 900	503 257	456 039
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 298	10 591	26 140
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	5
	Итого по разделу II	1200	1 268 931	1 255 066	2 042 485
	БАЛАНС	1600	5 949 330	6 036 206	7 687 492

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 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	(1 820 008)	(1 676 974)	(1 533 748)
	Итого по разделу III	1300	(820 008)	(676 974)	(533 748)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 704 820	3 575 558	3 768 356
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 989 437	1 763 680	2 014 573
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации обязательств перед дольщиками		1 795 975	1 763 680	1 665 725
			173 462	-	348 848
	Итого по разделу IV	1400	5 674 357	5 339 238	5 782 929
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	54	331 337
	Кредиторская задолженность	1520	257 192	298 028	503 667
	Доходы будущих периодов	1530	30 371	39 013	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	807 418	1 016 847	1 603 285
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		807 418	1 016 847	1 603 285
	Итого по разделу V	1500	1 094 981	1 353 942	2 438 309
	БАЛАНС	1700	5 948 330	6 016 206	7 667 492

Руководитель



29 октября 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2018 г.

		Коды		
		0710002		
Форма по ОКУД		30	09	2018
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика		7724547224		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности		12287	16	
Непубличные акционерные общества	/ Частная собственность			
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2018 г.	За Январь - Сентябрь 2017 г.
	Выручка	2110	337 535	666 778
	Себестоимость продаж	2120	(276 542)	(596 337)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	60 893	70 441
	Коммерческие расходы	2210	(36 285)	(47 196)
	Управленческие расходы	2220	(5 040)	(6 559)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	19 568	16 686
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	101	848
	Проценты к уплате	2330	(214 710)	(272 184)
	Прочие доходы	2340	341 002	842 798
	Прочие расходы	2350	(341 082)	(600 151)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(195 121)	(12 005)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	13 062	9 682
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	52 087	12 083
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(143 034)	78

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2018 г.	За Январь - Сентябрь 2017 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	(143 034)	78
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Мовсисян Вачаган
Вачаганович
(подпись)

29 октября 2018 г.

Handwritten signature



ЮграИнвестСтройПроект

АО «ЮграИнвестСтройПроект»
628002, г. Ханты-Мансийск, ул. Габарник, д. 118/1
тел./факс (3467) 388-655

«25» мая 2018 г. № _____

Генеральному директору
ООО «УК «ОРЕОЛ»
Сукманову Д.В.

Вход. № 280518/03
28.05.2018 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Настоящим АО «ЮграИнвестСтройПроект» уведомляет о планируемом графике погашения солидарной 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:

1. В отношении основной суммы задолженности в размере 966 984 892 (Девятьсот шестьдесят шесть миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи восемьсот девяносто два) рубля 84 копейки:

- 125 679 212 руб. – погашение до 31.12.2018 г.;
- 400 000 000 руб. – погашение до 31.12.2019 г.;
- 441 305 681,84 руб. – погашение до 31.12.2020 г.

2. В отношении суммы процентов, начисленных за период до полного погашения задолженности – погашение до 31.12.2024 г.

Окончательные условия погашения указанной задолженности будут определены соглашением о реструктуризации задолженности, проект которого сейчас находится в стадии согласования.

Генеральный директор
Управляющей компании ООО «ССТ»

/В.В. Мовсисян/



Исполнитель:
Чусовитин П.В.
8-912-419-7096



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____

Петровской Елены Владимировны

(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____ *Некоммерческое*

партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ

ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ

(полное наименование организации, юридический адрес)

МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков

« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор

С.В. Васильев

Федеральной регистрационной службы _____ (инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

12 июля 2007 г.

(дата)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://aromo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Попов Игорь Александрович

ИНН 292500665578

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3237-18

ДАТА ВЫДАЧИ
06.09.2018

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 06.09.2018, регистрационный номер 2095 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 008018-3 от 29.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2021

Номер 003160-1 от 07.02.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.02.2021



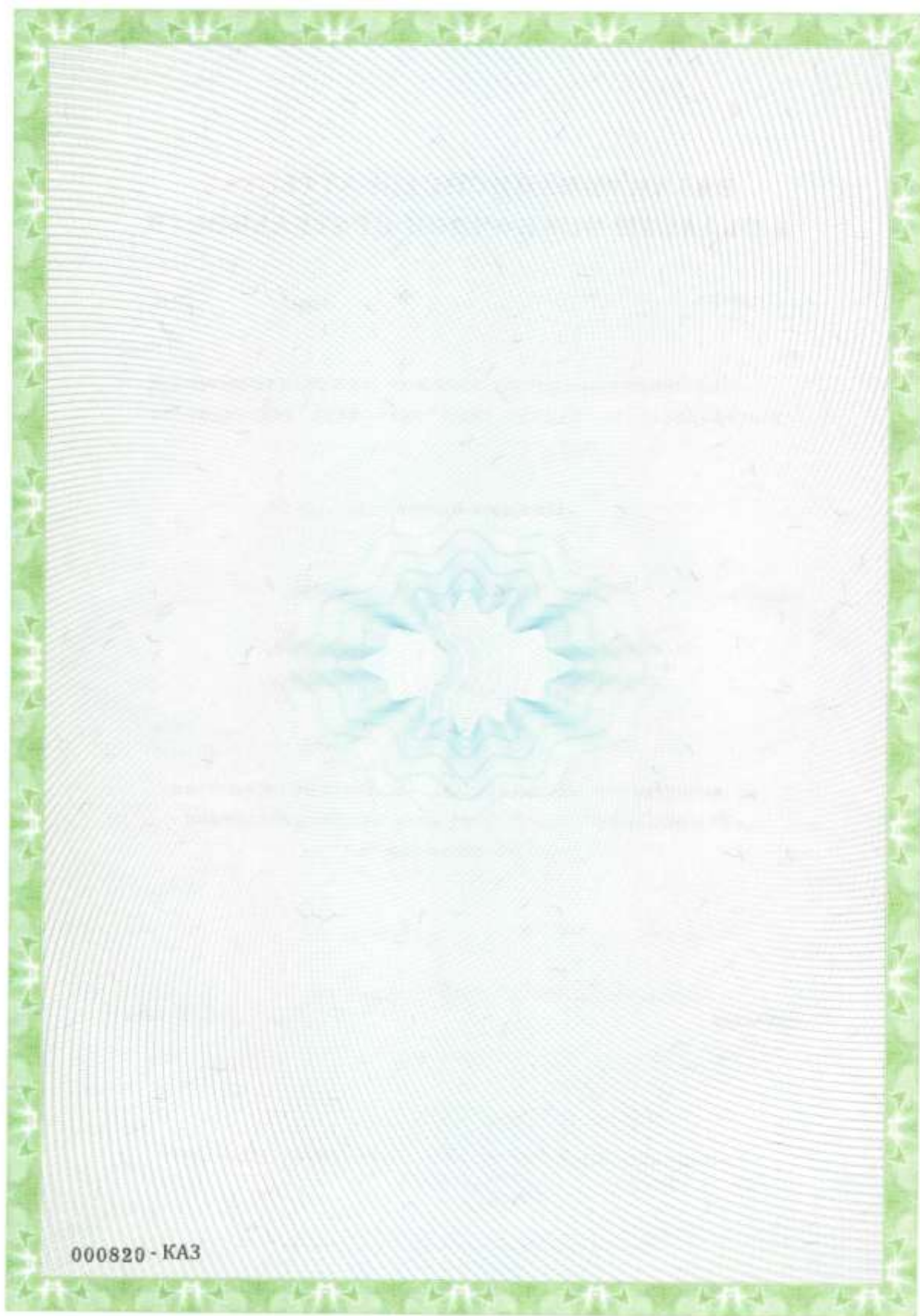
ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре



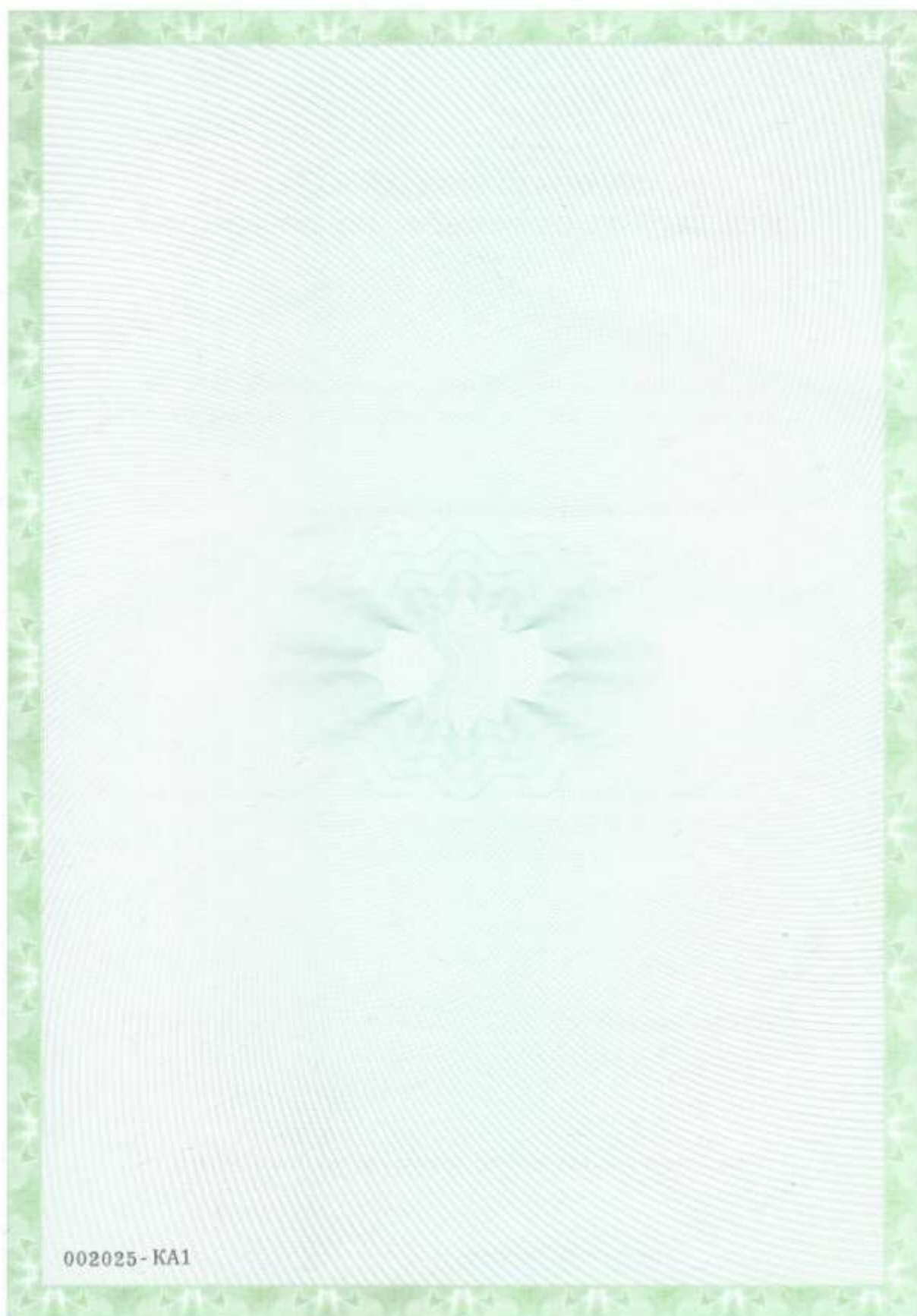
Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская











Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС N 170005 - 035 - 000239
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

Страхователь: Попов Игорь Александрович
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, д.7/9, кв. 1А
Паспорт РФ 11 02 831577
Выдан (когда, кем): 22.01.2003 г., отделом внутренних дел г. Мирный Архангельской области.

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 608624
Дата выдачи: 03.07.2010 г.
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.


Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований 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.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
	Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна
И.А. Попов	Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г.
	Телефон: 737 03-30, доб. 198
	М.П. А.А. Аракелова/
	Полис оформил: А.В.

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС N 170005-035-000243
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	40 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>М.П. /Г.Р. Юрьева/</p> <p>М.П. _____</p> <p>Полис оформил: Южурова Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>М.П. _____ /Р.С. Луценко/</p>
---	--

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 142 (Сто сорок две) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.