

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

«УТВЕРЖДАЮ»

*Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»*

Р.С. Луценко



ОТЧЕТ № УКО-П/20-50

от 25 августа 2020 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	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	10
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 должника	17
3.5.1. Анализ финансовых результатов должника	17
3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств должника	19
3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	25
3.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	30
IV. Анализ рынка объекта оценки	31
4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2019 г.	31
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития в июне 2020 г.	32
4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ	46
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должника	47
4.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)	52
4.6. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)	57
V. Методология оценки	64
5.1. Общие положения	64
5.2. Общие понятия оценки	64
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	64
5.4. Согласование результатов оценки	66
5.5. Выбор подходов и методов оценки	67
VI. Описание процесса оценки объекта оценки	69
6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	69
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	83
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	83
6.4. Согласование результатов оценки	83
VII. Выводы	84
VIII. Перечень литературы	85
Приложение	86

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

«25» августа 2020 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 50 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.

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».

Оценка проведена по состоянию на **19 августа 2020 года**.

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

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

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

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что 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:

784 931 000

**(Семьсот восемьдесят четыре миллиона девятьсот тридцать одна тысяча)
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 № 50 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	Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и 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 Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» 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	1 579 664 732,61 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 926 984 892,84 руб.; - величина начисленных процентов – 652 679 839,77 руб.
График погашения задолженности в соответствии с письмом исх. № 1327-д/1 от 19 августа 2020 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в соответствии со следующим графиком: 4 квартал 2020 года – 377 771 900,00 руб.; 1 квартал 2021 года – 97 268 000,00 руб.; 3 квартал 2021 года – 299 466 212,80 руб.; 4 квартал 2021 года – 10 364 887,20 руб.; 4 квартал 2030 года - 142 113 892,84 руб. - проценты, начисленные на основной долг по ставке 9% годовых, будут погашены после возврата полной суммы основного долга в срок до 31.12.2030 года.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с письмом исх. № 1327-д/1 от 19 августа 2020 г.	9% годовых.

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 течение шести месяцев с даты оценки.

8. Дата оценки. Оценка по состоянию на **19 августа 2020 г.**

9. Срок проведения оценки. Не позднее **25 августа 2020 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;
- определение количественных и качественных характеристик Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» проводилось на основе данных последней официальной опубликованной отчетности на 30.06.2020 г.;
- 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 Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» до даты оценки (19.08.2020 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 Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» исх. № 1327-д/1 от 19 августа 2020 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 Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО»)</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3237-18 от 06.09.2018 г.</p> <p>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 недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2010 года.</p> <p>Заклучен 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

Сведения об оценщике

Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж.
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.
Страхование гражданской ответственности	Попов Игорь Александрович Полис страхования ответственности № 190005-035-000184, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот 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 № 50 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.
Дата составления отчета	25 августа 2020 г.
Порядковый номер отчета	УКО-П/20-50

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и 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 Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» 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	1 579 664 732,61 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 926 984 892,84 руб.; - величина начисленных процентов – 652 679 839,77 руб.
График погашения задолженности в соответствии с письмом исх. № 1327-д/1 от 19 августа 2020 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в соответствии со следующим графиком: 4 квартал 2020 года – 377 771 900,00 руб.; 1 квартал 2021 года – 97 268 000,00 руб.; 3 квартал 2021 года – 299 466 212,80 руб.; 4 квартал 2021 года – 10 364 887,20 руб.; 4 квартал 2030 года - 142 113 892,84 руб. - проценты, начисленные на основной долг по ставке 9% годовых, будут погашены после возврата полной суммы основного долга в срок до 31.12.2030 года.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с письмом исх. № 1327-д/1 от 19 августа 2020 г.	9% годовых.

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.
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	784 931 000	не использовался	не использовался	784 931 000

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 Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» с 31.12.2015 г. по 30.06.2020 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» с 31.12.2015 г. по 30.06.2020 г.	копия
Расшифровка долгосрочных финансовых вложений Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» на 30.06.2020 г.	копия
Бухгалтерский баланс АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» на 30.06.2020 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» на 30.06.2020 г.	копия
Письмо Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» исх. № 1327-д/1 от 19 августа 2020 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

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

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – акции или доли (описание объекта оценки).

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

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

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

2. Определение исходных условий оценки.

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

3. Определение исходных данных для методов оценки.

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

Иерархия исходных данных:

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

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

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

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

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

- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные,

достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

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

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объекта оценки.

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

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки не представлены.

Обременения, связанные с объектом оценки.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

3.3. Общие понятия

Право требования задолженности как объект оценки.

1. Имущественные права как объекты гражданского оборота

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

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

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

2. Основание возникновения прав (требований)

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

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

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

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

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

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

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

Гражданское законодательство употребляет понятие «обязательство» в различных значениях, а именно: обязательство в широком смысле, и узком, т.е. конкретных прав требования кредитора к должнику. Договор может содержать (и чаще всего содержит) комплекс прав и корреспондирующих им обязанностей. Так, в договоре купли-продажи можно выделить право покупателя требовать

передачи товара и корреспондирующую ему обязанность продавца передать товар (первая обязательственная связь). В рамках этого договора существует право продавца требовать уплаты за товар и обязанность покупателя его оплатить (вторая обязательственная связь).

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

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

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

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

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

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

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

4. Понятие права (требования)

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

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

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

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

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

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

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

Вывод: право (требование) является самостоятельным объектом гражданских правоотношений, наряду с вещами и иными субъектами, а, следовательно, и объектом оценки, с оговоркой об 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	Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и 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 Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» 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	1 579 664 732,61 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 926 984 892,84 руб.; - величина начисленных процентов – 652 679 839,77 руб.
График погашения задолженности в соответствии с письмом исх. № 1327-д/1 от 19 августа 2020 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в соответствии со следующим графиком: 4 квартал 2020 года – 377 771 900,00 руб.; 1 квартал 2021 года – 97 268 000,00 руб.; 3 квартал 2021 года – 299 466 212,80 руб.; 4 квартал 2021 года – 10 364 887,20 руб.; 4 квартал 2030 года - 142 113 892,84 руб. - проценты, начисленные на основной долг по ставке 9% годовых, будут погашены после возврата полной суммы основного долга в срок до 31.12.2030 года.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с письмом исх. № 1327-д/1 от 19 августа 2020 г.	9% годовых.

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 № 50 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г. величина задолженности по состоянию на дату оценки составляет 1 579 664 732,61 руб. (из которых, 926 984 892,84 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 652 679 839,77 руб. величина начисленных процентов).

Солидарными ответчиками (должниками) 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, являются Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

В соответствии с письмом № 1327-д/1 от 19 августа 2020 г. погашение задолженности по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу № А75-1109/2011 осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» в соответствии с установленным в письме графиком.

3.5. Финансовая информация должника

Как уже было отмечено ранее, при проведении настоящей оценки, определяется 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.

В соответствии с письмом № 1327-д/1 от 19 августа 2020 г. обязательства по погашению задолженности возлагается на Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс», т.к. указанное общество обязуется осуществить погашения вышеуказанной солидарной задолженности.

Исходя из сказанного, в рамках настоящей оценки, проводился анализ финансовой информации Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс»

3.5.1. Анализ финансовых результатов должника

В рамках настоящей оценки проводился анализ финансовых результатов Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс».

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 2015 г. по 6 мес. 2020 г.

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

Таблица 2.

Исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» (тыс. руб.)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	6 мес. 2020 года
Выручка от реализации	0	0	0	0	1 342	337 769
Себестоимость	0	0	0	0	-1 354	-230 938
Валовая прибыль	0	0	0	0	-12	106 831
Коммерческие расходы	0	0	0	0	-25	-169
Управленческие расходы	-997	-365	-4	-228	-544	-221
Прибыль (убыток) от продаж	-997	-365	-4	-228	-581	106 441
Проценты к получению	0	0	0	0	63 398	0
Проценты к уплате	81 594	405 720	286 168	286 160	112 106	0
Доходы от участия в других организациях	-545 621	-177 601	-417 445	-323 007	-323 256	-160 747
Прочие операционные доходы	13 939	1 742	0	0	361 467	73 037
Прочие операционные расходы	-6	-192 902	-9 009	-1	-184 886	-83 738
Прибыль (убыток) до налогообложения	-451 091	36 594	-140 290	-37 076	28 248	-65 007
Текущий налог на прибыль	0	0	0	0	-2 825	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	-188	0
Отложенные налоговые активы	49 518	-56 088	108 629	7 415	-2 601	10 733
Прочее	0	0	0	0	0	-24
Чистая прибыль	-401 573	-19 493	-31 661	-29 661	22 634	-54 298

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 ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»,
(тыс. руб.)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	6 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	0	0	0	0	1 342	337 769
Себестоимость реализации (без амортизации)	0	0	0	0	-1 354	-230 938
Валовая прибыль (Gross margin)	0	0	0	0	-12	106 831
Коммерческие и общешфирменные (управленческие) расходы	-997	-365	-4	-228	-569	-390
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	-997	-365	-4	-228	-581	106 441
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	13 933	-191 160	-9 009	-1	176 581	-10 701
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	12 936	-191 525	-9 013	-229	176 000	95 740
Амортизация	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	12 936	-191 525	-9 013	-229	176 000	95 740
Проценты к уплате	-545 621	-177 601	-417 445	-323 007	-323 256	-160 747
Проценты к получению	81 594	405 720	286 168	286 160	112 106	0
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	63 398	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	-451 091	36 594	-140 290	-37 076	28 248	-65 007
Налог на прибыль и аналогичные платежи	49 518	-56 088	108 629	7 415	-5 614	10 709
Чистая прибыль	-401 573	-19 493	-31 661	-29 661	22 634	-54 298

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

Таблица 4.
Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»,
(вертикальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	6 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	n/a	n/a	n/a	n/a	100,0%	100,0%
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	n/a	n/a	n/a	-100,9%	-68,4%
Валовая прибыль (Gross margin)	n/a	n/a	n/a	n/a	-0,9%	31,6%
Коммерческие и общешфирменные (управленческие) расходы	n/a	n/a	n/a	n/a	-42,4%	-0,1%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	n/a	n/a	n/a	n/a	-43,3%	31,5%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	13158,0%	-3,2%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	n/a	n/a	n/a	n/a	13114,8%	28,3%
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	n/a	n/a	n/a	n/a	13114,8%	28,3%
Проценты к уплате	n/a	n/a	n/a	n/a	-24087,6%	-47,6%
Проценты к получению	n/a	n/a	n/a	n/a	8353,7%	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	4724,1%	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	n/a	n/a	n/a	n/a	2104,9%	-19,2%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	n/a	n/a	n/a	-418,3%	3,2%
Чистая прибыль	n/a	n/a	n/a	n/a	1686,6%	-16,1%

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

Таблица 5.
Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»,
(горизонтальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	6 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	6 мес. 2020 года
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Коммерческие и общешфирменные (управленческие) расходы	-59,8%	-63,4%	-98,9%	5600,0%	149,6%	169,0%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	-59,8%	-63,4%	-98,9%	5600,0%	154,8%	-73507,6%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-99621,4%	-1472,0%	-95,3%	-100,0%	17658200,0%	-117,6%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	-618,3%	-1580,6%	-95,3%	-97,5%	-76955,9%	58,0%
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	-618,3%	-1580,6%	-95,3%	-97,5%	-76955,9%	58,0%
Проценты к уплате	4097,1%	-67,4%	135,0%	-22,6%	0,1%	0,3%
Проценты к получению	235,6%	397,2%	-29,5%	0,0%	-60,8%	-100,0%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	-5216,2%	-108,1%	-483,4%	-73,6%	-176,2%	-624,0%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-2908,7%	-213,3%	-293,7%	-93,2%	-175,7%	-531,5%
Чистая прибыль	-5792,8%	-95,1%	62,4%	-6,3%	-176,3%	-647,2%

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 чёткой 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.

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 должника

В рамках настоящей оценки проводился анализ структуры активов и обязательств Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс».

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 31.12.2015 г. по 30.06.2020 г.

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

Таблица 6.
Скомпилированный исторический баланс ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.06.2020 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0
Основные средства	0	0	0	0	0	0
Незавершенное строительство	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	3 523 336	3 766 058	2 744 846	3 134 206
Отложенные налоговые активы	63 391	7 303	115 932	123 347	120 746	131 729
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	932 304	860 994
Итого внеоборотные активы	63 391	7 303	3 639 268	3 889 405	3 797 896	4 126 929
Запасы	0	0	0	0	36 467	54 595
НДС по приобретенным ценностям	0	0	0	31	5 042	7 925
Дебиторская задолженность	3 340 240	3 634 558	397 174	0	1 178 628	1 267 533
Краткосрочные финансовые вложения	508 234	344 849	336 079	776 431	0	0
Денежные средства	28	27	0	0	80	549
Прочие оборотные активы	0	0	0	0	185	79
Итого оборотные активы	3 848 502	3 979 434	733 253	776 462	1 220 402	1 330 681
БАЛАНС	3 911 893	3 986 737	4 372 521	4 665 867	5 018 298	5 457 610
Уставный капитал	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0	0	0
Нераспределенная прибыль / непокрытый убыток	-768 142	-787 635	-819 296	-848 956	-826 322	-880 620
Итого собственный капитал	-767 142	-786 635	-818 296	-847 956	-825 322	-879 620
Долгосрочные заёмные средства	3 733 203	3 919 880	3 919 880	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	188	75
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	3 733 203	3 919 880	3 919 880	0	188	75
Краткосрочные заёмные средства	853 408	853 483	1 270 927	5 513 814	5 837 070	5 997 817
Кредиторская задолженность	92 424	10	10	10	6 362	339 338
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0
Итого краткосроч. обязательства	945 832	853 493	1 270 937	5 513 824	5 843 432	6 337 155
БАЛАНС	3 911 893	3 986 737	4 372 521	4 665 867	5 018 298	5 457 610

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.
Скомпилированный исторический баланс ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.06.2020 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.06.2020 г.
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Незавершенное строительство	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	80,58%	80,72%	54,70%	57,43%
Отложенные налоговые активы	1,62%	0,18%	2,65%	2,64%	2,41%	2,41%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,58%	15,78%
Итого внеоборотные активы	1,62%	0,18%	83,23%	83,36%	75,68%	75,62%
Запасы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,73%	1,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%	0,15%
Дебиторская задолженность	85,39%	91,17%	9,08%	0,00%	23,49%	23,23%
Краткосрочные финансовые вложения	12,99%	8,65%	7,69%	16,64%	0,00%	0,00%
Денежные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%
Прочие оборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	98,38%	99,82%	16,77%	16,64%	24,32%	24,38%
БАЛАНС	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Уставный капитал	0,03%	0,03%	0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нераспределенная прибыль / непокрытый убыток	-19,64%	-19,76%	-18,74%	-18,20%	-16,47%	-16,14%
Итого собственный капитал	-19,61%	-19,73%	-18,71%	-18,17%	-16,45%	-16,12%
Долгосрочные заёмные средства	95,43%	98,32%	89,65%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	95,43%	98,32%	89,65%	0,00%	0,00%	0,00%
Краткосрочные заёмные средства	21,82%	21,41%	29,07%	118,17%	116,32%	109,90%
Кредиторская задолженность	2,36%	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%	6,22%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	24,18%	21,41%	29,07%	118,17%	116,44%	116,12%
БАЛАНС	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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.

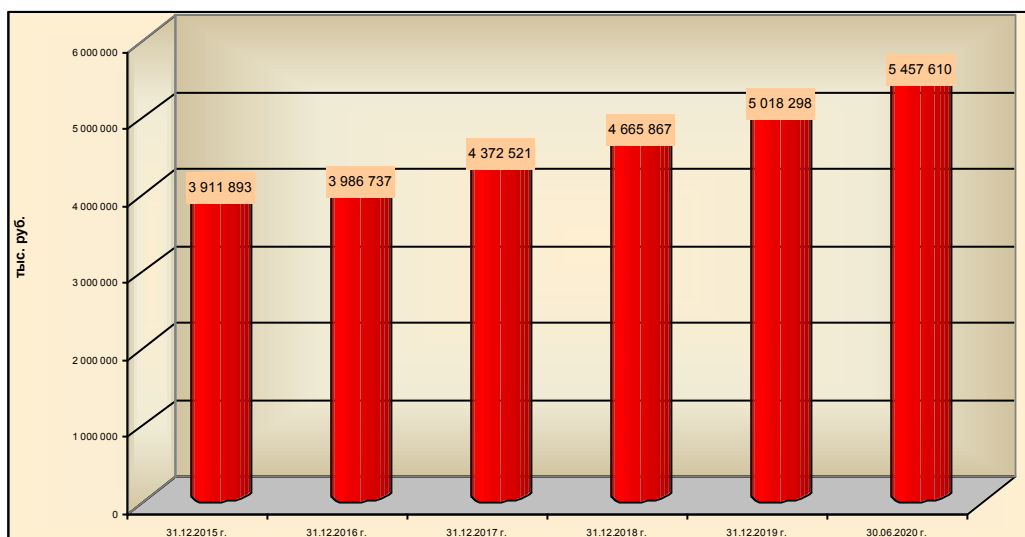


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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)
2015 г.	Рост	Источником роста являются заемные средства.
2016 г.	Рост	Источником роста являются заемные средства.
2017 г.	Рост	Источником роста являются заемные средства.
2018 г.	Рост	Источником роста являются заемные средства.
2019 г.	Рост	Источником роста являются заемные средства.
6 мес. 2020 г.	Рост	Источником роста являются заемные средства и кредиторская задолженность.

Источник: 1. Анализ Оценка.

В ретроспективном периоде отмечаются изменения в структуре источников формирования активов, заключающиеся в замещении долгосрочных заемных средств, краткосрочными заемными средствами. Подобные изменения связаны с реализацией процесса реструктуризации заемных средств.

В ретроспективном периоде в структуре активов эмитента преобладали, как внеоборотные активы, так оборотные активы.

По состоянию на последнюю отчетную дату доля внеоборотных активов составляет 75,62% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 24,38% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 2 и рис. 3.

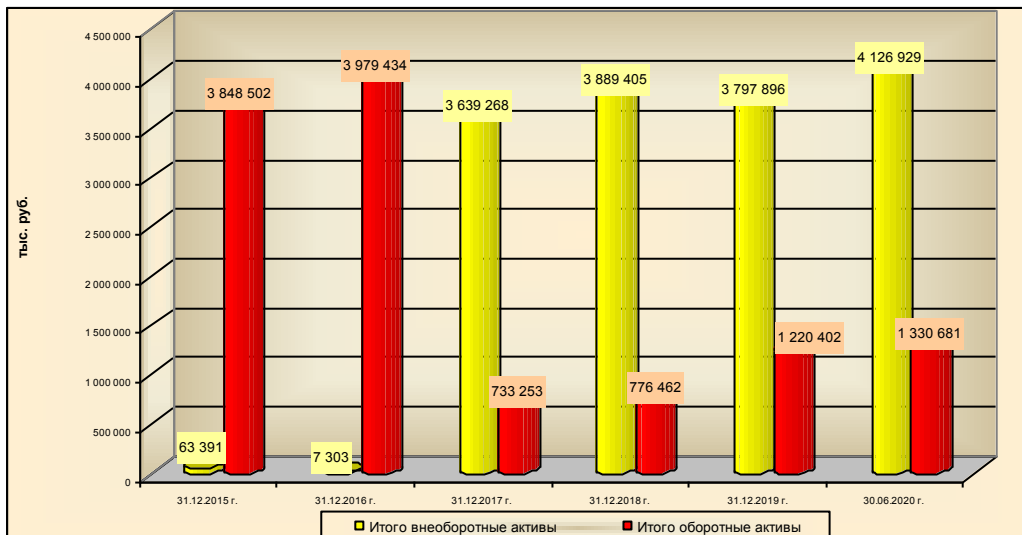


Рис. 2. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

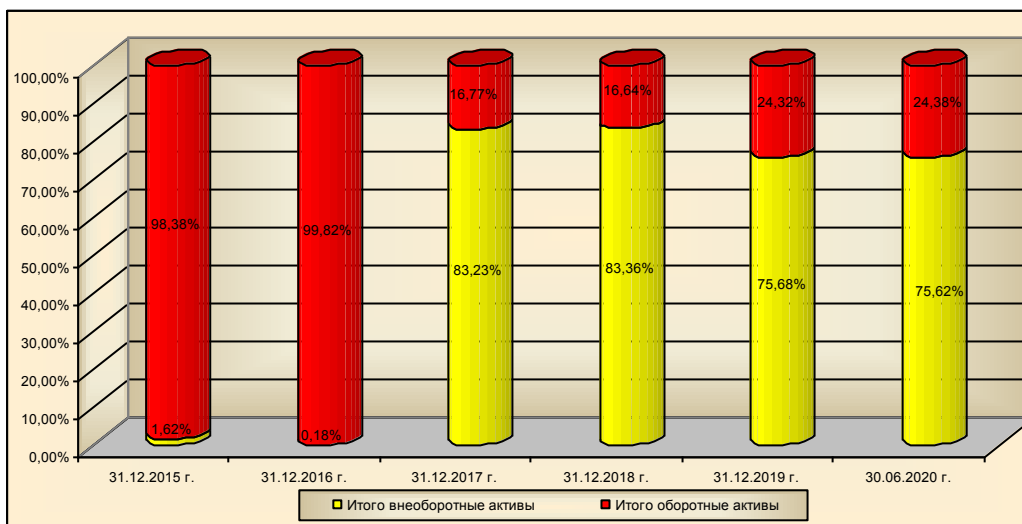


Рис. 3. Динамика изменения активов в удельном выражении

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

- долгосрочные финансовые вложения – 57,43% от совокупных активов;
- дебиторская задолженность – 23,23% от совокупных активов;
- прочие внеоборотные активы – 15,78% от совокупных активов.

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

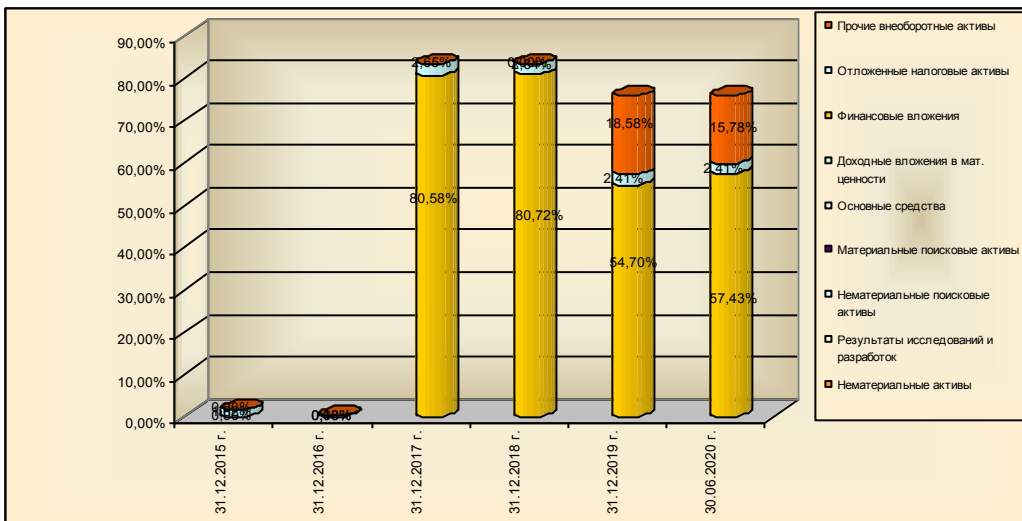


Рис. 4. Структура внеоборотных активов

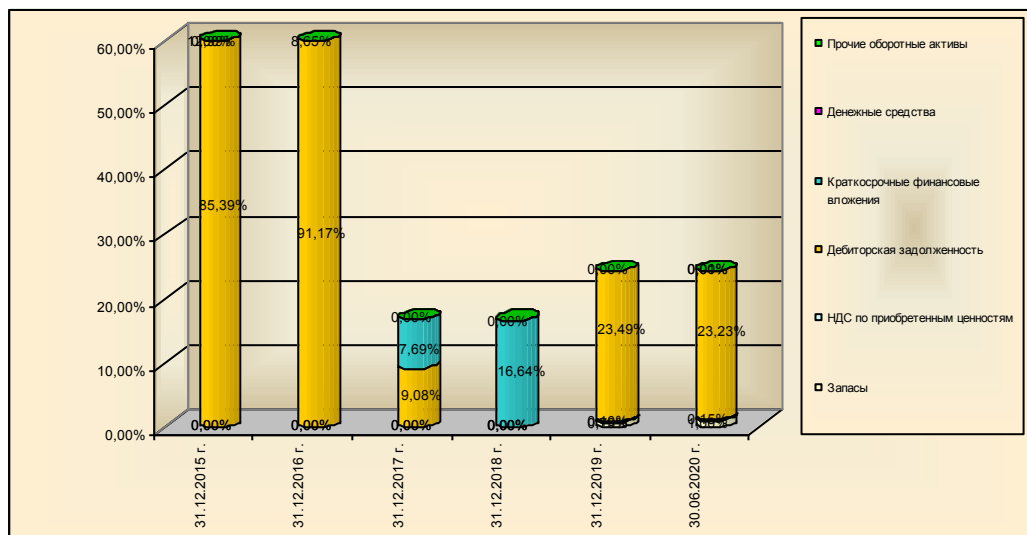


Рис. 5. Структура оборотных активов

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. Отсутствуют.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 3 134 206 тыс. руб.

7. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 131 729 тыс. руб.

8. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 860 994 тыс. руб.

9. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 54 595 тыс. руб.

10. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 7 925 тыс. руб.

11. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 267 533 тыс. руб.

12. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

13. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 549 тыс. руб.

14. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 79 тыс. руб.

Анализ обязательств эмитента.

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

1. Долгосрочные заёмные средства. Отсутствуют.

2. Отложенные налоговые обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 75 тыс. руб.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

4. Прочие обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

5. Краткосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 5 997 817 тыс. руб.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 339 338 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.

8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.

8. Прочие обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Основные показатели, характеризующие финансовое состояние эмитента в ретроспективном периоде представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Основные финансовые коэффициенты

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.06.2020 г.
<u>Ликвидность</u>						
Козф. абсолютной ликвидности	0,5374	0,4041	n/a	n/a	0,0000	0,0001
Козф. быстрой ликвидности	4,0689	4,6625	0,5769	0,1408	0,2026	0,2014
Козф. текущей ликвидности	4,0689	4,6625	0,5769	0,1408	0,2089	0,2100
<u>Финансовой устойчивости</u>						
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	3 247 816	3 634 548	397 164	21	1 213 960	990 794
Доля СОС в выручке	n/a	n/a	n/a	n/a	904,5902	5,8828
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	-12,1017	-107,7140	-0,2249	-0,2180	-0,2173	-0,2131
Козф. финансовой устойчивости	0,9764	1,0000	1,0000	1,0000	0,9987	0,9378
Козф. автономии	-0,1961	-0,1973	-0,1871	-0,1817	-0,1645	-0,1612
<u>Финансовый риск</u>						
Покрытие процентов	0,0237	-1,0784	-0,0216	-0,0007	0,5445	0,5956
Доля долга в инвестированном капитале	1,2009	1,1973	1,1871	1,1817	1,1647	1,1719
Кредиты банков / Собственный капитал	-5,9788	-6,0681	-6,3434	-6,5025	-7,0725	-6,8186
Кредиты банков / Активы всего	1,1725	1,1973	1,1871	1,1817	1,1632	1,0990
<u>Эффективность</u>						
Оборачиваемость запасов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	4 915	36
Оборачиваемость НДС, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	690	3
Оборачиваемость дебиторов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	160 283	659
Оборачиваемость прочих активов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	25	0
Операционный цикл, дней	0	0	0	0	165 913	698
Оборачиваемость кредиторов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	859	136
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	0	0
Финансовый цикл, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	165 054	562
<u>Прибыльность / рентабельность</u>						
Козф. EBITDA, %	n/a	n/a	n/a	n/a	13114,8	28,3
Козф. EBIT, %	n/a	n/a	n/a	n/a	13114,8	28,3
Козф. EBT, %	n/a	n/a	n/a	n/a	2104,9	-19,2
Козф. прибыли после налогов, %	n/a	n/a	n/a	n/a	1686,6	-16,1
Отдача на собственный капитал, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Отдача на инвестированный капитал, %	0,27	-3,93	-0,17	0,00	2,91	3,03
Отдача на активы, %	-10,39	-0,49	-0,76	-0,66	0,47	-2,08

* рассчитывается с учетом экстраполяции тенденций по квартальной отчетности на годовой период.

Источник. 1. Расчеты Оценщика

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. 10.

Таблица 10.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.06.2020 г.
Рентабельность собственного капитала, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Уровень собственного капитала, %	-0,1961	-0,1973	-0,1871	-0,1817	-0,1645	-0,1612
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	-12,10	-107,71	-0,22	-0,22	-0,22	-0,21
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	859	136
Длительность цикла самофинансирования, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	165 054	562

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Для того, чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга, приняты системы ранжирования и классификации предприятий, представленные в табл. 11 и табл. 12, соответственно.

Таблица 11.

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 12.

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. 10, был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности эмитента за период с 31.12.2015 г. по 30.06.2020 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 13 – табл. 18.

Таблица 13.

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

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

Источники: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 14.

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	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	5
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	0			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	D			

Источники: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

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	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	5
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	0			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	D			

Источники: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2019 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 6 мес. 2020 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 6.

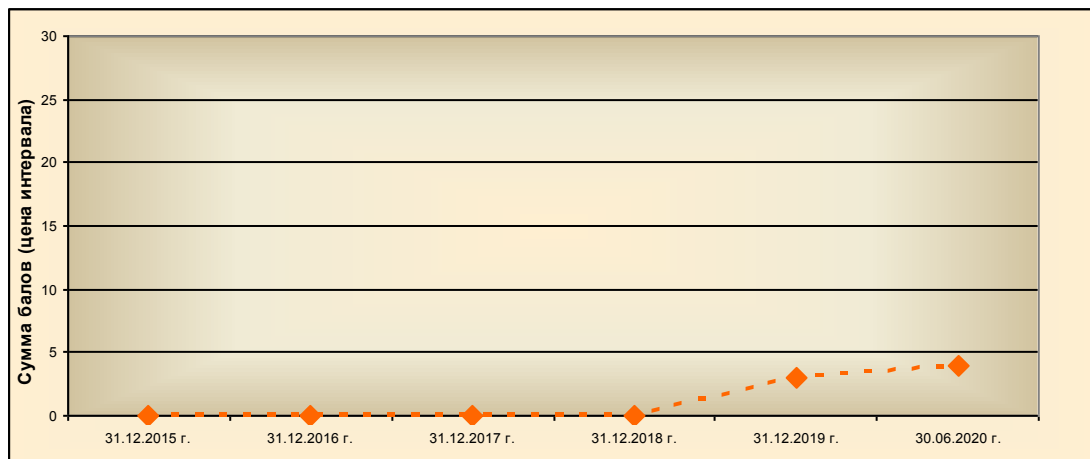


Рис. 6. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 19.

Таблица 19.

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	Без изменений	0,00	0,00	0,00	100,00
Рискованность бизнеса	Без изменений	0,00	0,00	0,00	100,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Без изменений	0,00	0,00	0,00	100,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Рост	0,00	0,00	16,67	83,33
Качество управления бизнесом	Рост	0,00	33,33	0,00	66,67

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 13 – табл. 19 позволяет сделать следующие выводы:

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

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

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

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2019 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2019 г. представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	103,6
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	105,4
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6	40,0

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 определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

качества человеческого капитала.

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

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

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

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 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);
 - 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
 - 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%.

4.2. Основные тенденции социально - экономического развития в июне 2020 г.

Краткие итоги

Текущие месячные темпы роста потребительских цен и медленное восстановление спроса в экономике указывают на смещенность факторов в пользу дезинфляционных. По нашим ожиданиям, во втором полугодии рост потребительских цен с поправкой на сезонность останется несколько ниже уровня, который необходим для стабилизации инфляции на уровне 4%. В то же время стимулирующая бюджетная политика и мягкая денежно-кредитная политика будут противодействовать усилению дезинфляционных тенденций в экономике. В результате в 2021 г. инфляция стабилизируется вблизи цели.

Продолжающееся постепенное снятие ограничительных «коронавирусных» мер приводит к оживлению экономической активности в России. Однако этот процесс носит постепенный и неоднородный характер. Действие ряда «коронавирусных» ограничений в мире и России оказывается растянутым во времени. Изменения в поведении потребителей и бизнеса в сторону использования онлайн форматов и режима удаленной работы закрепляются, что требует перестройки многих бизнес-моделей в ряде отраслей сферы услуг и торговли. В результате действия устойчивых шоков предложения и структурных изменений спроса происходит некоторое снижение уровня потенциального ВВП, как в мировой, так и в российской экономике. При прочих равных условиях это означает, что в результате действия стимулирующей бюджетной и денежно-кредитной политики экономика вернется к своему потенциалу, а инфляция стабилизируется на цели Банка России быстрее, чем в отсутствие таких последствий для потенциала.

В июне ситуация на российском финансовом рынке оставалась в целом стабильной, чему способствовало дальнейшее восстановление цен на нефть. Существенных рисков для стабильности российских финансовых рынков и финансовых институтов не наблюдалось.

Инфляция

В июне годовая инфляция немного ускорилась после краткой майской паузы. Однако это ускорение полностью связано со статистическим эффектом: выходом из расчета инфляции низких значений

июня–декабря прошлого года. В целом же баланс рисков остается смещенным в сторону дезинфляционных. При этом цены на различные категории товаров и услуг в июне демонстрировали разнонаправленную динамику в зависимости от сочетания факторов на стороне спроса и предложения. В частности, на динамику цен влияли текущие потребительские предпочтения и еще сохраняющиеся отдельные ограничения экономической деятельности.

Стимулирующая бюджетная политика и мягкая денежно-кредитная политика будут противодействовать складывающимся дезинфляционным тенденциям в экономике.

Превалирование дезинфляционных факторов.

Рост потребительских цен в мае-июне с поправками на сезонность был ниже 4% в пересчете на год. При этом влияние значительного количества разнонаправленных факторов на текущую динамику цен затрудняет оценку инфляционного давления, очищенного от влияния разовых и временных факторов.

Годовая инфляция в июне ускорилась до 3,21% после 3,02% в мае. Ежемесячный темп прироста цен отклонился вниз от траектории, соответствующей инфляции 4% в пересчете на год (3,03% SAAR1). Вместе с тем, темпы прироста цен на продовольственные и непродовольственные товары в июне с учетом сезонности в пересчете на год превысили 4%.

Оценки модифицированных показателей базовой инфляции в июне незначительно повысились до 0,34% (4,12% SAAR) после 0,32% (3,91% SAAR) в мае.

За первые шесть дней июля рост цен составил 0,28%. Основное влияние на ускорение недельного роста цен оказала плановая индексация тарифов на коммунальные услуги 1 июля. На фоне низкой базы второй половины 2019 года оценка инфляции в годовом выражении повысилась до 3,3%.

Снижение цен производителей в мае ускорилось.

В мае снижение цен производителей ускорилось до 14,1% г/г с 10,4% г/г в апреле. Как и в прошлом месяце, основной вклад в динамику индекса продолжает вносить падение цен в добывающих отраслях, которое усилилось до 46,7% г/г с 34,7% г/г в апреле.

В мае продолжилось снижение цен в добыче нефти и газа. Динамика внутренних цен реагирует на изменения мировых цен с лагом в один-два месяца. Поэтому в июне снижение цен производителей, вероятно, начнет замедляться, отражая восстановление мировых цен на нефть, начавшееся еще в конце апреля.

Цены производителей в обрабатывающей промышленности снизились в мае на 3,8% г/г после 3,3% г/г в апреле. По нашим расчетам, темпы роста цен производителей многих потребительских товаров находятся вблизи нулевых значений. Последнее указывает на отсутствие существенного повышательного давления на инфляцию со стороны динамики цен производителей.

Ценовые индексы PMI в июне: дальнейшее снижение отпускных цен в сфере услуг.

Динамика ценовых индексов PMI указывает на то, что инфляционное давление в обрабатывающей промышленности продолжает ослабевать после всплеска в марте и апреле, вызванного действием временных проинфляционных факторов: ослабления рубля и разрыва цепочек поставок из-за ввода ограничительных мер. Индекс закупочных цен в обрабатывающих отраслях снизился до 58,8 п. с 59,8 п. в мае, оставаясь, тем не менее, на повышенном относительно начала года уровне. Снижение индекса отпускных цен происходит быстрее: в июне он опустился до 51,6 п. с 53,2 п. в мае. Респонденты отмечают активное применение скидок на свою продукцию для удержания клиентов.

В сфере услуг ценовые индексы, наоборот, немного подросли, но остаются вблизи минимальных исторических уровней. Индекс закупочных цен вырос до 55,9 п. с 54,5 п. по мере восстановления спроса. При этом индекс отпускных цен третий месяц подряд остается ниже 50 п. (в июне он вырос до 49,7 п. с 48,4 п. в мае). Это сигнализирует о продолжающемся снижении цен в секторе в попытках удержать существующих клиентов и привлечь новых, несмотря на рост издержек.

Экономическая динамика

В мае российская экономика прошла нижнюю точку спада, связанного с негативными последствиями пандемии. На фоне снятия части ограничений восстановительный рост в ряде отраслей начался уже в мае, однако спад в нефтяном комплексе перевесил эффект от этого роста на экономику в целом. Судя по опережающим показателям, в июне и начале июля темпы восстановительного экономического роста ускорились, особенно в сфере услуг и розничной торговле.

Вторичные эффекты от полной или частичной остановки бизнеса и падения конечного спроса еще расширяются на смежные отрасли через производственные цепочки. Долгосрочные изменения структуры спроса сдерживают производственный потенциал, прежде всего в сфере услуг и МСП. Поддерживается пониженный уровень добычи и переработки в нефтяном комплексе. В целом это делает процесс дальнейшего восстановления постепенным, длительным и неравномерным в

разных отраслях экономики. В результате сохраняющегося пониженным спроса дезинфляционные тенденции будут превалировать.

Оперативные показатели указывают на восстановление экономической активности в июне.

Оперативные показатели указывают на восстановление экономической активности в России по мере ослабления или снятия ограничительных мер. В начале и середине июня деловая активность стабилизировалась на пониженном, как и в мае, уровне, однако начиная с третьей декады июня она демонстрирует отчетливые признаки роста.

Основным двигателем восстановления остается потребление: открытие непродовольственной розницы и значительной части сферы услуг привело к увеличению спроса, в том числе за счет реализации отложенных на время действия ограничительных мер покупок и наращивания расходов бюджета в рамках реализации мер поддержки экономики и населения. Дальнейшая траектория потребления будет в большей степени зависеть от динамики трудовых доходов, которые в последние месяцы значительно снизились.

На фоне спада в мировой экономике внешний спрос восстанавливается гораздо медленнее внутреннего спроса. Неопределенность относительно дальнейшей динамики спроса на российские экспортные товары остается высокой с учетом рисков возникновения второй волны коронавирусной инфекции в некоторых странах, которая может привести к возврату ограничительных мер.

Промышленность: ожидаемое снижение в нефтяной отрасли при восстановлении в большинстве других отраслей.

Снижение промышленного производства в мае ускорилось до 9,6% г/г с 6,6% г/г в апреле. В мае выпуск промышленности сократился на 3% м/м7 после снижения на 5,8% м/м в апреле.

Продолжение негативной динамики в мае вызвано падением добычи полезных ископаемых на 11,2% м/м. С началом действия соглашения ОПЕК+ в мае резко снизилась добыча сырой нефти и газа (-13,9% м/м), на что указывало существенное сокращение потребления электроэнергии в регионах, где сосредоточена значительная часть добычи нефти (см. также подраздел 2.1. Оперативные показатели указывают на восстановление экономической активности в июне – начале июля). Пониженный уровень добычи нефти сохранится и в июле в соответствии с соглашением.

Обрабатывающая промышленность в мае начала восстанавливаться, продемонстрировав рост на 3,4% м/м вследствие улучшения ситуации в большинстве отраслей по мере ослабления ограничительных мер. На это указывала и динамика отраслевых финансовых потоков: в мае отклонение входящих платежей вниз от «нормального» уровня в большинстве отраслей обработки уменьшилось по сравнению с апрелем.

Индекс базовых отраслей: дно спада пройдено в мае.

В мае ухудшение деловой активности во многих отраслях привело к дальнейшему падению выпуска продукции базовых отраслей (ИБО9) (-9,2% г/г после -7,6% г/г в апреле). Значительное ухудшение показателей наблюдалось в промышленном производстве, которое главным образом было продиктовано падением в добыче в связи с началом действия нового соглашения ОПЕК+ (-14,5% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). По этой причине, несмотря на отчетливые признаки восстановления выпуска отраслей обрабатывающего сектора, низшая точка спада экономической активности пришлась на май.

В строительном комплексе объемы работ продолжили сокращаться (-3,1% г/г после -2,3% г/г в апреле). По данным опроса строительных организаций Центра стратегических разработок10, к концу мая сформировалась тенденция ухудшения финансовых показателей строительных компаний (выручки и прибыли), что стало в основном следствием приостановки строительства и перебоев с поставками материалов и оборудования.

Сельское хозяйство – единственная отрасль с положительным вкладом в динамику ИБО в мае. Отрасль в целом продолжала показывать устойчивую динамику роста на протяжении периода самоизоляции (+3,2% г/г в мае после +3,1% г/г в апреле).

С учетом некоторого улучшения экономической ситуации в июне по сравнению с маем, падение выпуска в базовых отраслях за апрель-июнь оценивается нами в диапазоне 8,5–9,0% г/г. По нашим оценкам, это соответствует снижению ВВП в II квартале на 9,5–10,0% г/г.

Индексы PMI в июне: постепенное усиление экономической активности

Динамика индекса PMI в обрабатывающих производствах указывает на переход к росту выпуска и новых заказов, а в услугах – на значительное замедление снижения активности.

Несмотря на это, занятость продолжает сокращаться как в обработке, так и в услугах. Внешний спрос также пока не демонстрирует признаков оживления.

Деловые ожидания в российской экономике снова вернулись к оптимистичным: предприятия ожидают роста производства и количества заказов в ближайшие 12 месяцев по мере открытия экономики и оживления активности.

Восстановление деловой активности происходит с низкого уровня, достигнутого в апреле на фоне введения ограничительных мер и периода нерабочих недель. Постепенность процесса восстановления предполагает выход экономической активности на «докоронавирусный» уровень не ранее 2022 года.

Розничная торговля быстро восстанавливается.

Майские объемы розничных продаж свидетельствуют об оживлении потребительского спроса на фоне постепенного ослабления ограничительных мер. Отставание оборота розничной торговли от прошлого года сократилось с 23,2% в апреле до 19,2% в мае.

По-прежнему наибольшее снижение в годовом выражении наблюдалось в сегменте непродовольственных товаров – 29,2% (-36,4% в апреле), поскольку в большинстве регионов работа непродуктовой розницы возобновилась лишь к началу июня. Впрочем, возобновление работы розницы только в части регионов привело к росту продаж непродовольственных товаров на 11,3% м/м относительно апреля (после очистки от сезонности).

Улучшение ожиданий населения относительно динамики будущих доходов может поддержать розничный товарооборот в ближайшие месяцы. Оперативные данные первых недель июня фиксируют продолжение плавного восстановления оборотов розницы: в некоторых категориях продажи даже возросли до уровней марта. Однако среднесрочная динамика потребления будет зависеть от дальнейшей динамики экономической активности и доходов населения, а также от сформированных за период пандемии изменений в потребительском поведении и склонности к сбережениям.

Рынок труда: постепенный рост безработицы.

В мае сезонно сглаженный уровень безработицы вырос до 6,0% после 5,65% месяцем ранее.

Расширенный показатель безработицы, характеризующий неполную занятость, в первом квартале также вырос, свидетельствуя о росте численности работников, занятых неполный рабочий день.

Реальные заработные платы в апреле снизились практически во всех отраслях частного сектора. Негативная динамика ожидаемо отмечается прежде всего в сфере услуг, наиболее пострадавшей от пандемии.

Банковский сектор: возобновление роста розничного кредитного портфеля

В мае возобновился рост розничного кредитного портфеля, в значительной степени поддержанный программой льготного ипотечного кредитования – новые выдачи ипотеки превысили прошлогодние уровни. Необходимо отметить, что рост ипотеки был достигнут за счет увеличения среднего размера кредита и сопровождался ростом спроса на новостройки. Текущая ситуация позволяет ожидать дальнейшего роста ипотечного сегмента.

Объем задолженности по необеспеченным потребительским кредитам и автокредитам продолжил снижаться, но более медленными темпами, чем в апреле. По мере снятия ограничений и восстановления деловой активности потребительский спрос восстанавливается, однако профиль заемщиков, вероятно, сместился в сторону более рискованного, что также обуславливает снижение выдач кредитов.

Мы ожидаем постепенного восстановления потребительского кредитования и автокредитования. Однако банки, по всей видимости, продолжают проводить более осторожную политику в отношении этих видов кредитования, из-за чего темпы роста в ближайшее время останутся ниже «докоронавирусных».

Рост корпоративного кредитования замедлился. Это может объясняться как снижением спроса на долгосрочное кредитование в связи со снижением инвестиционных расходов компаний, так и меньшей потребностью в краткосрочных кредитах по мере начавшегося восстановления экономической активности в ряде отраслей.

Прибыль банковского сектора значительно сократилась по сравнению с показателями годовой давности. В первую очередь это может быть вызвано увеличением расходов на формирование резервов и продолжающимся негативным влиянием ограничительных мер на транзакционную активность и динамику комиссионных доходов.

Контрциклическая бюджетная политика смягчила негативное влияние ограничительных мер на экономику.

В мае ускорилось падение нефтегазовых поступлений в годовом выражении вслед за сокращением цен сырьевых товаров и объемов добычи и экспорта. При этом замедлилось снижение нефтегазовых доходов в условиях некоторого восстановления экономической активности.

Годовой рост расходов расширенного бюджета в реальном выражении ускорился до 23% г/г. Необходимость финансирования антикризисных мер привела к изменению структуры расходов. Ускорение роста расходов на конечное потребление и социальные выплаты сопровождалось замедлением роста инвестиционных расходов и расходов на оплату труда.

Скользкие за 12 месяцев совокупное сальдо и нефтяное первичное сальдо продолжили снижаться, смягчая негативное влияние пандемии на рост ВВП.

Снижение профицита в торговле товарами и дефицита – в торговле услугами.

Профицит счета текущих операций (СТО) во II квартале сезонно сократился по сравнению с I кварталом. Профицит СТО также снизился и относительно II квартала прошлого года.

В структуре СТО произошли значительные изменения. Профицит торгового баланса резко сократился из-за опережающего снижения экспорта на фоне рецессии в мировой экономике. При этом уменьшился дефицит неторгового сальдо СТО из-за значительного снижения импорта услуг в связи с закрытием транзитных туристических направлений и инвестиционных доходов к выплате из-за снижения экономической активности и ослабления рубля.

В июне темпы снижения импорта из стран дальнего зарубежья резко замедлились. При этом динамика зарубежных поставок указывает на то, что внутренний спрос остается пониженным. В некоторой степени это компенсируется приростом, связанным с медицинскими потребностями и постепенным снятием ограничений и мер социального дистанцирования как внутри страны, так и за рубежом.

Источник: 1. https://cbr.ru/Collection/Collection/File/28018/bulletin_20-04.pdf

Вывод: Текущие месячные темпы роста потребительских цен и медленное восстановление спроса в экономике указывают на смещенность факторов в пользу дезинфляционных. В то же время стимулирующая бюджетная политика и мягкая денежно-кредитная политика будут противодействовать усилению дезинфляционных тенденций в экономике. Продолжающееся постепенное снятие ограничительных «коронавирусных» мер приводит к оживлению экономической активности в России. В июне ситуация на российском финансовом рынке оставалась в целом стабильной, чему способствовало дальнейшее восстановление цен на нефть. Существенных рисков для стабильности российских финансовых рынков и финансовых институтов не наблюдалось.

4.3. Прогноз социально-экономического развития

Прогноз социально-экономического развития на 2019–2024 годы.

Прогноз разработан на основе текущих внутренних и внешних тенденций, прогноза развития мировой экономики и внешнеэкономических условий, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь–август 2019 года.

Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития в трех сценариях – базовом, целевом и консервативном.

Ключевое отличие консервативного сценария от базового – это предпосылка о более негативном развитии внешнеэкономической ситуации (предполагается дальнейшее замедление темпов мирового экономического роста до уровня чуть выше 2 % к 2021 году, что соответствует понятию «глобальная рецессия», в сценарий также заложена предпосылка о неблагоприятной конъюнктуре мировых товарных рынков). Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних экономических параметров на колебания внешнеэкономической конъюнктуры, в результате чего рост ВВП замедлится незначительно по сравнению с текущим годом, а инфляция останется вблизи целевого уровня.

Базовый и целевой сценарии основаны на одних и тех же внешнеэкономических предпосылках. В них заложено постепенное дальнейшее замедление мирового экономического роста с 2,9 % в 2019 году до 2,7 % в 2024 году, нисходящая динамика цен на нефть – снижение с 62–63 долл. США/баррель до 57 долл. США/баррель в 2020 году и до 53 долл. США/баррель к 2024 году, а также крайне умеренный рост цен на основные товары российского экспорта.

Как в базовый, так и в целевой сценарий заложена успешная реализация структурных мер экономической политики, направленных на достижение национальных целей развития и других приоритетов, установленных Указом № 204. Эти меры должны обеспечить повышение инвестиционной активности, с одной стороны, и рост доходов населения с другой. Речь идет о мерах, реализуемых как в рамках управленческого механизма национальных проектов, так и за его пределами.

Среди ключевых мер по повышению уровня инвестиционной активности следует выделить следующие направления:

- улучшение инвестиционного климата (восстановление доверия бизнес-сообщества), которое может быть достигнуто только при создании стабильности регуляторных условий и предсказуемой тарифной политики;
- снижение административных издержек через реализацию реформы контроля и надзора и снятие административных барьеров для развития;

- обеспечение развития инфраструктуры;
- увеличение объема доступных ресурсов для финансирования инвестиций за счет формирования новых механизмов аккумулирования долгосрочных сбережений и проведения структурной кредитной политики.

Активная реализация проектов создаст основу для роста спроса на труд и, соответственно, для роста доходов населения. Другим источником роста доходов населения должно стать повышение производительности труда. Этому будет способствовать обеспечение широкого внедрения технологических инноваций – в первую очередь, технологий искусственного интеллекта, роботизации, интернета вещей, а также расширения использования платформенных решений в разных секторах экономики. В результате таких процессов произойдет перераспределение занятости из трудоемких секторов с низким уровнем заработной платы (таких как торговля, ряд обрабатывающих производств, транспорт) в сектор услуг с более высоким уровнем оплаты труда.

Эффективная реализация данных мероприятий (требующая качества управления как в государственном, так и в частном секторе экономики) обеспечит достижение национальных целей развития.

Оценки вклада структурных мер в темпы экономического роста осуществлены Минэкономразвития России на основании комплексного анализа международного опыта с учетом «исходных характеристик» российской экономики.

Как в базовом, так и в целевом сценарии прогнозируется, что темп роста ВВП ускорится до уровня около 3 %, начиная с 2021 года, а темпы роста реальных располагаемых доходов населения выйдут в диапазон 2,2 – 2,4 процента.

Ключевое отличие базового и целевого сценариев – в предположении о скорости и эффективности реализации структурных мер государственной политики, а также – в скорости адаптации к ухудшившимся в текущем году внешнеэкономическим условиям (в первую очередь в части внешнеэкономической повестки).

В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется ускорение темпов роста ВВП с 1,3 % в текущем году до 1,7 % в 2020 году. В целевом сценарии рост ВВП в 2020 году составит 2 %. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году.

В условиях уверенных темпов роста внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – будет сохраняться на уровне 3 % до конца 2020 года).

По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью. При этом в целях обеспечения последовательного применения консервативного подхода в бюджетном планировании в качестве основы для федерального бюджета предлагается использовать базовый сценарий.

Общая характеристика базового сценария прогноза

Валютный рынок

После периода сильного рубля валютный курс вернулся к своим фундаментальным значениям. На прогнозном горизонте последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит сохранение низкой зависимости курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. При этом фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), будут оставаться благоприятными. В этих условиях реальный валютный курс на прогнозном горизонте будет оставаться достаточно стабильным, при этом в номинальном выражении обменный курс будет ослабляться умеренными темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами. Еще более умеренное ослабление рубля относительно доллара США обусловлено ожиданием постепенного ослабления доллара относительно основных мировых валют в среднесрочном периоде.

Инфляция

В 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 3,0 процента. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и перебалансировки кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4 % в 2021–2024 годах.

Экономический рост

В базовый сценарий прогноза, предполагающий стабильное развитие российской экономики, закладывается предположение о замедлении темпов роста портфеля потребительских кредитов. В то же время более быстрое снижение ключевой процентной ставки Банком России приведет к росту других видов кредита и снижению нормы сбережения по другим каналам (главным образом, через скорость накопления депозитов населением), что частично смягчит негативный эффект замедления потребительского кредитования на конечный спрос. В дальнейшем прогнозируется выход потребительского кредитования на темпы роста, близкие к темпу роста доходов населения.

После замедления экономического роста в 1П19 прогнозируется, что годовой темп роста ВВП во втором полугодии 2019 года выйдет на уровень 1,5–2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий. В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 процента.

В 2021–2024 годах прогнозируется ускорение темпа роста ВВП до уровня около 3 % г/г, основанное на опережающем росте инвестиций в основной капитал, повышении конкурентоспособности российской экономики и реализации внешнеэкономического потенциала. Основу для ускорения экономического роста должна создать реализация структурных реформ (см. раздел «Обеспечение достижения национальных целей и ключевых приоритетов»), а также изменение фазы и структуры кредитного цикла.

Как показывают результаты модели, оцененной на панели стран, улучшение так называемых институциональных характеристик (таких как качество регулирования, качество инфраструктуры, доступность новейших технологий) может повысить потенциальные темпы роста экономики на 1,5 п.п. в среднем в год в течение последующих 6 лет.

Структура совокупного спроса также претерпит существенные изменения в 2019–2024 годах.

В 2020 году ожидается замедление темпов роста потребительского спроса (до 0,6 % после 1,0 % в 2019 году) под воздействием замедления роста потребительских кредитов. Однако в дальнейшем ожидается ускорение роста потребительского спроса (до 2,9 % в 2024 году), которое произойдет, в первую очередь, под влиянием восстановления динамики реальных располагаемых денежных доходов населения.

Одновременно начиная с 2020 года ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной капитал с учетом реализации структурных мер экономической политики. Среднегодовой темп роста инвестиций в основной капитал в 2020–2024 гг. составит 5,6 %, что позволит обеспечить увеличение доли инвестиций в основной капитал в ВВП до уровня 25 % к 2024 году.

Ключевыми рисками для базового сценария прогноза являются (1) глобальная рецессия, (2) пробуксовка структурных реформ.

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (**базовый вариант**) представлены ниже.

1	Министерство экономического развития									
2	Российской Федерации									
3										
4										
5	Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (базовый вариант)									
6										
7			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
8		Единица измерения	прогноз							
9	Цена на нефть, долл. за баррель		70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0	
10	Индекс потребительских цен									
11	на конец года	% к декабрю	104,3	103,8	103,0	104,0	104,0	104,0	104,0	
12	в среднем за год	% т/г	102,9	104,7	103,0	103,7	104,0	104,0	104,0	
13	Валовой внутренний продукт									
14	Номинальный объем	млрд. руб.	103876	108414	112863	120364	128508	137548	147511	
15	Темп роста	% т/г	102,3	101,3	101,7	103,1	103,2	103,3	103,3	
16	Индекс-дефлятор ВВП	% т/г	110,3	103,1	102,4	103,5	103,5	103,7	103,8	
17	Объем отгруженной продукции (работ, услуг)									
18	Номинальный объем	млрд. руб.	70248	74202	78594	83394	89238	95720	102861	
19	индекс промышленного производства	% т/г	102,9	102,3	102,4	102,6	102,9	103,0	103,1	
20	Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% т/г	115,6	103,3	103,4	103,4	104,0	104,1	104,2	
21	Производство сельского хозяйства									
22	Темп роста	% т/г	99,4	101,6	101,7	101,8	101,9	102,1	102,3	
23	Индекс-дефлятор	% т/г	100,8	109,4	103,7	103,2	103,9	103,9	104,2	
24	Инвестиции в основной капитал									
25	Номинальный объем	млрд. руб.	17595	19283	20985	23180	25436	27880	30498	
26	Темп роста	% т/г	104,3	102,0	105,0	106,5	105,8	105,6	105,3	
27	Индекс-дефлятор	% т/г	105,3	107,4	103,6	103,7	103,7	103,8	103,8	
28	к ВВП	%	16,9	17,8	18,6	19,3	19,8	20,3	20,7	
29	доля инвестиций в основной капитал	%	20,7	21,6	22,6	23,4	24,0	24,5	25,0	
30	Оборот розничной торговли									
31	Номинальный объем	млрд. руб.	31579	32617	34819	36945	39389	41998	44844	
32	Темп роста	% т/г	102,8	101,3	100,6	102,2	102,5	102,6	102,7	
33	Индекс-дефлятор	% т/г	103,3	105,1	103,0	103,5	104,3	103,9	104,0	
34	к ВВП	%	30,4	31,0	30,9	30,6	30,7	30,5	30,4	
35	Объем платных услуг населению									
36	Номинальный объем	млрд. руб.	9703	10126	10531	11185	11885	12717	13634	
37	Темп роста	% т/г	101,4	99,5	100,5	101,9	102,3	102,7	103,0	
38	Индекс-дефлятор	% т/г	103,9	104,9	103,5	104,2	103,9	104,2	104,1	
39	к ВВП	%	9,3	9,3	9,3	9,3	9,2	9,2	9,2	
40	Прибыль по всем видам деятельности									
41	Номинальный объем	млрд. руб.	19241	20140	20577	22018	23273	24740	26558	
42	Темп роста	% т/г	159,3	104,7	102,2	107,0	105,7	106,3	107,3	
43	к ВВП	%	18,5	18,6	18,2	18,3	18,1	18,0	18,0	
44	Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета									
45	Номинальный объем	млрд. руб.	28388	27599	28343	30300	32115	34204	36707	
46	Темп роста	% т/г	132,7	104,6	102,7	106,9	106,0	106,5	107,3	
47	к ВВП	%	25,4	25,5	25,1	25,2	25,0	24,9	24,9	
48	Амортизация									
49	Номинальный объем	млрд. руб.	6964	7667	8493	9316	10258	11309	12457	
50	Темп роста	% т/г	110,4	109,8	110,8	109,7	110,1	110,3	110,1	
51	к ВВП	%	6,7	7,1	7,5	7,7	8,0	8,2	8,4	
52	Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества									
53	Номинальный объем	млрд. руб.	115858	127181	140893	154540	170168	187611	208653	
54	Темп роста	% т/г	110,2	109,8	110,8	109,7	110,1	110,3	110,1	
55	к ВВП	%	111,5	117,3	124,8	123,4	132,4	136,4	140,1	
56	Фонд заработной платы работников организаций									
57	Номинальный объем	млрд. руб.	23185	24589	25909	27591	29645	31699	34063	
58	Темп роста	% т/г	111,3	106,1	105,5	106,5	107,1	107,3	107,5	
59	к ВВП	%	22,3	22,7	23,0	22,9	23,0	23,0	23,1	
60	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций									
61		руб./мес.	43724	46432	48942	51904	55295	58944	62901	
		% т/г	111,6	106,2	105,4	106,1	106,5	106,6	106,7	

1	Министерство экономического развития								
2	Российской Федерации								
3									
4									
5	Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (базовый вариант)								
6			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
7		Единица измерения				прогноз			
62	Реальная заработная плата работников организаций	% r/r	108,5	101,5	102,3	102,3	102,5	102,5	102,6
63	Реальные располагаемые денежные доходы населения	% r/r	100,1	100,1	101,5	102,2	102,3	102,3	102,4
64	Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год) *	руб./мес.	10287	11000	11269	11641	12000	12474	12972
65		% r/r	102,0	106,9	102,4	103,3	103,1	104,0	104,0
66	трудоспособного населения*	руб./мес.	11125	11923	12332	12607	13021	13595	14075
67	пенсионеров*	руб./мес.	8483	9078	9311	9595	9908	10300	10711
68	детей*	руб./мес.	10150	10844	11128	11487	11842	12310	12801
69	Численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума к общей численности населения **	%	12,6	12,5	11,7	10,8	9,4	8,0	6,6
70	Экспорт товаров								
71	Номинальное значение	млрд. долл. США	443,1	406,8	405,7	428,2	447,7	478,2	515,6
72	Темп роста в номинальном выражении	% r/r	125,5	91,8	99,7	105,0	105,0	106,8	107,8
73	Темп роста в реальном выражении	% r/r	104,2	99,9	103,3	103,7	103,9	105,4	106,2
74	к ВВП	%	26,7	24,5	23,6	23,4	23,2	23,2	23,5
75	Нефтегазовый экспорт								
76	Номинальное значение	млрд. долл. США	181,8	171,6	183,3	202,8	230,3	282,0	298,0
77	Темп роста в реальном выражении	% r/r	105,3	96,7	105,2	106,6	109,3	109,4	109,3
78	к ВВП	%	10,9	10,4	10,7	11,1	11,9	12,7	13,6
79	Нефтегазовый экспорт								
80	Номинальное значение	млрд. долл. США	281,4	235,2	222,4	223,4	217,4	216,1	217,6
81	Темп роста в реальном выражении	% r/r	103,3	102,1	101,9	101,4	99,1	101,1	102,5
82	к ВВП	%	15,7	14,2	13,0	12,3	11,2	10,5	9,9
83	Экспорт услуг								
84	Номинальное значение	млрд. долл. США	64,6	64,8	75,1	81,2	87,6	94,2	100,0
85	Темп роста в реальном выражении	% r/r	113,4	106,0	105,9	105,8	105,2	105,2	104,9
86	к ВВП	%	3,9	3,9	4,4	4,5	4,5	4,6	4,6
87	Импорт товаров								
88	Номинальное значение	млрд. долл. США	248,7	247,7	259,2	278,0	296,0	318,1	343,9
89	Темп роста в номинальном выражении	% r/r	104,3	99,6	104,6	106,5	107,2	107,5	108,1
90	Темп роста в реальном выражении	% r/r	101,7	99,6	102,6	103,5	104,0	103,9	104,1
91	к ВВП	%	15,0	14,9	15,1	15,1	15,3	15,5	15,7
92	Торговый баланс								
93	Номинальное значение	млрд. долл. США	194,4	159,1	146,4	150,1	151,7	160,0	171,7
94	к ВВП	%	11,7	9,8	8,5	8,2	7,8	7,8	7,8
95	Счет текущих операций								
96	Номинальное значение	млрд. долл. США	113,5	71,5	56,7	56,7	48,6	49,5	52,5
97	к ВВП	%	6,8	4,3	3,2	3,1	2,5	2,4	2,4
98	Сальдо финансовых операций частного сектора (чистое кредитование (+), чистое заимствование (-))	млрд. долл. США	63	23	14	20	24	30	37
99	к ВВП	%	3,8	1,4	0,8	1,1	1,2	1,4	1,7
100	Численность рабочей силы	млн. чел.	76,2	75,5	75,5	75,9	76,3	76,8	77,2
101									
102	Численность занятых в экономике	млн. чел.	72,5	72,4	72,1	72,5	72,9	73,4	73,9
103									
104	Общая численность безработных граждан	млн. чел.	3,7	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
105									
106	Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,8	4,6	4,5	4,5	4,5	4,4	4,3
107									
108	Производительность труда	%	102,0	101,9	101,7	102,3	102,6	102,6	102,6
109									
110	Курс Доллара	рублей за доллар	62,5	65,4	65,7	66,1	66,5	66,9	67,4
111	Госкапиталовложения БС	млрд. руб.	1769,0	2038,0	2116,6	2155,9	2256,1	2428,7	2581,4
112	*Прожиточный минимум рассчитан исходя из действующей потребительской корзины								
113	**С учетом дополнительных мер социальной поддержки нуждающихся								
114	Макро Выход								

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_period_do_2024_goda_.html

Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о реализации риска более существенного, чем ожидается в базовом сценарии, замедления мировой экономики в условиях дальнейшей эскалации торговых конфликтов между крупнейшими экономиками (до уровня около 2,5 % в 2020 году и до уровня чуть выше 2 % в 2021 году).

Замедление роста мировой экономики в рамках консервативного сценария приведет к уменьшению спроса на энергоресурсы и прочие сырьевые товары. В связи с этим в рамках консервативного сценария ожидается более существенное по сравнению с базовым ухудшение конъюнктуры мировых товарных рынков: так, цены на нефть упадут до 42,5 долл. США за баррель в 2020 году и в дальнейшем продолжат расти с темпом, близким к долларовой инфляции (до 45,9 долл. США за баррель к 2024 году).

Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних параметров на колебания цен на нефть. Так, валютный курс в 2020 году продемонстрирует ослабление на 5,1 %, а в дальнейшем, как и в базовом сценарии, будет ослабляться темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами – торговыми партнерами. Инфляция в консервативном сценарии ожидается на уровне 3,2 % в 2020 году с последующим возвращением к 4,0 % в 2021–2024 годах. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В консервативном сценарии влияние внешних факторов скажется на замедлении темпов роста ВВП до 1,1 % в 2020 году. В дальнейшем по мере реализации структурных мер ожидается ускорение роста, однако оно будет более умеренным, чем в базовом сценарии, – до 2,5 % к 2024 году. С

учетом более существенного замедления мировой экономики прогнозируемая в рамках консервативного сценария динамика российского ВВП позволит обеспечить выход на темпы роста выше среднемировых к 2024 году.

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (**консервативный вариант**) представлены ниже.

1 Министерство экономического развития									
2 Российской Федерации									
3									
4									
5 Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года									
6 (консервативный вариант)									
7		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
8		прогноз							
9		Единица							
10		измерения							
9	Цена на нефть, долл. за баррель		70,0	62,2	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
10	Индекс потребительских цен								
11	на конец года	% к декабрю	104,3	103,8	103,2	104,0	104,0	104,0	104,0
12	в среднем за год	% т/г	102,9	104,7	103,1	103,8	104,0	104,0	104,0
13	Валовой внутренний продукт								
14	Номинальный объем	млрд. руб.	103876	108414	108738	115208	122807	130503	139267
15	Темп роста	% т/г	102,3	101,3	101,1	101,9	102,3	102,5	102,5
16	Индекс-дефлятор ВВП	% т/г	110,3	103,1	99,2	104,0	104,0	103,8	104,1
17	Объем отгруженной продукции (работ, услуг)								
18	Номинальный объем	млрд. руб.	70248	74202	75608	80414	85803	91663	97965
19	индекс промышленного производства	% т/г	102,9	102,3	101,7	101,8	102,0	102,2	102,2
20	Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% т/г	115,6	103,3	100,1	104,6	104,6	104,6	104,5
21	Производство сельского хозяйства								
22	Темп роста	% т/г	99,4	101,6	101,1	101,2	101,4	101,6	101,8
23	Индекс-дефлятор	% т/г	100,8	109,4	104,9	104,2	104,2	104,0	104,1
24	Инвестиции в основной капитал								
25	Номинальный объем	млрд. руб.	17595	19283	20871	22460	24003	25740	27691
26	Темп роста	% т/г	104,3	102,0	103,6	103,4	103,1	103,4	103,8
27	Индекс-дефлятор	% т/г	105,3	107,4	104,5	104,1	103,7	103,7	103,6
28	к ВВП	%	16,9	17,8	19,2	19,5	19,6	19,7	19,9
29	доля инвестиций в основной капитал	%	20,7	21,6	23,3	23,6	23,7	23,9	24,1
30	Оборот розничной торговли								
31	Номинальный объем	млрд. руб.	31579	33617	34819	36588	38885	41259	43883
32	Темп роста	% т/г	102,8	101,3	100,5	101,4	101,9	102,1	102,3
33	Индекс-дефлятор	% т/г	103,3	105,1	103,1	103,6	104,3	103,9	104,0
34	к ВВП	%	30,4	31,0	32,0	31,8	31,7	31,6	31,5
35	Объем платных услуг населению								
36	Номинальный объем	млрд. руб.	9703	10126	10531	11125	11764	12502	13325
37	Темп роста	% т/г	101,4	99,5	100,4	101,3	101,8	102,0	102,4
38	Индекс-дефлятор	% т/г	103,9	104,9	103,6	104,3	103,9	104,2	104,1
39	к ВВП	%	9,3	9,3	9,7	9,7	9,6	9,6	9,6
40	Прибыль по всем видам деятельности								
41	Номинальный объем	млрд. руб.	19241	20139	19463	20587	21582	22675	24089
42	Темп роста	% т/г	109,3	104,7	96,6	105,8	104,8	105,1	106,2
43	к ВВП	%	18,5	18,6	17,9	17,9	17,6	17,4	17,3
44	Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета								
45	Номинальный объем	млрд. руб.	26388	27599	26944	28513	30018	31654	33671
46	Темп роста	% т/г	132,7	104,6	97,6	105,8	105,3	105,6	106,4
47	к ВВП	%	25,4	25,5	24,8	24,7	24,5	24,3	24,2
48	Амортизация								
49	Номинальный объем	млрд. руб.	6984	7667	8491	9300	10198	11168	12204
50	Темп роста	% т/г	110,4	109,8	110,7	109,5	109,7	109,5	109,3
51	к ВВП	%	6,7	7,1	7,8	8,1	8,3	8,6	8,8
52	Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества								
53	Номинальный объем	млрд. руб.	115858	127181	140850	154272	169187	185259	202446
54	Темп роста	% т/г	110,2	109,8	110,7	109,5	109,7	109,5	109,3
55	к ВВП	%	111,5	117,3	129,5	133,9	138,0	142,0	145,4
56	Фонд заработной платы работников организаций								
57	Номинальный объем	млрд. руб.	23185	24569	25808	27241	28950	30799	32805
58	Темп роста	% т/г	111,3	106,1	105,0	105,6	106,3	106,4	106,5
59	к ВВП	%	22,3	22,7	23,7	23,6	23,6	23,6	23,6

Министерство экономического развития Российской Федерации		Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (консервативный вариант)							
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
		прогноз							
		Единица измерения							
60	Среднемесячная начисленная зарплата работников организаций	руб./мес.	43724	46432	48767	51315	54380	57664	61244
61	% г/г		111,6	108,2	105,0	105,2	106,0	106,0	106,2
62	Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	108,5	101,5	101,8	101,4	101,9	102,0	102,1
63	Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	100,1	100,1	101,1	101,4	101,7	101,7	101,9
64	Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)*	руб./мес.	10287	11000	11280	11661	12031	12507	13006
65	трудоспособного населения*	руб./мес.	11125	11923	12243	12629	13044	13560	14101
66	пенсионеров*	руб./мес.	8483	9078	9320	9612	9926	10318	10730
67	детей*	руб./мес.	10150	10844	11138	11487	11863	12332	12824
68	Экспорт товаров								
69	Номинальное значение	млрд. долл. США	443,1	406,8	337,7	354,8	374,9	396,6	424,2
70	Темп роста в номинальном выражении	% г/г	125,6	91,8	83,0	105,1	105,7	105,8	107,0
71	Темп роста в реальном выражении	% г/г	104,2	99,9	101,9	102,4	102,8	103,2	104,0
72	к ВВП	%	26,7	24,5	21,3	21,3	21,3	21,3	21,5
73	Нефтегазовый экспорт								
74	Номинальное значение	млрд. долл. США	181,8	171,6	170,4	182,9	199,5	217,5	237,6
75	Темп роста в реальном выражении	% г/г	105,3	96,7	103,4	104,2	105,5	105,4	105,4
76	к ВВП	%	10,9	10,4	10,8	11,0	11,4	11,7	12,0
77	Нефтегазовый экспорт								
78	Номинальное значение	млрд. долл. США	281,4	235,2	187,3	171,9	175,4	179,1	186,7
79	Темп роста в реальном выражении	% г/г	103,3	102,1	100,8	100,7	99,9	100,6	102,3
80	к ВВП	%	15,7	14,2	10,6	10,3	10,0	9,8	9,5
81	Экспорт услуг								
82	Номинальное значение	млрд. долл. США	64,6	64,8	68,1	71,0	73,8	76,4	79,6
83	Темп роста в реальном выражении	% г/г	113,4	108,0	104,3	103,9	104,2	104,1	104,1
84	к ВВП	%	3,9	3,9	4,3	4,3	4,2	4,1	4,0
85	Импорт товаров								
86	Номинальное значение	млрд. долл. США	248,7	247,7	246,9	261,3	278,7	299,8	324,6
87	Темп роста в номинальном выражении	% г/г	104,3	99,6	99,7	105,6	106,7	107,6	108,3
88	Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	99,6	101,5	102,3	102,9	103,5	103,8
89	к ВВП	%	16,0	14,9	15,6	15,7	15,9	16,1	16,4
90	Торговый баланс								
91	Номинальное значение	млрд. долл. США	194,4	159,1	90,8	93,5	96,2	96,8	99,6
92	к ВВП	%	11,7	9,6	5,7	5,8	5,5	5,2	5,0
93	Счет текущих операций								
94	Номинальное значение	млрд. долл. США	113,5	71,5	5,1	13,2	12,6	9,9	9,2
95	к ВВП	%	6,8	4,3	0,3	0,8	0,7	0,5	0,5
96	Сальдо финансовых операций частного сектора (чистое кредитование (+), чистое заимствование (-))	млрд. долл. США	63	23	5	-32	-27	-30	-31
97	к ВВП	%	3,8	1,4	0,3	-1,9	-1,6	-1,6	-1,6
98	Численность рабочей силы	млн. чел.	76,2	75,5	75,5	75,9	76,1	76,3	76,5
99	Численность занятых в экономике	млн. чел.	72,5	72,1	72,1	72,4	72,6	72,9	73,1
100	Общая численность безработных граждан	млн. чел.	3,7	3,4	3,5	3,5	3,4	3,4	3,5
101	Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,8	4,6	4,6	4,6	4,5	4,5	4,5
102	Производительность труда	%	102,0	101,9	101,1	101,4	102,0	102,2	102,2
103	Курс Доллара	рублей за доллар	62,5	65,4	68,7	69,3	69,8	70,1	70,5
104	Прожиточный минимум рассчитан исходя из действующей потребительской корзины								

Источники:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_period_do_2024_goda_.html

Целевой сценарий

В целевой сценарий прогноза социально-экономического развития заложены аналогичные базовому сценарию предпосылки относительно развития мировой экономики и товарных рынков.

Ключевым отличием от базового сценария является предпосылка о быстрой и эффективной реализации структурных мер государственной политики – в первую очередь, в части повышения доверия населения и бизнеса к правоохранительной и судебной системам и улучшения инвестиционного климата.

В этих условиях в целевом сценарии темп роста ВВП прогнозируется на уровне 2 % в 2020 году. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году. При этом ожидается, что опережающими темпами будет происходить рост экспорта несырьевых неэнергетических товаров.

В условиях уверенных темпов роста и внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – сохранится на уровне 3 % до конца 2020 года).

Более высокие темпы реальной заработной платы в среднем по экономике в целевом сценарии по сравнению с базовым сценарием, а также успешная реализация адресных мер социальной поддержки обеспечат более быстрое, чем в базовом сценарии, снижение численности населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума – до 11,1 % от общей численности населения в 2020 году и 10,2 % в 2021 году. В последующие годы прогнозируется сближение параметров базового и целевого сценариев. По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может

реализоваться с высокой вероятностью.

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (**целевой вариант**) представлены ниже.

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1	Министерство экономического развития							
2	Российской Федерации							
3								
4								
5	Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (целевой вариант)							
6								
7								
8		Единица измерения						
9	Цена на нефть, долл. за баррель	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
10	Индекс потребительских цен							
11	на конец года	% к декабрю	104,3	103,8	104,0	104,0	104,0	104,0
12	в среднем за год	% г/г	102,9	104,7	103,6	104,0	104,0	104,0
13	Валовой внутренний продукт							
14	Номинальный объем	млрд. руб.	103876	108414	114213	121950	130200	139282
15	Темп роста	% г/г	102,3	101,3	102,0	103,1	103,2	103,3
16	Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	110,3	103,1	103,2	103,6	103,5	103,6
17	Объем отгруженной продукции (работ, услуг)							
18	Номинальный объем	млрд. руб.	70248	74202	79413	84819	90942	97744
19	Индекс промышленного производства	% г/г	102,9	102,3	102,8	102,8	103,0	103,0
20	Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	115,6	103,3	104,1	103,9	104,1	104,2
21	Производство сельского хозяйства							
22	Темп роста	% г/г	99,4	101,6	102,1	101,9	102,0	102,3
23	Индекс-дефлятор	% г/г	100,6	109,4	104,6	104,3	104,3	104,4
24	Инвестиции в основной капитал							
25	Номинальный объем	млрд. руб.	17695	19283	21177	23422	25727	28247
26	Темп роста	% г/г	104,3	102,0	106,6	106,5	106,6	106,3
27	Индекс-дефлятор	% г/г	106,3	107,4	103,8	103,9	103,9	104,0
28	к ВВП	%	16,9	17,8	18,5	19,2	19,8	20,3
29	доля инвестиций в основной капитал	%	20,7	21,6	22,5	23,3	23,9	24,6
30	Оборот розничной торговли							
31	Номинальный объем	млрд. руб.	31679	33617	35244	37405	40045	42696
32	Темп роста	% г/г	102,8	101,3	101,1	102,2	102,5	102,6
33	Индекс-дефлятор	% г/г	103,3	105,1	103,7	103,8	104,4	103,9
34	к ВВП	%	30,4	31,0	30,9	30,7	30,6	30,7
35	Объем платных услуг населению							
36	Номинальный объем	млрд. руб.	9703	10126	10696	11283	11977	12615
37	Темп роста	% г/г	101,4	99,5	100,9	101,9	102,3	102,7
38	Индекс-дефлятор	% г/г	103,9	104,9	103,7	104,3	103,9	104,2
39	к ВВП	%	9,3	9,3	9,3	9,2	9,2	9,2
40	Прибыль по всем видам деятельности							
41	Номинальный объем	млрд. руб.	19241	20140	20697	21983	23297	24793
42	Темп роста	% г/г	159,3	104,7	102,3	106,6	106,1	106,4
43	к ВВП	%	18,5	18,6	18,0	18,0	17,9	17,8
44	Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета							
45	Номинальный объем	млрд. руб.	26389	27599	28406	30316	32241	34396
46	Темп роста	% г/г	127,7	104,6	102,9	106,7	106,4	106,7
47	к ВВП	%	25,4	25,6	24,9	24,9	24,6	24,6
48	Амортизация							
49	Номинальный объем	млрд. руб.	6964	7667	8501	9350	10326	11418
50	Темп роста	% г/г	110,4	109,8	110,9	110,0	110,4	110,6
51	к ВВП	%	6,7	7,1	7,4	7,7	7,9	8,2
52	Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества							
53	Номинальный объем	млрд. руб.	115858	127181	141023	155112	171300	189404
54	Темп роста	% г/г	110,2	109,8	110,9	110,0	110,4	110,6
55	к ВВП	%	111,5	117,3	123,5	127,2	131,6	136,0
56	Фонд заработной платы работников организаций							
57	Номинальный объем	млрд. руб.	23165	24689	26104	27908	29884	32082
58	Темп роста	% г/г	111,3	106,1	106,2	106,9	107,1	107,3
59	к ВВП	%	22,3	22,7	22,9	22,9	23,0	23,1

Страница 1

		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Министерство экономического развития Российской Федерации									
Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (целевой вариант)									
		прогноз							
		Единица измерения							
60	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	руб./мес.	43724	46432	49311	52500	55931	59620	63618
61		% г/г	111,6	106,2	106,2	106,5	106,6	106,6	106,7
62	Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	108,5	101,5	102,5	102,4	102,5	102,5	102,6
63	Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	100,1	100,1	101,5	102,2	102,3	102,3	102,4
64	Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год) *	руб./мес.	10287	11000	11325	11741	12124	12609	13113
65		% г/г	102,0	106,9	103,0	103,7	103,3	104,0	104,0
66	трудоспособного населения*	руб./мес.	11126	11923	12293	12715	13156	13682	14229
67	пенсионеров*	руб./мес.	8483	9078	9357	9677	10011	10411	10827
68	детей**	руб./мес.	10150	10844	11183	11565	11954	12442	12940
69	Численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума к общей численности населения **	%	12,6	12,5	11,1	10,2	9,3	8,0	6,6
Экспорт товаров									
71	Номинальное значение	млрд. долл. США	443,1	406,8	424,7	441,2	458,9	484,5	515,8
72	Темп роста в номинальном выражении	% г/г	125,5	91,8	104,4	103,9	104,0	105,6	106,4
73	Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	104,2	99,9	106,1	102,9	103,3	104,6	105,3
74		%	26,7	24,6	24,2	23,7	23,2	23,0	23,0
Нефтегазовый экспорт									
76	Номинальное значение	млрд. долл. США	181,8	171,6	202,3	217,8	241,5	268,3	298,0
77	Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	105,3	96,7	112,0	104,6	107,7	107,7	107,8
78		%	10,9	10,4	11,5	11,7	12,2	12,8	13,3
Нефтегазовый импорт									
80	Номинальное значение	млрд. долл. США	261,4	235,2	222,4	223,4	217,4	216,1	217,8
81	Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	103,3	102,1	101,9	101,4	99,1	101,1	102,5
82		%	15,7	14,2	12,7	12,0	11,0	10,3	9,7
Экспорт услуг									
84	Номинальное значение	млрд. долл. США	64,6	64,8	75,7	81,7	88,2	94,8	100,0
85	Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	113,4	106,0	105,9	105,8	105,2	105,2	104,9
86		%	3,9	3,9	4,3	4,4	4,5	4,5	4,5
Импорт товаров									
88	Номинальное значение	млрд. долл. США	248,7	247,7	260,7	278,2	299,1	321,8	348,8
89	Темп роста в номинальном выражении к ВВП	% г/г	104,3	99,6	105,2	106,7	107,5	107,6	108,3
90	Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	101,7	99,6	103,2	103,7	104,3	104,0	104,3
91		%	15,0	14,9	14,8	14,9	15,1	15,3	15,6
Торговый баланс									
93	Номинальное значение к ВВП	млрд. долл. США	194,4	159,1	164,0	163,0	159,8	162,6	167,0
94		%	11,7	9,8	9,3	8,7	8,1	7,7	7,5
Счет текущих операций									
96	Номинальное значение к ВВП	млрд. долл. США	113,5	71,5	72,4	66,7	54,7	51,5	46,3
97		%	6,8	4,3	4,1	3,8	2,8	2,5	2,1
Сальдо финансовых операций частного сектора (чистое кредитование (+), чистое заимствование (-))		млрд. долл. США	63	23	31	30	30	32	31
99	к ВВП	%	3,8	1,4	1,7	1,8	1,5	1,5	1,4
100	Численность рабочей силы	млн. чел.	76,2	76,6	75,5	75,9	76,3	76,8	77,2
101		% г/г	100,1	100,5	99,1	100,1	100,2	100,3	100,3
102	Численность занятых в экономике	млн. чел.	72,6	72,1	72,1	72,5	72,9	73,4	73,9
103		% г/г	99,2	99,1	99,1	100,0	100,1	100,2	100,3
104	Общая численность безработных граждан	млн. чел.	3,7	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
105		% г/г	97,3	91,9	91,1	91,1	91,1	91,1	91,1
106	Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,8	4,6	4,5	4,5	4,5	4,4	4,3
107		% г/г	97,3	91,9	91,1	91,1	91,1	91,1	91,1
108	Производительность труда	%	102,0	101,9	102,0	102,5	102,6	102,6	102,6
109		% г/г	100,0	99,9	100,0	100,5	100,6	100,6	100,6
110	Курс Доллара	рублей за доллар	62,5	65,4	65,1	65,4	65,9	66,2	66,7
Макро Выход (вых) /									

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_period_do_2024_goda_.html

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года

В долгосрочной перспективе на рост мировой экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. Так, в развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Дополнительным ограничением для роста в данной группе стран является по-прежнему высокое неравенство, которое ведет к стагнации доходов в наименее обеспеченных группах населения и ведет к недоинвестированию в человеческий капитал.

Развивающиеся страны в долгосрочной перспективе по-прежнему будут расти опережающими темпами, а их доля в мировом ВВП продолжит увеличиваться. Вместе с тем на прогнозном горизонте ожидается замедление роста в данной группе стран на фоне исчерпания возможностей для догоняющего развития. В частности, в долгосрочной перспективе ожидается дальнейшее замедление экономики Китая по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды. Вместе с тем сохраняются риски более существенного замедления роста китайской экономики, связанные с накопленными дисбалансами, в том числе высокой долговой нагрузкой корпоративного сектора и избыточными инфраструктурными инвестициями в предшествующие годы.

Существенным источником рисков для роста развивающихся стран и мировой экономики в целом является замедление глобальных интеграционных процессов, которое в настоящее время выражается в усилении торговых противоречий между крупнейшими странами. В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки

добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Влияние новых технологий на рост глобальной экономики в долгосрочной перспективе не поддается однозначной оценке. С одной стороны, в настоящее время одним из ключевых трендов технологического развития является беспрецедентное расширение и ускорение инновационных процессов. Вместе с тем наблюдаемый инновационный бум пока не привел к сопоставимому ускорению мирового экономического роста. Международные эксперты называют различные причины такой ситуации. В частности, нередко указывается, что современные инновации в меньшей степени влияют на производственные процессы и технологический уклад, чем «прорывные» технологии прошлого (двигатель внутреннего сгорания, электричество, телефонная связь и т.д.). В качестве других причин упоминаются недостаточно активная диффузия новых технологий, а также сложности в измерении их вклада в благосостояние.

С учетом описанных тенденций прогнозируется снижение темпов роста мирового ВВП до 3,2 % к 2024 году. В дальнейшем глобальная экономика продолжит расти темпом чуть ниже 3 %, что ниже долгосрочных средних уровней (за последние 30 лет – 3,6 %).

Замедление глобального роста в средне- и долгосрочной перспективах будет сдерживать спрос на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем. Вместе с тем реализация рядом стран мер по снижению доли угля в электрогенерации будет оказывать поддержку конъюнктуре рынка природного газа.

На рынке нефти ключевую роль в формировании цен в ближайшие годы будет играть динамика предложения. Производство сланцевой нефти в США продолжит расти, при этом в 2019 году будут устранены инфраструктурные ограничения на ее транспортировку. Увеличению предложения нефти на мировом рынке будет также способствовать наращивание добычи Саудовской Аравией, Россией и другими странами ОПЕК+ в результате изменения параметров соглашения в июне 2018 года. В этих условиях ожидается постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» с 69,6 долларов США за баррель в 2018 г. до 63,4 долларов США за баррель в 2019 году и 53,5 долларов США за баррель к 2024 году.

В более длительной перспективе ценовая динамика на рынке нефти будет также сдерживаться такими тенденциями, как ужесточение экологического регулирования в развитых странах, увеличение доли сектора услуг в ВВП развивающихся стран, развитие энергосберегающих технологий и более широкое распространение возобновляемых источников энергии. Вместе с тем на прогнозном горизонте нефть продолжит играть важную роль в мировом энергобалансе, в особенности в транспортном секторе. В связи с этим ожидается стабилизация цен на нефть на уровне 52-53 долл. США за баррель в 2025-2030 гг. с последующим умеренным ростом темпами долларовой инфляции.

[Общая характеристика базового сценария социально-экономического развития](#)

Научно-технологическое развитие Российской Федерации является одним из основных приоритетов государственной политики в долгосрочной перспективе, в этой связи прогнозом социально-экономического развития России предполагается существенное увеличение роли научно-технологического развития и его влияния на экономический рост.

В ближайшие 10-15 лет приоритетами научно-технологического развития Российской Федерации следует считать те направления, которые позволят получить научные и научно-технические результаты и создать технологии, являющиеся основой инновационного развития внутреннего рынка продуктов и услуг, устойчивого положения России на внешнем рынке.

Научно-технологическое развитие Российской Федерации на прогнозный период определено Стратегией научно-технологического развития Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации 1 декабря 2016 г. N 642, а на реализацию будут направлены, в том числе мероприятия, предусмотренные в рамках национальных проектов «Наука» и «Цифровая экономика Российской Федерации».

Долгосрочный прогноз социально-экономического развития разработан с учетом ожидаемых тенденций в мировой экономике, на товарных и финансовых рынках на период до 2036 года. Одновременно долгосрочный прогноз учитывает реализацию, и влияние на основные макроэкономические параметры комплекса мер, реализованных в период 2018-2024 гг., направленных на достижение национальных целей развития, установленных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Темпы роста мировой экономики на протяжении прогнозного периода будут постепенно замедляться под воздействием структурных ограничений в развитых странах и накопленных дисбалансов в развивающихся. С точки зрения структуры мирового спроса по мере роста среднего

уровня благосостояния в мире будет происходить дальнейшее смещение структуры в сторону услуг. Этому также будет способствовать тенденция старения населения, в результате которой в структуре мирового спроса будет возрастать доля расходов на здравоохранение и новые формы образования за счет снижения доли расходов на товары длительного пользования.

Замедление мирового экономического роста приведет к постепенному охлаждению спроса на энергоресурсы. Дополнительное сдерживающее воздействие на спрос на энергоносители будет оказывать распространение энергосберегающих технологий, а также технологий, использующих альтернативные источники энергии.

С учетом вышеизложенного в базовый сценарий Минэкономразвития России заложена предпосылка о постепенном снижении цен на нефть марки «Юралс» до уровня 52-53 доллара за баррель в 2025-2030 гг. с последующим ростом в номинальном выражении темпом долларовой инфляции. В части внутренних условий социально-экономического развития в базовый сценарий заложены следующие предпосылки. На прогнозном горизонте продолжится реализация денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования.

Особое внимание Банк России продолжит уделять мониторингу рисков финансовой стабильности и ее поддержанию. Бюджетная политика продолжит проводиться в рамках бюджетных правил, направленных, прежде всего на изоляцию ключевых внутренних экономических параметров от волатильной внешнеэкономической конъюнктуры и создание условий для устойчивого экономического роста. Тарифная политика будет проводиться в соответствии с долгосрочными принципами тарифного регулирования, приоритетом которых сохранится ограничение темпов роста цен на услуги естественных монополий уровнем инфляции.

В этих условиях не прогнозируется каких-либо существенных колебаний обменного курса рубля. За пределами среднесрочного периода ослабление рубля будет происходить темпами ниже инфляционного дифференциала, что будет обеспечиваться сравнительно высокими (по сравнению со странами-торговыми партнерами) темпами роста производительности труда.

Комплекс мер экономической политики, реализованный в 2018-2024 гг. (включающий национальные проекты, реформу пенсионной системы, а также ряд других мероприятий, направленных на достижение национальных целей, в том числе – План по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению их доли в ВВП до 25 %) обеспечит ускорение потенциальных темпов роста российской экономики до уровня около 3%.

Это будет достигнуто за счет следующих факторов:

1. Постоянный рост численности рабочей силы в результате увеличения продолжительности жизни, роста продолжительности здоровой жизни и, соответственно, повышения уровня экономической активности населения;
2. Модернизация основных фондов, достигнутая за счет более высокого уровня и эффективности инвестиций в основной капитал;
3. Более высокая производительность труда, обусловленная технологической модернизацией, цифровизацией экономических процессов, использованием инновационных технологий, а также повышением эффективности бизнес-процессов. Важную роль здесь также будет играть донстройка системы образования;
4. Ростом совокупной факторной производительности, что представляет собой синергетический эффект от вышеперечисленных структурных изменений.

В этих условиях темпы роста ВВП стабилизируются на уровне около 3 % при сохранении инфляции на целевом уровне. Изменения в структуре спроса, которые произойдут в 2019-2024 гг. окажутся устойчивыми и в долгосрочном периоде. Доля инвестиций в ВВП сохранится на уровне 26-27 %, обеспечивая постоянное технологическое обновление основных средств. После опережающего роста в среднем на 5,7 % в реальном выражении в 2018-2024 гг. темпы роста инвестиций в основной капитал постепенно замедлятся до 3 % и стабилизируются на этом уровне.

По мере введения в эксплуатацию нового оборудования, распространения новых технологических процессов и повышения эффективности управления рост производительности труда в целом по экономике будет ускоряться в период до 2024 г. (в первую очередь за счет опережающего роста производительности труда в базовых несырьевых секторах). В дальнейшем рост производительности труда будет постепенно замедляться по мере приближения по уровню благосостояния к развитым странам.

Постепенное увеличение рабочей силы будет трансформироваться в рост численности занятых также благодаря некоторому снижению естественного уровня безработицы, который будет достигаться благодаря расширению возможностей по оперативному поиску работы (в том числе благодаря массовому распространению цифровых технологий), а также структурному снижению уровня безработицы в отдельных регионах, в которых в настоящее время этот показатель превышает среднероссийский уровень. Ожидается, что рынок труда будет находиться

преимущественно в равновесии. В результате реальный темп роста заработных плат будет в течение прогнозного периода близок к темпам роста производительности труда. Устойчивый рост заработных плат в реальном выражении (наряду с индексацией страховых пенсий по старости выше инфляции) создадут основу для устойчивого темпа роста потребления домашних хозяйств. В результате расходы домашних хозяйств на конечное потребление, начиная с 2025 г., будут расти темпом не ниже 3 % в реальном выражении.

В течение прогнозного периода будет возрастать вовлеченность России в мировую экономическую систему (в том числе – в международную торговлю). При относительно стабильных долях в структуре ВВП экспорта и импорта товаров возрастет торговля услугами. Так, доля экспорта услуг в ВВП вырастет с 3,7 % в 2017 г. до 5,3 % в 2036 г., а доля импорта услуг в ВВП вырастет с 5,6 % в 2017 г. до 8,6 % в 2036 году.

В структуре товарного экспорта произойдут серьезные структурные сдвиги. Доля экспорта топливно-энергетических ресурсов снизится более чем вдвое (с 54,1 % в 2017 году до 26,5 % к 2036 году) в пользу продукции химической и пищевой промышленности и отрасли машиностроения.

Соответствующие изменения произойдут и в структуре произведенного ВВП. Возрастет доля сектора услуг. При снижении доли добычи полезных ископаемых возрастет доля обрабатывающей промышленности, строительного сектора.

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019-2024	2025-2030	2031-2036	2036 к 2018
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель					
базовый	69,6	57,6	52,2	55,5	-
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	3,4	4,0	4,0	4,0	-
Валовой внутренний продукт,					
базовый	1,8	2,7	3,2	3,0	в 1,7 раза
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	2,9	6,1	4,1	3,0	в 2,2 раза
Промышленность, %					
базовый	3,0	3,0	3,0	2,8	в 1,7 раза
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	3,4	2,0	2,5	2,7	в 1,5 раза
Реальная заработная плата, %					
базовый	6,9	2,4	2,7	2,6	в 1,6 раза
Оборот розничной торговли, %					
базовый	2,9	2,4	2,9	3,1	в 1,6 раза
Экспорт товаров, млрд. долларов США					
базовый	439,4	461,0	610,5	834,9	-
Импорт товаров, млрд. долл. США					
базовый	257,7	318,1	454,0	643,9	-

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d/prognoz2036.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d>

4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должника

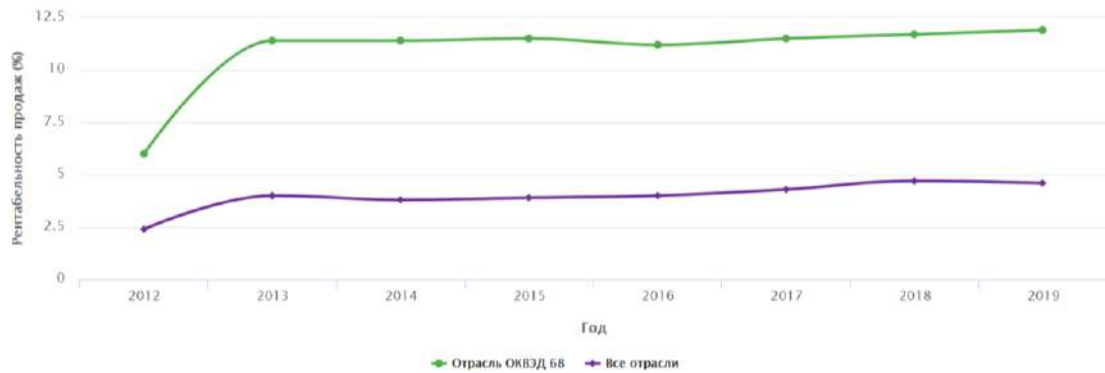
Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс», а именно 68.10.11 – «Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества».

Для дальнейшего анализа отрасли использовались показатели отрасли "Операции с недвижимым имуществом".

Ниже приведены ключевые финансовые показатели отрасли и их сопоставление с общероссийскими показателями во всем отраслях. Данные получены на основе анализа бухгалтерской отчетности организаций за 2012 - 2019 год (отрасли "Операции с недвижимым имуществом" (ОКВЭД: 68)).

Рентабельность продаж

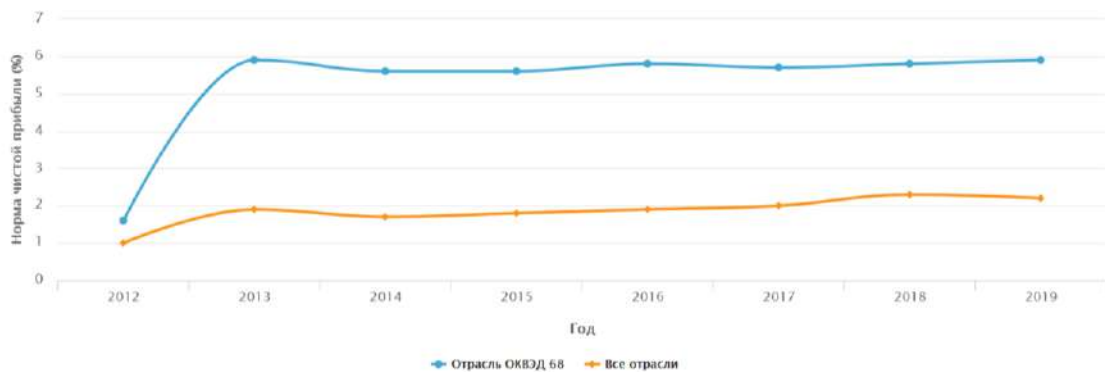
Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.



Как видно на графике, в 2019 году рентабельность продаж отрасли "Операции с недвижимым имуществом" составила +11,9%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +4,6%.

Норма чистой прибыли

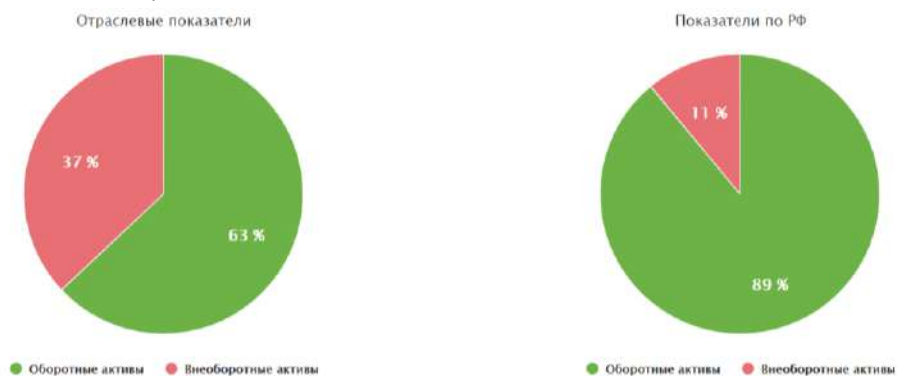
В отличие от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2019 году данный показатель для указанной отрасли составил +5,9%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:



Как видно, норма чистой прибыли в отрасли по итогам 2019 существенно выше, чем в целом по РФ.

Структура активов

Существенной характеристикой вида деятельности является структура активов. Так, в фондоёмких отраслях велика доля внеоборотных активов, а, например, в торговле – оборотных. На диаграммах ниже приведена структура активов предприятий, занимающихся видом деятельности "Операции с недвижимым имуществом" и в целом российских предприятий, кроме банков и страховых компаний (среднее арифметическое).

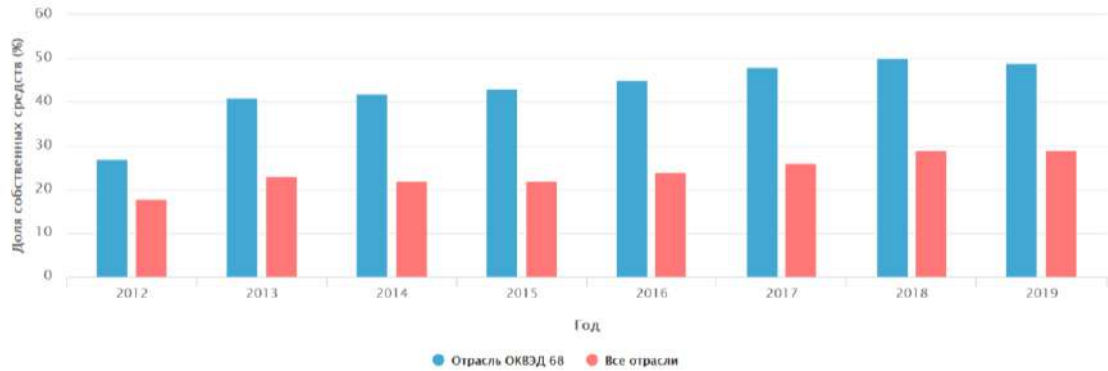


Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 37%.

Доля собственных средств

Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежнее финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут влиять макроэкономические факторы (общий финансовый кризис) и особенности того или иного

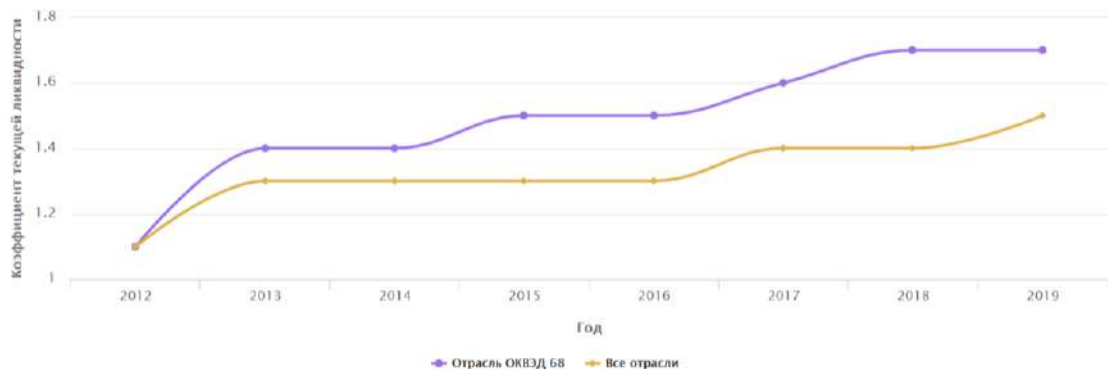
вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.



Последние данные показывают, что в рассматриваемой отрасли более половины предприятий располагают долей собственных средств не менее 49%.

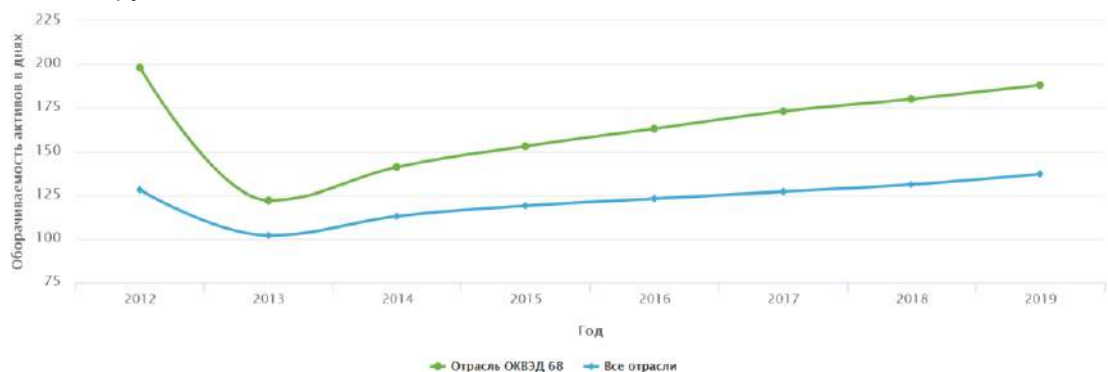
Коэффициент текущей ликвидности

Соотношение ликвидных (оборотных) активов и краткосрочных обязательств характеризуют способность предприятия своевременно отвечать по своим финансовым обязательствам. Этот важный для любой организации показатель – коэффициент текущей ликвидности – во многом зависит от отраслевых особенностей бизнеса. Ниже представлено, как изменялся этот коэффициент в последние годы у предприятий отрасли и всех российских организаций.



Оборачиваемость активов

Существенной характеристикой вида деятельности является показатель того, как быстро объем вложенных в бизнес средств возвращается в виде полученной выручки. Отношение годовой выручки к стоимости всех активов – это показатель оборачиваемости активов. Он не свидетельствует о скорости или размере получения прибыли, но отражение отраслевую специфику, показывает насколько много нужно вложить в предприятие средств относительно ежегодно получаемой выручки.



Как видно на графике, типичное предприятие, занимающиеся видом деятельности "Операции с недвижимым имуществом", получают выручку, равную всем своим активам за 188 дней. В целом по отраслям этот показатель равен 137 дней. Оборачиваемость очень сильно зависит от характера деятельности.

Финансовые показатели отрасли "Операции с недвижимым имуществом" (ОКВЭД: 68)

Финансовые показатели отрасли представлены ниже.

Финансовые показатели

вид деятельности: Операции с недвижимым имуществом ([выбрать другой](#))

Масштаб предприятия (по выручке):

Метод усреднения показателей:

В расчете участвовало 109123 предприятия (2019 г.). [Нужен 2020 год?](#)

Финансовый показатель	Год							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Показатели финансовой устойчивости								
Коэффициент автономии	0,28	0,42	0,42	0,44	0,46	0,48	0,51	0,5
Коэффициент финансового левериджа	0,51	0,38	0,38	0,34	0,32	0,3	0,29	0,28
Коэффициент мобильности имущества	0,51	0,78	0,79	0,81	0,82	0,81	0,8	0,77
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,04	0,09	0,1	0,12	0,14	0,17	0,2	0,17
Коэффициент обеспеченности запасов	-0,69	0,38	0,55	0,7	0,89	1,02	1,19	1,23
Коэффициент покрытия инвестиций	0,63	0,64	0,64	0,65	0,66	0,69	0,71	0,72
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,09	0,48	0,51	0,57	0,6	0,6	0,59	0,56
Показатели платежеспособности								
Коэффициент текущей ликвидности	1,14	1,4	1,42	1,47	1,54	1,63	1,71	1,71
Коэффициент быстрой ликвидности	1,01	1,22	1,24	1,3	1,36	1,45	1,52	1,52
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,14	0,14	0,13	0,13	0,13	0,16	0,17	0,17
Показатели рентабельности								
Рентабельность продаж	6%	11,4%	11,4%	11,5%	11,2%	11,5%	11,7%	11,9%
Рентабельность продаж по EBIT	5%	8,8%	8,6%	8,7%	8,9%	9%	9%	9,6%
Норма чистой прибыли	1,6%	5,9%	5,6%	5,6%	5,8%	5,7%	5,8%	5,9%
Коэффициент покрытия процентов к уплате	1,53	2,28	2,24	2,02	2,21	2,09	2,21	2,47
Рентабельность активов	0,9%	7%	5,7%	5,2%	5,2%	4,9%	4,6%	4,5%
Рентабельность собственного капитала	6,8%	26,5%	22,7%	20,2%	17,3%	15,6%	14%	13,6%
Фондоотдача	1,52	1,83	1,58	1,44	1,32	1,26	1,25	1,18
Показатели оборачиваемости								
Оборачиваемость оборотных активов, в днях	198	122	141	153	163	173	180	188
Оборачиваемость запасов, в днях	2	0	0	0	0	0	0	0
Оборачиваемость дебиторской задолженности, в днях	96	63	78	85	92	95	100	106
Оборачиваемость активов, в днях	714	307	358	391	422	455	481	517

Перспективы отрасли

В открытых источниках информации не обнаружены данные (исследования, обзоры и т.п.) по перспективам отрасли "Операции с недвижимым имуществом" (ОКВЭД: 68).

Место оцениваемого общества в отрасли

Анализ рейтинга организаций отрасли "Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества" (ОКВЭД: 68.10.11) по активам показал, что оцениваемое общество занимает 112 место в данной отрасли (см. ниже) в масштабах страны и 4012 место по выручке.




Финансовое состояние ООО "ХАНТЫ-МАНСИЙСКСТРОЙРЕСУРС"

Сравнительный анализ по данным ФНС

Организация: ООО "ХАНТЫ-МАНСИЙСКСТРОЙРЕСУРС"	
ИНН: 8601026590 (Ханты-Мансийский автономный округ - Югра)	
Отрасль: 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	
Организационно-правовая форма: 12300 - Общества с ограниченной ответственностью	
Последний год, за который есть отчетность в базе ФНС: 2019 (нужен 2020?)	
Активы на 31.12.2019: 5 018 млн. руб. (112 место среди 9,95 тыс. предприятий в отрасли)	
Выручка за 2019 год: 1,34 млн. руб. (4012 место). См. рейтинг	
Среднесписочная численности работников по данным ФНС за 2019 год: 0 чел.	
<u>Дополнительные данные ФНС</u>	
Доходы за 2018 г.: 286 млн. руб.	
Расходы за 2018 г.: 323 млн. руб.	
Уплачено налогов и сборов за 2018 г., всего 0 руб., в том числе:	
— Налог на добавленную стоимость	0 руб.
— Налог на прибыль	0 руб.
— Страховые взносы на обязательное медицинское страхование работающего населения, зачисляемые в бюджет Федерального фонда обязательного медицинского страхования	0 руб.
— Страховые взносы на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством	0 руб.
— Страховые и другие взносы на обязательное пенсионное страхование, зачисляемые в Пенсионный фонд Российской Федерации	0 руб.


Финансовое состояние Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» по сравнению с отраслевыми и общероссийскими показателями представлено ниже.

Финансовое состояние ООО "ХАНТЫ-МАНСИЙСК СТРОЙРЕСУРС"

По сравнению с отраслевыми показателями	в т.ч. изменение за год	По сравнению с общероссийскими показателями
 значительно хуже	 ухудшилось	 значительно хуже

[Сравнить с конкурентом](#)

Ключевые финансовые показатели

Показатель	Сравнение показателей	
	с отраслевыми (68.10.11 "Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества", все организации (140))	с общероссийскими (1,2 млн. организаций)
1. Финансовая устойчивость		
1.1. Коэффициент автономии (финансовой независимости) 	-0,2 	-0,2 
1.2. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами 	-6,1 	-6,1 
1.3. Коэффициент покрытия инвестиций 	-0,2 	-0,2 
2. Платежеспособность		
2.1. Коэффициент текущей ликвидности 	0,1 	0,1 
2.2. Коэффициент быстрой ликвидности 	0,1 	0,1 
2.3. Коэффициент абсолютной ликвидности 	0,1 	0,1 
3. Эффективность деятельности		
3.1. Рентабельность продаж 	нет данных	нет данных
3.2. Норма чистой прибыли 	нет данных	нет данных
3.3. Рентабельность активов 	-0,7% 	-0,7% 
Итоговый балл 	 -1,4 Финансовое состояние организации значительно хуже среднего по отрасли.	 -1,7 Финансовое состояние организации значительно хуже среднего по РФ.

Для анализа места оцениваемого Общества в отрасли так же были использовались данные базы

данных «СПАРК».

Значение основных показателей отрасли по России и региону, а так же показатели, характеризующие деятельность Общества, и сравнение показателей Общества с показателями по отрасли в целом, как по России, так и по региону, представлены ниже.

Наименование показателя	Значение	Суммарное значение по отрасли		Суммарное значение показателя по региону, Тюменская область	
		По России	Доля компании, %	Тюменская область	Доля компании, %
Активы	5 018 298 000	3 755 148 533 000	0.13	221 056 686 000	2.27
Внеоборотные активы	3 797 896 000	1 839 434 990 000	0.21	21 099 594 000	1.8
Выручка от продаж	1 342 000	422 418 733 000		7 251 137 000	0.03
Дебиторская задолженность	1 178 428 000	943 061 238 000	0.12	187 895 418 000	0.63
Денежные средства	80 000	132 861 633 000		681 522 000	0.01
Займы и кредиты (кредиторские)	5 837 070 000	297 682 710 000	1.47	8 988 627 000	64.94
Капитал и резервы	-825 322 000	1 339 020 917 000	-0.06	189 890 161 000	-0.43
Кредиторская задолженность	6 362 000	882 743 907 000		9 244 329 000	0.07
Оборотные активы	1 230 402 000	1 727 943 945 000	0.07	188 254 634 000	0.62
Прибыль до налогообложения	28 248 000	205 863 933 000	0.01	82 431 106 000	0.03
Собственность владельцев товаров и услуг	-1 314 000	265 057 625 000		6 185 432 000	-0.02
Чистая прибыль	25 423 000	54 918 109 000	0.05	18 109 214 000	0.16
Убыток от продаж	581 000	21 852 214 000		496 431 000	0.12

Наименование показателя	Значение показателя компании	Значения по отрасли, Объем выручки компаний менее 10 млн руб.	
		По России	Тюменская область
Доля оборотных активов в активах	76	55.1	43.17
Коэффициент концентрации собственного капитала (автомобили), %	-26	27.28	15.22
Коэффициент быстрой ликвидности	0	0.35	0.85
Коэффициент концентрации заемного капитала, %	116	65.75	85.32
Оборачиваемость запасов (дни)	-5 322	485.45	2620.45
Оборачиваемость средств и расчетов (дни)	159 087	478.55	665.5
Рентабельность активов (по балансовой прибыли)	1	2.51	6.13
Рентабельность всех операций (по балансовой прибыли)	2 105	16.5	257.2
Рентабельность собственного капитала (по балансовой прибыли)	-3	7.83	42.36
Среднотермический уровень собственного оборотного капитала (% к выручке)	-348 748	37.13	416.12

Источник: 1. <https://www.testfirm.ru/> 2. <http://www.spark-interfax.ru/> 3. Анализ Оценщика.

4.5. 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, выделяем 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, безнадежные 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.

Наименование сегмента	Характеристики (описание) сегмента
Реальные ко взысканию обеспеченные долги	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. Продажа имущества, являющегося обеспечением долга, через продажу самого долга.

Цены и дисконты

Интервалы дисконтов, 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% Дисконт, как правило, отсутствует.
Продажа имущества, являющегося обеспечением долга, через цессию долга	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 дисконты при продаже обеспеченных долгов предприятий-банкротов колеблются от 32% до 65%.

Судя по всему, такие значения дисконтов 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

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
	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	<p>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».</p> <p>Договоры цессии, заключенные вопреки подобному запрету, юридической силы иметь не будут.</p> <p>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.</p> <p>Один из самых важных факторов, позволяющий продать долг за максимальные деньги.</p>
Полнота комплекта документов, подтверждающих существование и размер долга	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Мало кто захочет покупать долги компании, с представителями которой сложно провести даже обычные переговоры.</p>
Наличие достоверной информации о должнике	<p>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.).</p> <p>Должники, не исполняющие вступившее в законную силу решение суда, также настораживают покупателей, еще более - компании банкроты.</p> <p>Стоит ориентироваться в первую очередь на основную часть - «тело» - долга.</p> <p>Величина штрафов, пеней и неустоек имеет для покупателя вторичное значение.</p>
Реальность стоимости долга	<p>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.</p> <p>Таковыми 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.
Факторы, повышающие стоимость долга	<p>Необходимо документальное подтверждение указанных факторов, что повышает вероятность взыскания.</p> <p>В некоторых случаях покупателю гораздо интереснее купить долг одновременно у нескольких кредиторов. Это</p>
Прочие факторы	

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
	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.

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)

Спад экономики из-за пандемии коронавируса приведет к росту числа дефолтов и может увеличить рынок банковский цессии -уступки долгов для их взыскания.

По базовому прогнозу СРО «Национальная ассоциация профессиональных коллекторских агентств» (НАПКА). по итогам трех кварталов текущего года рынок вырастет на 10-15% -до 380 млрд. руб.

Пока активность банков - основного источника плохих долгов для коллекторов - на минимуме. Сейчас банки остановили все цессионные сделки. После стабилизации ситуации большинство банков будут пересматривать критерии отбора портфелей для продажи, но не стоит ожидать в этом году заметного роста сделок.

Рынок плохих долгов подвержен сильным колебаниям, динамика внутри календарного года часто зависит от того, сколько просроченной задолженности скопилось на балансах банков, их внутренних бизнес-процессов, а также политики самих покупателей.

В 2019 г. по итогам трех кварталов рынок рос на 70%, но по итогам года сократился на 15% - 399 млрд. руб. (по номиналу) против 470 млрд. руб. в 2018 г.

Основной рост ожидается в конце года. В этом году у населения и бизнеса в случае заметного снижения дохода будет возможность уйти на кредитные каникулы до 30 сентября. Качество их долгов прояснится по возвращении с каникул. Продажи портфелей вырастут после сентября из-за ожидаемого роста просрочки за этот период. Предложение вырастет в IV квартале - на 10-15%, ожидает директор по развитию бизнеса «Сентинел кредит менеджмент».

Пик предложений на рынке цессии приходится на конец III и IV квартал. Предложение вырастет за счет повышения активности отложенных продаж прошлых периодов и роста просрочки в результате четырех лет непрерывного роста кредитного рынка.

По итогам этого года доля проблемных кредитов в совокупном портфеле банков может удвоиться и составить 20%, считают аналитики Moody's. Раз долги будут портиться быстрее, то и стоить они должны дешевле, рассчитывают коллекторы.

Качество предлагаемых портфелей пока не соответствует ценовым ожиданиям, и к концу года рынок ждет снижения средней цены закрытия сделок. Цена может снизиться или остаться на уровне конца 2019 г. - 2,8-2,9%, но окончательная цена будет зависеть от качества портфеля, которое может ухудшиться ближе к концу года. Стоимость портфеля «плохих» долгов составляет несколько процентов, коллекторы, например, платят за них 2%, а возвращают 4%. В этом году цена на портфели может снизиться с учетом того, что предложение может вырасти. Но коллекторам также нужно привлекать фондирование для покупки этих портфелей, а такая возможность будет не у всех.

Средняя стоимость портфеля в I квартале этого года была 3-3,5%, в конце года цена либо останется такой же, либо вырастет, так как банкам нужно будет компенсировать потерю маржи по выдачам кредитов. С учетом всех факторов, которые оказывают влияние в этом году на финансовый сектор, резерв роста цены исчерпан. Стоимость портфеля напрямую зависит от возможности должников платить.

В 2019 г. на рынке был довольно высокий уровень цен на продаваемые портфели - порядка 2,6%, в этом году цены снизятся, в том числе потому, что и коллекторские агентства сейчас переживают сложные времена.

Источник: 1. <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2020/04/10/827720-krizis-velichit-biznes-kollektorov>

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) по итогам последнего месяца перед датой оценки (июль-август 2020 года) - <http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/>, представлены ниже.

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

Залог 24
Российский портал неопрофильных активов и залогового имущества

Выбор региона: **Российская Федерация**

Цессия | Транспорт | Спецтехника | Недвижимость | Оборудование | Иное | **Online**

Объявления частные
Объявления партнеров

Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для покупателей для объявлений частных лиц

Войти
или как пользователь

Регистрация / Напомнить пароль
Авторизоваться в личном кабинете, вы соглашаетесь с Пользовательским соглашением и Уведомлением об обработке персональных данных

ПРОДАТЬ ДОЛГ
КУПИТЬ ДОЛГ

Балтийский лизинг

Академия

Уступка прав требования (цессия) - объявления частные
с. Павловская Слобода, продажа...
4 200 000 руб Продажа, 130.0 м²
ЦИАН

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Новгородская область	22.08.2020	ф.л.	2014	73 672 834	3 673 845
Вологодская область	16.08.2020	ф.л.	2020	80 000	договорная
Крым республика	14.08.2020	ф.л.	2015	13 988 048	900 000
Тюменская область	31.07.2020	ф.л.	2011	271 000	25 000
Пермский край	01.07.2020	ф.л.	2020	32 697	11 000
Калининградская область	16.05.2020	ф.л.	2020	3 181 655	400 000
Кемеровская область	17.03.2020	ф.л.	2017	2 748 095	250 000
Новосибирская область	28.02.2020	ф.л.	2020	13 596 000	договорная
Челябинская область	25.12.2019	ф.л.	2018	2 724 294	115 000
Алтайский край	25.12.2019	ф.л.	2018	6 202 000	250 000
Как попасть в ТОП-объявления?					
Московская область	24.08.2020	ф.л.	2018	30 000 000	договорная
Копи республика	24.08.2020	ю.л.	2019	33 620 000	договорная
Нижегородская область	23.08.2020	ф.л.	2015	60 000	договорная
Красноярский край	23.08.2020	и.л.	2019	65 000	договорная
Краснодарский край	23.08.2020	ф.л.	2012	700 000	договорная
Новосибирская область	22.08.2020	ф.л.	2012	1 400 000 000	договорная
Воронежская область	22.08.2020	ю.л.	2012	50 000 000	договорная
Московская область	22.08.2020	ф.л.	2018	1 400 000 000	договорная
Пермский край	22.08.2020	ф.л.	2018	539 596	договорная
Воронежская область	22.08.2020	ю.л.	2013	26 000 000	договорная
Москва	22.08.2020	ф.л.	2016	670 199	договорная
Санкт-Петербург	22.08.2020	и.л.	2015	221 000 000	250 000
Новосибирская область	22.08.2020	ф.л.	2016	1 000 000 000	договорная
Новосибирская область	22.08.2020	ю.л.	2015	263 952 939	400 000
Санкт-Петербург	21.08.2020	ф.л.	2018	1 000 000	договорная
Кемеровская область	21.08.2020	ф.л.	2012	400 000	договорная
Санкт-Петербург	21.08.2020	ю.л.	2019	284 086	200 000
Москва	19.08.2020	ф.л.	2018	6 000 000	100 000
Башкортостан республика	19.08.2020	ф.л.	2020	98 000	85 000
Ямало-Ненецкий	19.08.2020	ю.л.	2019	57 400	договорная

Залог 24
Российский портал непрофильных активов и залогового имущества

Выбрать регион **Российская Федерация**

Цессия | Транспорт | Спецтехника | Недвижимость | Оборудование | Иное | **Online**

Объявления частные
Объявления партнеров

Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для покупателей
для объявлений частных лиц

Войти
или как пользователь

Регистрация / Напомнить пароль

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ

Балтийский лизинг

Академия

Уступка прав требования (цессия) - объявления частные

Реклама от Google
Не показывать это объявление | Почему это объявление?

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Москва	18.08.2020	ф.л.	2018	6 000 000	100 000
Курганская область	17.08.2020	и.л.	2020	10 000 000	договорная
Онская область	16.08.2020	ф.л.	2016	1 000 000	350 000
Кемеровская область	16.08.2020	ю.л.	2017	7 400 000	23 000
Московская область	14.08.2020	ф.л.	2018	15 000 000	200 000
Московская область	13.08.2020	ф.л.	2018	17 000 000	170 000
Москва	13.08.2020	ф.л.	2018	6 000 000	договорная
Кемеровская область	12.08.2020	ю.л.	2019	1 010 780 399	7 307 007
Челябинская область	12.08.2020	и.л.	2019	1 019 220	договорная
Москва	12.08.2020	ф.л.	2019	50 000 000	100 000
Алтайский край	11.08.2020	ф.л.	2017	2 579 768	2 000 000
Санкт-Петербург	11.08.2020	ю.л.	2019	10 450 000	договорная
Москва	11.08.2020	ю.л.	2017	125 000 000	договорная
Пермский край	11.08.2020	ф.л.	2018	1 114 000	договорная
Московская область	11.08.2020	ф.л.	2018	30 000 000	350 000
Кировская область	11.08.2020	ф.л.	2020	1 000 000	договорная
Московская область	11.08.2020	ф.л.	2018	20 000 000	200 000
Москва	10.08.2020	ю.л.	2018	1 200 000	договорная
Ростовская область	10.08.2020	и.л.	2019	1 500 000	230 000
Московская область	10.08.2020	ф.л.	2020	400 000	100 000
Свердловская область	09.08.2020	ю.л.	2016	1 926 336	договорная
Московская область	07.08.2020	ф.л.	2019	2 200 000	2 200 000
Северная Осетия - Алания республика	07.08.2020	ф.л.	2020	1 158 750	900 000
Саратовская область	06.08.2020	ю.л.		8 000 000	152 000
Москва	06.08.2020	ф.л.	2018	12 000 000	120 000
Липецкая область	05.08.2020	ю.л.	2019	3 537 000	2 400 000
Москва	05.08.2020	ф.л.	2013	5 190 000	86 000
Санкт-Петербург	05.08.2020	ф.л.	2016	1 182 604 165	договорная
Московская область	05.08.2020	ф.л.	2018	5 000 000	договорная
Пензенская область	05.08.2020	ф.л.	2020	226 000	договорная

Залог 24
Российский портал непрофильных активов и залогового имущества

Выбрать регион **Российская Федерация**

Цессия | Транспорт | Спецтехника | Недвижимость | Оборудование | Иное | Online

Объявления частные
Объявления партнеров

Новые поступления
получить доступ

Ищете ли вы объявления для объявлений частных лиц?

Или как описывается?

Регистрация / Настроить профиль

Автоматически в Вашем кабинете, вы соглашаетесь с Пользовательским соглашением и Политикой конфиденциальности

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ

Балтийский лизинг

Академия

Уступка прав требования (цессия) - объявления частные

Реклама от Google

Не показывать это объявление. Почему это объявление?

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Москва	05.08.2020	ю.л.	2018	263 952 939	договорная
Приморский край	05.08.2020	ф.л.	2017	632 900	договорная
Свердловская область	04.08.2020	ф.л.	2018	6 000 000	750 000
Москва	03.08.2020	ф.л.	2018	10 000 000	100 000
Московская область	03.08.2020	ф.л.	2018	20 000 000	договорная
Татарстан республика	03.08.2020	ф.л.	2019	200 000	договорная
Санкт-Петербург	03.08.2020	ф.л.	2015	180 000	договорная
Онская область	03.08.2020	ф.л.	2017	320 000	договорная
Куровая область	03.08.2020	ф.л.	2012	1 407 000	850 000
Тульская область	03.08.2020	ф.л.	2017	466 000	300 000
Ханты-Мансийский АО Югра	03.08.2020	ф.л.	2018	450 000	300 000
Москва	31.07.2020	ф.л.	2018	10 000 000	договорная
Воронежская область	31.07.2020	ю.л.	2019	50 000 000	договорная
Москва	31.07.2020	ф.л.	2018	10 000 000	договорная
Московская область	31.07.2020	ф.л.	2018	30 000 000	договорная
Московская область	30.07.2020	ф.л.	2018	30 000 000	договорная
Московская область	30.07.2020	ф.л.	2018	30 000 000	договорная
Московская область	30.07.2020	ф.л.	2018	10 000 000	500 000
Московская область	30.07.2020	ф.л.	2018	10 000 000	500 000
Московская область	30.07.2020	ф.л.	2018	4 000 000	договорная
Челябинская область	29.07.2020	ф.л.	2019	629 000	180 000
Санкт-Петербург	29.07.2020	ф.л.	2015	738 234	180 000
Санкт-Петербург	29.07.2020	ф.л.	2015	1 401 030	350 000
Московская область	29.07.2020	ф.л.	2018	4 000 000	договорная
Московская область	29.07.2020	ф.л.	2018	2 500 000	150 000
Московская область	29.07.2020	ф.л.	2018	800 000	договорная
Удмуртская республика	29.07.2020	ю.л.	2019	9 000 000	5 000 000
Москва	29.07.2020	ю.л.	2019	9 000 000	80 000
Краснодарский край	29.07.2020	ф.л.	2020	110 000	договорная
Калужская область	28.07.2020	ю.л.	2019	685 888	100 000

Залог 24
Российский портал непрофильных активов и залогового имущества

Выбрать регион **Российская Федерация**

Цессия | Транспорт | Спецтехника | Недвижимость | Оборудование | Иное | **Online**

Объявления частные
Объявления партнеров

Уступка прав требования (цессия) - объявления частные

ДомКлик от Сбербанка | Поиск, проверка и безопасная сделка с жильем в офисе Сбербанка

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Московская область	28.07.2020	ф.л.	2018	5 000 000	договорная
Московская область	28.07.2020	ф.л.	2018	5 000 000	договорная
Московская область	28.07.2020	ф.л.	2018	8 000 000	390 000
Ростовская область	28.07.2020	и.п.	2017	1 042 350	500 000
Камчатский край	27.07.2020	ф.л.	2020	18 000 000	договорная
Московская область	27.07.2020	ф.л.	2018	8 000 000	390 000
Боронжская область	27.07.2020	н.п.	2019	50 000 000	договорная
Красноярский край	25.07.2020	ф.л.	2019	230 000	150 000
Иркутская область	24.07.2020	н.п.	2019	220 000 000	договорная
Московская область	23.07.2020	ф.л.	2018	20 000 000	договорная
Московская область	23.07.2020	ф.л.	2018	20 000 000	договорная
Московская область	22.07.2020	ф.л.	2019	1 000 000	20 000
Омская область	22.07.2020	ф.л.	2020	2 050 000	договорная
Московская область	22.07.2020	ф.л.	2018	7 000 000	договорная
Москва	22.07.2020	ф.л.	2018	10 000 000	договорная
Новосибирская область	22.07.2020	ф.л.	2019	207 441	договорная
Санкт-Петербург	21.07.2020	ф.л.	2018	16 580 053 279	договорная
Санкт-Петербург	21.07.2020	н.п.	2017	10 591 705	70 000
Вологодская область	21.07.2020	н.п.	2019	56 090 720	100 000
Московская область	21.07.2020	ф.л.	2019	10 000 000	договорная
Москва	21.07.2020	ф.л.	2018	3 000 000	договорная
Московская область	21.07.2020	ф.л.	2018	5 000 000	договорная
Ярославская область	21.07.2020	ф.л.	2020	1 300 000	договорная
Московская область	20.07.2020	ф.л.	2018	30 000 000	договорная
Московская область	20.07.2020	ф.л.	2018	1 500 000	110 000
Московская область	20.07.2020	ф.л.	2019	20 000 000	50 000
Татарстан республика	19.07.2020	ф.л.	2010	1 400 000	договорная
Брянская область	18.07.2020	ф.л.	2018	800 000	60 000
Санкт-Петербург	18.07.2020	и.п.	2018	853 000	договорная
Сахарская область	18.07.2020	ф.л.	2020	1 554 000	договорная

Личный Кабинет
для покупателей
для объявлений частных лиц

Войти

или как пользователь

Регистрация / Напомнить пароль

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ

Балтийский Лизинг

Академия

The screenshot shows the website 'Залог 24' (Zalog24) with a navigation menu and a main content area. The main content area is titled 'Уступка прав требования (цессия) - объявления частные' (Assignment of claims - private announcements). It features a table with columns: Регион (Region), Дата (Date), Должник (Debtor), Договор (год) (Contract (year)), На сумму (For amount), and Сумма продажи (Sale amount). The table lists various debt offers across different Russian regions, including Siberian Federal District, Moscow, Bryansk, Smolensk, Novosibirsk, Chelyabinsk, Volgograd, Khabarovsk Krai, Stavropol Krai, Saint-Petersburg, and the Republic of Bashkortostan. The table also includes a sidebar with 'Новые поступления' (New arrivals) and 'ПРОДАТЬ ДОЛГ' (SELL DEBT) / 'КУПИТЬ ДОЛГ' (BUY DEBT) buttons.

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Саянская область	18.07.2020	ф.л.	2011	1 000 000	договорная
Москва	18.07.2020	н.л.	2019	9 000 000	80 000
Брянская область	17.07.2020	ф.л.	2018	800 000	60 000
Смоленская область	17.07.2020	ф.л.	2018	600 000	50 000
Новосибирская область	16.07.2020	ф.л.	2018	800 000	50 000
Московская область	16.07.2020	ф.л.	2018	15 000 000	договорная
Санкт-Петербург	16.07.2020	ф.л.	2018	1 000 000	договорная
Челябинская область	16.07.2020	ф.л.	2011	99 000 000	договорная
Вологодская область	16.07.2020	н.л.	2019	51 000 000	200 000
Хабаровский край	16.07.2020	ф.л.	2017	3 000 000	300
Ставропольский край	15.07.2020	ф.л.	2017	600 000	договорная
Санкт-Петербург	15.07.2020	ф.л.	2018	1 000 000	договорная
Москва	15.07.2020	ф.л.	2020	150 000	договорная
Смоленская область	15.07.2020	ф.л.	2018	35 000 000	договорная
Москва	15.07.2020	ф.л.	2018	15 000 000	договорная
Москва	15.07.2020	н.л.	2018	9 000 000	договорная
Московская область	15.07.2020	ф.л.	2020	1 490 000 000	400 000
Москва	15.07.2020	н.л.	2019	916 920	договорная
Москва	14.07.2020	ф.л.	2018	5 000 000	300 000
Московская область	14.07.2020	ф.л.	2018	10 000 000	450 000
Смоленская область	14.07.2020	н.л.	2018	5 000 000	300 000
Смоленская область	14.07.2020	н.л.	2018	5 000 000	300 000
Москва	14.07.2020	ф.л.	2018	1 000 000	55 000
Краснодарский край	14.07.2020	ф.л.	2020	100 200	договорная
Башкортостан республика	14.07.2020	ф.л.	2020	118 000	100 000
Калининградская область	13.07.2020	н.л.	2020	84 226	договорная
Москва	13.07.2020	ф.л.	2018	300 000	договорная
Башкортостан республика	13.07.2020	н.л.	2018	7 240 944	договорная
Воронежская область	12.07.2020	н.л.	2019	50 000 000	договорная
Санкт-Петербург	11.07.2020	ф.л.	2020	25 000	17 500

The screenshot shows the website 'Залог24' (Zalog24) with a table titled 'Уступка прав требования (цессия) - объявления частные'. The table lists various debt offers with columns for Region, Date, Debtor, Contract Year, Amount, and Sale Type. A sidebar on the left contains navigation links and a 'Личный кабинет' (Personal Cabinet) section.

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Москва	11.07.2020	ф.л.	2018	30 000 000	договорная
Москва	11.07.2020	ф.л.	2018	10 000 000	договорная
Московская область	11.07.2020	ф.л.	2019	15 000 000	договорная
Ростовская область	10.07.2020	н.л.	2019	6 000 000	договорная
Ростовская область	10.07.2020	ф.л.	2020	127 860	30 000
Калужская область	10.07.2020	ф.л.	2017	510 000	договорная
Волгоградская область	09.07.2020	н.л.	2019	1 405 817	договорная
Москва	09.07.2020	ф.л.	2019	560 000	56 000
Москва	08.07.2020	ф.л.	2020	1 400 000 000	договорная
Архангельская область	07.07.2020	ф.л.	2017	771 776	договорная
Московская область	07.07.2020	н.л.	2019	5 000 000	100 000
Москва	07.07.2020	н.л.	2020	300 000 000	150 000
Москва	07.07.2020	ф.л.	2020	1 400 000 000	400 000
Новосибирская область	06.07.2020	н.л.	2019	491 166	договорная
Краснодарский край	06.07.2020	н.л.	2019	116 000	договорная
Нижегородская область	06.07.2020	ф.л.	2019	400 000	договорная
Воронежская область	06.07.2020	н.л.	2019	20 000 000	120 000
Омская область	05.07.2020	ф.л.	2018	28 000	договорная
Татарстан республика	04.07.2020	н.л.	2017	75 735	25 000
Мурманская область	03.07.2020	ф.л.	2014	380 000	150 000
Самарская область	03.07.2020	ф.л.	2020	620 000	договорная
Хабаровский край	03.07.2020	н.л.	2019	309 000	договорная
Москва	02.07.2020	н.л.	2019	890 000	договорная
Санкт-Петербург	02.07.2020	н.л.	2020	2 315 000	договорная
Москва	02.07.2020	н.л.	2018	9 000 000	80 000
Краснодарский край	01.07.2020	н.л.	2015	2 303 282	договорная
Башкортостан республика	01.07.2020	ф.л.	2015	235 500	договорная
Московская область	01.07.2020	ф.л.	2011	64 300	7 500
Москва	01.07.2020	ф.л.	2014	170 500	9 000

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);
- обеспечение (требования не предъявлялись);
- 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 составляет от 0% до 99% в зависимости от стадии разбирательства и суммы задолженности, наличия или отсутствия обеспечения;
- в части предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих характеристики (исходя из оцениваемых прав требований), схожих с характеристиками оцениваемой задолженности (прав требований), не выявлено предложений по продаже задолженностей схожих по описанным характеристикам с оцениваемой задолженностью.

Выводы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Затратный подход

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

Доходный подход

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

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

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

где:

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

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

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

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

где:

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

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

Исходя из того, что задолженность предполагается к погашению частями, вышеуказанная формула примет вид:

$$PV_{\text{ИТ}} = \sum_{z=1}^w \frac{N_z^q * (1 - K_n)}{(1+i)^{T_z/365}} + \frac{\left[\sum_{z=1}^w N_z^{\text{оцм}} * pr * T_z / 365 + Pr \right] * (1 - M(\Pi))}{(1+i)^{T_{\text{ноз}}/365}},$$

где:

N_z^q - сумма задолженности, погашаемая по состоянию на z-ую дату, руб.;

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

i – ставка дисконта, %.

$M(\Pi)$ - математическое ожидание потерь задолженности на дату погашения.

$N_z^{\text{оцм}}$ - остаток задолженности по состоянию на z-ую дату, руб.;

pr - процентная ставка, %;

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

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

База в 365 дней принята в качестве допущения.

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. 21.

Таблица 21.

Исходные данные	
Наименование показателей	Значение показателей
Схема погашения задолженности	
основной задолженности (основного долга)	4 квартал 2020 года – 377 771 900,00 руб.; 1 квартал 2021 года – 97 268 000,00 руб.;

Наименование показателей	Значение показателей
	3 квартал 2021 года – 299 466 212,80 руб.;
	4 квартал 2021 года – 10 364 887,20 руб.;
	4 квартал 2030 года - 142 113 892,84 руб.
процентов	проценты, начисленные на основной долг по ставке 9% годовых, будут погашены после возврата полной суммы основного долга в срок до 31.12.2030 года.
Сумма солидарной непогашенной задолженности по состоянию на дату оценки	1 579 664 732,61 руб.
Сумма основного долга (основной суммы)	926 984 892,84 руб.
Начисленные проценты	652 679 839,77 руб.
Процентная ставка	9% (в соответствии с письмом Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» исх. № 1327-д/1 от 19 августа 2020 г. 31.12.2020 г. – 377 771 900,00 руб.;
Дата погашения основной задолженности, принятая при проведении расчетов*	31.03.2021 г. – 97 268 000,00 руб.;
	30.09.2021 г. – 299 466 212,80 руб.;
	31.12.2021 г. – 10 364 887,20 руб.;
	31.12.2030 г. – 142 113 892,84 руб.
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов*	- начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2030 г. 377 771 900,00 руб. – 134 дня;
	97 268 000,00 руб. – 224 дня;
Срок от даты оценки до погашения части основного долга (с учетом принятых допущений)	299 466 212,80 руб. – 407 дней;
	10 364 887,20 руб. – 499 дней;
	142 113 892,84 руб. – 3 786 дней.
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	3 786 дней

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

*- принято в качестве допущения.

Ставка дисконтирования (ставка дисконта)

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

При проведении настоящей оценки, 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 (по 30 крупнейшим банкам).

При проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта принимается значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет по состоянию на июнь 2020 г. (последние официально опубликованные данные на дату оценки), которое составляет – 7,13%.

Процентные ставки по кредитам и депозитам и структура кредитов и депозитов по срочности

Методологические комментарии к таблицам

Размещение информации осуществляется ежемесячно в соответствии с [Календарем публикации официальной статистической информации](#).

- Средневзвешенные процентные ставки по кредитным и депозитным операциям в рублях без учета ПАО Сбербанк 11.08.2020
- Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро физическим лицам в целом по Российской Федерации 10.08.2020
- Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро финансовым организациям в целом по Российской Федерации 11.08.2020
- Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро физическим лицам по 30 крупнейшим банкам 10.08.2020
- Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро финансовым организациям по 30 крупнейшим банкам 11.08.2020
- Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и финансовых организаций в рублях, долларах США и евро в целом по Российской Федерации 10.08.2020
- Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и финансовых организаций в рублях, долларах США и евро по 30 крупнейшим банкам 10.08.2020

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями финансовым организациям в рублях* (по 30 крупнейшим банкам)

	Всего											в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства				
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
02 Май 2019	7,08	9,42	9,43	9,02	8,00	9,64	8,90	9,34	11,14	11,45	10,70	10,05	10,01	10,58	9,43	10,20
02 Август 2019	7,49	9,31	9,52	9,28	8,40	9,13	8,82	8,83	10,23	11,28	10,70	9,74	10,38	10,70	10,12	10,40
24 Сентябрь 2019	7,34	8,86	9,08	8,86	8,08	8,22	8,52	8,86	9,82	11,51	10,48	9,27	10,16	10,31	10,10	10,21
26 Октябрь 2019	7,28	8,16	8,85	8,59	7,94	8,15	8,97	9,08	9,88	11,52	10,38	9,00	10,02	10,44	10,19	10,32
26 Ноябрь 2019	6,64	8,08	8,74	8,08	7,03	8,94	8,74	8,85	10,31	10,97	10,12	8,75	9,71	10,24	10,03	10,13
27 Декабрь 2019	6,75	8,10	8,79	8,14	7,58	8,30	7,89	8,13	8,70	10,94	10,01	8,22	9,40	9,86	8,96	9,41
01 Январь 2020	6,49	7,49	8,38	8,32	7,22	8,66	7,67	8,23	9,95	10,90	9,85	8,91	9,71	9,69	8,54	9,22
01 Февраль 2020	6,39	7,72	7,86	7,60	7,17	8,28	7,27	7,82	8,56	10,37	9,81	7,98	8,83	9,70	8,94	9,32
01 Март 2020	6,52	8,34	8,51	7,78	7,58	8,33	7,73	8,05	8,13	10,60	9,75	7,89	8,54	9,55	8,54	9,01
01 Апрель 2020	6,59	8,70	8,53	8,08	7,42	8,88	8,69	8,62	10,04	10,40	9,65	8,11	9,09	10,40	8,18	9,73
01 Май 2020	6,24	7,84	8,19	7,37	7,02	8,36	7,69	8,05	10,26	10,43	9,10	8,37	8,97	10,13	8,51	9,28
01 Июль 2020	6,58	7,29	8,47	8,53	6,57	8,59	7,15	6,80	5,48	9,08	9,48	7,41	8,39	5,07	7,45	6,28

* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объемам предоставленных кредитов в отчетном месяце. Динамика показателя определяется как уровень процентных ставок, так и объемом размещенных средств.

Источник информации: http://www.cbr.ru/statistics/pdco/int_rat/

Математическое ожидание (коэффициент) потерь (M(Π))

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

$$M(Π) = k * P_{0/δ}$$

где:

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

$P_{0/δ}$ - вероятность дефолта/банкротства эмитента.

Доля потерь при наступлении банкротства k при проведении настоящей оценки, в общем виде, рассчитывалась на основе зависимости:

$$\begin{cases} k = 1 - \frac{A}{O}, & \text{если } (1 - \frac{A}{O}) > 0 \\ k = 0, & \text{если } (1 - \frac{A}{O}) \leq 0 \end{cases},$$

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 30.06.2020 г., представленный в табл. 22.

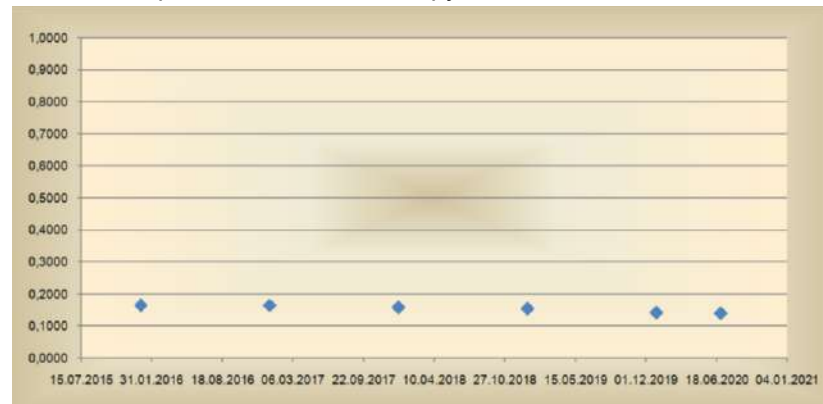
Таблица 22.

Анализ изменения доли потерь при наступлении банкротства эмитента

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.06.2020 г.
Активы	3 911 893	3 986 737	4 372 521	4 665 867	5 018 298	5 457 610
Обязательства	4 679 035	4 773 373	5 190 817	5 513 824	5 843 432	6 337 230
Доля потерь при наступлении банкротства	0,164	0,165	0,158	0,154	0,141	0,139

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

Анализ данных, представленных в табл. 22 показывает, что в ретроспективном периоде доля потерь при наступлении банкротства имела некоторую тенденцию к снижению.



Оценщик счёл целесообразным в рамках настоящей оценки использовать в качестве доли потерь при наступлении банкротства – долю потерь при наступлении банкротства по итогам последнего отчетного периода.

Исходя из того, что оценке подлежит 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, оценщик провел анализ активов ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» на предмет наличия финансовых вложений в АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

В результате проведенного анализа, на основе данных Заказчика, Оценщиком выявлены следующие вложения на дату последней отчетности:

Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"

Расшифровка финансовых вложений на 30.06.2020

Контрагент	Договор	Вид обязательств	Сумма, руб.	Дата возникновения	Срок погашения	Условия
АО "ЮграИнвестСтройПроект"	договор новации о замене долга на заемное обязательство от 01.01.2016	основной долг	1 416 324 049,01	01.01.2016	31.12.2021	8% годовых на основной долг, уплата процентов производится после выплаты основного долга, сумма займа может погашаться частями произвольно в течение срока погашения
		проценты накопленные к получению	824 151 607,85			
ООО Югорская Звезда 1	договор купли продажи части доли в уставном капитале	доля в УК	513 730 683,82	20.12.2019	31.03.2020	
АО "ЮграИнвестСтройПроект"	договор уступки прав требования № 1 от 11.06.2020	договор уступки прав требования № 1 от 11.06.2020	380 000 000,00	11.06.2020	31.12.2020	
		по строке 1170	3 134 206 340,68			
		Всего	3 134 206 340,68			

Представитель по доверенности № 3/20 от 01.02.2020

Е.Н. Пузыра

Вложения ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» в финансовые инструменты АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» необходимо проанализировать и скорректировать на предмет возможности покрытия обязательств АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» перед ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» имеющимися активами.

Т.е. есть рассчитать математическое ожидание потерь по указанным вложениям.

Расчеты математическое ожидание потерь по указанным вложениям произведены на основе данных последней отчетности АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», результаты расчет представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Результаты расчета математического ожидания потерь по указанным выше вложениям

Наименование эмитента	Значение показателя					
	Активы на 30.06.2020 г., тыс. руб.	Обязательства на 30.06.2020 г., тыс. руб.	Доля потерь при наступлении банкротства	Вероятность дефолта/банкротства по пятифакторной модели Альтмана	Вероятность дефолта/банкротства по пятифакторной модели ИГЭА	Математическое ожидание потерь (коэффициент потерь)
АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»	917 425	3 713 775	0,753	80% - 100%, принимается максимально е значение	90% - 100%, принимается максимально е значение	0,753

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

Соответственно скорректированное значение вложения ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» в финансовые инструменты АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с учетом покрытия обязательств последнего по данным последней отчетности составит, с учетом округлений:

$$(1\,416\,324\,049,01 + 824\,151\,607,85) * (1 - 0,753) = 553\,397\,487 \text{ руб.}$$

Отсюда величина корректировки учетной стоимости активов ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» составит:

$$553\,397\,487 - (1\,416\,324\,049,01 + 824\,151\,607,85) = -1\,687\,078\,169,86 \text{ руб.,}$$

что эквивалентно с учетом округлений до тысяч рублей:

$$(\text{минус}) 1\,687\,078 \text{ тыс. руб.}$$

Таким образом, итоговая величина доли потерь при наступлении банкротства k на 30.06.2020 г., составит (в табл. 24).

Таблица 24.

Расчет итоговой величины доли потерь при наступлении банкротства эмитента

Наименование показателей	30.06.2020 г.
Скорректированные активы, тыс. руб.	5 457 610 – 1 687 078 = 3 770 532
Обязательства, тыс. руб.	6 337 230
Доля потерь при наступлении банкротства	0,405

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

В качестве доли потерь при наступлении банкротства использовалась итоговая величина доли потерь при наступлении банкротства по итогам последнего отчетного периода, составляющую 0,405.

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:

$$Z = 1,2 * X_1 + 1,4 * X_2 * K_g + 3,3 * X_3 * K_g + 0,6 * X_4 + X_5 * K_g,$$

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.

K_g = коэффициенты пересчета в годовые.

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

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

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

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

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

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

Описание модели ИГЭА

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

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

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

где:

X₁ - чистый оборотный капитал / активы;

X₂ - чистая прибыль / собственный капитал;

X₃ - чистый доход / валюта баланса;

X₄ - чистая прибыль / суммарные затраты;

K_g = коэффициенты пересчета в годовые.

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

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

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

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

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

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

утешительный результат.

Коэффициенты пересчёта в годовые определяются на основе зависимости вида:

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

где:

МЕСЯЦ(i_n) – количество месяцев в отчетном периоде;

ГОД(i_n) – номер года отчетного периода.

Расчет вероятности дефолта/банкротства

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс», по пятифакторной модели Альтмана по итогам последнего отчетного периода представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 30.06.2020 г.
X1	-0,917
X2	-0,020
X3	-0,024
X4	-0,139
X5	0,124
K _r	2,0
Z	-1,17

Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне

от 80% до 100%

Источник: Расчеты Оценщика.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс», по R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии, по итогам последнего отчетного периода представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 30.06.2020 г.
X1	-2,078
X2	0,123
X3	0,124
X4	1,463
K _r	2,00
Z	-16,366

Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне

90-100%

Источник: Расчеты Оценщика.

Полученные значения показателя Z, характеризует вероятность дефолта/банкротства Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс», следующим образом:

- по пятифакторной модели Альтмана показатель Z, характеризующий вероятность дефолта/банкротства свидетельствует о том, что вероятность дефолта/банкротства находится в диапазоне от 80% до 100%.
- по R-модели, разработанной Иркутской государственной экономической академией показатель Z, характеризующий вероятность дефолта/банкротства свидетельствует о том, что вероятность дефолта/банкротства находится в диапазоне от 90% до 100%.

При проведении настоящей оценки вероятность дефолта/банкротства для расчетной модели принята равной 90% (среднее значение по модели Альтмана и минимальное по модели ИГЭА). Данный выбор обусловлен текущим финансовым состоянием эмитента, а так же существенным сроком до погашения основного долга – 2 773 дня, что по мнению оценщика позволяет эмитенту улучшить свои финансовые показатели.

Соответственно значения математического ожидания (коэффициент) потерь $M(I)$, используемое в расчетах составит, с учетом округлений:

$$M(I) = 0,405 * 0,9 = 0,36 \text{ или } 36\% \text{ в удельном выражении}$$

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. 27.

Таблица 27.

Итоговые исходные данные для расчета стоимости солидарной непогашенной задолженности

Наименование показателя	Значение показателя
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	926 984 892,84
Величина процентов, отраженных на балансе, руб.	652 679 839,77
Процентная ставка, %	9
Дата погашения основной задолженности, принятая при проведении расчетов	31.12.2020 г. – 377 771 900,00 руб.; 31.03.2021 г. – 97 268 000,00 руб.; 30.09.2021 г. – 299 466 212,80 руб.; 31.12.2021 г. – 10 364 887,20 руб.; 31.12.2030 г. – 142 113 892,84 руб.
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов	- начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2030 г. 377 771 900,00 руб. – 134 дня; 97 268 000,00 руб. – 224 дня; 299 466 212,80 руб. – 407 дней; 10 364 887,20 руб. – 499 дней; 142 113 892,84 руб. – 3 786 дней.
Срок от даты оценки до полного погашения суммы основной задолженности (с учетом принятых допущений)	
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	3 786 дней
Ставка дисконта, %	7,13%
Математическое ожидание (коэффициент) потерь - $M(I)$	0,36 (36%)

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. 28.

Таблица 28.

Результаты расчета стоимости непогашенной задолженности

Наименование показателя	Значение показателя				
	31.12.2020	31.03.2021	30.09.2021	31.12.2021	31.12.2030
Номер периода	1	2	3	4	5
Длительности периода, дней	134	90	183	92	3287
Срок (длительность) периода относительно даты оценки, дней	134	224	407	499	3786
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	926 984 892,84	549 212 992,84	451 944 992,84	152 478 780,04	142 113 892,84
Основная сумма задолженности (основной долг), подлежащая уплате, руб.	377 771 900,00	97 268 000,00	299 466 212,80	10 364 887,20	142 113 892,84
Остаток основной суммы задолженности (основного долга), руб.	549 212 992,84	451 944 992,84	152 478 780,04	142 113 892,84	0,00
Процентная ставка, %	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
Величина начисленных процентов (накопленным итогом), руб.	30 628 596,73	12 188 014,36	20 393 243,92	3 458 970,68	115 182 336,76
Величина процентов, подлежащая уплате, руб.	683 308 436,50	695 496 450,86	715 889 694,79	719 348 665,47	834 531 002,23
Ставка дисконта, %	7,13	7,13	7,13	7,13	7,13
Срок дисконтирования, лет	0,366120219	0,612695561	1,114065424	1,366120219	10,37159967
Денежный поток, руб.	377 771 900,00	97 268 000,00	299 466 212,80	10 364 887,20	976 644 895,07
Дисконтный множитель для периода	0,9751	0,9587	0,9261	0,9102	0,4895

Наименование показателя	Значение показателя				
	31.12.2020	31.03.2021	30.09.2021	31.12.2021	31.12.2030
Математическое ожидание (коэффициент потерь - $M(P)$)	0,36	0,36	0,36	0,36	0,36
Скорректированная стоимость денежного потока, руб. (округленно)	235 754 000	59 681 000	177 495 000	6 038 000	305 963 000
Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.	784 931 000				

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:

784 931 000 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:

784 931 000 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:

784 931 000

(Семьсот восемьдесят четыре миллиона девятьсот тридцать одна тысяча) 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 «АК&М» (<http://www.akm.ru/>).
3. Методические рекомендации «Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков», 2010.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ
Документы, предоставленные Заказчиком, и документы Оценщика

Мировое соглашение

г. Ханты-Мансийск

«11» апреля 2011 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

«Истец»:

Представитель

ОАО «Управляющая Компания

«ЕВРОФИНАНСЫ»

(по доверенности)

Гаврилов В. С.

«Ответчики»:

Генеральный директор

ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»



Морозов В. В.

Генеральный директор

ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»



Ремезов А. В.

...рошито, пронумеровано и скреплено
печатью 2 (два) лист

В.В.Мовсисян



Арбитражный суд
Ханты-Мансийского автономного
округа – Югры
Исходящий № 259
Судья-исследователь
17 04 2011

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	по ОКПО	78216178		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8601026590		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12165	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, пер. Энергетиков, 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	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	63 391	13 874	15 637
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	63 391	13 874	15 637
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 340 240	3 285 690	3 257 381
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	508 234	514 932	536 041
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	28	28	27
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 848 502	3 800 649	3 793 449
	БАЛАНС	1600	3 911 893	3 814 523	3 809 086

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	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	13 939	13 939
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(768 142)	(366 568)	(373 622)
	Итого по разделу III	1300	(767 142)	(351 629)	(358 682)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 733 203	3 750 876	4 085 622
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 733 203	3 750 876	4 085 622
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	853 408	332 732	256
	Кредиторская задолженность	1520	92 424	82 543	81 890
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	945 832	415 276	82 146
	БАЛАНС	1700	3 911 893	3 814 523	3 809 086

Руководитель

(подпись)

Ильиных Ольга Николаевна
(расшифровка подписи)Главный
бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 марта 2016 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2015
Форма по ОКУД		78216178		
Дата (число, месяц, год)		8601026590		
Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	по ОКПО	70.11.1		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	12165	16	
Вид экономической деятельности Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	384		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС			
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(997)	(2 482)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(997)	(2 482)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	81 594	24 313
	Проценты к уплате	2330	(545 621)	(13 000)
	Прочие доходы	2340	13 939	-
	Прочие расходы	2350	(6)	(14)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(451 091)	8 817
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	49 518	(1 763)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(401 573)	7 054

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	(401 573)	7 054
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Ильиных Ольга
Николаевна
(расшифровка подписи)Главный
бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 марта 2016 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
		0710001		
Форма по ОКУД		31	12	2016
Дата (число, месяц, год)		78216178		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"		8601026590		
Идентификационный номер налогоплательщика		68.10.11		
Вид экономической деятельности Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества		12165	16	
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		384		
Единица измерения: в тыс. рублей				
Местонахождение (адрес) 628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, пер. Энергетиков, 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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	7 303	63 391	13 874
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	7 303	63 391	13 874
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 634 558	3 340 240	3 285 690
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	344 849	508 234	514 932
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	27	28	28
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 979 435	3 848 502	3 800 649
	БАЛАНС	1600	3 986 737	3 911 893	3 814 523

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	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	13 939
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(787 635)	(768 142)	(366 568)
	Итого по разделу III	1300	(786 635)	(767 142)	(351 629)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 919 880	3 733 203	3 750 876
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 919 880	3 733 203	3 750 876
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	853 483	853 408	332 732
	Кредиторская задолженность	1520	10	92 424	82 543
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	853 493	945 832	415 276
	БАЛАНС	1700	3 986 737	3 911 893	3 814 523



Ильиных Ольга Николаевна
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2016
		78216178		
		8601026590		
		68.10.11		
		12165	16	
		384		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(364)	(997)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(364)	(997)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	405 720	81 594
	Проценты к уплате	2330	(177 601)	(328 177)
	Прочие доходы	2340	1 742	13 939
	Прочие расходы	2350	(192 902)	(217 450)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	36 595	(451 091)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(38 580)	(43 489)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(56 088)	49 517
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(19 493)	(401 574)

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	(19 493)	(401 574)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Ильиных Ольга
Николаевна
(расшифровка подписи)

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2017
		78216178		
		8601026590		
		68.10.11		
		12165	16	
		384		
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	Форма по ОКУД		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКПО		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД		
Местонахождение (адрес)	628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовладение № 118/1, квартира 1	по ОКФС / ОКФС		
		по ОКЕИ		

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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	3 523 336	3 280 362	-
	Отложенные налоговые активы	1180	115 932	7 303	63 391
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 639 267	3 287 665	63 391
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	397 174	354 201	3 340 240
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	336 079	344 849	508 234
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	27	28
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	733 254	699 077	3 848 502
	БАЛАНС	1600	4 372 521	3 986 741	3 911 893

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	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(819 296)	(787 635)	(768 142)
	Итого по разделу III	1300	(818 296)	(786 635)	(767 142)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 919 880	3 919 880	3 733 203
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 919 880	3 919 880	3 733 203
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	1 270 927	853 483	853 408
	Кредиторская задолженность	1520	10	14	92 424
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 270 937	853 496	945 832
	БАЛАНС	1700	4 372 521	3 986 741	3 911 893



Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган
Вачаганович

(расшифровка подписи)

26 января 2018 г.

..... Буцаева

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Форма по ОКВД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	по ОКПО	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	78216178		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	8601026590		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12165	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(4)	(364)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(4)	(364)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	286 168	405 720
	Проценты к уплате	2330	(417 445)	(177 601)
	Прочие доходы	2340	-	1 742
	Прочие расходы	2350	(9 009)	(192 902)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(140 290)	36 595
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1 760)	(38 580)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	(3 685)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	108 629	(42 214)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(31 661)	(9 304)

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	(31 661)	(9 304)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган
Вачаганович

(расшифровка подписи)

26 января 2018 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	по ОКПО	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	78216178		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	8601026590		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	68.10.11		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12165	16	
Местонахождение (адрес)	628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовл. № 118/1, кв. 1		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	3 766 058	3 523 336	3 280 362
	Отложенные налоговые активы	1180	123 347	115 932	7 302
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 889 405	3 639 268	3 287 664
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	31	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	-	397 174	354 201
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	776 431	336 079	344 849
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	-	27
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	776 462	733 253	699 077
	БАЛАНС	1600	4 665 867	4 372 521	3 986 741

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(848 956)	(819 296)	(787 635)
	Итого по разделу III	1300	(847 956)	(818 296)	(786 635)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	3 919 880	3 919 880
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	3 919 880	3 919 880
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	5 513 814	1 270 927	853 483
	Кредиторская задолженность	1520	10	10	14
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 513 824	1 270 937	853 496
	БАЛАНС	1700	4 665 867	4 372 521	3 986 741



Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган
Вачаганович

(расшифровка подписи)

28 января 2019 г.

Бизсеа

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.**

		Коды		
		Форма по ОКУД	0710002	
		Дата (число, месяц, год)	31	12 2018
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	по ОКПО	78216178	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8601026590	
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11	
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12165	16
Общества с ограниченной ответственностью	/ Частная собственность			
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(228)	(4)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(228)	(4)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	286 160	286 168
	Проценты к уплате	2330	(323 007)	(417 445)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(1)	(9 008)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(37 076)	(140 289)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	(1 760)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	7 415	108 629
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(29 661)	(31 660)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 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	(29 661)	(31 680)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Мовсисян Вачаган
Вачаганович

(подпись)

(расшифровка подписи)

28 января 2019 г.

Бякина А.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2019 г.

Форма по ОКУД		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2019
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-Мансийск СтройРесурс"		по ОКПО 78216178		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 8601026590		
Вид экономической деятельности Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества		по ОКВЭД 2 68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес) 628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, д. № 118/1, кв. 1				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора ООО Адвант-Аудит				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН 5501240826		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП 115543029171		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	2 744 846	3 766 058	3 523 336
	Отложенные налоговые активы	1180	120 746	123 347	115 932
	Прочие внеоборотные активы	1190	932 304	-	-
	в том числе:				
	земельные участки		932 304	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 797 896	3 889 405	3 639 268
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	36 487	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 042	31	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 178 628	-	397 174
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	776 432	336 079
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	80	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	185	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 220 402	776 463	733 253
	БАЛАНС	1600	5 018 298	4 665 868	4 372 521

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(826 322)	(848 956)	(819 296)
	Итого по разделу III	1300	(825 322)	(847 956)	(818 296)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	3 919 880
	Отложенные налоговые обязательства	1420	188	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	188	-	3 919 880
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	5 837 070	5 513 814	1 270 827
	Кредиторская задолженность	1520	6 362	10	10
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 843 432	5 513 824	1 270 837
	БАЛАНС	1700	5 018 298	4 665 868	4 372 521

Руководитель



Мовсисян Вачаган
Вачаганович
(расшифровка подписи)

27 февраля 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

Форма по ОКУД	0710002		
Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
по ОКПО	78216178		
ИНН	8601026590		
по ОКВЭД 2	68.10.11		
по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
по ОКЕИ	384		

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-Мансийск СтройРесурс"
 Идентификационный номер налогоплательщика _____
 Вид экономической деятельности Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность
 Единица измерения: в тыс. рублей

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	1 342	-
	Себестоимость продаж	2120	(1 354)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(12)	-
	Коммерческие расходы	2210	(25)	-
	Управленческие расходы	2220	(544)	(228)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(581)	(228)
	Доходы от участия в других организациях	2310	63 398	-
	Проценты к получению	2320	112 106	286 160
	Проценты к уплате	2330	(323 256)	(323 007)
	Прочие доходы	2340	361 467	-
	Прочие расходы	2350	(164 886)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	28 248	(37 075)
	Текущий налог на прибыль	2410	(2 825)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	37	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(188)	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(2 601)	7 415
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	22 834	(29 660)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, на включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	22 634	(29 660)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


Мовсисян Вачаган
Вачаганович

(расшифровка подписи)

27 февраля 2020 г.



Бухгалтерский баланс
на 30 июня 2020 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		30	06	2020
Форма по ОКУД		78216178		
Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-Мансийск СтройРесурс"		ИНН 8601026590		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО 78216178		
Вид экономической деятельности Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества		ИНН 8601026590		
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКВЭД 2 68.10.11		
Единица измерения: в тыс. рублей		12300	16	
Местонахождение (адрес) 628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, д. № 118/1, кв. 1		по ОКЕИ 384		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	3 134 206	2 744 846	3 766 058
	Отложенные налоговые активы	1180	131 729	120 746	123 347
	Прочие внеоборотные активы	1190	860 994	932 304	-
	в том числе:				
	земельные участки		860 994	932 304	-
	Итого по разделу I	1100	4 126 929	3 797 896	3 889 405
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	54 595	36 467	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	7 925	5 042	31
	Дебиторская задолженность	1230	1 267 533	1 178 628	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	776 432
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	549	80	-
	Прочие оборотные активы	1260	79	185	-
	Итого по разделу II	1200	1 330 681	1 220 402	776 463
	БАЛАНС	1600	5 457 610	5 018 298	4 665 868

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(880 620)	(826 322)	(848 956)
	Итого по разделу III	1300	(879 620)	(825 322)	(847 956)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	75	188	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	75	188	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	5 997 817	5 837 070	5 513 814
	Кредиторская задолженность	1520	339 338	6 362	10
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 337 155	5 843 432	5 513 824
	БАЛАНС	1700	5 457 610	5 018 298	4 665 868



Руководитель

(подпись)

28 июля 2020 г.

Мовсисян Вачаган
Вачаганович

(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Июнь 2020 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			30	06	2020
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-Мансийск СтройРесурс"	по ОКПО	78216178		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8601026590		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность		по ОКЕИ	384		
Единица измерения: в тыс. рублей					

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2020 г.	За Январь - Июнь 2019 г.
	Выручка	2110	337 769	-
	Себестоимость продаж	2120	(230 938)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	106 831	-
	Коммерческие расходы	2210	(169)	-
	Управленческие расходы	2220	(221)	(145)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	106 441	(145)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	112 106
	Проценты к уплате	2330	(160 747)	(160 298)
	Прочие доходы	2340	73 037	60 742
	Прочие расходы	2350	(83 738)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(65 007)	12 405
	Налог на прибыль	2410	10 733	(2 481)
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	(1 241)
	отложенный налог на прибыль	2412	10 733	(1 241)
	Прочее	2460	(24)	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(54 298)	9 924

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2020 г.	За Январь - Июнь 2019 г.
	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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(54 298)	9 924
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель Мовсисян Вачаган Вачаганович
 (подпись) (расшифровка подписи)

28 июля 2020 г.

В. В. В.

Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийСтройРесурс"

Расшифровка финансовых показателей на 30.06.2020

Контрагент	Договор	Вид обязательств	Сумма, руб.	Дата возникновения	Срок погашения	Условия
АО "ЮграИнвестСтройПроект"	договор поставки с заданием долга на заемное обязательство от 01.01.2016	основной долг	1 416 324 049,01	01.01.2016	31.12.2021	8% годовых на основной долг, уплата процентов производится после выплаты основного долга, сумма долга может погашаться частями произвольно в течение срока погашения
		проценты начисленные к получению	824 151 607,85			
ООО Югорская Звезда 1	договор купли-продажи части доли в уставном капитале	доля в УК	513 730 043,80	20.12.2019	31.03.2020	
АО "ЮграИнвестСтройПроект"	договор уступки прав требования № 1 от 11.06.2020	договор уступки прав требования № 1 от 11.06.2020	300 000 000,00	11.06.2020	31.12.2020	
		по строке 1170	3 134 206 340,68			
		Всего	3 134 206 340,68			

Представитель по доверенности № 3/20 от 01.02.2020

Е.Н. Пузина

Бухгалтерский баланс

на 30 июня 2020 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		30	06	2020
Организация <u>Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"</u>		по ОКПО 77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7724547224		
Вид экономической деятельности <u>Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества</u>		по ОКВЭД 2 68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности <u>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</u>		по ОКФС / ОКФС 12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес) <u>628002, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовл. № 118, корп. 1, кв. 1</u>				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	41
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	749
	Финансовые вложения	1170	389 242	389 242	1 828 972
	Отложенные налоговые активы	1180	399 498	398 919	356 420
	Прочие внеоборотные активы	1190	4 439	6 932	1 712 495
	в том числе:				
	строительств объектов		4 425	6 918	1 654 876
	НДС по строительству объектов		-	-	53 837
	Итого по разделу I	1100	793 179	795 093	3 898 677
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	90 803	127 212	283 066
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения предназначенные для перепродажи		60 677	71 812	202 821
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	316	316	131 940
	Дебиторская задолженность	1230	33 027	45 577	766 825
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	100	73	323
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	-	8 500

/автор

Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	124 246	173 178	1 190 654
БАЛАНС	1600	917 425	968 271	5 089 331

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 июня 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	(3 796 350)	(3 774 369)	(2 800 466)
	Итого по разделу III	1300	(2 796 350)	(2 774 369)	(1 800 466)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 240 494	2 245 557	3 766 058
	Отложенные налоговые обязательства	1420	170	5 225	3 822
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 229 564	1 030 426	1 973 097
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации		1 229 564	1 030 426	1 806 858
	Итого по разделу IV	1400	3 470 228	3 281 208	5 742 977
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	243 510	461 395	259 929
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	16 661
	Оценочные обязательства	1540	37	37	870 230
	в том числе:				
	Прочие обязательства		-	-	870 230
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками		-	-	870 230
	Итого по разделу V	1500	243 547	461 432	1 146 820
	БАЛАНС	1700	917 425	968 271	5 089 331

Руководитель

(подпись)

Мовисян Вачаган
Вачаганович

(расшифровка подписи)

31 июля 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Июнь 2020 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"		30	06	2020
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКПО	77982172		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	ИНН	7724547224		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКВЭД 2	68.10.11		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2020 г.	За Январь - Июнь 2019 г.
	Выручка	2110	36 004	48 317
	Себестоимость продаж	2120	(36 409)	(107 113)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(405)	(58 798)
	Коммерческие расходы	2210	(188)	(3 503)
	Управленческие расходы	2220	(1 416)	(10 694)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 009)	(72 993)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	8
	Проценты к уплате	2330	-	(136 309)
	Прочие доходы	2340	70 481	257 313
	Прочие расходы	2350	(96 087)	(626 327)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(27 615)	(578 308)
	Налог на прибыль	2410	5 798	134 223
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	5 634	136 930
	Прочее	2460	(164)	2 707
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(21 981)	(441 378)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Июнь 2020 г.	За Январь - Июнь 2019 г.
	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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(21 981)	(441 378)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Мовсисян Вачаган
Вачаганович

Вачаганович

(расшифровка подписи)



31 июля 2020 г.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Ханты-Мансийск СтройРесурс»**
628002, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, дом 118/1
тел. 8 (3467) 388-655

«19» августа 2020 г.

№ 1327-А/1

Генеральному директору
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Проектный»
Д.В. Сукманову

*О сроках погашения задолженности
по мировому соглашению от 11.04.2011г.
по делу А75-1109/2011*

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Настоящим письмом сообщаем Вам о сроках погашения задолженности перед ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Проектный» по мировому соглашению от 11.04.2011г. по делу А75-1109/2011. На 19.08.2020г. сумма основного долга составляет 926 984 892 (Девятьсот двадцать шесть миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи восемьсот девяносто два) рубля 84 копейки.

График погашения основного долга:

4 квартал 2020 года – 377 771 900,00 руб.


1 квартал 2021 года – 97 268 000,00 руб.

3 квартал 2021 года – 299 466 212,80 руб.

4 квартал 2021 года – 10 364 887,20 руб.

4 квартал 2030 года – 142 113 892,84 руб.

Проценты, начисленные на основной долг по ставке 9% годовых, будут погашены после возврата полной суммы основного долга в срок до 31.12.2030 года.

Генеральный директор управляющей компании ООО «ССТ»  / В.В. Мовсисян, действующий на основании Договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей компании ООО «ССТ» от «06» июля 2018 года, Устава ООО "Ханты-Мансийск СтройРесурс", Устава ООО «ССТ»



Александр Николаевич АВ 1



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 _____

(подпись)

(инициалы, фамилия)

М.П.

12 июля 2007 г.

(дата)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.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



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 008018-3 « 29 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан **Попову Игорю Александровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » марта 2018 г. № 57

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » марта 2021 г.



СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005 - 035 - 000184
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 ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 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.
500 000 000,00	78 470,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000184 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000184 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>М.П. /Юрьева Г.Р./ Полис оформила: Блинова О.И. Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.</p>	 <p>/И.А.Попов/</p>

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005-035-000186
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» (АО)
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.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 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>Полис оформила: Битнова О.И. Дата выдачи полиса: 06.12.2019 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
121 (Сто двадцать одна) страница.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

