

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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

Р.С. Луценко



ОТЧЕТ № УКО-П/20-51

от 08 декабря 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

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	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	10
II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	12
III. Описание объекта оценки	14
3.1. Общие положения	14
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	14
3.3. Общие понятия	15
3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	17
3.5. Финансовая информация должника	18
3.5.1. Анализ финансовых результатов должника	18
3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств должника	20
3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	26
3.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	31
IV. Анализ рынка объекта оценки	32
4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2019 г.	32
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития в октябре 2020 г.	33
4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ	39
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должника	49
4.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)	54
4.6. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)	61
V. Методология оценки	65
5.1. Общие положения	65
5.2. Общие понятия оценки	65
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	65
5.4. Согласование результатов оценки	67
5.5. Выбор подходов и методов оценки	68
VI. Описание процесса оценки объекта оценки	70
6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	70
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	78
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	78
6.4. Согласование результатов оценки	78
VII. Выводы	79
VIII. Перечень литературы	80
Приложение	81

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

«08» декабря 2020 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 51 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 **02 декабря 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:

629 494 000

**(Шестьсот двадцать девять миллионов четыреста девяносто четыре тысячи)
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 № 51 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

1. Объект оценки (точное описание).

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

Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	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	1 428 374 285,78 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 751 760 000,00 руб.; - величина начисленных процентов – 676 614 285,78 руб.
График погашения задолженности в соответствии с письмом исх. № 1327-д/1 от 19 августа 2020 г., а также частичного погашения задолженности	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в соответствии со следующим графиком: 4 квартал 2020 года – 202 547 007,16 руб. (с учетом поступления денежных средств по платежному поручению №347 от 02.12.2020 в размере 175 224 892,83 руб. и платежному поручению №223 от 25.09.2020 в размере 0,01 руб. по оплате обязательств по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011); 1 квартал 2021 года – 97 268 000,00 руб.; 3 квартал 2021 года – 299 466 213,20 руб.; 4 квартал 2021 года – 10 364 887,80 руб.; 4 квартал 2030 года - 142 113 893,84 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 **02.12.2020 г.**

9. Срок проведения оценки. Не позднее **08.12.2020 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;
- Оценщик исходит из допущения о том, что с последней даты составления отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» до даты оценки 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;
- 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 от 11.07.2013 № 100/н.

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 (01.12.2020 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, также частичного погашения задолженности, в соответствии с предоставленными Заказчиком оценки документами.*

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО»)
	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3237-18 от 06.09.2018 г. Регистрационный № 2095 от 06.09.2018 г. 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. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г.

Сведения об оценщике

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций». Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	igor.popov@ramb-price.ru
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 (в соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ)	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Буженинова 30 с 3, 2 этаж. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
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 № 51 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.

Общие сведения

Дата составления отчета

08 декабря 2020 г.

Порядковый номер отчета

УКО-П/20-51

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	1 428 374 285,78 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 751 760 000,00 руб.; - величина начисленных процентов – 676 614 285,78 руб.
График погашения задолженности в соответствии с письмом исх. № 1327-д/1 от 19 августа 2020 г., а также частичного погашения задолженности	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в соответствии со следующим графиком: 4 квартал 2020 года – 202 547 007,16 руб. (с учетом поступления денежных средств по платежному поручению №347 от 02.12.2020 в размере 175 224 892,83 руб. и платежному поручению №223 от 25.09.2020 в размере 0,01 руб. по оплате обязательств по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011); 1 квартал 2021 года – 97 268 000,00 руб.; 3 квартал 2021 года – 299 466 213,20 руб.; 4 квартал 2021 года – 10 364 887,80 руб.; 4 квартал 2030 года - 142 113 893,84 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 ООО «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	629 494 000	не использовался	не использовался	629 494 000

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 30.09.2020 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» с 31.12.2015 г. по 30.09.2020 г.	копия
Расшифровка долгосрочных финансовых вложений и заемных средств Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» на 30.09.2020 г.	копия
Бухгалтерский баланс АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» на 30.09.2020 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» на 30.09.2020 г.	копия
Письмо Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» исх. № 1327-д/1 от 19 августа 2020 г.	копия
Платежное поручение №223 от 25.09.2020 г.	копия
Платежное поручение №347 от 02.12.2020 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 заступающему лицу по договору уступки права требования переходит не отдельное правомочие выбывающего лица (право требования), а вся совокупность его правомочий, имеющаяся в наличии на момент перехода.

4. Понятие права (требования)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

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	1 428 374 285,78 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 751 760 000,00 руб.; - величина начисленных процентов – 676 614 285,78 руб.
График погашения задолженности в соответствии с письмом исх. № 1327-д/1 от 19 августа 2020 г., а также частичного погашения задолженности	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в соответствии со следующим графиком: 4 квартал 2020 года – 202 547 007,16 руб. (с учетом поступления денежных средств по платежному поручению №347 от 02.12.2020 в размере 175 224 892,83 руб. и платежному поручению №223 от 25.09.2020 в размере 0,01 руб. по оплате обязательств по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011); 1 квартал 2021 года – 97 268 000,00 руб.; 3 квартал 2021 года – 299 466 213,20 руб.; 4 квартал 2021 года – 10 364 887,80 руб.; 4 квартал 2030 года - 142 113 893,84 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 № 51 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г. величина задолженности по состоянию на дату оценки составляет 1 428 374 285,78 руб. (из которых, 751 760 000,00 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 676 614 285,78 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, с учетом частичного погашения задолженности, в соответствии с предоставленными Заказчиком оценки документами.

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 9 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	9 мес. 2020 года
Выручка от реализации	0	0	0	0	1 342	338 031
Себестоимость	0	0	0	0	-1 354	-231 209
Валовая прибыль	0	0	0	0	-12	106 822
Коммерческие расходы	0	0	0	0	-25	-523
Управленческие расходы	-997	-365	-4	-228	-544	-636
Прибыль (убыток) от продаж	-997	-365	-4	-228	-581	105 663
Проценты к получению	0	0	0	0	63 398	402 043
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	-242 845
Прочие операционные доходы	13 939	1 742	0	0	361 467	121 211
Прочие операционные расходы	-6	-192 902	-9 009	-1	-184 886	-585 837
Прибыль (убыток) до налогообложения	-451 091	36 594	-140 290	-37 076	28 248	-199 765
Текущий налог на прибыль	0	0	0	0	-2 825	0

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	9 мес. 2020 года
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	-188	0
Отложенные налоговые активы	49 518	-56 088	108 629	7 415	-2 601	38 073
Прочее	0	0	0	0	0	-6
Чистая прибыль	-401 573	-19 493	-31 661	-29 661	22 634	-161 698

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

Таблица 3.
Скомпиллированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»,
(тыс. руб.)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	0	0	0	0	1 342	338 031
Себестоимость реализации (без амортизации)	0	0	0	0	-1 354	-231 209
Валовая прибыль (Gross margin)	0	0	0	0	-12	106 822
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-997	-365	-4	-228	-569	-1 159
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	-997	-365	-4	-228	-581	105 663
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	13 933	-191 160	-9 009	-1	176 581	-464 626
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	12 936	-191 525	-9 013	-229	176 000	-358 963
Амортизация	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	12 936	-191 525	-9 013	-229	176 000	-358 963
Проценты к уплате	-545 621	-177 601	-417 445	-323 007	-323 256	-242 845
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	402 043
Прибыль до налогообложения (EBT)	-451 091	36 594	-140 290	-37 076	28 248	-199 765
Налог на прибыль и аналогичные платежи	49 518	-56 088	108 629	7 415	-5 614	38 067
Чистая прибыль	-401 573	-19 493	-31 661	-29 661	22 634	-161 698

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

Таблица 4.
Скомпиллированный 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	9 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 общефирменные (управленческие) расходы	n/a	n/a	n/a	n/a	-42,4%	-0,3%
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%	31,3%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	13158,0%	-137,5%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	n/a	n/a	n/a	n/a	13114,8%	-106,2%
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%	-106,2%
Проценты к уплате	n/a	n/a	n/a	n/a	-24087,6%	-71,8%
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%	118,9%
Прибыль до налогообложения (EBT)	n/a	n/a	n/a	n/a	2104,9%	-59,1%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	n/a	n/a	n/a	-418,3%	11,3%

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	9 мес. 2020 года
Чистая прибыль	n/a	n/a	n/a	n/a	1686,6%	-47,8%

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	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
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 общештатные (управленческие) расходы	-59,8%	-63,4%	-98,9%	5600,0%	149,6%	503,6%
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%	-55132,8%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-99621,4%	-1472,0%	-95,3%	-100,0%	17658200,0%	-907,5%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	-618,3%	-1580,6%	-95,3%	-97,5%	-76955,9%	-726,0%
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%	-726,0%
Проценты к уплате	4097,1%	-67,4%	135,0%	-22,6%	0,1%	0,4%
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%	-176,2%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-2908,7%	-213,3%	-293,7%	-93,2%	-175,7%	-163,2%
Чистая прибыль	-5792,8%	-95,1%	62,4%	-6,3%	-176,3%	-179,5%

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

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

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

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

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 30.09.2020 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.	30.09.2020 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	2 678 783
Отложенные налоговые активы	63 391	7 303	115 932	123 347	120 746	158 806
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	932 304	891 080
Итого внеоборотные активы	63 391	7 303	3 639 268	3 889 405	3 797 896	3 728 669
Запасы	0	0	0	0	36 467	92 787
НДС по приобретенным ценностям	0	0	0	31	5 042	15 125
Дебиторская задолженность	3 340 240	3 634 558	397 174	0	1 178 628	1 495 824
Краткосрочные финансовые вложения	508 234	344 849	336 079	776 431	0	0
Денежные средства	28	27	0	0	80	1 558
Прочие оборотные активы	0	0	0	0	185	166
Итого оборотные активы	3 848 502	3 979 434	733 253	776 462	1 220 402	1 605 460
БАЛАНС	3 911 893	3 986 737	4 372 521	4 665 867	5 018 298	5 334 129
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	-988 020
Итого собственный капитал	-767 142	-786 635	-818 296	-847 956	-825 322	-987 020
Долгосрочные заёмные средства	3 733 203	3 919 880	3 919 880	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	188	183
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	183
Краткосрочные заёмные средства	853 408	853 483	1 270 927	5 513 814	5 837 070	6 039 074
Кредиторская задолженность	92 424	10	10	10	6 362	281 893
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	6 320 967
БАЛАНС	3 911 893	3 986 737	4 372 521	4 665 867	5 018 298	5 334 129

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.	30.09.2020 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%
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%	50,22%
Отложенные налоговые активы	1,62%	0,18%	2,65%	2,64%	2,41%	2,98%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,58%	16,71%
Итого внеоборотные активы	1,62%	0,18%	83,23%	83,36%	75,68%	69,90%
Запасы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,73%	1,74%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%	0,28%
Дебиторская задолженность	85,39%	91,17%	9,08%	0,00%	23,49%	28,04%
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%	0,03%
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%	30,10%
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%	-18,52%
Итого собственный капитал	-19,61%	-19,73%	-18,71%	-18,17%	-16,45%	-18,50%
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%	113,22%
Кредиторская задолженность	2,36%	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%	5,28%
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%	118,50%
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.

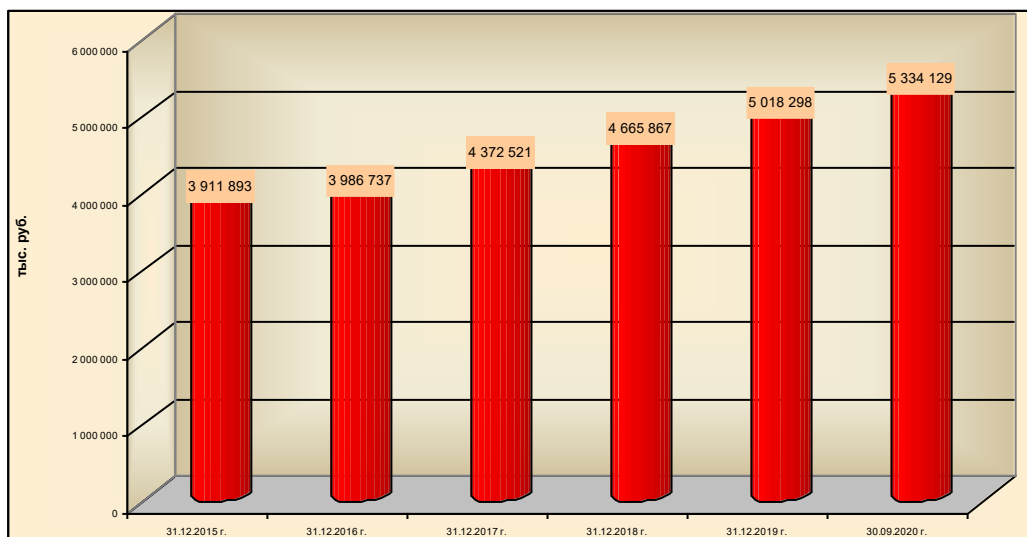


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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.
9 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 69,90% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 30,10% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 2 и рис. 3.

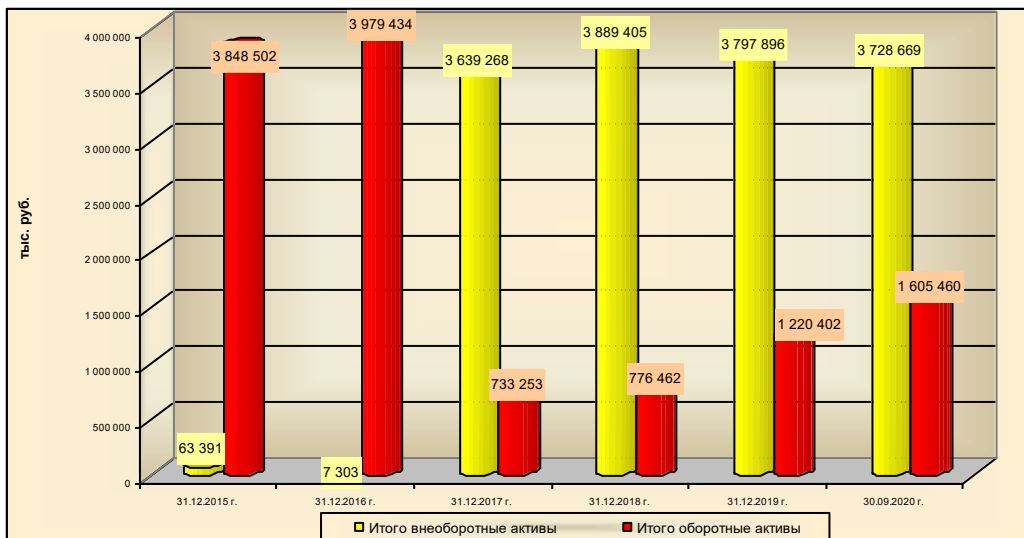


Рис. 2. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

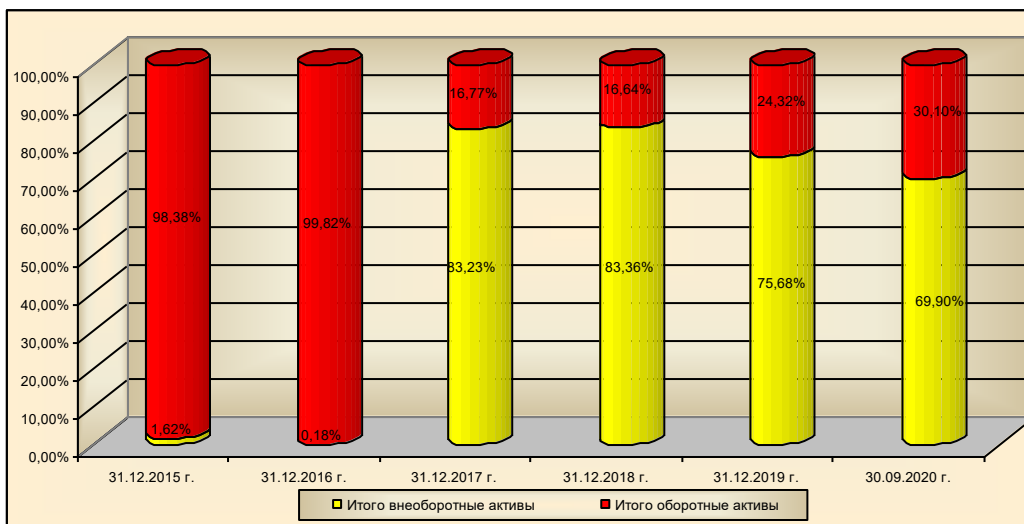


Рис. 3. Динамика изменения активов в удельном выражении

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

- долгосрочные финансовые вложения – 50,22% от совокупных активов;
- дебиторская задолженность – 28,04% от совокупных активов;
- прочие внеоборотные активы – 16,71% от совокупных активов.

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

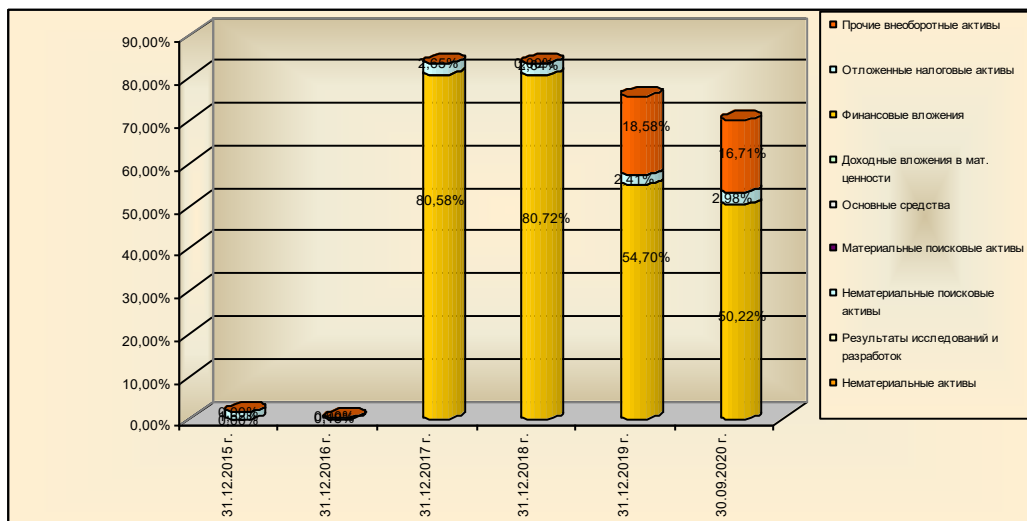


Рис. 4. Структура внеоборотных активов

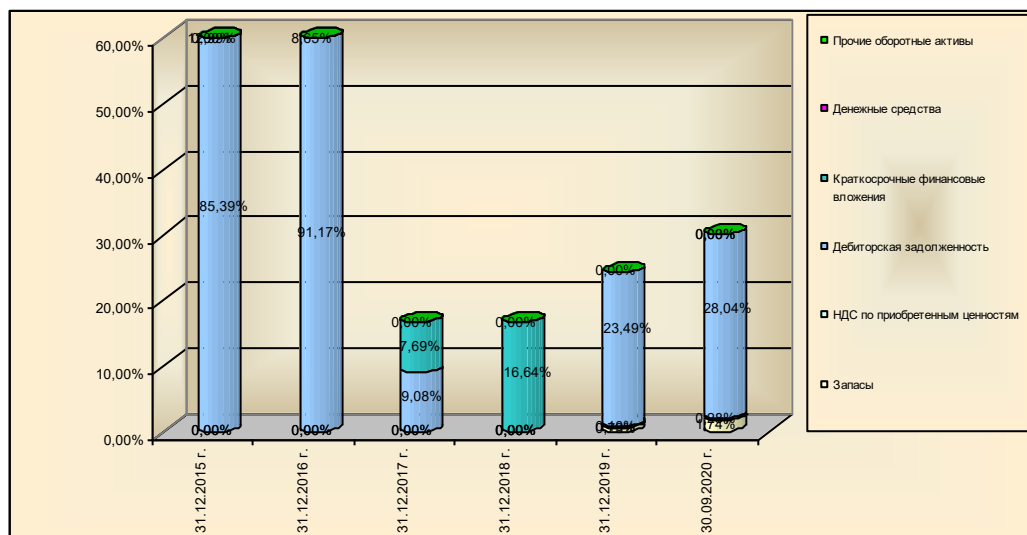


Рис. 5. Структура оборотных активов

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 2 678 783 тыс. руб.

7. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 158 806 тыс. руб.

8. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 891 080 тыс. руб.

9. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 92 787 тыс. руб.

10. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 15 125 тыс. руб.

11. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 495 824 тыс. руб.

12. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

13. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 558 тыс. руб.

14. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 166 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 183 тыс. руб.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

4. Прочие обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

5. Краткосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 6 039 074 тыс. руб.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 281 893 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.	30.09.2020 г.
<u>Ликвидность</u>						
Козф. абсолютной ликвидности	0,5374	0,4041	n/a	n/a	0,0000	0,0002
Козф. быстрой ликвидности	4,0689	4,6625	0,5769	0,1408	0,2026	0,2393
Козф. текущей ликвидности	4,0689	4,6625	0,5769	0,1408	0,2089	0,2540
<u>Финансовой устойчивости</u>						
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	3 247 816	3 634 548	397 164	21	1 213 960	1 322 009
Доля СОС в выручке	n/a	n/a	n/a	n/a	904,5902	5,2098
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	-12,1017	-107,7140	-0,2249	-0,2180	-0,2173	-0,2647
Козф. финансовой устойчивости	0,9764	1,0000	1,0000	1,0000	0,9987	0,9471
Козф. автономии	-0,1961	-0,1973	-0,1871	-0,1817	-0,1645	-0,1850
<u>Финансовый риск</u>						
Покрытие процентов	0,0237	-1,0784	-0,0216	-0,0007	0,5445	-1,4782
Доля долга в инвестированном капитале	1,2009	1,1973	1,1871	1,1817	1,1647	1,1954
Кредиты банков / Собственный капитал	-5,9788	-6,0681	-6,3434	-6,5025	-7,0725	-6,1185
Кредиты банков / Активы всего	1,1725	1,1973	1,1871	1,1817	1,1632	1,1322
<u>Эффективность</u>						
Оборачиваемость запасов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	4 915	77
Оборачиваемость НДС, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	690	8
Оборачиваемость дебиторов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	160 283	1 084
Оборачиваемость прочих активов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	25	0
Операционный цикл, дней	0	0	0	0	165 913	1 169
Оборачиваемость кредиторов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	859	171
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	998
<u>Прибыльность / рентабельность</u>						
Козф. EBITDA, %	n/a	n/a	n/a	n/a	13114,8	-106,2
Козф. EBIT, %	n/a	n/a	n/a	n/a	13114,8	-106,2
Козф. EBT, %	n/a	n/a	n/a	n/a	2104,9	-59,1
Козф. прибыли после налогов, %	n/a	n/a	n/a	n/a	1686,6	-47,8
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	-7,60
Отдача на активы, %	-10,39	-0,49	-0,76	-0,66	0,47	-4,16

* 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.	30.09.2020 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	-0,1850
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	-12,10	-107,71	-0,22	-0,22	-0,22	-0,26
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	859	171
Длительность цикла самофинансирования, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	165 054	998

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
Коэф. 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 30.09.2020 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
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	5
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	0			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	D			

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 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 9 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.

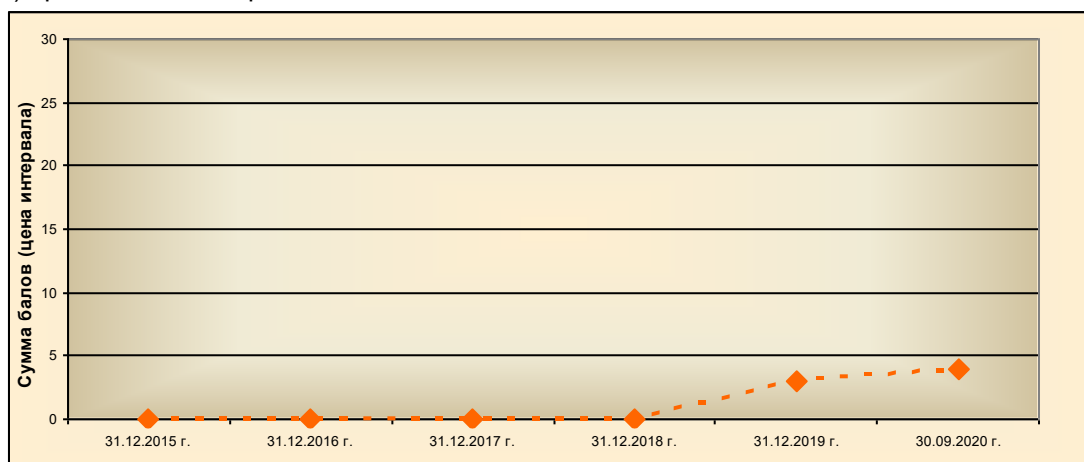


Рис. 6. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

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

Инфляционное давление с поправкой на влияние временных и разовых факторов находится вблизи 4% при сохранении высокой волатильности в динамике различных ценовых показателей. Мягкая денежно-кредитная политика способствует дальнейшему восстановлению экономической активности и внутреннего спроса. Это ограничит дезинфляционные риски в 2021 г. и, при отсутствии дополнительных шоков, обеспечит годовую инфляцию в диапазоне 3,5 – 4,0% по итогам следующего года.

В целом рост цен по-прежнему соответствует траектории 4%-ной инфляции. При этом месячная динамика цен отличается высокой волатильностью. Так, в октябре рост потребительских цен существенно ускорился по сравнению с сентябрем из-за ослабления действия разовых дезинфляционных и усиления разовых проинфляционных факторов, в частности, эффекта переноса от ослабления рубля и роста цен на отдельные продовольственные товары. В результате годовая инфляция составила 4%.

В октябре оперативные индикаторы в целом указывали на ослабление экономической динамики в сравнении с III кварталом. При этом в отдельных отраслях, особенно сферы услуг, спрос снизился, реагируя на рост числа заболеваний коронавирусом. В промежуточных и экспортных отраслях уровень производства по-прежнему остается значительно ниже докоронавирусного уровня.

На российском финансовом рынке в конце октября превалировал негативный фон из-за снижения глобального аппетита к риску на фоне усиления пандемии, ввода новых жестких ограничений в ряде стран и сохранения повышенных геополитических рисков. Это выразилось, в частности, в новом эпизоде ослабления рубля и в снижении рынка акций. В начале ноября настроения на рынках несколько улучшились.

Инфляция

В октябре годовая инфляция составила 4%. Опережающие индикаторы роста цен, в том числе цены производителей потребительских товаров и опросные данные предприятий, а также ослабление

рубля указывают на возможное сохранение текущих месячных темпов роста цен в ближайшие месяцы из-за роста издержек даже при возможном дополнительном ослаблении спроса из-за реакции на рост заболеваемости коронавирусом. Это обусловит ускорение инфляции низкой базы прошлого года.

Значительный рост числа инфицированных коронавирусом может негативно повлиять на экономическую активность и усилить дезинфляционные риски со стороны спроса. При этом масштаб и продолжительность возникающих проинфляционных рисков со стороны предложения, приводящих к росту издержек и розничных цен, по-прежнему трудно оценить. Политика таргетирования инфляции уменьшает эффект переноса валютного курса в цены и удлиняет период, в течение которого такой перенос происходит.

В результате одновременное действие дезинфляционных и проинфляционных факторов в ближайшее время, вероятно, сохранится. Сохранится и наблюдаемая волатильность в динамике цен на отдельные группы товаров и услуг и потребительских цен в целом.

Проводимая мягкая денежно-кредитная политика (ДКП) будет способствовать удержанию инфляции в диапазоне 3,5 – 4,0% по итогам 2021 г. с учетом лагов трансмиссии смягчения денежно-кредитных условий в конечный спрос и ценовую динамику.

Рост цен производителей потребительских товаров

Динамика цен производителей остается неоднородной по отраслям. В потребительском сегменте рост цен производителей ускоряется на фоне роста издержек, в том числе из-за ослабления рубля. Это может создавать предпосылки и для ускорения потребительской инфляции на краткосрочном горизонте.

В сентябре цены производителей промышленных товаров не изменились в годовом выражении после снижения на 0,8% г/г в августе. Сдерживать рост цен производителей продолжает снижение цен в секторах добычи нефти и производства нефтепродуктов.

Рост цен производителей в обрабатывающей промышленности ускорился до 1,5% с 1,1% г/г в августе, в основном благодаря отраслям, ориентированным на производство потребительских товаров. Вклад пищевых продуктов остался наибольшим и усилился в сентябре из-за роста издержек производителей, в том числе на фоне ослабления рубля. В других сегментах производства потребительских товаров рост цен в целом не изменился по сравнению с августом.

Рост цен производителей инвестиционных товаров остается более умеренным по сравнению с динамикой цен в производстве потребительских товаров. Темп снижения цен производителей промежуточных товаров постепенно замедляется, при этом динамика цен по отраслям остается очень неоднородной.

Цены производителей схожих категорий отдельных потребительских товаров, взвешенных с использованием структуры потребительских расходов населения для расчета ИПЦ, в сентябре выросли на 2,7% после 2,3% г/г в августе. Основной причиной ускорения роста цен стало возобновление удорожания цен производителей сахара (+23,9% г/г) и мясопродуктов (+0,8% г/г) (около года цены на эти категории снижались).

Ценовые индексы PMI в октябре

Ценовые индексы PMI указывают на значительное ускорение роста отпускных цен в обрабатывающей промышленности и остающийся повышенным рост в сфере услуг, несмотря на ослабление экономической активности. Основная причина – резкий рост издержек на фоне ослабления рубля.

Индекс отпускных цен в обрабатывающей промышленности вырос в октябре до 57,1 пункта с 53,0 пункта в сентябре, указывая на ускорение роста цен на конечную продукцию производителей. Все это происходило на фоне снижения объемов производства и новых заказов. Такое сочетание динамики выпуска и цен указывает на значительный проинфляционный эффект от роста издержек. Индекс закупочных цен вырос в октябре до 72,5 пункта как из-за ослабления рубля, так и из-за повышения цен на сырье, вызванного продолжающимися проблемами с цепочками поставок (соответствующий подиндекс сроков поставок снизился в октябре).

В сфере услуг влияние проинфляционных факторов менее выражено, чем в обрабатывающей промышленности. Индексы отпускных и закупочных цен в октябре немного снизились относительно сентября, но остались на повышенном относительно докоронавирусного уровня.

Экономическая динамика

После провала в II квартале и быстрого отскока в III квартале, в октябре восстановление российской экономики продолжилось низкими темпами, судя по оперативным данным. Это связано с неравномерностью процесса восстановления в разных отраслях экономики и появлением новых неблагоприятных факторов. Так, активный рост экономической активности в III квартале опирался на быстрое восстановление внутреннего спроса на потребительские товары и услуги. В то же время восстановление в нефтегазовом секторе, связанных с ним отраслях и в производстве

промежуточных товаров происходило гораздо медленнее.

К началу IV квартала производство потребительских товаров и их продажи практически достигли докоронавирусного уровня, что ограничило возможности дальнейшего роста в этой группе отраслей. В производстве потребительских услуг восстановление затормозилось из-за усиления самоограничений вследствие роста заболеваемости коронавирусом. Одновременно с этим замедлился рост в экспортных отраслях и отраслях промежуточного спроса.

При этом кредитная активность в сентябре сохранялась на высоком уровне, в том числе благодаря мягкой денежно-кредитной политике, регуляторным послаблениям и мерам господдержки. Это создавало дополнительный спрос в экономике, способствуя ее дальнейшему восстановлению.

Отрицательный разрыв выпуска в российской экономике осенью продолжил постепенно сокращаться. Быстрое восстановление потребительского спроса привело к более быстрому сокращению разрыва выпуска в потребительских отраслях, несмотря на сохраняющееся значительное отставание от докоронавирусного уровня в ряде отраслей сферы потребительских услуг, доля которых в потреблении мала. Значительная часть сохраняющегося разрыва выпуска оказалась сконцентрирована в нефтегазовом комплексе и связанных с ним отраслях. Такая структура разрыва выпуска в экономике предполагает менее выраженное дезинфляционное влияние на ИПЦ со стороны совокупного спроса.

Данный вывод подтверждается нормализацией спроса на потребительские товары и показателями рынка труда. В частности, безработица уже в сентябре перешла от роста к небольшому снижению при общем увеличении числа занятых. Поэтому, хотя дезинфляционные риски на среднесрочном горизонте по-прежнему преобладают, понижательное давление на потребительские цены вследствие циклического спада на фоне вероятной некоторой потери потенциала экономики пока остается умеренным в сравнении с обычным экономическим спадом. С учетом этого мягкая денежно-кредитная политика будет способствовать поддержанию инфляции вблизи 4% в дальнейшем.

Еще одна особенность коронавирусного кризиса состоит в том, что он порождает шоки на стороне предложения, проявляющиеся в его снижении и (или) сопровождаемые ростом издержек. Такие шоки могут носить длительный характер и усиливать проинфляционные риски. Однако проинфляционные шоки со стороны предложения, связанные с ростом заболеваемости коронавирусом в России и в мире, в условиях отсутствия необходимости возврата ограничительных мер в полном объеме скорее всего окажутся гораздо менее выраженными по сравнению с весенне-летним периодом. В то же время, действие сдерживающих рост цен факторов на стороне спроса, вероятно, усилится. В совокупности эти факторы делают вероятным сценарий усиления дезинфляционного давления в результате текущего ухудшения эпидемиологической ситуации.

Стабилизация экономической активности в октябре

Динамика оперативных индикаторов состояния деловой активности указывает на признаки стабилизации экономической динамики в октябре вблизи сентябрьских уровней при отсутствии выраженной реакции на ухудшение эпидемиологической ситуации, за исключением некоторых секторов услуг.

Четырехнедельное скользящее среднее отклонение входящих финансовых потоков от «нормального» уровня в октябре держалось в отрицательной области, но близко к нулевой отметке, что указывает на стабилизацию экономической активности. Уровни потоков в отраслях инвестиционного и потребительского спроса в октябре находились вблизи «нормального» уровня. При этом необходимо учитывать, что отраслевые финансовые потоки являются номинальными величинами, и уровень входящих платежей по сравнению докризисным уровнем в отдельных отраслях включает в себя накопленный с начала текущего года рост цен и издержек.

Ухудшение эпидемиологической ситуации и введение некоторых ограничительных мер уже привели к небольшому снижению городской активности/мобильности населения. При этом вплоть до конца октября явных признаков значительного негативного влияния на динамику общей потребительской активности не наблюдалось. Например, снижение индекса потребительской активности Сбербанка пока укладывается в рамки нормальной волатильности показателя в диапазоне, который сложился с середины лета. При этом на последней неделе октября (26 октября – 1 ноября) произошло ухудшение динамики трат потребителей в основном за счет резкого снижения трат на услуги. Оперативные данные Ромир также указывают на стабильную динамику повседневных расходов населения в октябре при появлении некоторых признаков структурного перераспределения трат от услуг к товарам.

Косвенные индикаторы указывают на то, что уровень производственной активности в октябре стабилизировался на уровне сентября. Отставание от значений прошлого года уровня потребления электроэнергии, индикатора активности в энергоемких промышленных отраслях, в октябре оставалось умеренным, как и в сентябре. Объемы погрузки на сети железных дорог в октябре

выросли в годовом выражении впервые с октября 2019 г., причем улучшение динамики наблюдалось практически по всем категориям грузов. На возобновление снижения выпуска и новых заказов в обрабатывающей промышленности указывает динамика соответствующих индексов PMI. Фактором риска для динамики экономической активности является дальнейшее ухудшение эпидемиологической ситуации. В некоторых странах власти опять ввели общенациональный карантин из-за перегрузки системы здравоохранения. Сохраняющаяся повышенная неопределенность уже сейчас выступает одним из факторов, которые могут сдерживать восстановление российской экономики в ближайшие кварталы. Так, в октябре индекс PMI сферы услуг ушел ниже уровня 50 пунктов во многом из-за отмечаемого респондентами снижения спроса в секторе потребительских услуг. При этом ожидания по изменению выпуска на горизонте 12 месяцев как в обрабатывающем секторе, так и в сфере услуг, остались в положительной зоне, но значительно снизились относительно летних месяцев

Синхронное снижение индексов PMI в обработке и услугах в октябре

Сводный индекс PMI в октябре оказался ниже отметки 50 пунктов (47,1) впервые с июня. На ухудшение динамики экономической активности указывала октябрьская оценка новостного индекса. Индексы PMI обрабатывающей промышленности и сферы услуг синхронно снизились до уровня 46,9 пункта. Респонденты отмечали влияние ухудшения эпидемиологической ситуации на динамику как выпуска, так и новых заказов.

В сфере услуг с наиболее сильным снижением новых заказов столкнулись респонденты из подотраслей потребительских услуг, что вызвано введением новых ограничительных мер в России и за рубежом.

Ожидания по динамике выпуска на горизонте 12 месяцев остаются положительными, но значительно снизились по сравнению с августом-сентябром.

Снижение индексов PMI в октябре невелико относительно предыдущего эпизода ухудшения эпидемиологической обстановки в марте-апреле. Основная причина – более точечный и целевой характер ограничительных мер, введенных в сентябре-октябре по сравнению с мартом-апрелем.

Формальное нахождение индексов ниже отметки 50 пунктов означает снижение активности, однако не всегда масштаб отклонения от этого уровня соответствует масштабу снижения активности. PMI является диффузным индексом и показывает разницу в долях респондентов, столкнувшихся с повышением и понижением различных показателей своей операционной деятельности. Динамика других оперативных индикаторов не указывает на значительное снижение общего уровня экономической активности в октябре: оно наблюдалось в некоторых секторах, на которые напрямую влияют введение ограничительных мер и рост числа людей, вернувшихся к режиму самоизоляции.

Восстановление выпуска базовых отраслей в сентябре остановилось

В сентябре 2020 г. снижение выпуска продукции базовых отраслей (ИБО) усилилось до 2,9% г/г с 2,7% г/г августе, что связано с ухудшением динамики в обрабатывающей промышленности и розничных продажах, а также замедлением роста производства в сельском хозяйстве. В остальных базовых отраслях в целом наблюдалось улучшение динамики выпуска: замедлилось падение грузооборота и объемов строительства, ускорился рост оборота оптовой торговли.

В результате в III квартале снижение выпуска базовых отраслей замедлилось до 3,1% г/г с 6,7% г/г10 в II квартале (Рисунок 27). Таким образом, можно ожидать, что снижение ВВП в III квартале замедлится до 3-4% г/г с 8% г/г в II квартале. При этом с высокой вероятностью оценка глубины падения ВВП в II квартале будет со временем уменьшена с учетом пересмотра данных по промышленности за 2019-2020 гг.

Промышленность в сентябре

Пересмотр вверх Росстатом объемов выпуска в промышленности в 2019 и 2020 гг. приведет к менее сильному снижению ВВП в 2020 г. примерно на 0,5-0,7 п.п., при прочих равных условиях. По итогам пересмотра производство во многих отраслях уже достигло докоронавирусного уровня.

Объем промышленного производства снизился на 1,0% м/м SA11 в сентябре. Основным драйвером послужило падение выпуска в обрабатывающих отраслях на 1,7% м/м SA. Выпуск в добыче снизился на 0,4% м/м SA на фоне стабилизации объемов добычи нефти и снижения объема предоставляемых в добыче услуг.

Основной негативный вклад в динамику обрабатывающих отраслей внесло снижение выпуска в инвестиционных отраслях: в августе уровень выпуска в некоторых подотраслях с длительным циклом производства достиг многолетних максимумов, а в сентябре нормализовался.

В отраслях потребительского спроса наблюдалось снижение производства товаров повседневного спроса, при этом продолжился рост в большинстве отраслей, занимающихся выпуском товаров длительного пользования.

Потребление товаров

В сентябре значимых изменений в обороте розничной торговли не произошло, что ознаменовало окончательный выход потребления товаров на плато: в годовом отношении отставание от уровней прошлого года незначительно выросло: с -2,7% г/г в августе до -3,0% г/г. При этом продолжилось восстановление объема оказываемых населению услуг (+6,7% м/м SA).

В III квартале наблюдалось частичное восстановление доходов населения, что на фоне нормализации структуры их использования (снижения нормы сбережений после резкого всплеска в II квартале) привело к быстрому восстановлению потребления после провала II квартала. Тем не менее, уровень потребления остается ниже докоронавирусного.

Оперативные данные по потреблению россиян в октябре указывают на признаки некоторого сокращения трат на фоне ухудшения эпидемиологической ситуации, в первую очередь в сервисных категориях. В ближайшие месяцы динамика потребления будет определяться реакцией населения на изменения эпидемиологической ситуации и динамикой их доходов. Ключевым отличием от весеннего периода должны стать сохранение уровня трат на продовольствие и отсутствие выраженной просадки в непродовольственной торговле при миграции спроса из сервисных категорий при условии отсутствия возвращения жестких ограничительных мер.

О динамике и структуре сбережений населения

Структура использования доходов населения в III квартале нормализовалась после значительного изменения в II квартале на фоне действия ограничительных мер. Норма сбережений в III квартале снизилась до 2% после увеличения до рекордных 18,2% в II квартале.

При этом методика Росстата немного завышает норму сбережений в части двойного учета сбережений в форме приобретения недвижимости (ДДУ) и прироста средств на эскроу-счетах и занижает норму инвестиций, недоучитывая сбережения в форме приобретения ценных бумаг. В III квартале усиление притока средств населения в инструменты финансового рынка указывает на то, что норма сбережений могла оказаться несколько выше официальных оценок Росстата.

В целом на норму сбережений в III квартале значительное влияние оказал бурный рост кредитования. Норма сбережений без учета кредитования в III квартале оставалась повышенной относительно соответствующих периодов прошлых лет.

Резкое повышение нормы сбережений в II квартале было вызвано как невозможностью потратить часть доходов из-за действия ограничительных мер, так и мотивом предосторожности. В значительной степени это было обеспечено увеличением количества наличных денег на руках.

В III квартале нетипичный для сезонности прирост наличных рублей на руках продолжился, хотя и меньшими темпами, чем в II квартале. При этом значительно выросла доля доходов, направляемых на покупку недвижимости на фоне действия льготной ипотечной программы. В целом такая динамика может говорить о неоднородности потребительского/сберегательного поведения различных групп населения.

Первые признаки восстановления на рынке труда

В сентябре впервые с начала пандемии снизился сезонно сглаженный уровень безработицы. Постепенно восстанавливается спрос на рабочую силу, в том числе со стороны наиболее пострадавших в период пандемии отраслей. Впрочем, ухудшение эпидемиологической ситуации может замедлить восстановление рынка труда.

В августе рост номинальных и реальных заработных плат замедлился за счет отраслей частного сектора, в то время как рост зарплат в государственном секторе остается повышенным.

Банковский сектор в сентябре

Рост розничного кредитования в сентябре ускорился до 1,6% м/м на фоне бума ипотеки. Продление программы льготной ипотеки и восстановление оптимизма населения поддержат рост розничного кредитования, несмотря на признаки замедления роста в необеспеченном потребительском кредитовании и автокредитовании.

Рост рублевого корпоративного кредитования замедлился до 0,2% м/м на фоне снижения объема краткосрочных кредитов из-за уменьшающейся потребности компаний в компенсации выпадающих доходов.

Чистый процентный доход банков в III квартале снизился на 5,4% к/к из-за снижения ставок на фоне смягчения ДКП, действия льготных программ, а также реструктуризации части кредитных требований.

При этом прибыль банковского сектора увеличилась более чем в два раза после резкого падения в II квартале. Это произошло, во-первых, за счет роста чистого комиссионного дохода на фоне восстановления экономической активности по мере постепенного снятия ограничительных мер и, во-вторых, из-за ослабления рубля, которое привело к существенному разовому росту чистого дохода от валютных операций и производных инструментов.

Глобальная экономика, финансовые и товарные рынки

Краткосрочные риски для восстановления мировой экономики

Ухудшение эпидемиологической ситуации несет риски для динамики мировой экономики в IV квартале. Некоторые страны уже вынуждены были ввести повторные общенациональные карантинные меры на фоне роста числа заболеваний коронавирусом и перегрузки систем здравоохранения. В сентябре в США ускорился рост потребительской активности, но снизились объемы промышленного производства. Опережающие индикаторы указывают на неоднородный рост деловой активности в начале IV квартала.

Рост экономики Китая в III квартале оказался ниже ожиданий, но продолжил восстанавливаться и стал более равномерным. На восстановление активности указывает также рост базовой инфляции и индекса цен производителей.

Восстановление экономической активности во многих странах СФР идет быстрее ожиданий, но текущий рост заболеваемости существенно повысил риски его приостановки. При этом возможности для дальнейшего смягчения денежно-кредитной и бюджетной политики в странах СФР не полностью исчерпаны, но в значительной степени ограничены.

Волатильность на финансовых рынках

Настроения на мировых финансовых рынках в течение октября менялись с умеренно-позитивных до достаточно негативных из-за ухудшения перспектив восстановления мировой экономики по мере введения общенационального карантина в европейских странах, а также выросшей накануне выборов в США неопределенности. Однако после появления данных об эффективности вакцин Pfizer и BioNTech оптимизм вернулся на мировые рынки.

Уровень доходности 10-летних казначейских облигаций в США вырос на 27 б.п. (до 0,95%) благодаря надеждам, что разработанные вакцины ускорят вывод экономики из кризиса. Доходности крупнейших европейских стран доходности снижались из-за увеличения программы выкупа активов (Великобритания) или намеков на ее увеличение в ближайшее время (Франция, Германия), однако публикация данных об эффективности вакцин также переломила этот тренд. В странах с формирующимися рынками доходности госбумаг менялись разнонаправленно с начала квартала, однако резкий рост оптимизма инвесторов изменил отношение к рисковому активу, благодаря чему доходности СФР снизились.

Стоимость суверенной CDS 5 лет на Россию снизилась с начала квартала до 77 б.п. (-49 б.п.). Российская валюта, несмотря на высокую волатильность в октябре, укрепилась на 0,44% к доллару США.

Ставка Минфина России на интерес крупных российских банков к флоатерам ОФЗ, выплата купона по которым привязана к ставке RUONIA, позволила к началу ноября выполнить 97% объявленного квартального плана размещений: 95% размещенных бумаг приходится на ОФЗ-ПК. Отсутствие навеса значительного первичного предложения и позитив на внешних финансовых рынках привели к уменьшению угла наклона кривой ОФЗ и возвращению доходностей долгосрочных бумаг к уровням конца июня – начала июля.

Решение Совета директоров Банка России оставить ключевую ставку без изменения соответствовало рыночным ожиданиям.

Эпидемиологические риски вызвали снижение цены нефти

Цена нефти Urals опустилась до 40 долл. США / баррель. Основное понижательное давление на нефтяные котировки оказало ухудшение эпидемиологической ситуации с принятием жестких карантинных мер в ряде стран, а также быстрое восстановление добычи в Ливии.

Поддержку нефтяным котировкам оказала новость о разработке эффективной вакцины от коронавируса. Повышительное давление на цены также оказывает строгое следование квотам подавляющим большинством стран ОПЕК+ и растущая уверенность аналитиков в том, что страны ОПЕК+ откажутся от запланированного расширения квот на добычу с 1 января 2021 года. Кроме того, позитивное влияние оказывают предварительные итоги выборов в США, которые дают надежду на принятие масштабного пакета стимулирующих мер.

Источник: 1. https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31429/bulletin_20-07.pdf

Вывод: Инфляционное давление с поправкой на влияние временных и разовых факторов находится вблизи 4% при сохранении высокой волатильности в динамике различных ценовых показателей. Мягкая денежно-кредитная политика способствует дальнейшему восстановлению экономической активности и внутреннего спроса.

В октябре оперативные индикаторы в целом указывали на ослабление экономической динамики в сравнении с III кварталом. В промежуточных и экспортных отраслях уровень производства по-прежнему остается значительно ниже докоронавирусного уровня

На российском финансовом рынке в конце октября превалировал негативный фон из-за снижения глобального аппетита к риску на фоне усиления пандемии, ввода новых жестких ограничений в

ряде стран и сохранения повышенных геополитических рисков.

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 предпосылка 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
12 в среднем за год		% r/r	102,9	104,7	103,0	103,7	104,0	104,0
13 Валовой внутренний продукт								
14 Номинальный объем		млрд. руб.	103876	108414	112863	120364	128508	137548
15 Темп роста		% r/r	102,3	101,3	101,7	103,1	103,2	103,3
16 Индексо-дефлятор ВВП		% r/r	110,3	103,1	102,4	103,5	103,5	103,7
17 Объем отгруженной продукции (работ, услуг)								
18 Номинальный объем		млрд. руб.	70248	74202	78594	83394	89238	96720
19 индекс промышленного производства		% r/r	102,9	102,3	102,4	102,6	102,9	103,0
20 Индексо-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)		% r/r	115,6	103,3	103,4	103,4	104,0	104,1
21 Продукция сельского хозяйства								
22 Темп роста		% r/r	99,4	101,8	101,7	101,8	101,9	102,1
23 Индексо-дефлятор		% r/r	100,8	109,4	103,7	103,2	103,9	104,2
24 Инвестиции в основной капитал								
25 Номинальный объем		млрд. руб.	17595	19283	20985	23180	25436	27890
26 Темп роста		% r/r	104,3	102,0	105,0	106,5	105,8	105,3
27 Индексо-дефлятор к ВВП		% r/r	105,3	107,4	103,6	103,7	103,7	103,8
28 доля инвестиций в основной капитал		%	16,9	17,8	18,0	19,3	19,8	20,3
29 оборот розничной торговли		%	20,7	21,6	22,6	23,4	24,0	24,5
30								
31 Номинальный объем		млрд. руб.	31579	33617	34819	36845	39389	41998
32 Темп роста		% r/r	102,8	101,3	100,6	102,2	102,5	102,6
33 Индексо-дефлятор к ВВП		% r/r	103,3	105,1	103,0	103,5	104,3	103,9
34		%	30,4	31,0	30,9	30,6	30,7	30,5
35 Объем платных услуг населению								
36 Номинальный объем		млрд. руб.	9703	10126	10531	11185	11885	12717
37 Темп роста		% r/r	101,4	99,5	100,5	101,9	102,3	102,7
38 Индексо-дефлятор к ВВП		% r/r	103,9	104,9	103,5	104,2	103,9	104,2
39		%	9,3	9,3	9,3	9,3	9,2	9,2
40 Прибыль по всем видам деятельности								
41 Номинальный объем		млрд. руб.	19241	20140	20577	22018	23273	24740
42 Темп роста		% r/r	104,7	104,7	102,2	107,0	105,7	106,3
43 к ВВП		%	18,5	18,6	18,2	18,3	18,1	18,0
44 Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета								
45 Номинальный объем		млрд. руб.	28398	27599	28343	30300	32115	34204
46 Темп роста		% r/r	132,7	104,6	102,7	106,9	106,0	106,5
47 к ВВП		%	25,4	25,5	25,1	25,2	25,0	24,9
48 Амортизация								
49 Номинальный объем		млрд. руб.	6984	7067	8493	9316	10258	11309
50 Темп роста		% r/r	110,4	109,8	110,8	109,7	110,1	110,3
51 к ВВП		%	6,7	7,1	7,5	7,7	8,0	8,2
52 Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества								
53 Номинальный объем		млрд. руб.	115858	127181	140893	154540	170168	187611
54 Темп роста		% r/r	110,2	109,8	110,8	109,7	110,1	110,3
55 к ВВП		%	111,5	117,3	124,8	128,4	132,4	136,4
56 Фонд заработной платы работников организаций								
57 Номинальный объем		млрд. руб.	23185	24569	25909	27591	29545	31699
58 Темп роста		% r/r	111,3	106,1	105,5	107,1	107,3	107,5
59 к ВВП		%	22,3	22,7	23,0	22,9	23,0	23,1
60 Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций		руб./мес.	43724	46432	48942	51904	55295	58944
61		% r/r	111,6	106,2	105,4	106,1	106,5	106,6

Министерство экономического развития Российской Федерации		Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (базовый вариант)							
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
		прогноз							
		Единица измерения							
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	12232	12607	13021	13535	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	108,2
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	108,6	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	98,1	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	276,0	286,0	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	9,6	8,5	8,2	7,8	7,8	7,8
95	Счет текущих операций								
96	Номинальное значение	млрд. долл. США	113,5	71,5	55,7	56,7	48,5	49,6	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	Численность занятых в экономике	млн. чел.	72,9	72,1	72,1	72,5	72,9	73,4	73,9
102									
103	Общая численность безработных граждан	млн. чел.	3,7	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
104									
105	Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,8	4,5	4,5	4,5	4,5	4,4	4,3
106									
107	Производительность труда	%	102,0	101,9	101,7	102,5	102,6	102,6	102,6
108									
109	Курс Доллара	рублей за доллар	62,5	65,4	65,7	66,1	66,5	66,9	67,4
110	Госкапаложения БС	млрд. руб.	1769,0	2038,0	2116,6	2155,9	2256,1	2428,7	2581,4
111									
112	*Прожиточный минимум рассчитан исходя из действующей потребительской корзины								
113	**С учетом дополнительных мер социальной поддержки нуждающихся								

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.

		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								
6	(консервативный вариант)								
7									
8		Единица измерения	прогноз						
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	% n/r	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	122607	130503	139267
15	Темп роста	% n/r	102,3	101,3	101,1	101,9	102,3	102,5	102,5
16	Индекс-дефлятор ВВП	% n/r	110,3	103,1	89,2	104,0	104,0	103,8	104,1
17	Объем отгруженной продукции (работ, услуг)								
18	Номинальный объем	млрд. руб.	70248	74202	75608	80414	85803	91883	97965
19	Индекс промышленного производства	% n/r	102,9	102,3	101,7	101,8	102,0	102,2	102,2
20	Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% n/r	115,6	103,3	100,1	104,6	104,6	104,6	104,5
21	Производство сельского хозяйства								
22	Темп роста	% n/r	99,4	101,6	101,1	101,2	101,4	101,6	101,8
23	Индекс-дефлятор	% n/r	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	22480	24003	25740	27691
26	Темп роста	% n/r	104,3	102,0	103,6	103,4	103,1	103,4	103,8
27	Индекс-дефлятор	% n/r	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	% n/r	102,8	101,3	100,5	101,4	101,9	102,1	102,3
33	Индекс-дефлятор	% n/r	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	11784	12502	13325
37	Темп роста	% n/r	101,4	99,5	100,4	101,3	101,8	102,0	102,4
38	Индекс-дефлятор	% n/r	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	% n/r	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	% n/r	132,7	104,6	97,6	105,8	105,3	105,5	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	% n/r	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	169167	185259	202446
54	Темп роста	% n/r	110,2	109,8	110,7	109,5	109,7	109,5	109,3
55	к ВВП	%	111,6	117,3	128,5	133,9	138,0	142,0	145,4
56	Фонд заработной платы работников организаций								
57	Номинальный объем	млрд. руб.	23195	24569	25808	27241	28950	30799	32805
58	Темп роста	% n/r	111,3	108,1	106,0	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

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		Единица измерения	прогноз							
60	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	руб./мес.	43724	46432	48767	51315	54380	57664	61244	
61		% r/r	111,6	106,2	106,0	105,2	106,0	106,0	108,2	
62	Реальная заработная плата работников организаций	% r/r	108,5	101,5	101,8	101,4	101,9	102,0	102,1	
63	Реальные располагаемые денежные доходы населения	% r/r	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	13680	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	% r/r	125,5	91,8	83,0	105,1	105,7	105,8	107,0	
71	Темп роста в реальном выражении	% r/r	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	237,5	
75	Темп роста в реальном выражении	% r/r	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	261,4	235,2	167,3	171,9	175,4	179,1	186,7	
79	Темп роста в реальном выражении	% r/r	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	9,6	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	% r/r	113,4	106,0	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	% r/r	104,3	99,6	99,7	105,8	106,7	107,6	108,3	
88	Темп роста в реальном выражении	% r/r	101,7	99,6	101,5	102,3	102,9	103,5	103,8	
89	к ВВП	%	15,0	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	5,6	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										
100	Численность занятых в экономике	млн. чел.	72,5	72,1	72,1	72,4	72,6	72,9	73,1	
101										
102	Общая численность безработных граждан	млн. чел.	3,7	3,4	3,5	3,5	3,4	3,4	3,5	
103										
104	Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,8	4,6	4,6	4,6	4,5	4,5	4,5	
105										
106	Производительность труда	%	102,0	101,9	101,1	101,4	102,0	102,2	102,2	
107										
108	Курс Доллара	рублей за доллар	62,5	65,4	68,7	69,3	69,8	70,1	70,5	
109	*Прожиточный минимум рассчитан исходя из действующей потребительской корзины									
110										
111										
112										

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.

1 Министерство экономического развития									
2 Российской Федерации									
3									
4									
5 Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (целевой вариант)									
6									
7		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
8		прогноз							
9		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	% п/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	% п/г	102,3	101,3	102,0	103,1	103,2	103,3	
16	Индекс-дефлятор ВВП	% п/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	% п/г	102,9	102,3	102,8	102,8	103,0	103,2	
20	Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% п/г	115,6	103,3	104,1	103,9	104,1	104,2	
21	Производство сельского хозяйства								
22	Темп роста	% п/г	99,4	101,6	102,1	101,9	102,0	102,3	
23	Индекс-дефлятор	% п/г	100,8	109,4	104,6	104,3	104,3	104,4	
24	Инвестиции в основной капитал								
25	Номинальный объем	млрд. руб.	17595	19283	21177	23422	25727	28247	
26	Темп роста	% п/г	104,3	102,0	105,8	106,5	105,8	105,6	
27	Индекс-дефлятор	% п/г	105,3	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.	31579	33617	35244	37405	40045	42696	
32	Темп роста	% п/г	102,8	101,3	101,1	102,2	102,5	102,6	
33	Индекс-дефлятор	% п/г	103,3	105,1	103,7	103,8	104,4	103,9	
34	к ВВП	%	30,4	31,0	30,9	30,7	30,8	30,7	
35	Объем платных услуг населению								
36	Номинальный объем	млрд. руб.	9703	10126	10595	11283	11977	12815	
37	Темп роста	% п/г	101,4	99,5	100,9	101,9	102,3	102,7	
38	Индекс-дефлятор	% п/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	20597	21963	23297	24793	
42	Темп роста	% п/г	109,3	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.	26388	27599	28408	30316	32241	34396	
46	Темп роста	% п/г	132,7	104,6	102,9	106,7	106,4	106,7	
47	к ВВП	%	25,4	25,6	24,9	24,9	24,8	24,7	
48	Амортизация								
49	Номинальный объем	млрд. руб.	6984	7667	8501	9350	10326	11418	
50	Темп роста	% п/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	% п/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	24589	26104	27908	29884	32062	
58	Темп роста	% п/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

1	Министерство экономического развития										
2	Российской Федерации										
3											
4											
5	Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (целевой вариант)										
6											
7			2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024		
8		Единица измерения	прогноз								
9	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	руб./мес.	43724	46432	49311	52500	55931	59620	63618		
60		% r/r	111,6	106,2	106,2	106,5	106,5	106,6	106,7		
61	Реальная заработная плата работников организаций	% r/r	108,5	101,5	102,5	102,4	102,5	102,5	102,6		
62	Реальные располагаемые денежные доходы населения	% r/r	100,1	100,1	101,5	102,2	102,3	102,3	102,4		
63	Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год) *	руб./мес.	10287	11000	11325	11741	12124	12609	13113		
64		% r/r	102,0	106,9	103,0	103,7	103,3	104,0	104,0		
65	трудоспособного населения*	руб./мес.	11125	11923	12293	12715	13156	13682	14229		
66	пенсионеров*	руб./мес.	8483	9078	9357	9677	10011	10411	10827		
67	детей*	руб./мес.	10150	10844	11183	11585	11964	12442	12940		
68	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		
69	Экспорт товаров										
70	Номинальное значение	млрд. долл. США	443,1	406,8	424,7	441,2	458,9	484,5	515,6		
71	Темп роста в номинальном выражении	% r/r	125,5	91,8	104,4	103,9	104,0	105,6	106,4		
72	Темп роста в реальном выражении	% r/r	104,2	99,9	106,1	102,9	103,3	104,6	105,3		
73	к ВВП	%	26,7	24,5	24,2	23,7	23,2	23,0	23,0		
74	Нефтегазовый экспорт										
75	Номинальное значение	млрд. долл. США	181,8	171,6	202,3	217,8	241,5	268,3	298,0		
76	Темп роста в реальном выражении	% r/r	105,3	96,7	112,0	104,6	107,7	107,7	107,6		
77	к ВВП	%	10,9	10,4	11,5	11,7	12,2	12,8	13,3		
78	Нефтегазовый экспорт										
79	Номинальное значение	млрд. долл. США	261,4	235,2	222,4	223,4	217,4	216,1	217,6		
80	Темп роста в реальном выражении	% r/r	103,3	102,1	101,9	101,4	99,1	101,1	102,5		
81	к ВВП	%	15,7	14,2	12,7	12,0	11,0	10,3	9,7		
82	Экспорт услуг										
83	Номинальное значение	млрд. долл. США	64,6	64,8	75,7	81,7	86,2	94,8	100,0		
84	Темп роста в реальном выражении	% r/r	113,4	106,0	105,9	105,8	105,2	105,2	104,9		
85	к ВВП	%	3,9	3,9	4,3	4,4	4,5	4,5	4,5		
86	Импорт товаров										
87	Номинальное значение	млрд. долл. США	248,7	247,7	260,7	278,2	299,1	321,8	348,6		
88	Темп роста в номинальном выражении	% r/r	104,3	99,6	106,2	106,7	107,5	107,6	108,3		
89	Темп роста в реальном выражении	% r/r	101,7	99,6	103,2	103,7	104,3	104,0	104,3		
90	к ВВП	%	15,0	14,9	14,8	14,9	15,1	15,3	15,6		
91	Торговый баланс										
92	Номинальное значение	млрд. долл. США	194,4	159,1	164,0	163,0	159,8	162,6	167,0		
93	к ВВП	%	11,7	9,6	9,3	8,7	8,1	7,7	7,5		
94	Счет текущих операций										
95	Номинальное значение	млрд. долл. США	113,5	71,6	72,4	66,7	54,7	51,5	46,3		
96	к ВВП	%	6,8	4,3	4,1	3,6	2,8	2,5	2,1		
97	Сальдо финансовых операций частного сектора (чистое кредитование (+), чистое заимствование (-))	млрд. долл. США	63	23	31	30	30	32	31		
98	к ВВП	%	3,8	1,4	1,7	1,6	1,5	1,5	1,4		
99	Численность рабочей силы	млн. чел.	79,2	79,6	75,5	75,9	76,3	76,8	77,2		
100	Численность занятых в экономике	млн. чел.	72,6	72,1	72,1	72,5	72,9	73,4	73,9		
101	Общая численность безработных граждан	млн. чел.	3,7	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4		
102	Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,8	4,6	4,5	4,5	4,5	4,4	4,3		
103	Производительность труда	%	102,0	101,9	102,0	102,5	102,6	102,6	102,6		
104	Курс Доллара	рублей за доллар	62,5	65,4	65,1	65,4	65,9	66,2	66,7		
105	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

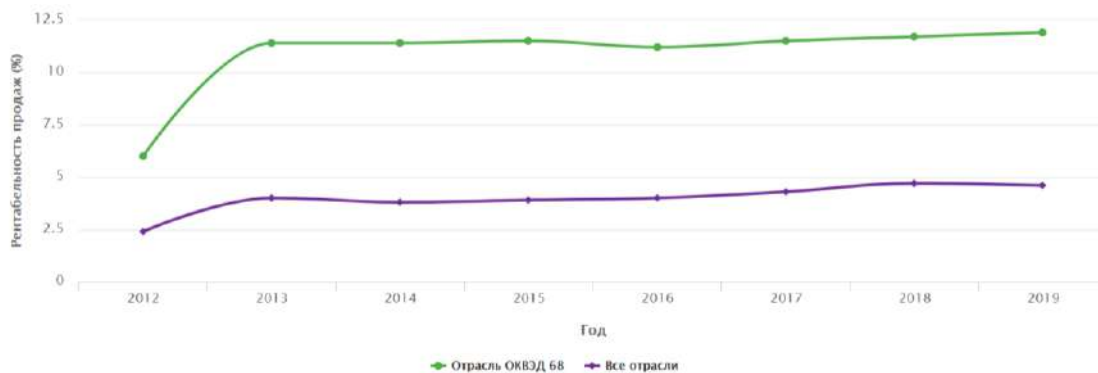
Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс», а именно 68.10.11 – «Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества».

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 отраслям. Данные получены на основе анализа бухгалтерской отчетности организаций за 2012 - 2019 год (отрасли "Операции с недвижимым имуществом" (ОКВЭД: 68)).

Рентабельность продаж

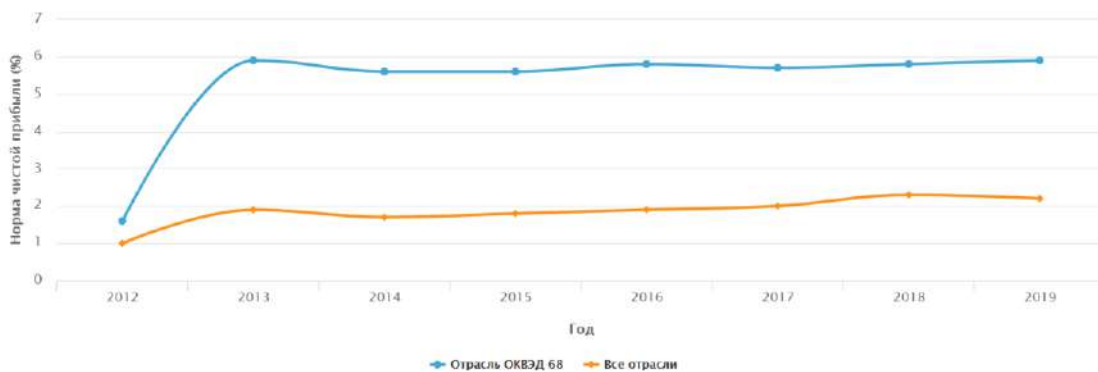
Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.



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

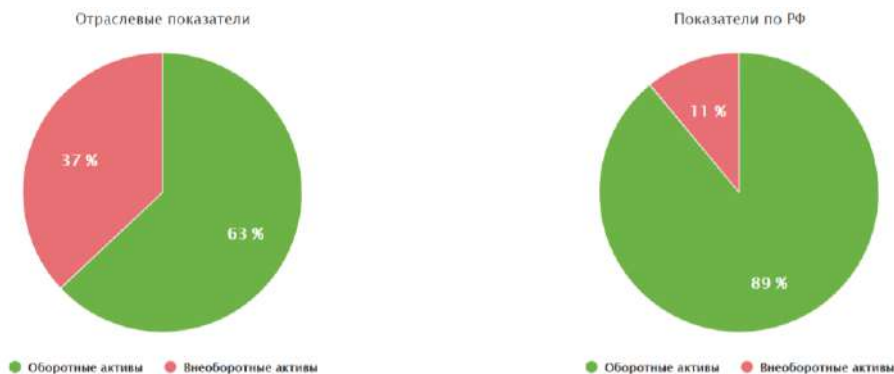
В отличие от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2019 году данный показатель для указанной 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 общем 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).

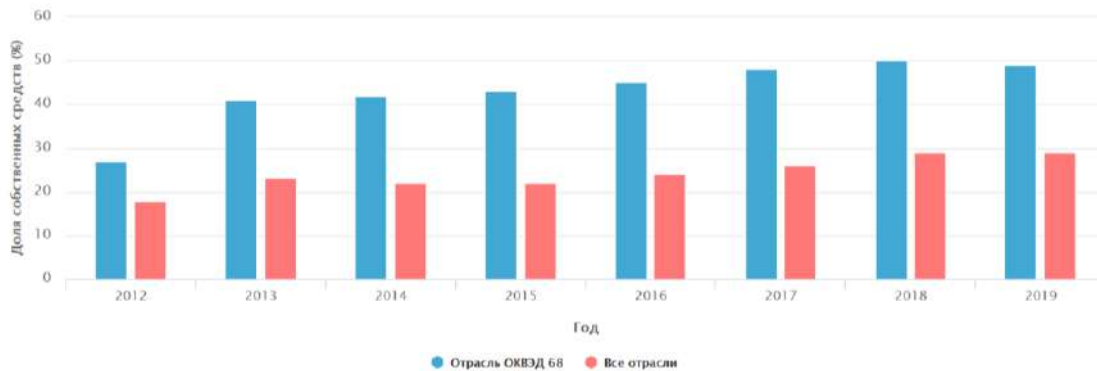


Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 37%.

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

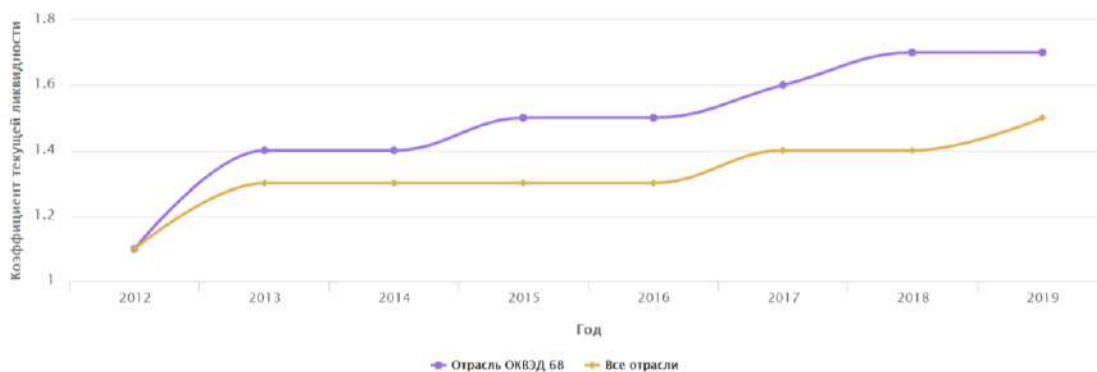
вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.



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

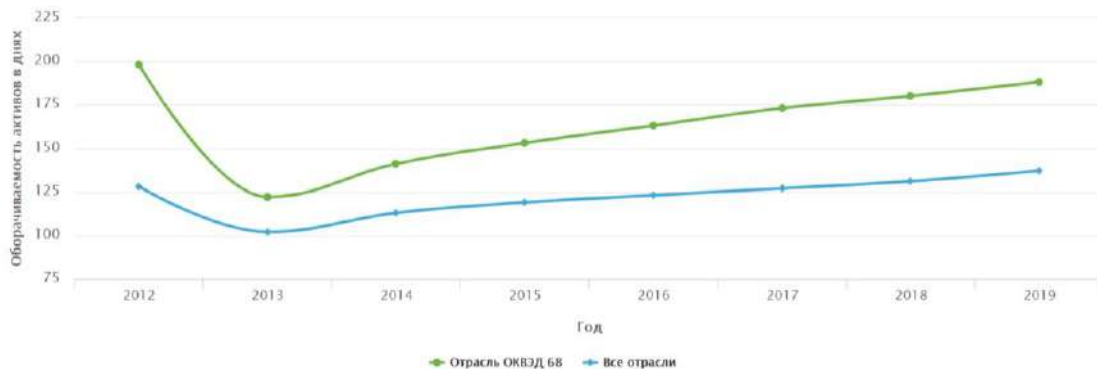
Коэффициент текущей ликвидности

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 ЕВП	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.

Оценка финансового состояния
 RUB, x 1, 2023

Тюменская область
 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД: 68.10)

Финансовая статистика, 2019 год, x 1 RUB

Наименование показателя	Значение	По России		Тюменская область		Тюменская область	
		Значение	Доля компании, %	Значение	Доля компании, %	Значение	Доля компании, %
Активы	5 018 298 000	3 755 148 533 000	0.13	221 058 890 000	2.27	23 008 765 655 000	0.02
Внеоборотные активы	3 797 896 000	1 839 438 990 000	0.21	21 099 594 000	19	15 577 914 505 000	0.02
Всего от продаж	1 342 000	422 438 713 000		7 221 137 000	0.02	11 692 485 242 000	
Дебиторская задолженность	1 178 628 000	943 060 218 000	0.12	187 955 618 000	0.63	4 439 623 637 000	0.03
Денежные средства	80 000	132 860 633 000		591 522 000	0.01	447 301 715 000	
Займы и кредиты (кредиторские)	5 837 070 000	357 682 716 000	1.47	8 988 627 000	64.54	1 308 272 843 000	0.45
Капитал и резервы	429 322 000	1 359 020 937 000	-0.06	189 890 161 000	-0.43	23 271 387 811 000	-0.01
Кредиторская задолженность	6 362 000	862 783 987 000		9 244 329 000	0.07	2 824 759 140 000	
Оборотные активы	1 220 402 000	1 727 842 045 000	0.07	198 254 634 000	0.62	6 952 348 547 000	0.02
Пассивы до налогообложения	28 248 000	205 863 933 000	0.01	82 431 106 000	0.03	2 081 191 661 000	
Собственность продавцов товаров и услуг	-1 354 000	285 057 615 000		6 183 832 000	-0.02	6 803 307 402 000	
Чистая прибыль	25 423 000	54 918 109 000	0.05	16 308 214 000	0.16	2 176 664 427 000	
Убыток от продаж	581 000	21 652 214 000		496 431 000	0.12	73 842 201 000	

Расчетные показатели, 2019 год

Наименование показателя	Значение показателя компании	Значение по отрасли, Объем выручки компаний менее 10 млн руб.	
		По России	Тюменская область
Доля внеоборотных активов в активах	76	55.1	43.17
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономия), %	-16	37.38	35.22
Коэффициент быстрой ликвидности	0	0.85	0.85
Коэффициент концентрации заемного капитала, %	116	65.75	85.32
Оборачиваемость запасов (дни)	-5 522	485.45	2620.49
Оборачиваемость средств в расчетах (дни)	158 087	479.55	865.5
Рентабельность активов (по балансовой прибыли)	1	2.81	6.13
Рентабельность всех операций (по балансовой прибыли)	2 105	16.5	237.2
Рентабельность собственного капитала (по балансовой прибыли)	-3	7.85	42.76
Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала (% к выручке)	-348 748	37.13	453.12

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 реформирована в вексель должника.

Исходя из вышеуказанного определения, отделяем этот рынок:

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

Текущее ухудшение общеэкономических условий в России в числе прочего привело к увеличению предложений о продаже таких специфических активов, как дебиторская задолженность непубличных компаний. Основную роль в этом играет неуклонный рост числа и временных корпоративных финансовых затруднений, и прямых дефолтов компаний.

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

Правовые основы функционирования рынка

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

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

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

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

В законодательстве прямо не предусмотрены нормы о возмездности договора уступки права требования (цессии). Поэтому при заключении договора цессии между физическими лицами

договор может быть как возмездным, так и безвозмездным (безвозмездный договор цессии может квалифицироваться как договор дарения).

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

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

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

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

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

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

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

Участники рынка

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

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

Сегментация рынка

Сегментация рынка долгов непубличных компаний представлена ниже.

Наименование сегмента	Характеристики (описание) сегмента
«Мусорные» долги, практически не реальные ко взысканию, хотя и существующие юридически	Долги компаний – банкротов. Реализуются арбитражными управляющими на публичных торгах. Арбитражные управляющие продают те долги, взыскание которых не увенчалось успехом. При этом, предложение дебиторской задолженности к продаже на торгах является своего рода заменой списанию этих безнадежных долгов, поскольку доля несостоявшихся торгов по причине отсутствия интереса у покупателей находится в интервале от 83% до 94%, заинтересованных 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> <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>
Полнота комплекта документов, подтверждающих существование и размер долга	<p>При этом, комплект документов, подтверждающих существование долга, будет различаться в зависимости от типа сделки, по которой возникла задолженность.</p> <p>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
	<p>позволит, к примеру, контролировать ход процедуры банкротства. Большое количество кредиторов, каждый из которых «тянет одеяло на себя» может негативно сказаться на последующей процедуре взыскания и, соответственно, на цене. Поэтому если информация о других кредиторах вашего должника, стоит поинтересоваться возможностью формирования их пула, и опять же сообщить об этом будущему покупателю долга.</p>

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 выставить 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)

Итоги рынка цессии по итогам 8 месяцев 2020 года

По данным СРО «Национальная ассоциация профессиональных коллекторских агентств» (НАПКА), за период с января по август банки выставили на продажу 137 млрд. руб. просроченной задолженности. Это на 36% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Самое большое снижение предложения предсказуемо произошло в карантинные месяцы: с апреля по июль было предложено к продаже 66 млрд. руб. против 155,7 млрд. руб. годом ранее (-58%).

Одновременно в августе значительно вырос объем предложения и закрытых сделок — до 38,9 млрд. руб. и 37,4 млрд. руб. соответственно, превысив показатели прошлого года более чем в полтора раза.

Объем предложений на рынке цессии представлен ниже.



В количественном выражении банки выставили на продажу за 8 месяцев 919,8 тыс. просроченных долгов, что меньше на 27% аналогичного периода прошлого года. Однако в августе показатель вырос на 22% и достиг 199,8 тыс. кредитов. Таким образом, можно говорить о восстановлении рынка предложений и его выход на прежние обороты.

Количество выставленных счетов (единиц)	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	ИТОГО
2019	227 614	100 395	59 138	187 694	140 203	243 564	139 095	162 506	1 260 209
2020	87 118	11 122	103 641	161 901	104 044	148 391	103 837	199 813	919 867

При этом выросла доля закрытых сделок за первые восемь месяцев до 88%. Напомним, что годом ранее этот показатель был на уровне 85,1%.

Объем закрытых сделок представлен ниже.



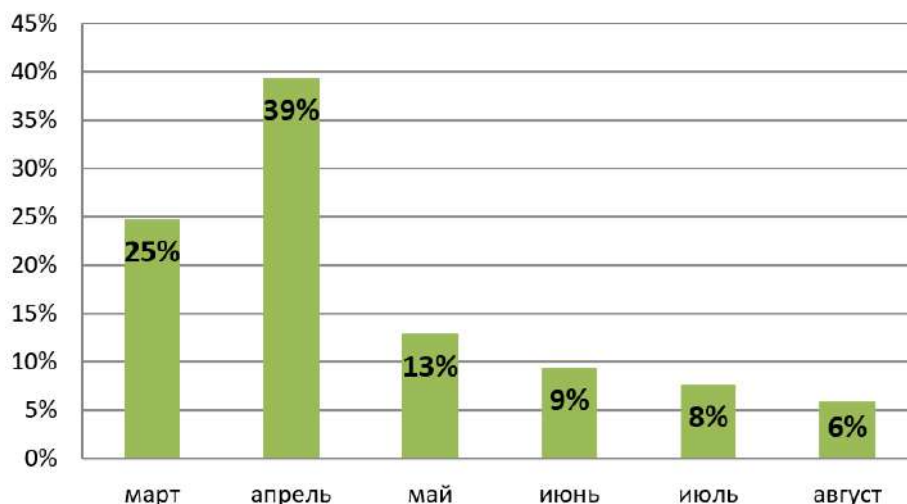
Средняя цена на портфель достигла своего максимума за последние несколько лет — 5,01%.

Цена закрытия	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	ИТОГО
2019	2,5%	3,2%	2,3%	2,5%	3,2%	3,19%	2,62%	4,38%	3,0%
2020	6,2%	5,1%	3,5%	3,8%	5,3%	5,70%	4,98%	5,94%	5,1%

Пик заявлений на предоставление кредитных каникул пришелся на апрель месяц, когда было подано 39% от общего числа поступивших за период.

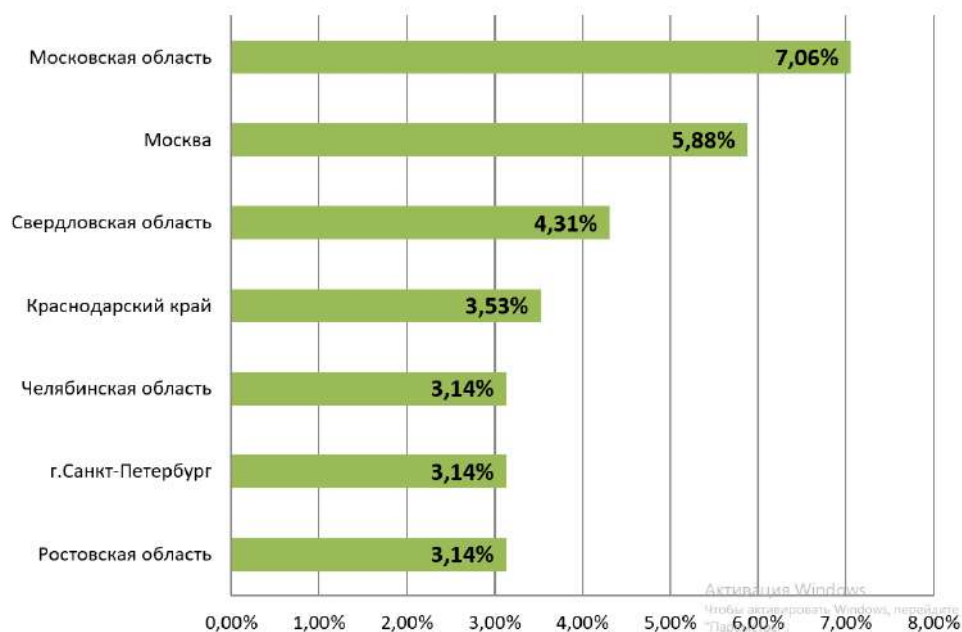
Динамика запросов на предоставление кредитных каникул представлена ниже.

Динамика запросов на предоставление кредитных каникул



Регионами лидерами по количеству запросов на предоставление кредитных каникул стали Московская область, Москва и Свердловская область.

Регионы-лидеры по запросам на предоставление кредитных каникул



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

Пока активность банков - основного источника плохих долгов для коллекторов - на минимуме. 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 проявится по возвращении с каникул. Продажи портфелей вырастут после сентября из-за ожидаемого роста просрочки за этот период.

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.

Источник: 1. <https://arb.ru/banks/analytcs/-10420423/> 2. <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:

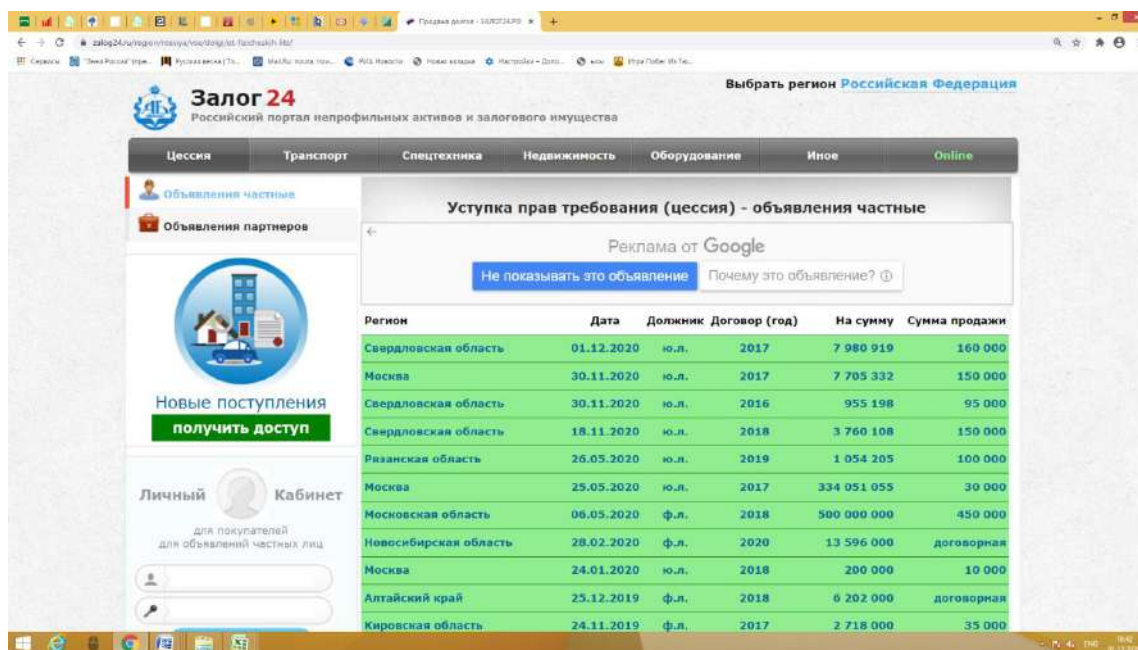
- Залог 24. Российский портал залогового имущества (<http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/>);
- Российская торговая площадка проблемными активами (https://debbet.ru/prodazha_dolgov).

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 (ноябрь 2020 года) - <http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/>, представлены ниже.

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



Регион	Дата	Тип	Год	Сумма 1	Сумма 2
Кировская область	24.11.2019	ф.л.	2017	2 718 000	35 000
Москва	11.11.2019	ф.л.	2016	39 890 000	договорная
Новосибирская область	02.09.2019	ф.л.	2020	118 000 000	110 000
Как попасть в ТОП-объявления?					
Орловская область	01.12.2020	ф.л.	2014	256 508	50 000
Самарская область	01.12.2020	ю.л.	2018	3 600 000	50 000
Волгоградская область	01.12.2020	н.п.	2012	700 000	400 000
Крым республика	01.12.2020	ф.л.	2019	2 000 000	договорная
Вологодская область	01.12.2020	ф.л.	2011	576 000	125 000
Москва	01.12.2020	ф.л.	2017	106 000	13 000
Москва	29.11.2020	ф.л.	2020	5 000 000	договорная
Татарстан республика	28.11.2020	ю.л.	2017	5 331 816	68 000
Ханты-Мансийский АО Югра	28.11.2020	ю.л.	2018	3 848 598	68 000
Ленинградская область	28.11.2020	ю.л.	2018	15 000 000	8 000 000
Татарстан республика	27.11.2020	ю.л.	2018	11 000	1 100
Татарстан республика	27.11.2020	ю.л.	2018	340 000	34 000
Татарстан республика	27.11.2020	ю.л.	2018	168 000	16 800
Татарстан республика	27.11.2020	ю.л.	2018	22 000	2 200
Татарстан республика	27.11.2020	ю.л.	2019	370 000	37 000
Татарстан республика	27.11.2020	ю.л.	2018	76 000	7 600
Татарстан республика	27.11.2020	ю.л.	2018	36 000	3 600

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Татарстан республика	27.11.2020	ю.л.	2018	13 438	1 300
Татарстан республика	27.11.2020	ю.л.	2018	1 000	100
Пермский край	27.11.2020	ф.л.	2017	265 000	130 000
Санкт-Петербург	25.11.2020	ю.л.	2020	300 000	60
Красноярский край	25.11.2020	ф.л.	2019	2 600 000	договорная
Пермский край	25.11.2020	ф.л.	2015	1 200 000	договорная
Москва	24.11.2020	ф.л.	2019	3 900 000	390 000
Удмуртская республика	24.11.2020	ф.л.	2020	400 000	договорная
Московская область	24.11.2020	ф.л.	2019	344 419 285	219 000
Вологодская область	24.11.2020	ю.л.	2020	72 000 000	договорная

Регион	Дата	Тип	Год	Сумма 1	Сумма 2
Липецкая область	23.11.2020	ю.л.	2019	27 125 493	105 000
Новосибирская область	23.11.2020	ф.л.	2020	118 000 000	129 999
Москва	23.11.2020	ф.л.	2018	5 000 000	15 000
Москва	23.11.2020	ф.л.	2020	978 172	49 000
Ленинградская область	23.11.2020	ф.л.	2020	60 000	5 000
Московская область	23.11.2020	ф.л.	2020	89 140	8 000
Москва	22.11.2020	ю.л.	2020	51 000 000	55 000
Липецкая область	22.11.2020	ю.л.	2019	27 000 000	35 000
Кемеровская область	22.11.2020	ю.л.	2018	58 800 000	договорная
Кемеровская область	22.11.2020	ю.л.	2018	19 200 000	договорная
Кемеровская область	21.11.2020	ф.л.	2018	318 000	118 000
Хабаровский край	20.11.2020	ю.л.	2016	286 534	договорная
Нижегородская область	20.11.2020	ф.л.	2014	2 000 000	1 500 000
Татарстан республика	19.11.2020	ф.л.	2017	5 360 000	1 500 000
Татарстан республика	19.11.2020	ф.л.	2020	60 000	договорная
Московская область	18.11.2020	н.п.	2020	186 058	договорная
Москва	17.11.2020	ю.л.	2018	550 000 000	договорная
Новосибирская область	17.11.2020	ф.л.	2018	118 000 000	договорная
Московская область	17.11.2020	ф.л.	2018	79 000 000	70 000
Московская область	17.11.2020	ф.л.	2018	3 500 000	15 000

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

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

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Свердловская область	17.11.2020	ю.л.	2018	34 056 000	договорная
Санкт-Петербург	15.11.2020	ф.л.	2018	450 000	договорная
Ульяновская область	15.11.2020	ф.л.	2020	80 000	договорная
Иркутская область	14.11.2020	ф.л.	2020	1 296 000	896 000
Калмыкия республика	14.11.2020	ф.л.	2016	300 000	договорная
Мурманская область	14.11.2020	ф.л.	2020	578 000	300 000
Крым республика	13.11.2020	ф.л.	2020	199 985	130 000
Удмуртская республика	13.11.2020	ф.л.	2013	30 000 000	4 500 000
Пермский край	13.11.2020	ф.л.	2019	293	договорная
Иркутская область	13.11.2020	ю.л.	2018	1 035 158	договорная
Санкт-Петербург	12.11.2020	ф.л.	2018	450 000	договорная

Залог 24
Российский портал непрофильных активов и залогового имущества

Выбрать регион **Российская Федерация**

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

Войти
или как пользователь

Регистрация / Идите сюда

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ

Балтийский лизинг

Академия

Санкт-Петербург	12.11.2020	ф.л.	2018	450 000	договорная
Тюменская область	12.11.2020	ю.л.	2020	3 700 000	договорная
Иркутская область	12.11.2020	ф.л.	2020	1 296 000	договорная
Ивановская область	12.11.2020	ф.л.	2018	622 000	договорная
Москва	11.11.2020	ю.л.	2018	748 017 450	900 000
Краснодарский край	10.11.2020	ю.л.	2018	505 324 594	490 000
Татарстан республика	10.11.2020	ф.л.	2020	590 000	295 000
Москва	10.11.2020	ю.л.	2018	20 000 000	100 000
Краснодарский край	10.11.2020	ю.л.	2018	505 324 594	599 999
Москва	09.11.2020	ю.л.	2018	27 831 699	59 000
Москва	09.11.2020	ю.л.	2018	55 000 000	120 000
Новосибирская область	09.11.2020	ф.л.	2020	118 000 000	160 000
Москва	09.11.2020	ф.л.	2018	5 000 000	14 000
Москва	09.11.2020	ф.л.	2018	100 000 000	95 000
Приморский край	09.11.2020	ф.л.	2018	230 000	договорная
Татарстан республика	08.11.2020	ю.л.	2020	840 000	300 000
Белгородская область	07.11.2020	ю.л.	2019	3 500 000	15 000
Башкортостан республика	06.11.2020	ф.л.	2015	3 000 000	договорная
Свердловская область	06.11.2020	ф.л.	2019	152 000	договорная
Пермский край	05.11.2020	ф.л.	2020	4 162 978	2 100 000

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

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

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Москва	05.11.2020	ю.л.	2018	27 831 699	63 000
Москва	05.11.2020	ю.л.	2018	55 000 000	122 000
Новосибирская область	05.11.2020	ф.л.	2020	118 000 000	168 000
Башкортостан республика	05.11.2020	ю.л.	2020	420 000	договорная
Москва	05.11.2020	ф.л.	2018	100 000 000	85 000
Московская область	05.11.2020	ф.л.	2018	150 000 000	90 000
Санкт-Петербург	05.11.2020	ф.л.	2020	2 570 000	99 000
Иркутская область	05.11.2020	ф.л.	2020	2 658 500	99 000
Москва	04.11.2020	ф.л.	2019	7 514 801 525	10 000 000
Московская область	04.11.2020	ю.л.	2018	55 852 000	175 000
Московская область	04.11.2020	ф.л.	2018	20 000 000	100 000

Московская область	04.11.2020	ф.л.	2018	20 000 000	100 000
Якутия республика	04.11.2020	ф.л.	2020	3 400 000	1 700 000
Кемеровская область	03.11.2020	ф.л.	2018	318 000	118 000
Новосибирская область	02.11.2020	ф.л.	2020	118 000 000	170 000
Московская область	02.11.2020	ф.л.	2018	150 000 000	87 000
Москва	02.11.2020	ю.л.	2018	55 000 000	120 000
Москва	02.11.2020	ю.л.	2018	33 000 000	87 500
Крым республика	31.10.2020	ф.л.	2018	700 000	250 000
Краснодарский край	31.10.2020	ф.л.	2018	432 174	100 000
Анурская область	30.10.2020	ф.л.	2019	44 514 652	договорная
Санкт-Петербург	29.10.2020	ф.л.	2019	485 000	договорная
Кировская область	28.10.2020	ф.л.	2019	346 000	договорная
Санкт-Петербург	28.10.2020	ф.л.	2018	672 000	договорная
Санкт-Петербург	27.10.2020	ф.л.	2019	9 133 000	99 000
Тверская область	27.10.2020	ф.л.	2016	10 000 000	договорная
Липецкая область	27.10.2020	н.п.	2020	227 000	договорная
Новосибирская область	27.10.2020	ф.л.	2020	131 000 000	180 000
Санкт-Петербург	27.10.2020	ю.л.	2019	35 985	договорная
Челябинская область	26.10.2020	ю.л.	2017	150 000	договорная
Краснодарский край	26.10.2020	ю.л.	2018	270 423	договорная

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

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

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

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

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

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

Методы оценки доходным подходом включают:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Затратный подход

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

Доходный подход

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

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

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

где:

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

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

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

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

где:

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

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

В соответствии с пунктом В 17 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» способы расчета приведенной стоимости различаются в зависимости от того, каким образом они учитывают корректировку на риск, и от вида используемых денежных потоков. Возможны три способа:

- способ корректировки ставки дисконтирования предполагает использование ставки дисконтирования, скорректированной на риск, и предусмотренные договором, обещанные или наиболее вероятные денежные потоки;

- метод 1 расчета ожидаемой приведенной стоимости предполагает использование ожидаемых денежных потоков, скорректированных с учетом риска, и безрисковой процентной ставки.

- метод 2 расчета ожидаемой приведенной стоимости предполагает использование ожидаемых денежных потоков, не скорректированных с учетом риска, и ставки дисконтирования, скорректированной для включения премии за риск, требуемой участниками рынка. Такая ставка отличается от ставки, используемой при применении способа корректировки ставки дисконтирования.

Расчет стоимости оцениваемой задолженности осуществлялся с использованием метода 2.

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

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

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, %.

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

N_z^{ocm} - остаток задолженности по состоянию на z-ую дату, руб.;

pr - процентная ставка, %;

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

T_{noz} - 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 – 202 547 007,16 руб. (с учетом поступления денежных средств по платежному поручению №347 от 02.12.2020 в размере 175 224 892,83 руб. и платежному поручению №223 от 25.09.2020 в размере 0,01 руб. по оплате обязательств по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011); 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.
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	1 428 374 285,78 руб.
Сумма основного долга (основной суммы)	751 760 000,00 руб.
Начисленные проценты	676 614 285,78 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. – 202 547 007,16 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.
Дата погашения основной задолженности, принятая при проведении расчетов*	
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов*	- начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2030 г.
Срок от даты оценки до погашения части основного долга (с учетом принятых допущений)	202 547 007,16 руб. – 29 дней; 97 268 000,00 руб. – 119 дней; 299 466 212,80 руб. – 302 дня; 10 364 887,20 руб. – 394 дня; 142 113 892,84 руб. – 3 681 день.
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	3 681 день

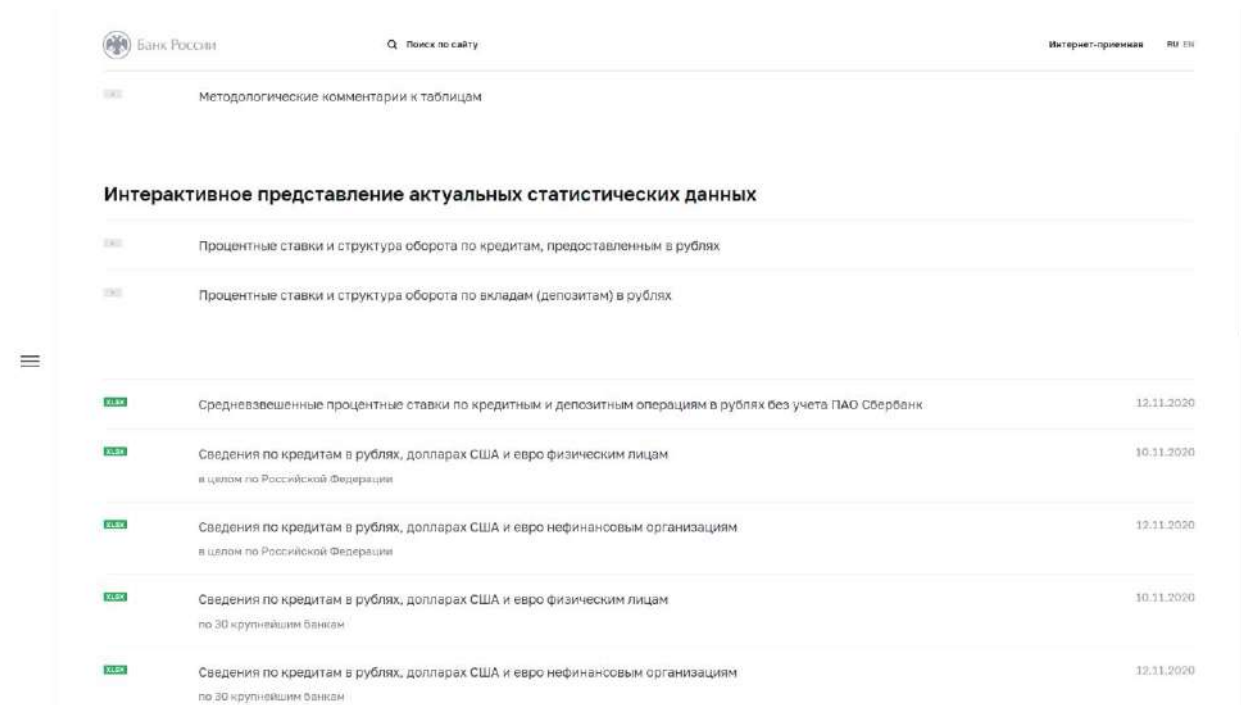
Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Анализ Оценщика.

*- принято в качестве допущения.

Ставка дисконтирования (ставка дисконта)

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 сентябрь 2020 г. (последние официально опубликованные данные на дату оценки), которое составляет – 6,94%.



Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым 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	
29 Октябрь 2019	7,20	8,16	8,95	9,50	7,94	9,15	9,97	9,06	9,88	11,52	10,39	9,00	10,02	10,44	10,19	10,32	
29 Ноябрь 2019	6,84	8,08	8,74	9,00	7,83	8,94	8,74	8,86	10,31	10,97	10,12	8,76	9,71	10,24	10,03	10,13	
17 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	9,85	8,98	9,41	
18 Январь 2020	6,49	7,49	8,38	8,32	7,22	8,08	7,87	8,23	9,95	10,90	9,85	8,91	9,71	9,99	8,64	9,22	
19 Февраль 2020	6,39	7,72	7,86	7,99	7,17	8,28	2,27	7,82	8,56	10,37	9,81	7,98	8,83	9,70	8,94	9,32	
31 Март 2020	6,52	8,34	9,51	7,78	7,58	8,33	7,73	8,05	9,13	10,00	9,75	7,89	8,54	9,55	8,54	9,01	
31 Апрель 2020	6,59	8,70	8,53	8,08	7,42	8,88	8,09	8,82	10,04	10,40	9,65	8,11	9,00	10,40	9,18	9,73	
01 Май 2020	6,24	7,94	8,19	7,37	7,02	8,36	7,89	8,05	10,26	10,43	9,10	8,37	8,97	10,13	9,51	9,28	
01 Июнь 2020	5,88	7,28	8,47	6,53	6,57	6,59	7,13	6,80	5,48	9,98	9,48	7,41	8,39	5,07	7,45	6,28	
01 Июль 2020	5,06	6,97	7,53	3,94	5,94	7,48	7,00	7,22	10,06	9,18	9,23	3,54	6,30	7,70	7,38	7,57	
01 Август 2020	4,87	6,55	7,52	3,45	5,05	6,60	7,42	6,78	9,72	9,13	8,87	3,12	5,57	7,90	7,39	7,66	
01 Сентябрь 2020	4,87	7,08	7,54	3,78	5,79	6,41	8,84	6,58	5,14	8,81	8,63	3,52	5,98	7,93	7,51	7,70	

* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объемов предоставленных кредитов в отчетный месяц.
Динамика показана без определения как уровней процентных ставок, так и объемов размещаемых 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:

$$M(\Pi) = k * P_{0/6}$$

где:

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

P_{0/6} - 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 30.09.2020 г., представленный в табл. 22.

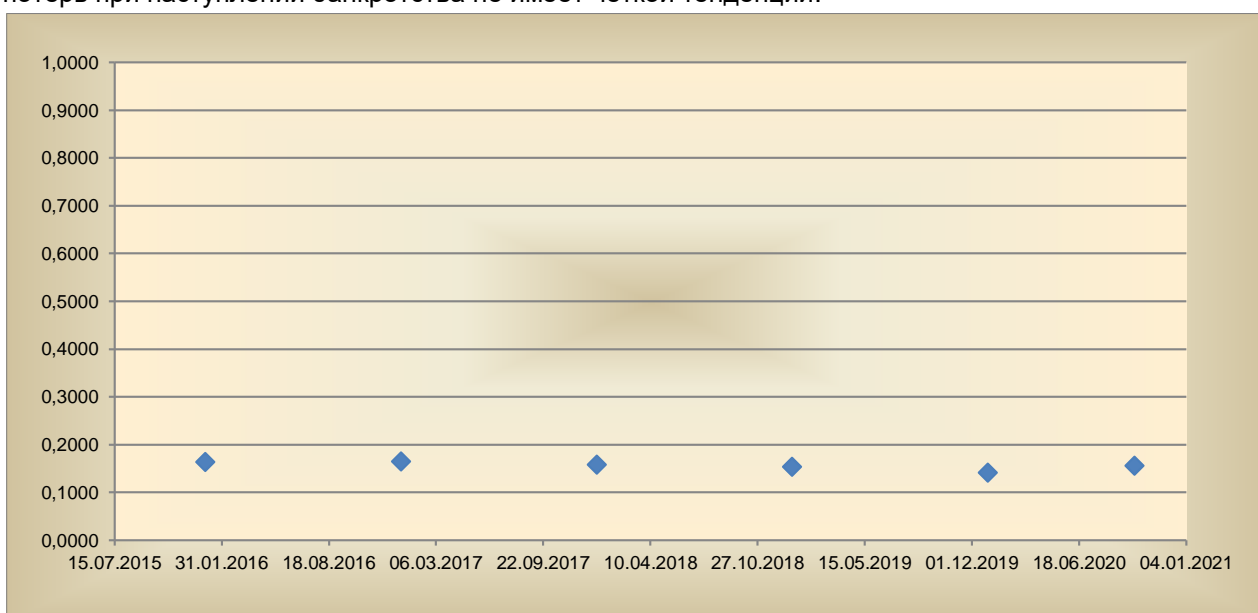
Таблица 22.

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.	30.09.2020 г.
Активы	3 911 893	3 986 737	4 372 521	4 665 867	5 018 298	5 334 129
Обязательства	4 679 035	4 773 373	5 190 817	5 513 824	5 843 620	6 321 150
Доля потерь при наступлении банкротства	0,164	0,165	0,158	0,154	0,141	0,156

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

Анализ данных, представленных в табл. 22 показывает, что в ретроспективном периоде доля потерь при наступлении банкротства не имеет четкой тенденции.



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 30.09.2020

Контрагент	Договор	Вид обязательства	Сумма, руб.	Дата возникновения	Срок исполнения	Условия
АО "ЮгорскСтройПроекты"	договор новации о замене долга на заемное обязательство от 01.01.2016	основной долг	1 362 727 720,04	01.01.2016	31.12.2021	8% годовых на основной долг, остаток процентов производится после выплаты основного долга, сумма займа может погашаться частями произвольно в течение срока исполнения
		проценты накопленные и полученные	824 151 607,85			
			43 730 000,00			
ООО Югорское Управление	договор купли-продажи части доли в уставном капитале	доля в УК		29.12.2019	31.03.2020	
АО "ЮгорскСтройПроекты"	договор уступки права требования № 1 от 11.06.2020	кредиторские права	380 000 000,00	11.06.2020	31.12.2020	
ООО Сиданов Инвест	соглашение б/о от 30.09.2020		48 173 000,00			
		по строке 1170	2 678 783 109,34			
		Всего	2 678 783 109,34			

Представитель по доверенности № 3/20 от 01.02.2020 *Булдина* Е.Н. Пушина

Оценщиком определено, что 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 ИГЗА	Математическое ожидание потерь (коэффициент потерь)
АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»	886 207	3 650 565	0,757	80% - 100%, принимается максимальное значение	90% - 100%, принимается максимальное значение	0,757

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:

$$(1\,362\,727\,720,04 + 824\,151\,607,85 + 380\,000\,000) * (1 - 0,757) = 623\,751\,676,68 \text{ руб.}$$

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

$$623\,751\,676,68 - (1\,362\,727\,720,04 + 824\,151\,607,85 + 380\,000\,000) = -1\,943\,127\,651,21 \text{ руб.,}$$

что эквивалентно с учетом округлений до тысяч рублей:

$$(\text{минус}) 1\,943\,128 \text{ тыс. руб.}$$

Таким образом, итоговая величина доли потерь при наступлении банкротства k на 30.09.2020 г., составит (в табл. 24).

Таблица 24.

Расчет итоговой величины доли потерь при наступлении банкротства эмитента

Наименование показателей	30.09.2020 г.
Скорректированные активы, тыс. руб.	5 334 129 – 1 943 128 = 3 391 001
Обязательства, тыс. руб.	6 321 150
Доля потерь при наступлении банкротства	0,464

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 0,464.

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:

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

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.

Kg = коэффициенты пересчета в годовые.

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

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

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

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

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

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

Описание модели ИГЭА

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

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

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

где:

X1 - чистый оборотный капитал / активы;

X2 - чистая прибыль / собственный капитал;

X3 - чистый доход / валюта баланса;

X4 - чистая прибыль / суммарные затраты;

K_r = коэффициенты пересчёта в годовые.

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

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

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

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

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

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

Коэффициенты пересчёта в годовые определяются на основе зависимости вида:

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

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 30.09.2020 г.
X1	-0,884
X2	-0,040
X3	-0,050
X4	-0,156
X5	0,084
K_r	1,3
Z	-1,29

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 30.09.2020 г.
X1	-2,069
X2	0,218
X3	0,084
X4	1,462
K_r	1,3
Z	-16,194

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 – 3 681 день, 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:

$$M(I) = 0,464 * 0,9 = 0,42 \text{ или } 42\% \text{ в удельном выражении}$$

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.	751 760 000,00
Величина процентов, отраженных на балансе, руб.	676 614 285,78
Процентная ставка, %	9
Дата погашения основной задолженности, принятая при проведении расчетов	31.12.2020 г. – 202 547 007,16 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. 202 547 007,16 руб. – 29 дней; 97 268 000,00 руб. – 119 дней; 299 466 212,80 руб. – 302 дня; 10 364 887,20 руб. – 394 дня; 142 113 892,84 руб. – 3 681 день.
Срок от даты оценки до полного погашения суммы основной задолженности (с учетом принятых допущений)	3 681 день
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	3 681 день
Ставка дисконта, %	6,94%
Математическое ожидание (коэффициент) потерь - $M(I)$	0,42 (42%)

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	29	90	183	92	3287
Срок (длительность) периода относительно даты оценки, дней	29	119	302	394	3681
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	751 760 000,00	549 212 992,84	451 944 992,84	152 478 780,04	142 113 892,84
Основная сумма задолженности (основной долг), подлежащая уплате,	202 547 007,16	97 268 000,00	299 466 212,80	10 364 887,20	142 113 892,84

Наименование показателя	Значение показателя				
	31.12.2020	31.03.2021	30.09.2021	31.12.2021	31.12.2030
руб.					
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.	5 375 598,90	12 188 014,36	20 393 243,92	3 458 970,68	115 182 336,76
Величина процентов, подлежащая уплате, руб.	681 989 884,68	694 177 899,05	714 571 142,97	718 030 113,65	833 212 450,41
Ставка дисконта, %	6,94	6,94	6,94	6,94	6,94
Срок дисконтирования, лет	0,079234973	0,325810315	0,827180178	1,079234973	10,08471442
Денежный поток, руб.	202 547 007,16	97 268 000,00	299 466 212,80	10 364 887,20	975 326 343,25
Дисконтный множитель для периода	0,9947	0,9784	0,946	0,9301	0,5083
Математическое ожидание (коэффициент потерь - $M(P)$)	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
Скорректированная стоимость денежного потока, руб. (округленно)	116 855 000	55 197 000	164 311 000	5 591 000	287 540 000
Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.	629 494 000				

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:

629 494 000 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:

629 494 000 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:

629 494 000

(Шестьсот двадцать девять миллионов четыреста девяносто четыре тысячи) 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 беспорного принудительного исполнения на основании исполнительного листа.

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

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

9. В случае неисполнения 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)

Гаерипов В. С.

«Ответчики»:

Генеральный директор
ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»



Медведев В. В.

Генеральный директор
ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»



Ремезов А. В.

...решения, проанализировано и скреплено
печатью 2 (два) лист

В.В.Мовсисян



Арбитражный суд
Ханты-Мансийского автономного
округа – Югры
ИСХОДЯЩИЙ № 259
Судья-исполнитель
11.04.2011

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2015
Форма по ОКУД		78216178		
Дата (число, месяц, год)		8601026590		
по ОКПО		70.11.1		
ИНН		12165	16	
по ОКВЭД		384		
по ОКФС / ОКФС				
по ОКЕИ				

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
 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		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2015
Форма по ОКУД		78216178		
по ОКПО		8601026590		
ИНН		70.11.1		
по ОКВЭД		12165		
по ОКФС / ОКФС		16		
по ОКЕИ		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 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)

Чернова СВ

(расшифровка подписи)

27 марта 2016 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
			0710001		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
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	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 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



Руководитель

Ильиных Ольга Николаевна (подпись)

15 марта 2017 г.

Ильиных

Ильиных Ольга Николаевна
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
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		по ОКЕИ	384		
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		
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН			
Вид экономической деятельности Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД			
Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС			
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ			
Местонахождение (адрес) 628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовладение № 118/1, квартира 1				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	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.

..... Бухгалтер

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	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	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / 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	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	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12165	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовл. № 118/1, кв. 1				

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.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2018
Форма по ОКУД		78216178		
Дата (число, месяц, год)		8601026590		
Информация по ОКПО		68.10.11		
Информация по ИНН		12165	16	
Информация по ОКВЭД		384		
Информация по ОКФС / ОКПФ				
Информация по ОКЕИ				

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 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

(подпись)

Мовсисян Вачаган
Вачаганович

(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		
Идентификационный номер налогоплательщика		78216178		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	ИНН		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКВЭД 2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес)	628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, д. № 118/1, кв. 1	12300		
		16		
		384		

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ДА НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО Адвант-Аудит

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5501240926
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	120 745	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	36 457	-	-
	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	(826 322)	(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	6 513 814	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	6 513 824	1 270 837
	БАЛАНС	1700	5 018 268	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	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-Мансийск СтройРесурс"	по ОКПО	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	78216178		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	8601026590		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКПОФ / ОКФС	68.10.11		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

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	(164 866)	-
	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	(29 680)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 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	-	-
	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 сентября 2020 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		30	09	2020
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-Мансийск СтройРесурс"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		78216178		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	ИНН		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	8601026590		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2		
Местонахождение (адрес)	628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, д. № 118/1, кв. 1	68.10.11		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ	по ОКОПФ / ОКФС		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора		12300	16	
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		по ОКЕИ		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	2 678 783	2 744 846	3 766 058
	Отложенные налоговые активы	1180	158 806	120 746	123 347
	Прочие внеоборотные активы	1190	891 080	932 304	-
	в том числе:				
	земельные участки		891 080	891 080	-
	Итого по разделу I	1100	3 728 669	3 797 896	3 899 405
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Заласы	1210	92 787	36 467	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 125	5 042	31
	Дебиторская задолженность	1230	1 495 624	1 176 626	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	776 432
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 558	80	-
	Прочие оборотные активы	1260	186	186	-
	Итого по разделу II	1200	1 605 460	1 220 402	776 463
	БАЛАНС	1600	5 334 129	5 018 298	4 665 868

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	(988 020)	(826 322)	(848 956)
	Итого по разделу III	1300	(987 020)	(826 322)	(847 956)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	183	188	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	183	188	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	6 039 074	5 837 070	5 513 814
	Кредиторская задолженность	1520	281 893	6 362	10
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 320 966	5 843 433	5 513 824
	БАЛАНС	1700	5 334 129	5 018 298	4 655 868



Руководитель
(подпись)

30 октября 2020 г.

Будилова

Мовсисян Вачаган
Вачаганович
(расшифровка подписи)

Мовсисян Вачаганович

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2020 г.

		Форма по ОКУД		Коды	
		Дата (число, месяц, год)		30	09 2020
Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-Мансийск СтройРесурс"		по ОКПО		0710002	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		78216178	
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 2		8601026590	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС		12300	16
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ		384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	338 031	-
	Себестоимость продаж	2120	(231 209)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	106 822	-
	Коммерческие расходы	2210	(623)	-
	Управленческие расходы	2220	(636)	(192)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	105 663	(192)
	Доходы от участия в других организациях	2310	402 043	-
	Проценты к получению	2320	-	112 106
	Проценты к уплате	2330	(242 845)	(241 777)
	Прочие доходы	2340	121 211	60 742
	Прочие расходы	2350	(585 837)	(3 204)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(199 765)	(72 325)
	Налог на прибыль	2410	38 073	14 465
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	38 066	14 465
	Прочее	2460	(6)	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(161 698)	(57 860)

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 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	(161 698)	(57 860)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-


 Руководитель 
 (подпись)

Мовсисян Бачаган
 Вачаганович
 (расшифровка подписи)

30 октября 2020 г.





Общество с ограниченной ответственностью "Юань Юань Си Сунь Рен" (ООО "Юань Юань Си Сунь Рен")

Исторический финансовый отчет за 30.09.2020

Наименование	Датум	Вид обязательства	Сумма, руб.	Дата возникновения	Срок исполнения	Условия
АО "Юань Юань Си Сунь Рен"	дата по акциям	ипотека	8 362 727 700,00	01.01.2016	31.12.2021	2% годовая на погашенный долг, условия кредитования определяются после внесения обеспечения, сумма займа может погашаться частями по договорам и погашать бонус выплатами
ООО "Сунь Си Сунь Рен"	договор купли-продажи доли и уставном капитал	займы и др.	40 000,00	30.12.2019	30.09.2020	
АО "Юань Юань Си Сунь Рен"	договор купли-продажи доли	договор купли-продажи доли	985 700 500,00	11.06.2020	31.12.2019	
ООО "Сунь Си Сунь Рен"	договор купли-продажи доли	ипотека	2 578 283 500,00			
		Итого	11 966 711 200,00			

Подпись: _____

Б. Гусев

Е.Н. Рудина

Общество с ограниченной ответственностью "Иванов БизнесИнвестСервис"
 Реализованная стоимость средств на 30.09.2020

Исходные данные	Дата вступления в силу	Вид обязательства	Сумма, руб.	Дата истечения срока	Срок исполнения	Условия
ООО "ИВБИС" АД, зарегистрированное в Едином государственном реестре субъектов МСП	ИС от 05.08.2011 № 04/01-А7/05/2011 и 2. Я заключены и исполнены в соответствии с условиями от 29.05.2012	ипотечный долг	2 024 970 842,08	01.08.2011	05.08.2016	Процент по ипотеке зависит от соотношения суммы долга и ликвидационной стоимости с 05.08.2011 по 31.12.2014 — в размере 0,5 % годовых, с 01.08.2015 до окончания действия суммы задолженности — в размере 6 % годовых, фактически предоставлены в пользу должника и численности долга, сумма займа не может превышать стоимости заложенного ипотечного имущества
		ипотечные обязательства и поручительство	1 049 218 521,04			
ООО "ИВБИС" АД, зарегистрированное в Едином государственном реестре субъектов МСП	ИС от 20.10.2011 № 04/01-А7/01/01016 и 3. Я заключены и исполнены в соответствии с условиями от 29.05.2012	ипотечный долг	96 727 624,56	20.10.2011	20.10.2016	Процент по ипотеке зависит от соотношения суммы долга и ликвидационной стоимости с 20.10.2011 по 30.09.2016 — в размере 0,5 % годовых, с 01.10.2016 до окончания действия суммы задолженности — в размере 6 % годовых, фактически предоставлены в пользу должника и численности долга, сумма займа не может превышать стоимости заложенного ипотечного имущества
		ипотечные обязательства и поручительство	87 233 506,57			
ООО "ИВБИС" АД, зарегистрированное в Едином государственном реестре субъектов МСП "Промышлен"	ИС от 13.04.2011 № 04/01-А7/13/01/2011 и 2. Я заключены и исполнены в соответствии с условиями от 29.05.2012	ипотечный долг	436 986 632,84	13.04.2011	30% до 05.04.2013; 20% до 20.04.2018	Процент по ипотеке зависит от соотношения суммы долга и ликвидационной стоимости с 13.04.2011 по 31.12.2014 — в размере 0,5 % годовых, с 01.01.2015 по 31.12.2015 — в размере фактической ставки банковского процента, с 01.01.2016 по 30.04.2016 — в размере 30% до 05.04.2013; 20% до 20.04.2018
		ипотечные обязательства и поручительство	962 686 732,31			
Итого сумма к/к			6 029 070 506,71			

Представитель по доверенности № 03/20 от 01.02.2020  Е.А. Прыка

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2020 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			30	09	2020
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	628002, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовл. № 118, корп. 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					
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН			
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	396 440	398 919	356 420
	Прочие внеоборотные активы	1190	4 425	6 932	1 712 495
	в том числе:				
	строительство объектов		4 425	6 918	1 654 876
	НДС по строительству объектов		-	-	53 837
	Итого по разделу I	1100	790 107	795 093	3 898 677
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	66 489	127 212	283 066
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения для перепродажи		37 678	71 812	202 821
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	316	316	131 940
	Дебиторская задолженность	1230	29 196	45 577	766 825
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	99	73	323
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	-	8 500

Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	96 100	173 178	1 190 654
БАЛАНС	1600	886 207	968 271	5 089 331

Форма 0710001 с.2

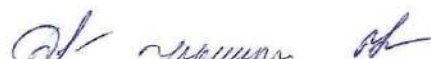
Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 767 358)	(3 774 369)	(2 800 466)
	Итого по разделу III	1300	(2 767 358)	(2 774 369)	(1 800 466)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 186 879	2 245 557	3 766 058
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 475	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
	обязательства перед дольщиками		-	-	166 239
	Итого по разделу IV	1400	3 417 918	3 281 208	5 742 977
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	232 647	461 395	259 929
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	37	16 661
	Прочие обязательства	1550	-	-	870 230
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		-	-	870 230
	Итого по разделу V	1500	232 647	461 432	1 146 820
	БАЛАНС	1700	883 207	968 271	5 089 331



 Руководитель _____

Мовсисян Вачаган
 Вачаганович
 (расшифровка подписи)

28 октября 2020 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2020 г.

		Форма по ОКУД	Коды	
		Дата (число, месяц, год)	0710002	
			30	09 2020
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7724547224	
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10.11	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	48 775	100 513
	Себестоимость продаж	2120	(52 883)	(190 627)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(4 108)	(90 114)
	Коммерческие расходы	2210	(509)	(4 667)
	Управленческие расходы	2220	(1 425)	(11 610)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(6 042)	(106 391)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	10
	Проценты к уплате	2330	-	(112 106)
	Прочие доходы	2340	184 030	1 187 518
	Прочие расходы	2350	(172 248)	(950 903)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 740	18 128
	Налог на прибыль	2410	(265)	328
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	1 271	18 630
	Прочее	2460	1 536	18 302
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	7 011	38 758

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 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	7 011	36 758
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Мовсисян Вачаган
Вачаганович

(расшифровка подписи)

28 октября 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. Мовисян, 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»



В.В. Мовисян АВ 1

25.09.2020 Поступ. в банк плат.	25.09.2020 Списано со сч. плат.	0401060
ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 223		24.09.2020 Дата
		электронно Вид платежа

Сумма прописью	Ноль рублей 01 копейка		
ИНН 8601026590	КПП 860101001	Сумма	0-01
ООО "ХАНТЫ-МАНСКИЙ СТРОЙРЕСУРС"		Сч. №	40702810967460001188
Плательщик	ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК	БИК	047102651
Банк плательщика	БАНК ГПБ (АО)	Сч. №	30101810800000000651
Банк получателя	ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Проектный"	БИК	044525823
ИНН 7704750193	КПП	Сч. №	30101810200000000823
Получатель		Сч. №	40701810992000112914
		Вид. оп	01
		Наз. пл.	Срок плат.
		Код	Очер. плат.
			Рез. поле
			5
ЧАСТИЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ ПО МИРОВОМУ СОГЛАШЕНИЮ А75-1109/2011 ОТ 11.04.2011 Г. СУММА 0-01 БЕЗ НАЛОГА (НДС)			

Назначение платежа

Подписи

Отметки банка

М. П.

Банк ГПБ (АО) Г. МОСКВА
Проведено 25.09.2020
БИК 044525823
Корр. счет 30101810200000000823

01.12.2020 Поступ. в банк плат.	02.12.2020 Списано со сч. плат.	0401060
ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 347		01.12.2020 Дата
		электронно Вид платежа

Сумма прописью: Сто семьдесят пять миллионов двести двадцать четыре тысячи восемьсот девяносто два рубля 83 копейки

ИНН 8601026590	КПП 860101001	Сумма	175224892-83	
ООО "Ханты-Мансийск СтройРесурс"		Сч. №	40702810967460001188	
Плательщик ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК		БИК	047102651	
		Сч. №	30101810800000000651	
Банк плательщика БАНК ГПБ (АО)		БИК	044525823	
		Сч. №	30101810200000000823	
Банк получателя ИНН 7704750193 КПП ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Проектный"		Сч. №	40701810992000112914	
Получатель		Вид. оп	01	Срок плат.
		Наз. пл.		Очер. плат.
		Код		Рез. поле
				5

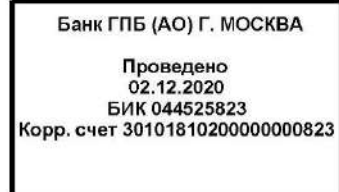
Оплата по договору мировое соглашение А75-1109/2011 от 11.04.2011 основной долг Сумма 175224892-83 Без налога (НДС)

Назначение платежа

Подписи

Отметки банка

М. П.





МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА

из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 7



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./</p> <p>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: Блинова 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
125 (Сто двадцать пять) страниц.
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

