

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

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

**Р.С. Луценко**



**ОТЧЕТ № УКО-П/20-52**

**от 16 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*

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

**Попов И.А.**

**СОДЕРЖАНИЕ**

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	9
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 ноябре 2020 г.	33
4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ	41
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должника	50
4.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)	55
4.6. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)	62
V. Методология оценки	67
5.1. Общие положения	67
5.2. Общие понятия оценки	67
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	67
5.4. Согласование результатов оценки	69
5.5. Выбор подходов и методов оценки	70
VI. Описание процесса оценки объекта оценки	72
6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	72
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	80
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	80
6.4. Согласование результатов оценки	80
VII. Выводы	81
VIII. Перечень литературы	82
Приложение	83

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

«16» декабря 2020 г.

**Уважаемый Дмитрий Викторович!**

В соответствии с Техническим заданием № 52 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 **11 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:**

**599 224 000**

**(Пятьсот девяносто девять миллионов двести двадцать 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 № 52 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	1 369 012 197,25 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 690 760 000,00 руб.; - величина начисленных процентов – 678 252 197,25 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 – 141 547 007,16 руб. (с учетом поступления денежных средств по платежному поручению №347 от 01.12.2020 в размере 175 224 892,83 руб., платежному поручению №223 от 25.09.2020 в размере 0,01 руб. по платежному поручению №354 от 08.12.2020 в размере 16 500 000,00 руб., по платежному поручению №355 от 08.12.2020 в размере 24 000 000,00 руб. и по платежному поручению №360 от 10.12.2020 в размере 20 500 000,00 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 – 299 466 213,80 руб.; 4 квартал 2021 года – 10 364 887,20 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 **11.12.2020 г.**

**9. Срок проведения оценки.** Не позднее **16.12.2020 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 (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 (11.12.2020 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	<p><b>Попов Игорь Александрович</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО»)</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3237-18 от 06.09.2018 г.</p> <p>Регистрационный № 2095 от 06.09.2018 г.</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-1 № 608624, выдан 03.07.2010 г.</p>
----------------------------	--

**Сведения об оценщике**

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г.          Стаж работы оценщиком с 2010 года.          Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p> <p>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.</p>
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	<a href="mailto:igor.popov@ramb-price.ru">igor.popov@ramb-price.ru</a>
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	<p><b>Попов Игорь Александрович</b>          Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.</p>
Страхование гражданской ответственности	<p><b>Попов Игорь Александрович</b>          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.</p>

**1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие 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 № 52 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г.
Дата составления отчета	16 декабря 2020 г.
Порядковый номер отчета	УКО-П/20-52

**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	1 369 012 197,25 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 690 760 000,00 руб.; - величина начисленных процентов – 678 252 197,25 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 – 141 547 007,16 руб. (с учетом поступления денежных средств по платежному поручению №347 от 01.12.2020 в размере 175 224 892,83 руб., платежному поручению №223 от 25.09.2020 в размере 0,01 руб. по платежному поручению №354 от 08.12.2020 в размере 16 500 000,00 руб., по платежному поручению №355 от 08.12.2020 в размере 24 000 000,00 руб. и по платежному поручению №360 от 10.12.2020 в размере 20 500 000,00 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 – 299 466 213,80 руб.; 4 квартал 2021 года – 10 364 887,20 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 солидарная непогашенная ответственность 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	599 224 000	не использовался	не использовался	599 224 000

### 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 01.12.2020 г.	копия
Платежное поручение №354 от 08.12.2020 г.	копия
Платежное поручение №355 от 08.12.2020 г.	копия
Платежное поручение №360 от 10.12.2020 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 источников<sup>1</sup>, 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.

---

<sup>1</sup> 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	1 369 012 197,25 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 690 760 000,00 руб.; - величина начисленных процентов – 678 252 197,25 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 – 141 547 007,16 руб. (с учетом поступления денежных средств по платежному поручению №347 от 01.12.2020 в размере 175 224 892,83 руб., платежному поручению №223 от 25.09.2020 в размере 0,01 руб. по платежному поручению №354 от 08.12.2020 в размере 16 500 000,00 руб., по платежному поручению №355 от 08.12.2020 в размере 24 000 000,00 руб. и по платежному поручению №360 от 10.12.2020 в размере 20 500 000,00 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 – 299 466 213,80 руб.; 4 квартал 2021 года – 10 364 887,20 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 № 52 к договору № 2012/7 от «16» ноября 2012 г. величина задолженности по состоянию на дату оценки составляет 1 369 012 197,25 руб. (из которых, 690 760 000,00 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 678 252 197,25 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
<b>Выручка от реализации</b>	0	0	0	0	1 342	338 031
Себестоимость	0	0	0	0	-1 354	-231 209
<b>Валовая прибыль</b>	0	0	0	0	-12	106 822
Коммерческие расходы	0	0	0	0	-25	-523
Управленческие расходы	-997	-365	-4	-228	-544	-636
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>-997</b>	<b>-365</b>	<b>-4</b>	<b>-228</b>	<b>-581</b>	<b>105 663</b>
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

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	9 мес. 2020 года
Прочие операционные расходы	-6	-192 902	-9 009	-1	-184 886	-585 837
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>-451 091</b>	<b>36 594</b>	<b>-140 290</b>	<b>-37 076</b>	<b>28 248</b>	<b>-199 765</b>
Текущий налог на прибыль	0	0	0	0	-2 825	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	-188	0
Отложенные налоговые активы	49 518	-56 088	108 629	7 415	-2 601	38 073
Прочее	0	0	0	0	0	-6
<b>Чистая прибыль</b>	<b>-401 573</b>	<b>-19 493</b>	<b>-31 661</b>	<b>-29 661</b>	<b>22 634</b>	<b>-161 698</b>

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

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

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

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

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

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	9 мес. 2020 года
<b>Выручка (Sales)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	n/a	n/a	n/a	-100,9%	-68,4%
<b>Валовая прибыль (Gross margin)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>-0,9%</b>	<b>31,6%</b>
Коммерческие и общешфирменные (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
<b>Прибыль от продаж (Sales Margin)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>-43,3%</b>	<b>31,3%</b>
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	13158,0%	-137,5%
<b>Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>13114,8%</b>	<b>-106,2%</b>
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Операционная маржа (EBIT)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>13114,8%</b>	<b>-106,2%</b>
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

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	9 мес. 2020 года
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	4724,1%	118,9%
<b>Прибыль до налогообложения (ЕВТ)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>2104,9%</b>	<b>-59,1%</b>
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	n/a	n/a	n/a	-418,3%	11,3%
<b>Чистая прибыль</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1686,6%</b>	<b>-47,8%</b>

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
<b>Выручка (Sales)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Валовая прибыль (Gross margin)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>
Коммерческие и общефирменные (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
<b>Прибыль от реализации (Sales Margin)</b>	<b>-59,8%</b>	<b>-63,4%</b>	<b>-98,9%</b>	<b>5600,0%</b>	<b>154,8%</b>	<b>-55132,8%</b>
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-99621,4%	-1472,0%	-95,3%	-100,0%	17658200,0%	-907,5%
<b>Прибыль до налогов, проц. и амортизация (ЕБИТДА)</b>	<b>-618,3%</b>	<b>-1580,6%</b>	<b>-95,3%</b>	<b>-97,5%</b>	<b>-76955,9%</b>	<b>-726,0%</b>
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Операционная маржа (ЕБИТ)</b>	<b>-618,3%</b>	<b>-1580,6%</b>	<b>-95,3%</b>	<b>-97,5%</b>	<b>-76955,9%</b>	<b>-726,0%</b>
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
<b>Прибыль до налогообложения (ЕВТ)</b>	<b>-5216,2%</b>	<b>-108,1%</b>	<b>-483,4%</b>	<b>-73,6%</b>	<b>-176,2%</b>	<b>-176,2%</b>
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-2908,7%	-213,3%	-293,7%	-93,2%	-175,7%	-163,2%
<b>Чистая прибыль</b>	<b>-5792,8%</b>	<b>-95,1%</b>	<b>62,4%</b>	<b>-6,3%</b>	<b>-176,3%</b>	<b>-179,5%</b>

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 (ЕБИТ) и факторов, влияющих на указанный показатель.**

Анализ представленных выше данных (см. табл. 5) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (ЕВТ) 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
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>63 391</b>	<b>7 303</b>	<b>3 639 268</b>	<b>3 889 405</b>	<b>3 797 896</b>	<b>3 728 669</b>
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
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>3 848 502</b>	<b>3 979 434</b>	<b>733 253</b>	<b>776 462</b>	<b>1 220 402</b>	<b>1 605 460</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>3 911 893</b>	<b>3 986 737</b>	<b>4 372 521</b>	<b>4 665 867</b>	<b>5 018 298</b>	<b>5 334 129</b>
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
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>-767 142</b>	<b>-786 635</b>	<b>-818 296</b>	<b>-847 956</b>	<b>-825 322</b>	<b>-987 020</b>
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
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>3 733 203</b>	<b>3 919 880</b>	<b>3 919 880</b>	<b>0</b>	<b>188</b>	<b>183</b>
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

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.
<b>Итого краткосроч. обязательства</b>	<b>945 832</b>	<b>853 493</b>	<b>1 270 937</b>	<b>5 513 824</b>	<b>5 843 432</b>	<b>6 320 967</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>3 911 893</b>	<b>3 986 737</b>	<b>4 372 521</b>	<b>4 665 867</b>	<b>5 018 298</b>	<b>5 334 129</b>

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%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>1,62%</b>	<b>0,18%</b>	<b>83,23%</b>	<b>83,36%</b>	<b>75,68%</b>	<b>69,90%</b>
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%
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>98,38%</b>	<b>99,82%</b>	<b>16,77%</b>	<b>16,64%</b>	<b>24,32%</b>	<b>30,10%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
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%
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>-19,61%</b>	<b>-19,73%</b>	<b>-18,71%</b>	<b>-18,17%</b>	<b>-16,45%</b>	<b>-18,50%</b>
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%
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>95,43%</b>	<b>98,32%</b>	<b>89,65%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>	<b>0,00%</b>
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%
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>24,18%</b>	<b>21,41%</b>	<b>29,07%</b>	<b>118,17%</b>	<b>116,44%</b>	<b>118,50%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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 также 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.

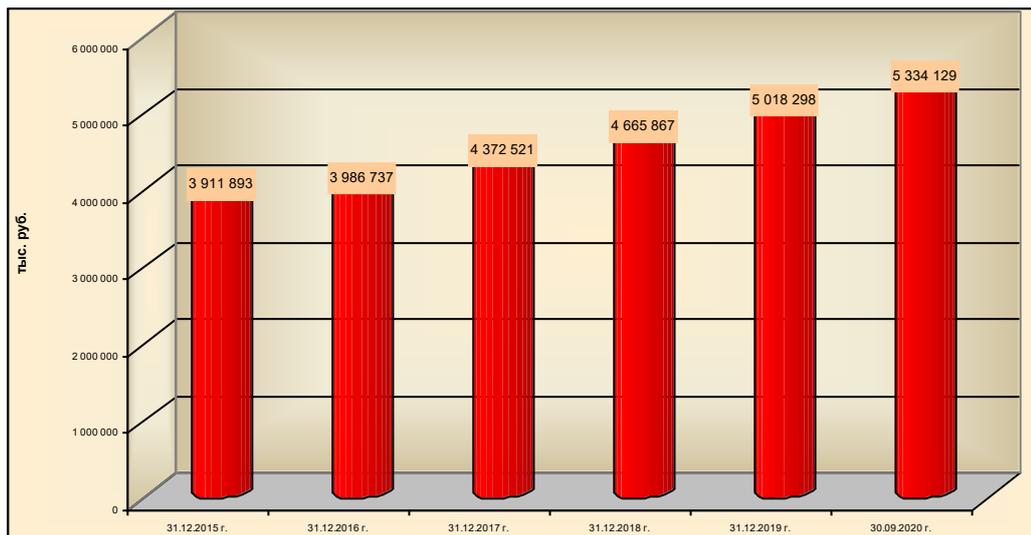


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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.

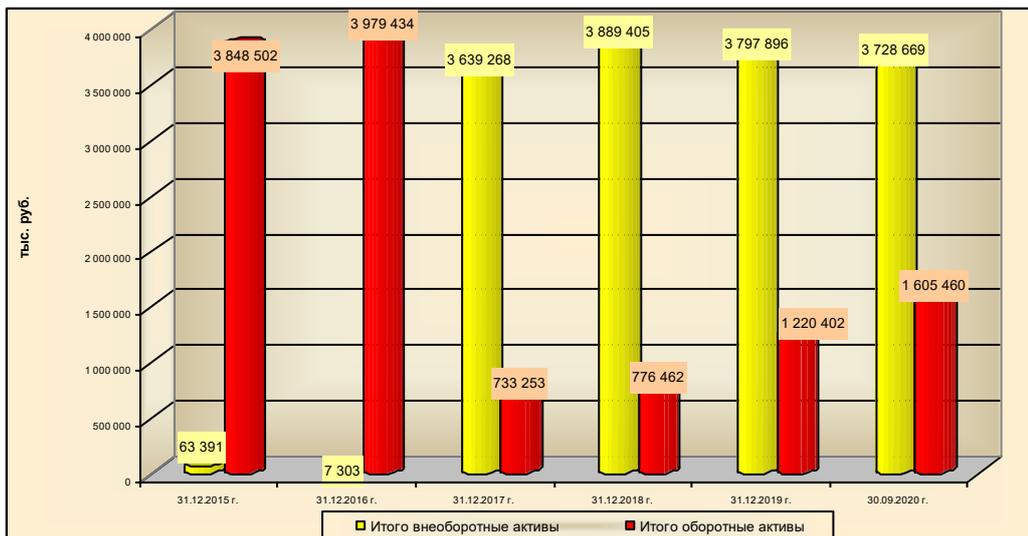


Рис. 2. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

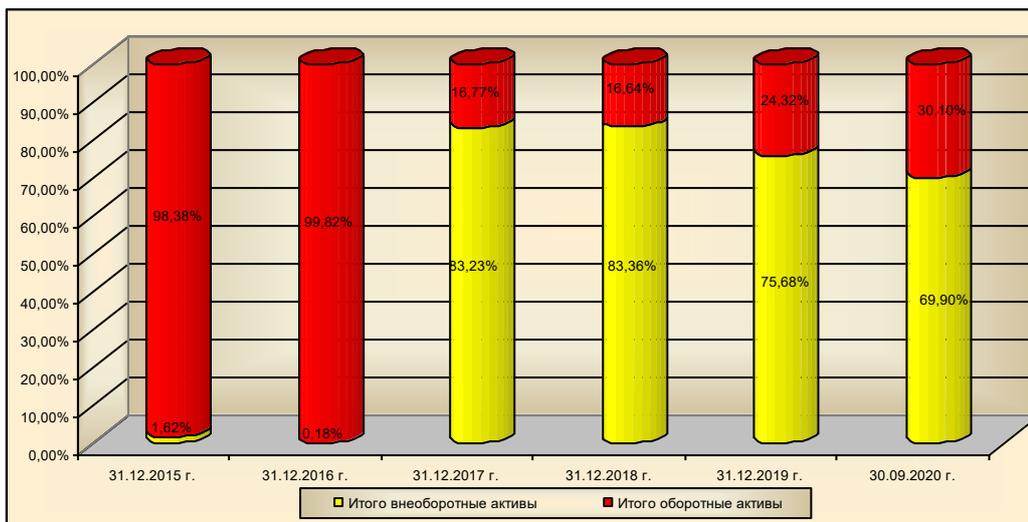


Рис. 3. Динамика изменения активов в удельном выражении

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.

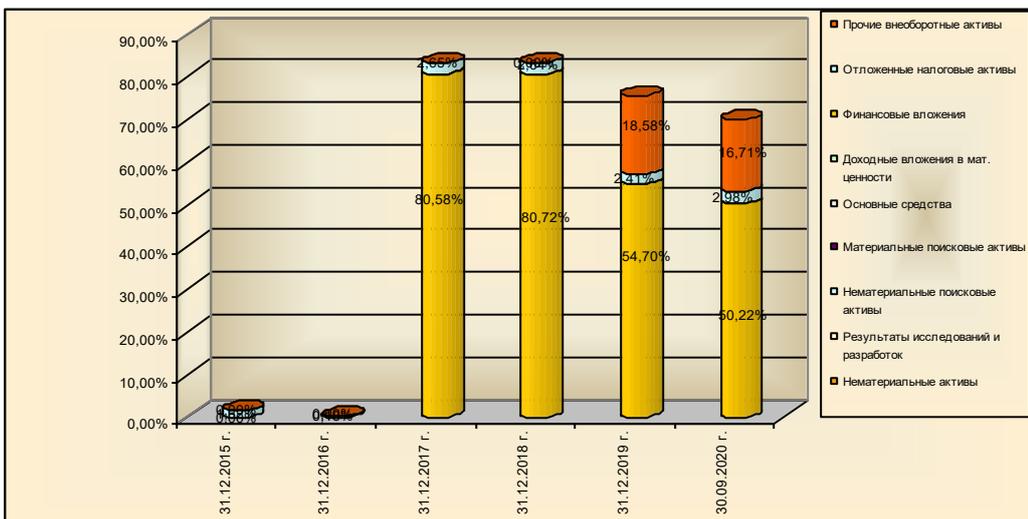


Рис. 4. Структура внеоборотных активов

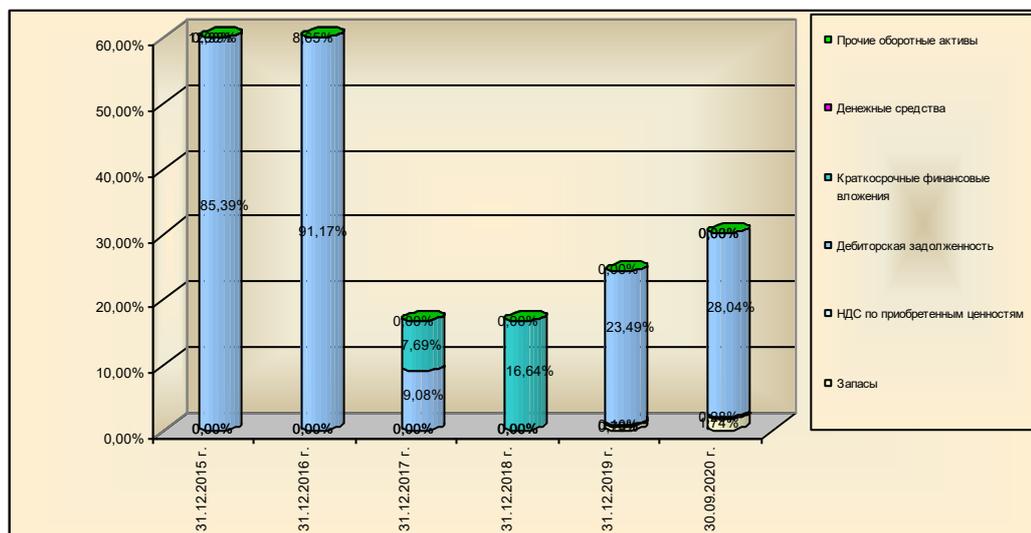


Рис. 5. Структура оборотных активов

**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](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](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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>	<b>0</b>			
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>	<b>D</b>			

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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>	<b>0</b>			
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>	<b>D</b>			

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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>	<b>0</b>			
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>	<b>D</b>			

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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>	<b>0</b>			
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>	<b>D</b>			

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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>	<b>3</b>			
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>	<b>D</b>			

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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>	<b>4</b>			
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>	<b>C</b>			

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

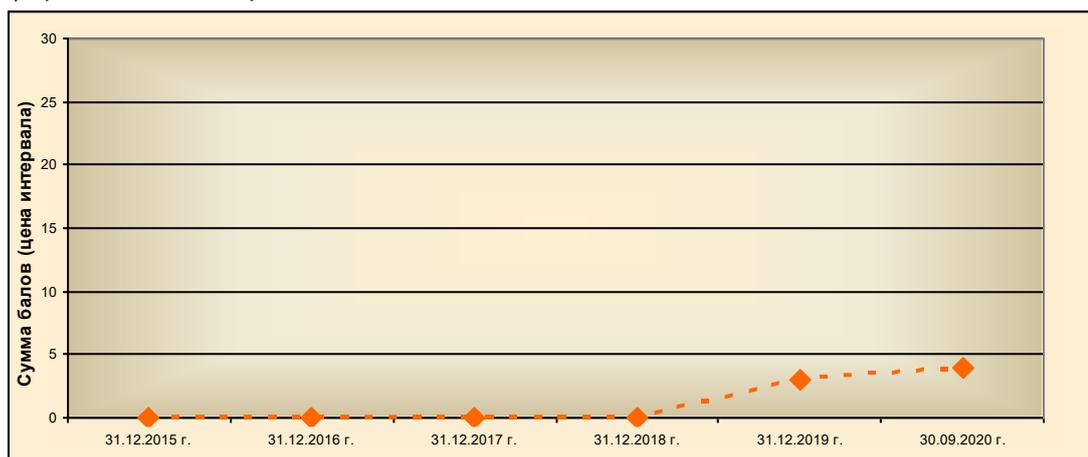


Рис. 6. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

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 ноябре 2020 г.

##### Краткие итоги

На ценовую динамику продолжает влиять сочетание разнородных факторов противоположной направленности. Повторное введение части ограничений в России и за рубежом, с одной стороны, негативно влияет на спрос, приостанавливая процесс восстановления экономики и создавая дезинфляционное давление. С другой стороны, это удлиняет время действия шоков предложения, носящих проинфляционный характер. При этом мягкая денежно-кредитная политика продолжает поддерживать экономическую активность и внутренний спрос. Текущий уровень инфляционного давления с поправкой на влияние временных и разовых факторов остается вблизи 4%.

В ноябре годовая инфляция превысила 4% и, вероятно, начнет снижаться только в середине первого полугодия 2021 г. после прохождения локального максимума. Это отчасти связано с эффектом низкой базы. Эффект переноса в потребительские цены произошедшего с марта 2020 г. ослабления рубля проявляется медленнее и длится дольше, чем в прошлых эпизодах. С поправкой на это мы полагаем, что рост потребительских цен по-прежнему соответствует траектории 4%-ной сезонно сглаженной инфляции, при сохраняющейся высокой волатильности в динамике цен на отдельные товары и компоненты индекса цен.

В ноябре оперативные индикаторы в целом указывали на приостановку роста экономики при усилении разнонаправленности отраслевой динамики. Так, в отдельных отраслях, особенно сферы услуг, снижение спроса усилилось, реагируя на рост числа заболеваний коронавирусом. В экспортных отраслях восстановление продолжилось.

На российском финансовом рынке в конце ноября преобладали позитивные тенденции из-за увеличения глобального аппетита к риску на фоне прошедших выборов в США и положительных новостей о разработке вакцин.

##### Инфляция

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

растянутое во времени влияние ослабления рубля на цены указывают на возможность сохранения повышенных текущих месячных темпов роста цен (с поправкой на сезонность) в ближайшие месяцы вследствие роста издержек, несмотря на ослабление спроса из-за реакции на рост заболеваемости коронавирусом. С учетом низкой базы прошлого года это обусловит вероятное дальнейшее некоторое повышение годовой инфляции вплоть до середины первого полугодия 2021 г., после чего этот показатель будет возвращаться к 4%.

Значительный рост числа инфицированных коронавирусом негативно влияет на экономическую активность и может усилить дезинфляционные риски со стороны спроса, несмотря на наблюдавшееся опережающее закрытие разрыва выпуска в потребительских отраслях экономики. Вместе с тем ускорение роста цен по широкому кругу компонент потребительской корзины в ноябре отражает действие сразу нескольких проинфляционных факторов на стороне предложения, часть из которых может носить более длительный характер на фоне повторного введения некоторых «коронавирусных» ограничений.

В результате одновременное действие дезинфляционных и проинфляционных факторов в ближайшее время, вероятно, продолжится. При этом влияние на ценовую динамику проинфляционных факторов, которые носят преимущественно временный характер (в частности, связанных с ослаблением рубля), будет постепенно уменьшаться. Влияние же дезинфляционных факторов будет определяться продолжительностью действия коронавирусных ограничений и последствий пандемии для совокупного спроса.

Произошедшее смягчение ДКП в этом году с учетом временных лагов будет компенсировать действие дезинфляционных факторов со стороны спроса в 2021 году. Потребуется ли дополнительная компенсация более растянутого во времени восстановления спроса, будет зависеть от многого, в том числе от силы и продолжительности действия проинфляционных факторов.

#### Потребительские цены

В ноябре потребительские цены повысились на 0,71% м/м NSA после 0,43% м/м NSA, что с учетом низкой базы прошлого года привело к продолжению ускорения годовой инфляции до 4,42% с 3,99% в октябре.

Месячный рост потребительских цен по итогам ноября второй месяц подряд оказался выше траектории, соответствующей инфляции 4% в пересчете на год. Сезонно сглаженный рост цен остался повышенным, составив в ноябре 7,34% м/м SAAR после 5,86% м/м SAAR в октябре.

В ноябре ускорение роста цен затронуло широкий набор компонент, входящих в ИПЦ, что может указывать на одновременное действие проинфляционных факторов со стороны предложения – как временного, так и устойчивого характера. С одной стороны, в ноябре сохранилось заметное влияние краткосрочных факторов: сокращение предложения на отдельные категории продовольственных товаров и рост издержек под влиянием растянутого во времени эффекта переноса от ослабления рубля с марта 2020 года. С другой стороны, в условиях продолжительного действия противоэпидемических мер могут значительно возрасти связанные с этим издержки на единицу продукции (особенно в сфере услуг), которые производители частично переносят на потребителя. Этот процесс приобретает устойчивый характер.

Инфляция и ее компоненты, а также рост цен, соответствующий инфляции представлены ниже.



В ноябре темп роста цен продовольственных товаров заметно ускорился – до 10,83% SAAR (0,86% м/м SA) после 5,81% SAAR (0,47% м/м SA) в октябре. Основными драйверами роста цен, как и в октябре, оставались сахар и подсолнечное масло. При этом заметно расширилось число категорий, рост цен на которые ускорился. Прежде всего, это относится к хлебобулочным, макаронным и крупяным изделиям. Рост мировых цен на зерно вкупе с ослаблением рубля привел к увеличению внутренних цен на зерно до рекордных уровней даже на фоне хорошего урожая. Удорожание зерна также могло транслироваться в рост цен на мясо кур и яйца вследствие повышения себестоимости кормов. Кроме данных продуктовых категорий, ускоренные темпы роста цен наблюдались на рыбу и

рыболовства.

Темпы удорожания непродовольственных товаров в ноябре остались повышенными на фоне действия эффекта переноса от ослабления рубля. Рост цен в данном сегменте составил в ноябре 6,48% SAAR (0,52% м/м SA) после 7,13% SAAR (0,58% м/м SA) в октябре. Повышенный рост цен продолжает наблюдаться на товары, зависящие от динамики валютного курса: легковые автомобили, электротовары и другие бытовые приборы, персональные компьютеры, некоторые виды строительных материалов и мебели. В ноябре также продолжился рост цен на медикаменты под влиянием увеличения спроса из-за ухудшения эпидемической ситуации.

Удорожание услуг в ноябре составило 4,05% SAAR (0,33% м/м SA) после 4,44% SAAR (0,36% м/м SA). Сохранение роста цен на этот компонент ИПЦ вблизи 4% в пересчете на год при незначительном влиянии эффекта переноса от ослабления рубля указывает на компенсацию дезинфляционного влияния низкого спроса ростом издержек в динамике розничных цен.

#### Цены производителей

В октябре цены производителей промышленных товаров впервые с августа 2019 г. продемонстрировали рост в годовом выражении, увеличившись на 0,7% г/г. Основной вклад в динамику показателя внесли обрабатывающие отрасли, где рост цен ускорился до 3,1% г/г с 1,5% г/г в сентябре. Сдерживающее влияние на цены производителей продолжает оказывать снижение цен в секторах добычи нефти и производства нефтепродуктов.

Рост цен производителей потребительских товаров продолжает ускоряться: до 7,5% г/г в октябре с 5,5% г/г в сентябре. Основной вклад в ускорение роста показателя внесла динамика цен производителей пищевых продуктов (+8,3% г/г в октябре после +5,4% г/г в сентябре). По многим категориям пищевых продуктов в октябре наблюдалось ускорение роста (прекращение снижения) цен под влиянием продолжающегося роста издержек, в том числе вследствие ослабления рубля в III квартале. Повышенными темпами продолжают расти цены производителей сахара (+56,0% г/г), а также масел и жиров (+32,0% г/г), чему способствует сокращение внутреннего производства и рост мировых цен. Если наблюдаемое с начала ноября укрепление рубля на фоне произошедшего некоторого улучшения внешнего фона окажется устойчивым, то это может сдержать дальнейший рост цен в потребительском сегменте. Однако даже при таком сценарии постепенное восстановление потребительского спроса, динамика которого остается стабильной, несмотря на усиление пандемии осенью, скорее всего, будет препятствовать ярко выраженному развороту в динамике цен производителей потребительских товаров.

Цены производителей отдельных потребительских товаров, взвешенных с использованием структуры потребительских расходов населения для расчета ИПЦ, в октябре повысились на 4,5% г/г после 2,7% г/г в сентябре и оказались выше значения ИПЦ, рассчитанного для аналогичной корзины потребительских товаров (на 0,9 п.п.). Это указывает на вероятное сохранение значимого влияния со стороны цен производителей и издержек в ближайшие месяцы.

Рост цен производителей инвестиционных товаров также ускорился, но в целом остается умеренным. В октябре цены производителей промежуточных товаров после длительного снижения перешли к росту в годовом выражении. Основная причина – резкое ускорение темпов роста цен в металлургии (11,1% г/г в октябре после 5,0% г/г в сентябре), что может быть связано с переносом ослабления рубля в цены.

Динамика потребительских цен и цен производителей представлена ниже.



Источник: Росстат.



Источник: Росстат.

#### Ценовые индексы PMI в октябре

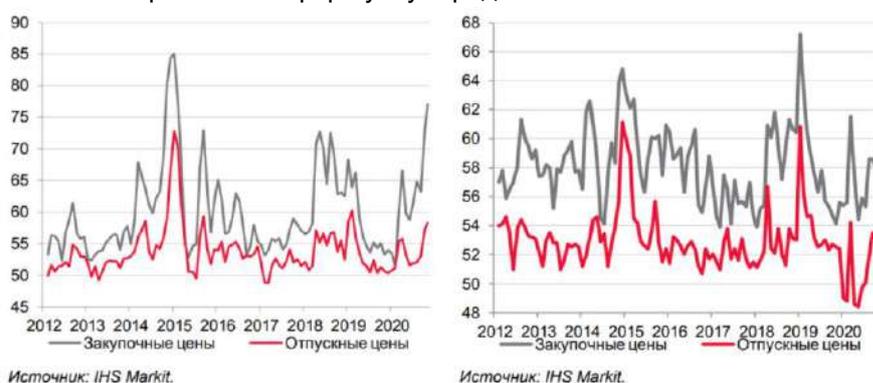
Ценовые индексы PMI указывают на ускорение роста отпускных цен в обрабатывающей промышленности и остающийся повышенным их рост в сфере услуг, несмотря на ослабление экономической активности. Основная причина – перенос ускоряющегося роста закупочных цен, вызванный не только ослаблением рубля, но и действием прочих факторов, повышающих издержки предприятий, причем не только временного характера.

Индекс отпускных цен в обрабатывающей промышленности вырос в октябре до 58,3 п. с 57,1 п. в сентябре, указывая на ускорение роста цен на конечную продукцию производителей до максимального уровня с начала 2019 г., когда на динамике цен сказывалось увеличение базовой ставки НДС с 18 до 20%. Ускорение роста цен происходит на фоне ухудшения динамики выпуска и новых заказов, указывая на переключивание в конечные цены выросших издержек. Индекс закупочных цен вырос в ноябре до 77,1 п., максимального уровня с февраля 2015 г., как из-за ослабления рубля, так и из-за повышения цен на сырье поставщиками.

В сфере услуг индекс отпускных цен стабилизировался в диапазоне 53–54 п. (53,6 п. в ноябре), указывая на повышенное инфляционное давление относительно уровня второго полугодия 2019 – начала 2020 г., которое вызвано переносом части роста издержек. Индекс закупочных цен вырос в ноябре до 64,5 п., максимального уровня с января 2019 года. Помимо ослабления рубля, которое является временным фактором, респонденты отмечают в качестве факторов увеличения издержек рост затрат на поддержание санитарных условий на рабочих местах и повышение зарплат (даже на фоне отмечаемого в опросах снижения занятости). Их действие является более продолжительным и устойчивым.

В первом полугодии падение спроса вызвало снижение инфляционного давления в сфере услуг: индексы отпускных цен даже опускались ниже отметки 50 п., сигнализируя о возможном снижении цен. Текущий эпизод ухудшения эпидемической ситуации сопровождается гораздо более мягкой реакцией экономической активности в секторе услуг, которая не создает значительного дезинфляционного давления.

Ценовые индексы PMI в обработке и сфере услуг представлены ниже.



### Экономическая динамика

Наблюдаемое осенью ухудшение эпидемической ситуации по масштабу превосходит весенний эпизод. При этом оперативные индикаторы указывают на то, что негативное влияние пандемии на экономическую активность в IV квартале будет гораздо меньшим, чем в II квартале. Это объясняется, прежде всего, более мягким характером текущих ограничительных мер. При этом масштаб снижения мобильности населения сейчас меньше, чем весной, даже в странах, которые ввели общенациональные карантинные.

Накопленный опыт введения ограничительных мер, который выразился, в том числе, в лучшей подготовленности систем здравоохранения, позволяет властям более тонко и точно балансировать между рисками дальнейшего распространения болезни и ограничения экономической активности. Также в текущей ситуации не происходит значительного нарастания проблем с глобальными производственными цепочками. Во-первых, эпидемическая обстановка в Китае, который вовлечен в значительную часть мировых производственных процессов, за последнее время стабилизировалась. Во-вторых, осенние ограничительные меры в ключевых экономиках, как правило, не затрагивают значительным образом производственную деятельность.

Динамика оперативных индикаторов состояния деловой активности указывает на признаки стабилизации экономической активности в России на уровне сентября – октября при отсутствии выраженной реакции на ухудшение эпидемической ситуации, за исключением некоторых секторов услуг.

В отраслях, ориентированных на потребительский спрос, уровень платежей остается стабильным и находится выше докоронавирусного уровня. При этом внутри данной группы прослеживается перераспределение спроса от потребительских услуг к потреблению товаров под влиянием частичного возврата ограничительных мер и усиления самоограничений. Другие индикаторы также указывают на изменение структуры потребления в связи с текущим ростом заболеваемости, свидетельствуя при этом о стабилизации или небольшом снижении потребительской активности в ноябре.

Косвенные индикаторы указывают на то, что уровень производственной активности в ноябре

оставался стабильным. Отставание от значений прошлого года уровня потребления электроэнергии, индикатора активности в энергоемких промышленных отраслях – в ноябре оставалось умеренным, как и в октябре. Объемы погрузки на сети железных дорог в ноябре несколько снизились. На возобновление снижения выпуска и новых заказов в обрабатывающей промышленности указывает динамика соответствующих индексов PMI.

Основные риски для динамики экономической активности в мире связаны с дальнейшим развитием эпидемической ситуации. С одной стороны, новости о разработке и успешном испытании вакцины и возможность проведения массовой вакцинации к концу 2021 г. снижают риски существенного негативного влияния пандемии на динамику экономической активности. С другой стороны, повышенный уровень неопределенности будет оказывать продолжительный эффект как на потребительскую, так и на инвестиционную активность, сдерживая дальнейшее восстановление глобальной экономики даже по мере ожидаемой постепенной нормализации эпидемической обстановки.

#### *Индексы PMI*

Ноябрьское снижение индекса IHS PMI в российской экономике указывает на приостановку восстановительного роста деловой активности в связи с ухудшением эпидемической ситуации.

Ухудшение наблюдалось в динамике внутреннего спроса и производства. При этом для промышленных предприятий внешний спрос растет второй месяц подряд, а в сфере услуг продолжает снижаться.

В целом негативные эффекты на экономическую активность окажутся гораздо более ограниченными по сравнению с весной этого года благодаря точечному характеру действующих ограничительных мер.

Сводный индекс PMI по выпуску в ноябре немного вырос относительно октября: с 47,1 до 47,8 п. Динамика индекса указывает на снижение объемов производства в экономике второй месяц подряд на фоне ослабления спроса. Это, в свою очередь, привело к дальнейшему сокращению занятости, так как респонденты отмечают снижение нагрузки на производственные мощности. Результаты опроса в ноябре показали разнонаправленную динамику по экспортным заказам: ускорение роста в обработке и усиление снижения в услугах. Это может отражать более жесткий характер действующих в странах – торговых партнерах России ограничений, в большей степени сдерживающий активность в секторе услуг.

Замедление снижения сводного индекса PMI и деловой активности в целом по экономике объясняется более медленным падением в сфере услуг в ноябре по сравнению с октябрём. Нужно отметить, что текущий эпизод снижения активности заметно отличается по своей структуре и характеру от весеннего периода действия ограничительных мер. В марте–мае наиболее пострадавшим от действия ограничений оказался сектор услуг, который показывал существенно более слабую динамику, чем промышленность. Результаты опроса IHS свидетельствуют о том, что текущие ограничительные меры сильнее воздействуют на активность в обрабатывающей промышленности: индекс PMI в обработке просел сильнее, чем в сфере услуг. При этом важно отметить, что текущее ухудшение конъюнктуры было не таким сильным, как в весенние месяцы. Это связано с более мягким характером действующих ограничительных мер и меньшими перебоями с поставками как внутри страны, так и из-за рубежа.

Индекс PMI в обрабатывающих отраслях в ноябре указывает на ухудшение динамики деловой активности в секторе, снизившись до 46,3 п. с 46,9 п. в октябре. Основная причина обусловлена негативным эффектом на внутренний спрос от частичного возобновления ограничительных мер, связанных с усилением пандемии. Несмотря на снижение индекса в октябре, в IV квартале экономика, скорее всего, покажет околонулевую динамику. Так, индекс PMI является диффузным индексом, поэтому масштаб его снижения не всегда коррелирует с глубиной снижения реальных показателей. Похожая картина наблюдалась в 2019 г. при положительных темпах роста в промышленности.

Снижение индекса PMI в ноябре может отражать увеличение количества респондентов, столкнувшихся с умеренным/небольшим снижением спроса и производства. Снижение деловой активности в ноябре было обусловлено ослаблением спроса: индекс новых заказов снизился до 44,1 п. с 44,7 п. в октябре. Данное снижение произошло под влиянием падения внутренних поставок, поскольку экспортные заказы растут второй месяц подряд (52,4 п. в ноябре и 50,3 п. в октябре).

Ослабление внутреннего спроса в ноябре привело и к ухудшению динамики выпуска: индекс снизился до 46,7 п. с 47,6 п. в октябре. Снижение производства, в свою очередь, отразилось на динамике занятости и закупочной активности. Респонденты в ноябре указывали на дальнейшее сокращение рабочих мест, закупок и оптимизацию запасов сырья и материалов.

Деловые ожидания в отношении будущих объемов производства в ноябре немного выросли по

сравнению с октябрём (60,5 п. после 59 п. в октябре). Сохранение умеренного оптимизма в отношении перспектив дальнейшего восстановления деловой активности подтверждает то, что многие производители расценивают текущий эпизод снижения активности как временный.

Индекс PMI в сфере услуг в ноябре повысился (до 48,2 п. после 46,9 п. в октябре), но пока остается ниже «пограничной» отметки 50 пунктов. Падение было обусловлено уменьшением объема новых заказов (47,5 п.). Респонденты связали это с проблемами/перебоями в поступлении денежных средств/доходов у клиентов, что могло быть вызвано влиянием ограничительных мер. Внешний спрос в услугах ускорил падение до 41,4 п., снижение было самым быстрым с мая 2020 года. В отличие от обрабатывающей промышленности торговые партнеры в данном секторе испытывают на себе более сильное влияние ограничительных мер.

В ноябре занятость в сфере услуг сокращается третий месяц подряд (46,9 п.). Слабый спрос и, как следствие, снижение нагрузки на производственные мощности также оказали влияние на динамику незавершенных заказов: соответствующий подиндекс показал резкое сокращение – до 42,2 пункта. Деловые ожидания относительно перспектив на ближайшие 12 месяцев в сфере услуг в ноябре повысились до 58 п., но этот уровень соответствует историческому минимуму, если не брать в расчет период действия ограничительных мер весной этого года.

#### *Индексы базовых отраслей*

В октябре 2020 г. динамика индекса базовых отраслей (ИБО), рассчитываемого ДИП, ухудшилась (-4,4% г/г после -2,3% г/г в сентябре). Осеннее ухудшение эпидемической обстановки прервало тренд на восстановление экономики, наметившийся летом по мере постепенного снятия более жестких весенних ограничений. Ухудшение динамики ИБО в годовом выражении также связано с негативным календарным эффектом (меньшее количество рабочих дней, чем в октябре 2019 г.) и эффектом высокой базы. Вместе с тем текущее замедление экономической динамики благодаря точечному характеру ограничительных мер окажется гораздо более мягким по сравнению с II кварталом. Так, по нашим оценкам, сокращение ВВП по итогам 2020 г. окажется вблизи 4%, или даже несколько ниже данного уровня.

Отрицательные темпы роста в октябре показали все основные базовые отрасли, включая сельское хозяйство, где сокращение производства наблюдается впервые с 2018 года. В обрабатывающей промышленности и оптовой торговле выпуск в годовом выражении снизился после роста показателей в предыдущие месяцы. В строительной и транспортной деятельности темпы падения практически не изменились с сентябра. Незначительное улучшение динамики наблюдалось в добыче полезных ископаемых и розничной торговле.

В октябре сокращение добычи полезных ископаемых несколько замедлилось (-8,8% г/г после -9,4% г/г в августе), однако отрасль продолжает вносить наибольший отрицательный вклад (примерно половину) в отклонение ИБО вниз от уровня прошлого года.

В обрабатывающей промышленности в октябре ситуация ухудшилась. После положительной динамики в августе–сентябре темпы роста выпуска в октябре упали до -4,4% г/г (после +0,5% г/г в сентябре). Среди отстающих отраслей – производители нефтепродуктов, строительных материалов, электрооборудования, автотранспортных и прочих транспортных средств, кожаных изделий.

Падение показателей в промышленном секторе отражается на деятельности транспортного комплекса (-4,0% г/г после -3,9% г/г в сентябре). В деятельности трубопроводного транспорта на фоне падения нефтедобычи сокращение грузооборота составило -7,4% г/г. В то же время в деятельности железнодорожного транспорта практически по всем основным видам грузов погрузка выросла (+0,4% г/г в октябре), за исключением нефти и нефтепродуктов, железной руды и черных металлов.

В торговой деятельности сохраняются отрицательные темпы роста в розничной торговле, однако в октябре отставание от прошлогоднего уровня сократилось (-2,4% г/г после -3,0% г/г). Улучшение динамики наблюдается как в продажах продуктов питания (-3,6% г/г после -4,6% г/г), так и в непродовольственном ретейле (-1,1% г/г после -1,3% г/г). В то же время слабая потребительская активность населения и спад выпуска в промышленности негативно сказались на октябрьских показателях оптовой торговли (-1,9% г/г после +2,3% г/г).

В строительном комплексе в октябре объем работ остался практически на уровне предыдущего года (-0,1% г/г)<sup>11</sup>. Среди федеральных округов (ФО) лидирующие позиции у Центрального ФО (+9,8% г/г) в основном за счет нескольких субъектов, включая Москву и Московскую область; Северо-Кавказского ФО (+18,9% г/г) при росте объемов практически во всех субъектах; Уральского ФО (+14,7% г/г) на фоне активного строительства инфраструктуры для ТЭК.

В сельском хозяйстве впервые с 2018 года производство продукции отрасли снизилось (-6,6% после +1,4% г/г в сентябре). Сокращение валового выпуска произошло на фоне отставания от прошлогодних показателей сбора урожая большинства основных видов сельхозкультур, урожай

которых собирается осенью (по состоянию на 1 ноября – подсолнечника, сахарной свеклы, картофеля, овощей). Кроме того, в животноводстве отмечается снижение выпуска продукции мясного направления (- 0,3% г/г), что в основном связано с ухудшением показателей в птицеводческой отрасли. Основными причинами возникновения данной ситуации является падение доходности производителей при росте себестоимости (за счет удорожания комбикормов, а также импортных составляющих на фоне ослабления рубля) и слабого спроса на внутреннем рынке (населения, общепита). При этом растущий экспорт продукции недостаточен для того, чтобы компенсировать рост издержек.

Таким образом, структурно отставание объемов производства в базовых отраслях от уровня прошлого года в основном связано с добычей полезных ископаемых и смежными отраслями (транспорт, оптовая торговля). В потребительском и инвестиционном (строительство) сегментах экономики отставание гораздо меньше.

#### *Промышленность (производство)*

В октябре снижение промышленного производства в годовом выражении ускорилось до 5,9% г/г после сокращения на 3,6% г/г в сентябре. Относительно прошлого месяца объем промышленного производства несколько снизился (-0,2% м/м SA12).

Выпуск в добыче полезных ископаемых продемонстрировал небольшой рост (+0,3% м/м SA) на фоне стабилизации объемов добычи нефти.

Снижение выпуска в промышленности обусловлено сокращением объемов производства в обработке (-0,4% м/м SA), который во многом обусловлен возобновлением падения в нефтепереработке. Негативный вклад внесло снижение производства готовых металлических изделий (-6,1% м/м SA), а также в фармацевтике (-7,4% м/м SA) в результате сложностей запуска системы мониторинга движения лекарственных препаратов.

В большинстве других отраслей обрабатывающей промышленности в октябре наблюдался рост в месячном выражении с поправкой на сезонность, в том числе в крупных отраслях: металлургии (+2,7% м/м SA) и пищевой промышленности (+0,8% м/м SA).

#### *Потребление товаров*

Отсутствие масштабных ограничений активности в период осеннего подъема заболеваемости позволило обороту розничной торговли продолжить умеренный рост в октябре (0,3% м/м SA). В основе положительной динамики – ускоренный рост потребления продовольственных товаров (0,7% м/м SA), что может объясняться закупками впрок и переключением потребления с услуг общественного питания в условиях усиления самоограничений.

Снижение мобильности населения значительно замедлило восстановление сектора платных услуг. Впервые с мая годовое падение объема услуг ускорилось (- 13,4% г/г), а месячный сезонно сглаженный рост объема услуг, согласно оценкам, замедлился до 2,0% м/м.

Консервативная модель потребительского поведения, сопровождаемая повышенной склонностью к сбережениям, скорее всего будет превалировать до нормализации эпидемической обстановки. Оперативная статистика потребления в ноябре подтверждает наметившийся тренд на экономию, указывая при этом на ослабление спроса в непродовольственных и сервисных категориях при сохраняющейся стабильности продуктовой розницы.

#### *Рынок труда*

В октябре уровень безработицы снизился второй месяц подряд на фоне ускорения роста числа размещенных вакансий. Улучшению ситуации на рынке труда способствует наметившийся общий тренд на постепенное восстановление деловой активности после снятия большинства весенних ограничительных мер, несмотря на признаки сдерживающего влияния на экономическую динамику в IV квартале со стороны частичного возврата ограничительных мер в связи с усилением пандемии осенью.

При этом важно учитывать, что значимые риски для экономики, связанные с эпидемической обстановкой, сохранятся и после прохождения текущего эпизода всплеска заболеваемости. Это станет одним из факторов, сдерживающих процесс дальнейшего восстановления деловой активности и связанной с этим нормализации ситуации на рынке труда.

Драйвером роста средней реальной заработной платы на 2,2% г/г сентябре стало восстановление роста зарплат в частном секторе при умеренном замедлении роста оплаты труда в госсекторе.

#### *Банковский сектор*

Банковское кредитование набирает обороты, реагируя на значительное смягчение денежно-кредитной политики и принятые регуляторные и макропруденциальные меры. При этом ухудшение эпидемической ситуации в октябре слабо повлияло на динамику основных показателей банковского сектора. Исключением стало ухудшение динамики вкладов населения из-за не соответствующего обычной сезонности повышения спроса на наличные рубли.

Рост розничного кредитования ускорился до 2% м/м, в первую очередь за счет ипотеки. Продление льготной программы и исторически низкие ставки могут поддержать рост ипотеки в ближайшие месяцы. Ускорение наблюдается также в сегменте необеспеченного потребительского кредитования и автокредитовании.

Рост рублевого корпоративного кредитования ускорился до 1,2% м/м за счет долгосрочных и среднесрочных кредитов и сопровождался сохранением опережающего роста кредитов финансовым организациям.

Прибыль банковского сектора остается высокой, в том числе благодаря регуляторным послаблениям Банка России, позволяя банкам наращивать кредитование.

#### *Доходы и расходы бюджета*

В октябре доходы расширенного бюджета вернулись к годовому росту в реальном выражении (4%). Ускорение роста нефтегазовых доходов объясняется переходом в положительную область поступлений по налогам на потребление и ускорением роста неналоговых доходов. Падение нефтегазовых доходов усилилось из-за лагового влияния снижения цены нефти в сентябре.

Годовой рост расходов ускорился до 11% в реальном выражении вследствие ускорения роста закупок товаров и услуг и расходов на социальное обеспечение, прежде всего в результате значительного роста финансирования национального проекта «Демография». При этом в октябре снизились капитальные вложения.

Скользящее за 12 месяцев совокупный и нефтегазовый первичный дефицит бюджета слабо изменились относительно сентября. Основным источником финансирования дефицита остаются ОФЗ: чистое размещение за октябрь стало рекордным (1,44 трлн. руб.).

#### Глобальная экономика, финансовые и товарные рынки

##### *Глобальная экономика*

Прирост числа инфицированных коронавирусом в мире стабилизировался, при этом влияние вводимых ограничительных мер на экономическую активность в IV квартале будет менее выраженным, чем в II квартале, из-за их более мягкого и избирательного характера по сравнению с весенним эпизодом. Впрочем, неопределенность относительно дальнейшего развития эпидемической ситуации остается повышенной.

В США ограничительные меры властей сдерживают рост потребительской активности, но не препятствуют наращиванию промышленного производства с учетом низких запасов и уже превысившего докоронавирусный уровень потребления. В октябре рост потребительских цен оказался околонулевым, отражая проявление краткосрочных дезинфляционных рисков с учетом заметного ослабления спроса из-за ухудшения эпидемической ситуации. При этом вероятное возобновление уверенного восстановления спроса после прохождения текущего всплеска заболеваемости коронавирусом, в том числе в свете ожидаемого нового пакета стимулирующих мер, может значительно ускорить рост ИПЦ ближе ко второй половине 2021 г. с учетом произошедшей потери потенциала на стороне предложения в наиболее пострадавших отраслях.

Низкая инфляция в еврозоне при ожидаемом снижении ВВП в IV квартале станет веским основанием для дальнейшего смягчения ДКП на декабрьском заседании ЕЦБ. Чрезвычайные программы покупки активов и предоставления долгосрочной ликвидности европейским банкам, вероятно, будут выступать в качестве основных инструментов при дальнейшей калибровке ДКП в еврозоне. При этом замедление инфляции и повышенные риски ухудшения динамики экономической активности, в том числе из-за Brexit, уже привели к расширению объема покупок активов Банком Англии.

Китайская экономика продолжает активно восстанавливаться, в том числе благодаря смягчению денежно-кредитной политики и стимулирующим мерам бюджетной политики. Ухудшение динамики внешнего спроса – основной фактор риска для роста экономики наряду с эпидемическими рисками.

##### *Финансовые рынки*

Новости относительно успешного испытания вакцин от коронавируса способствовали росту спроса на рискованные активы на мировых финансовых рынках. Все основные мировые фондовые индексы выросли, при этом доходность 10-летних казначейских облигаций США по итогам месяца почти не изменилась.

Отсутствие сигналов относительно перспектив корректировки ФРС США программ выкупа активов в ближайшее время позитивно сказывается на стоимости рискованных активов. Валюты стран с формирующимися рынками укреплялись к доллару США, а доходности госбумаг в большинстве стран снижались в течение ноября.

Смена настроений на внешних рынках сказалась и на российском финансовом рынке. Стоимость российской риск-премии снизилась в ноябре с 106 до 80 б.п., рубль укрепился к доллару США (+ 4,5%), доходности госбумаг снизились на 15–30 базисных пунктов.

Минфин России с опережением выполнил заявленный на IV квартал план по размещениям ОФЗ: с начала квартала по состоянию на 25.11.2020 размещено ОФЗ на 2,3 трлн. руб. (преимущественно в бумагах с плавающим купоном). Благоприятный внешний фон также позволил Минфину разместить два выпуска еврооблигаций на общую сумму 2 млрд. евро.

Небольшой объем первичного предложения в ОФЗ с фиксированным доходом и возвращение интереса со стороны иностранных инвесторов способствовали снижению доходностей госбумаг. При этом объемы первичного предложения на рынке корпоративных облигаций также продолжают расти, однако банки менее активно участвуют в первичных размещениях.

#### *Сырьевой рынок*

Ожидание внедрения эффективной вакцины от коронавируса в 2021 г. привело к росту цен большинства сырьевых товаров. Нефтяные цены вернулись к уровню начала марта.

Дополнительное повышательное давление на нефтяные цены оказали данные о существенном сокращении нефтяных запасов в США и Китае, а также решение стран ОПЕК+ сделать более плавным запланированное с 1 января 2021 г. расширение квот на добычу нефти. При этом решение ОПЕК+ сформировало неопределенность на рынке и бэквордацию фьючерсной кривой нефти.

Сдерживают оптимизм инвесторов текущее ухудшение эпидемической ситуации и новые ограничительные меры властей многих стран, способствующие продолжающемуся ухудшению прогнозов состояния рынка жидкого топлива международными организациями.

*Источник: 1. [https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31721/bulletin\\_20-08.pdf](https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31721/bulletin_20-08.pdf)*

*Вывод: В ноябре годовая инфляция превысила 4% и, вероятно, начнет снижаться только в середине первого полугодия 2021 г. после прохождения локального максимума. Это отчасти связано с эффектом низкой базы. Эффект переноса в потребительские цены произошедшего с марта 2020 г. ослабления рубля проявляется медленнее и длится дольше, чем в прошлых эпизодах.*

*В ноябре оперативные индикаторы в целом указывали на приостановку роста экономики при усилении разнонаправленности отраслевой динамики. Так, в отдельных отраслях, особенно сферы услуг, снижение спроса усилилось, реагируя на рост числа заболеваний коронавирусом. В экспортных отраслях восстановление продолжилось.*

*На российском финансовом рынке в конце ноября преобладали позитивные тенденции из-за увеличения глобального аппетита к риску на фоне прошедших выборов в США и положительных новостей о разработке вакцин.*

### 4.3. Прогноз социально-экономического развития

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов.

Прогноз разработан в двух вариантах – базовом и консервативном. Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом ожидаемых внешних условий и принимаемых мер экономической политики.

Консервативный вариант основан на предпосылке о менее благоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации в мире, затяжном восстановлении мировой экономики и структурном замедлении темпов ее роста в среднесрочной перспективе из-за последствий распространения новой коронавирусной инфекции.

В базовом и консервативном вариантах не предполагается «вторая волна» новой коронавирусной инфекции, однако она остается ключевым источником риска для параметров прогноза.

Прогноз на 2021–2023 гг. построен с учетом необходимости достижения национальных целей развития на период до 2030 г., при этом меры и инструменты их достижения будут конкретизированы в рамках Единого плана по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года.

#### **Общая характеристика прогноза социально-экономического развития**

##### *Базовый сценарий*

##### Мировая экономика

В настоящее время сохранение ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в значительном числе стран сдерживает рост экономик их торговых партнеров. При этом даже в тех странах, где жесткие карантинные меры были сняты, продолжают действовать ограничения на деятельность целых отраслей, которые для экономик некоторых стран играют важную роль (туризм, авиаперевозки, общественное питание, сфера досуга и развлечений). В этих условиях ожидается снижение глобального ВВП на 4,0–4,5% в текущем году.

В среднесрочной перспективе восстановление мировой экономики не будет быстрым: после

первоначального «отскока» до уровней ниже докризисных последует длительный период постепенного роста. В 2021 г. ожидается восстановительный рост мировой экономики на 4,5–5,0%, после чего темпы глобального роста вернуться на уровень около 3% в среднесрочной перспективе. Новые правила «социального дистанцирования» и уже произошедший перевод значительного числа сотрудников компаний на удаленную работу могут привести к долгосрочным структурным изменениям в динамике производительности труда и потребительском поведении населения, при этом в настоящее время масштаб указанных эффектов не поддается точной оценке.

#### Рынок нефти

В прогноз заложена предпосылка о том, что добыча нефти в России будет соответствовать действующим условиям сделки ОПЕК+. При этом с учетом доступной на сегодняшний день информации предполагается полное снятие ограничений с мая 2022 года. В этих условиях добыча нефти (включая газовый конденсат) ожидается на уровне 507,4 млн. тонн в 2020 г., 517,8 млн. тонн в 2021 г. с последующим ростом до 552,4 млн. тонн в 2022 г. и 560,0 млн. тонн в 2023 году.

Прогноз по-прежнему основан на достаточно консервативной динамике цен на нефть. Такой подход обусловлен, во-первых, сохранением неблагоприятной эпидемиологической ситуации в значительном количестве стран и неопределенностью ее дальнейшего развития; во-вторых, ожидаемым слабым восстановлением спроса (в том числе, со стороны транспортной отрасли с учетом сохранения ограничений на перемещения населения и развития дистанционных форм занятости).

В базовый вариант прогноза заложена цена на нефть марки «Юралс» 45,3 долл. США за баррель в 2021 году. В 2022–2023 гг. цены на нефть будут находиться в диапазоне 46–48 долл. США за баррель. Указанная траектория в целом соответствует текущим значениям форвардных контрактов на соответствующие периоды.

#### Валютный курс и платежный баланс

В условиях постепенного восстановления мировой экономики ожидается рост внешнего спроса на основные товары российского экспорта. При этом в структуре товарного экспорта будет преобладать ненефтегазовый экспорт (доля более 50% в 2021–2023 гг. по сравнению с 43% в 2019 году). Рост импорта будет умеренным (товарный импорт: +4,3–4,7% в реальном выражении в 2022–2023 гг. после восстановления на 5,1% г/г в 2021 году). В этих условиях ожидается сохранение положительного сальдо текущего счета платежного баланса на всем прогнозном горизонте (1,6–1,8% ВВП в 2021–2023 гг.), которое, в свою очередь, окажет стабилизирующее воздействие на динамику валютного курса.

Среднегодовой курс рубля к доллару США ожидается на уровне 72,4 в 2021 г., 73,1 в 2022 г., 73,8 в 2023 году. Умеренное ослабление валютного курса (~1% в год к доллару США, ~2% в год к бивалютной корзине) будет обусловлено, главным образом, инфляционным дифференциалом со странами – торговыми партнерами. При этом в реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что позволит сохранить конкурентоспособность российской экономики и создаст условия для роста несырьевого экспорта.

#### Инфляция

В 2021 г. сдерживающее влияние на темпы роста потребительских цен окажет запланированная бюджетная консолидация, которая будет лишь отчасти компенсирована реализацией эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. В этих условиях инфляция на конец следующего года ожидается на уровне 3,7% г/г. В дальнейшем предполагается возвращение темпов роста потребительских цен к целевому уровню Банка России (4%).

#### Экономический рост

В 2021 г. на темпы восстановления экономики будет оказывать влияние ряд разнонаправленных факторов. С одной стороны, негативное влияние остаточных карантинных ограничений, а также изменений потребительского поведения населения будет менее существенным, чем предполагалось ранее. Кроме того, поддержку росту будет оказывать реализация эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. С другой стороны, сдерживающим фактором станет дальнейшая нормализация бюджетных расходов после их наращивания в 2020 г. в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции и поддержки экономики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2021 г. ожидается на уровне 3,3%. Таким образом, к 3кв21 российская экономика достигнет докризисного уровня и к концу 2021 г. выйдет на траекторию устойчивого роста, соответствующую достижению национальных целей развития. В 2022–2023 гг. рост экономики продолжится темпом не менее 3%. При этом в 2022 г. положительный вклад в динамику ВВП внесет окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с ее текущими параметрами, которое приведет к росту добычи нефти.

Рост ВВП на прогнозном горизонте будет основываться на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1%, объем платных услуг населению – на 6,7%. В 2022–2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8–2,9%, объем платных услуг населению – 3,0–3,1%.

Восстановление инвестиций в основной капитал в 2021 г. будет более умеренным – на 3,9% с учетом лагов в принятии инвестиционных решений, ожидаемого сокращения капитальных расходов бюджетной системы, а также сохранения ограничений в рамках сделки ОПЕК+, которые будут оказывать сдерживающее влияние на инвестиционную активность в нефтегазовой отрасли. В 2022 г. и 2023 г. прогнозируется ускорение роста инвестиций до 5,3% и 5,1% соответственно.

#### Рынок труда и доходы населения

Восстановление экономики в 2021 г. будет сопровождаться улучшением ситуации на рынке труда. К концу следующего года численность занятых (по методологии МОТ) достигнет уровня 2019 г. (в среднем за год – 71,7 млн. чел. по сравнению с 71,9 млн. чел. в 2019 году).

В среднем за 2021 г. уровень безработицы составит 5,2%. При этом к концу следующего года уровень безработицы опустится ниже 5%, т.е. фактически выйдет на «естественный» уровень. В 2022–2023 гг. уровень безработицы прогнозируется на уровне 4,7% и 4,6% соответственно.

В 2021 г. ожидается продолжение роста реальных заработных плат умеренными темпами (2,2%). Рост реальных располагаемых доходов населения прогнозируется на уровне 3,0% за счет восстановления доходов от собственности и предпринимательской деятельности после существенного спада в текущем году. Рост реальных заработных плат прогнозируется на уровне 2,3% в 2022 г. и 2,5% в 2023 г., реальных располагаемых доходов населения – на уровне 2,4% и 2,5% соответственно.

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года (**базовый вариант**) представлены ниже.

Министерство экономического развития  
Российской Федерации



#### Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года (Базовый вариант)

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Цена на нефть, долл. за баррель		63,8	41,8	45,3	46,6	47,5
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	103,0	103,8	103,7	104,0	104,0
в среднем за год	% r/r	104,5	103,2	103,6	103,9	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд. руб.	110046	106974	115533	124223	132822
Темп роста	% r/r	101,3	96,1	103,3	103,4	103,0
Индекс-дефлятор ВВП	% r/r	103,8	101,1	104,5	104,0	103,9
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)						
Номинальный объем	млрд. руб.	69735	65478	70443	75625	80273
индекс промышленного производства	% r/r	102,3	95,9	102,6	103,6	102,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% r/r	97,9	97,9	104,8	103,6	103,7
Производство сельского хозяйства						
Темп роста	% r/r	104,0	101,0	102,1	102,1	102,1
Индекс-дефлятор	% r/r	106,2	99,3	102,6	103,8	103,9
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	млрд. руб.	19319	19144	20895	23048	25350
Темп роста	% r/r	101,7	93,4	103,9	105,3	105,1
Индекс-дефлятор	% r/r	106,8	106,2	105,1	104,8	104,7
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	млрд. руб.	33624	33313	36329	38850	41551
Темп роста	% r/r	101,9	95,8	105,1	102,9	102,8
Индекс-дефлятор	% r/r	104,5	103,4	103,8	103,9	104,0
к ВВП	%	30,6	31,1	31,4	31,3	31,3

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
<b>Объем платных услуг населению</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	10240	9509	10500	11236	12045
Темп роста	% r/r	100,5	89,7	106,7	103,1	103,0
Индекс-дефлятор к ВВП	% r/r	105,0	103,5	103,5	103,8	104,1
	%	9,3	8,9	9,1	9,0	9,1
<b>Прибыль по всем видам деятельности</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	23062	17996	19860	21518	23083
Темп роста к ВВП	% r/r	134,0	78,0	110,4	108,3	107,3
	%	21,0	16,8	17,2	17,3	17,4
<b>Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	28031	25698	28178	30462	32646
Темп роста к ВВП	% r/r	111,0	91,7	109,6	108,1	107,2
	%	25,5	24,0	24,4	24,5	24,6
<b>Амортизация</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	7438	8044	8662	9347	10109
Темп роста к ВВП	% r/r	106,5	108,1	107,7	107,9	108,1
	%	6,8	7,5	7,5	7,5	7,6
<b>Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	125528	135748	146186	157746	170592
Темп роста к ВВП	% r/r	108,3	108,1	107,7	107,9	108,1
	%	114,1	126,9	126,5	127,0	128,4
<b>Фонд заработной платы работников организаций</b>						
Номинальный объем	млрд. руб.	25209	26055	27890	29815	31904
Темп роста к ВВП	% r/r	108,8	103,4	107,0	106,9	107,0
	%	22,9	24,4	24,1	24,0	24,0
<b>Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций</b>						
	руб./мес.	47867	50131	53096	56404	60157
	% r/r	109,5	104,7	105,9	106,2	106,7
<b>Реальная заработная плата работников организаций</b>						
	% r/r	104,8	101,5	102,2	102,3	102,5

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
<b>Реальные располагаемые денежные доходы населения</b>						
	% r/r	101,0	97,0	103,0	102,4	102,5
<b>Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)</b>						
	руб./мес.	10890	11241	11653	11762	12580
	% r/r	105,9	103,2	103,7	100,9	107,0
<b>трудоспособного населения</b>						
	руб./мес.	11809	12149	12702	12821	13712
<b>пенсионеров</b>						
	руб./мес.	9002	9240	10022	10115	10819
<b>детей</b>						
	руб./мес.	10703	11183	11304	11409	12203
<b>Экспорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд. Долл. США	419,9	321,3	354,6	381,7	403,1
Темп роста в номинальном выражении	% r/r	94,6	76,5	110,4	107,7	105,6
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	97,9	93,7	104,2	104,6	103,6
	%	24,7	21,4	22,2	22,5	22,4
<b>Нефтегазовый экспорт</b>						
Номинальное значение	млрд. Долл. США	181,0	172,1	189,1	201,6	214,6
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	92,4	100,1	104,3	102,8	104,4
	%	10,6	11,5	11,9	11,9	11,9
<b>Нефтегазовый экспорт</b>						
Номинальное значение	млрд. Долл. США	238,9	149,2	165,5	180,1	188,4
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	101,7	88,8	104,0	106,6	102,8
	%	14,1	9,9	10,4	10,6	10,5
<b>Экспорт услуг</b>						
Номинальное значение	млрд. Долл. США	62,8	42,1	53,9	62,9	69,3
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	96,4	69,1	127,8	114,9	108,5
	%	3,7	2,8	3,4	3,7	3,8

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
<b>Импорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	254,6	235,2	249,9	267,3	284,7
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	102,3	92,4	106,2	107,0	106,5
Темп роста в реальном выражении к ВВП	%	103,3	94,2	105,1	104,7	104,3
	%	15,0	15,7	15,7	15,7	15,8
<b>Торговый баланс</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	165,3	86,0	104,7	114,4	118,4
к ВВП	%	9,7	5,7	6,6	6,7	6,6
<b>Счет текущих операций</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	65,3	29,9	28,8	31,2	28,5
к ВВП	%	3,8	2,0	1,8	1,8	1,6
<b>Численность рабочей силы</b>						
	млн. чел.	75,4	75,2	75,7	75,8	75,9
<b>Численность занятых в экономике</b>						
	млн. чел.	71,9	70,9	71,7	72,2	72,4
<b>Общая численность безработных граждан</b>						
	млн. чел.	3,5	4,3	4,0	3,6	3,5
<b>Уровень безработицы</b>						
	% к рабочей силе	4,6	5,7	5,2	4,7	4,6
<b>Производительность труда</b>						
	%	102,1	97,5	102,3	102,7	102,6
<b>Курс Доллара</b>						
	рублей за доллар	64,7	71,2	72,4	73,1	73,8
<b>Госкапвложения БС</b>						
	млрд. руб.	1964,5	2515,4	2485,0	2613,3	2526,8

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2021\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2022\\_i\\_2023\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html)

### Консервативный сценарий

В консервативном варианте прогноза спад в мировой экономике, вызванный введенными крупнейшими странами ограничительными мерами, усугубит накопленные до пандемии структурные проблемы, такие как высокая долговая нагрузка в развитых странах и в ряде стран с формирующимися рынками; замедление роста мировой торговли из-за нарастания торговых противоречий между крупнейшими странами; медленный рост производительности труда; увеличение глобального неравенства. В этих условиях восстановление мировой экономики будет происходить медленнее, чем предполагается в базовом варианте.

Слабый спрос на энергоресурсы окажет дополнительное давление на мировые цены на нефть. Вместе с тем поддержку рынку нефти продолжит оказывать действие соглашения ОПЕК+, а также сокращение добычи в США и странах с высокой себестоимостью добычи. В этих условиях цены на нефть в рамках консервативного варианта прогнозируются в диапазоне 43–45 долл. США за баррель в среднесрочной перспективе, что ниже параметров базового варианта.

С точки зрения внутренних условий в консервативном варианте предполагается длительное сохранение пониженной деловой активности в отраслях, деятельность которых была ограничена в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. При этом структурные изменения потребительского спроса, как мирового, так и внутрироссийского, будут оказывать замедляющее влияние на восстановление таких секторов, как сфера развлечений и досуга, туристическая отрасль, индивидуальные услуги населению. Рост ВВП прогнозируется на уровне 2,7% в 2021 г. и 2,9% в 2022 г. с последующей стабилизацией на уровне около 2,5%.

С учетом более умеренных, чем в базовом варианте, темпов экономического роста темпы роста реальных располагаемых доходов населения в консервативном варианте ожидаются в диапазоне 1,6–1,9% в среднесрочной перспективе, что в свою очередь окажет сдерживающее воздействие на потребительский спрос. Рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению в 2021 г. в рамках консервативного варианта оценивается на уровне 4,5% и 5,6% соответственно, в 2022–2023 гг. оба показателя продолжат расти темпом 2,0–2,3%.

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года (**консервативный вариант**) представлены ниже.



		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% r/r	101,0	97,0	101,9	101,6	101,9
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)	руб./мес.	10890	11241	11653	11762	12461
трудоспособного населения	% r/r	105,9	103,2	103,7	100,9	105,9
	руб./мес.	11809	12149	12702	12821	13583
	руб./мес.	9002	9240	10022	10115	10717
детей	руб./мес.	10703	11183	11304	11409	12088
<b>Экспорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	419,9	321,3	337,5	355,9	372,6
Темп роста в номинальном выражении	% r/r	94,6	76,5	105,1	105,4	104,7
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	97,9	93,7	103,0	104,2	102,8
	%	24,7	21,4	21,7	21,6	21,4
<b>Ненефтегазовый экспорт</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	181,0	172,1	181,2	187,2	196,6
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	92,4	100,1	103,2	101,8	103,3
	%	10,6	11,5	11,7	11,4	11,3
<b>Нефтегазовый экспорт</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	238,9	149,2	156,3	168,7	176,0
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	101,7	88,8	102,8	107,1	102,2
	%	14,1	9,9	10,1	10,2	10,1
<b>Экспорт услуг</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	62,8	42,1	50,9	56,5	61,7
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	96,4	69,1	118,0	109,0	107,4
	%	3,7	2,8	3,3	3,4	3,5
<b>Импорт товаров</b>						
Номинальное значение	млрд. долл. США	254,6	235,2	245,9	259,3	272,8
Темп роста в номинальном выражении	% r/r	102,3	92,4	104,5	105,4	105,2
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	103,3	94,2	102,6	103,6	103,1
	%	15,0	15,7	15,8	15,7	15,7
<b>Торговый баланс</b>						
Номинальное значение к ВВП	млрд. долл. США	165,3	86,0	91,7	96,6	99,8
	%	9,7	5,7	5,9	5,9	5,7
<b>Счет текущих операций</b>						
Номинальное значение к ВВП	млрд. долл. США	65,3	29,9	22,1	20,8	20,1
	%	3,8	2,0	1,4	1,3	1,2
Численность рабочей силы	млн. чел.	75,4	75,2	75,7	75,8	75,9
Численность занятых в экономике	млн. чел.	71,9	70,9	71,6	72,1	72,4
Общая численность безработных граждан	млн. чел.	3,5	4,3	4,0	3,6	3,5
Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,6	5,7	5,3	4,8	4,6
Производительность труда	%	102,1	97,5	101,7	102,2	102,2
Курс Доллара	рублей за доллар	64,7	71,2	73,4	73,9	74,5

Источник:

[https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_2021\\_god\\_i\\_na\\_planovyy\\_period\\_2022\\_i\\_2023\\_godov.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.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 донастройка 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

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

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

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

#### 4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должника

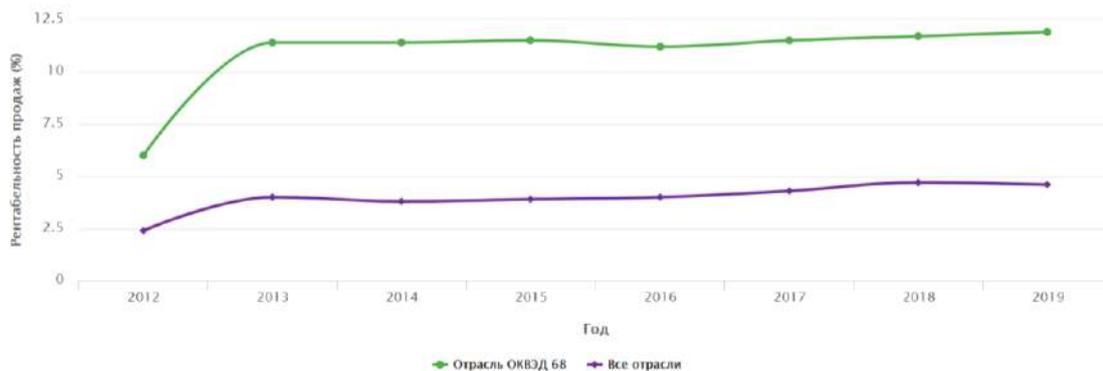
Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс», а именно 68.10.11 – «Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества».

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

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

##### Рентабельность продаж

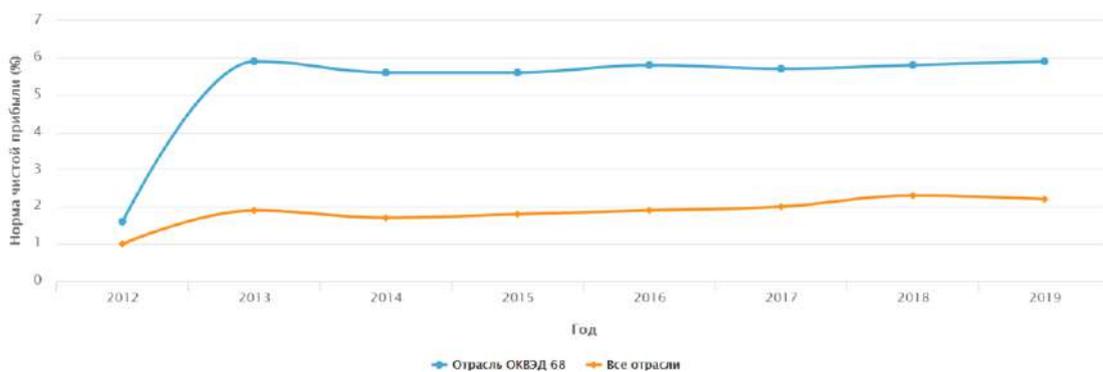
Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.



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

**Норма чистой прибыли**

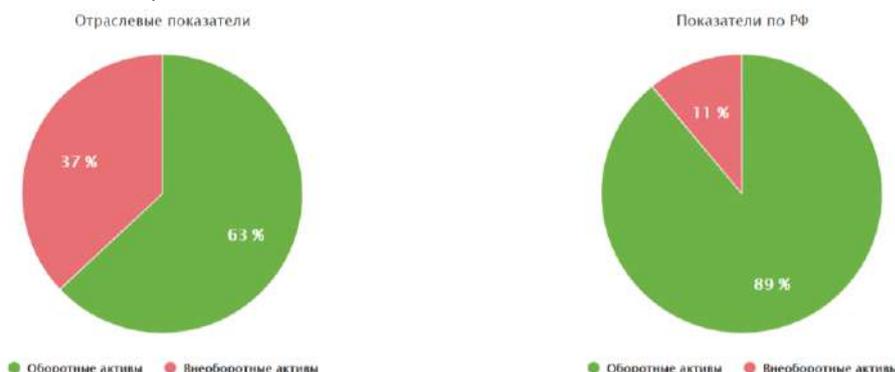
В отличие от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2019 году данный показатель для указанной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



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

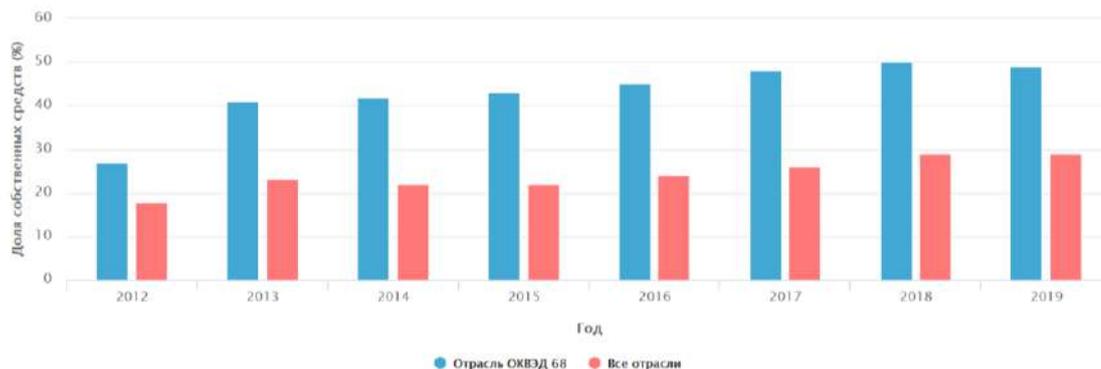


Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 37%.

**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

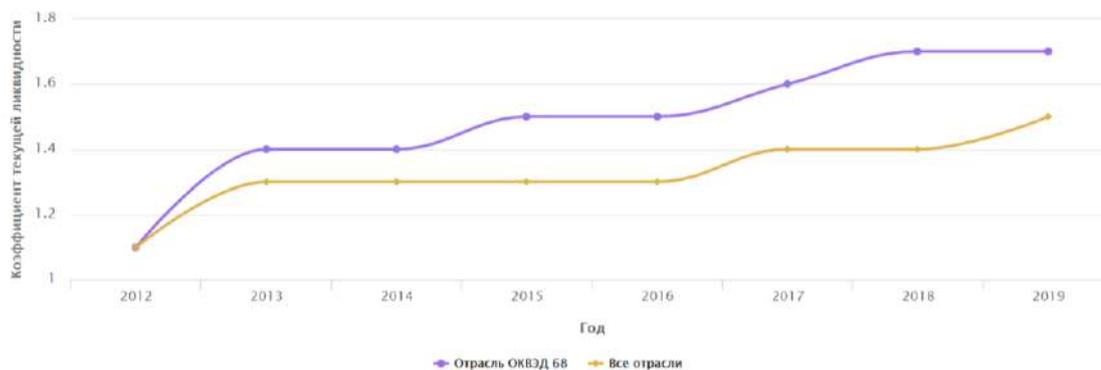
вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.



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

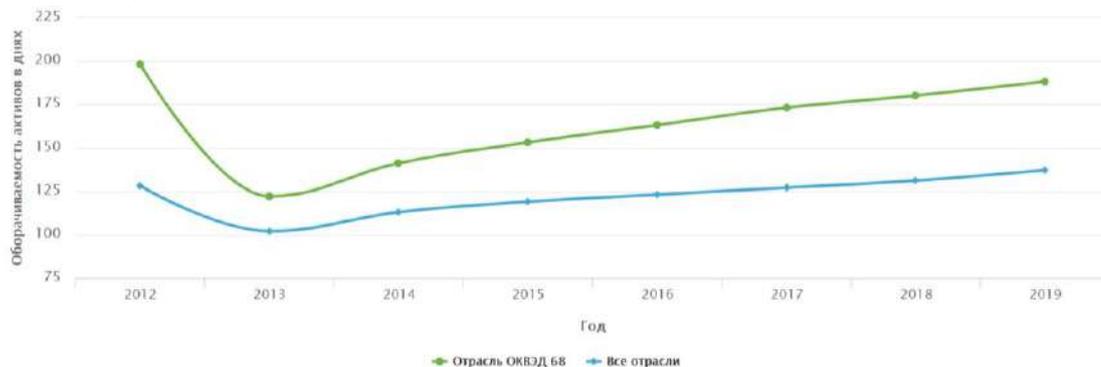
#### Коэффициент текущей ликвидности

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
<b>Показатели финансовой устойчивости</b>								
<a href="#">Коэффициент автономии</a>	0,28	0,42	0,42	0,44	0,46	0,48	0,51	0,5
<a href="#">Коэффициент финансового левериджа</a>	0,51	0,38	0,38	0,34	0,32	0,3	0,29	0,28
<a href="#">Коэффициент мобильности имущества</a>	0,51	0,78	0,79	0,81	0,82	0,81	0,8	0,77
<a href="#">Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами</a>	-0,04	0,09	0,1	0,12	0,14	0,17	0,2	0,17
<a href="#">Коэффициент обеспеченности запасов</a>	-0,69	0,38	0,55	0,7	0,89	1,02	1,19	1,23
<a href="#">Коэффициент покрытия инвестиций</a>	0,63	0,64	0,64	0,65	0,66	0,69	0,71	0,72
<a href="#">Коэффициент маневренности собственного капитала</a>	0,09	0,48	0,51	0,57	0,6	0,6	0,59	0,56
<b>Показатели платежеспособности</b>								
<a href="#">Коэффициент текущей ликвидности</a>	1,14	1,4	1,42	1,47	1,54	1,63	1,71	1,71
<a href="#">Коэффициент быстрой ликвидности</a>	1,01	1,22	1,24	1,3	1,36	1,45	1,52	1,52
<a href="#">Коэффициент абсолютной ликвидности</a>	0,14	0,14	0,13	0,13	0,13	0,16	0,17	0,17
<b>Показатели рентабельности</b>								
<a href="#">Рентабельность продаж</a>	6%	11,4%	11,4%	11,5%	11,2%	11,5%	11,7%	11,9%
<a href="#">Рентабельность продаж по ЕВП</a>	5%	8,8%	8,6%	8,7%	8,9%	9%	9%	9,6%
<a href="#">Норма чистой прибыли</a>	1,6%	5,9%	5,6%	5,6%	5,8%	5,7%	5,8%	5,9%
<a href="#">Коэффициент покрытия процентов к уплате</a>	1,53	2,28	2,24	2,02	2,21	2,09	2,21	2,47
<a href="#">Рентабельность активов</a>	0,9%	7%	5,7%	5,2%	5,2%	4,9%	4,6%	4,5%
<a href="#">Рентабельность собственного капитала</a>	6,8%	26,5%	22,7%	20,2%	17,3%	15,6%	14%	13,6%
<a href="#">Фондоотдача</a>	1,52	1,83	1,58	1,44	1,32	1,26	1,25	1,18
<b>Показатели оборачиваемости</b>								
<a href="#">Оборачиваемость оборотных активов, в днях</a>	198	122	141	153	163	173	180	188
<a href="#">Оборачиваемость запасов, в днях</a>	2	0	0	0	0	0	0	0
<a href="#">Оборачиваемость дебиторской задолженности, в днях</a>	96	63	78	85	92	95	100	106
<a href="#">Оборачиваемость активов, в днях</a>	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: <b>5 018</b> млн. руб. ( <b>112</b> место среди 9,95 тыс. предприятий в отрасли)	
Выручка за 2019 год: <b>1,34</b> млн. руб. ( <b>4012</b> место). См. <a href="#">рейтинг</a>	
Среднесписочная численности работников по данным ФНС за 2019 год: <b>0</b> чел.	
<u>Дополнительные данные ФНС</u>	
Доходы за 2018 г.: <b>286</b> млн. руб.	
Расходы за 2018 г.: <b>323</b> млн. руб.	
Уплачено налогов и сборов за 2018 г., всего <b>0</b> 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.

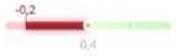
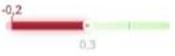
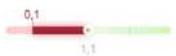
Финансовое состояние Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» по сравнению с отраслевыми и общероссийскими показателями представлено ниже.

### 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)
<b>1. Финансовая устойчивость</b>		
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 
<b>2. Платежеспособность</b>		
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 
<b>3. Эффективность деятельности</b>		
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% 
<b>Итоговый балл </b>	 -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 - 2019

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

**Финансовая статистика, 2019 год, x 1 RUB**

Наименование показателя	Значение	Суммарное значение по отрасли		Суммарное значение показателя по региону: Тюменская область	
		По России	Доля компании, %	Тюменская область	Доля компании, %
Активы	5 018 298 000	3 755 148 533 000	0.13	221 058 489 000	2.27
Внеоборотные активы	3 797 896 000	1 839 438 990 000	0.21	21 099 594 000	19
Выручка от продаж	1 342 000	422 438 713 000		7 251 137 000	0.02
Дебиторская задолженность	1 178 628 000	943 060 218 000	0.12	187 955 418 000	0.63
Денежные средства	80 000	132 860 633 000		591 522 000	0.01
Займы и кредиты (кредиторские)	5 837 070 000	357 682 716 000	1.47	8 988 627 000	64.54
Капитал и резервы	429 322 000	1 359 020 937 000	-0.06	189 890 161 000	-0.43
Кредиторская задолженность	6 362 000	862 783 967 000		9 244 329 000	0.07
Оборотные активы	1 220 402 000	1 727 842 045 000	0.07	198 254 634 000	0.62
Пассивы до налогообложения	28 248 000	205 863 933 000	0.01	82 431 106 000	0.03
Собственность продавцов товаров и услуг	-1 354 000	285 057 615 000		6 183 832 000	-0.02
Чистая прибыль	25 423 000	54 918 109 000	0.05	16 308 214 000	0.16
Убыток от продаж	581 000	21 652 214 000		496 431 000	0.12

**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
Среднеотраслевая 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 переформлена в векселя должника.

Исходя из вышеуказанного определения, отделяем этот рынок:

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

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

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

### Правовые основы функционирования рынка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Участники рынка

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

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

#### Сегментация рынка

Сегментация рынка долгов непубличных компаний представлена ниже.

Наименование сегмента	Характеристики (описание) сегмента
«Мусорные» долги, практически не реальные ко взысканию, хотя и существующие юридически	Долги компаний – банкротов. Реализуются арбитражными управляющими на публичных торгах. Арбитражные управляющие продают те долги, взыскание которых не увенчалось успехом. При этом, предложение дебиторской задолженности к продаже на торгах является своего рода заменой списанию этих безнадежных долгов, поскольку доля несостоявшихся торгов по причине отсутствия интереса у покупателей находится в интервале от 83% до 94%, 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.
<b>Факторы, определяющие ликвидность долга</b>	
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"> <li>• признание долга должником хотя бы на уровне акта сверки;</li> <li>• прежний положительный опыт взыскания задолженности с должника;</li> <li>• длительное сотрудничество с должником;</li> <li>• существование других кредиторов.</li> </ul> <p>Необходимо документальное подтверждение указанных факторов, что повышает вероятность взыскания.</p>
Факторы, повышающие стоимость долга	<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.

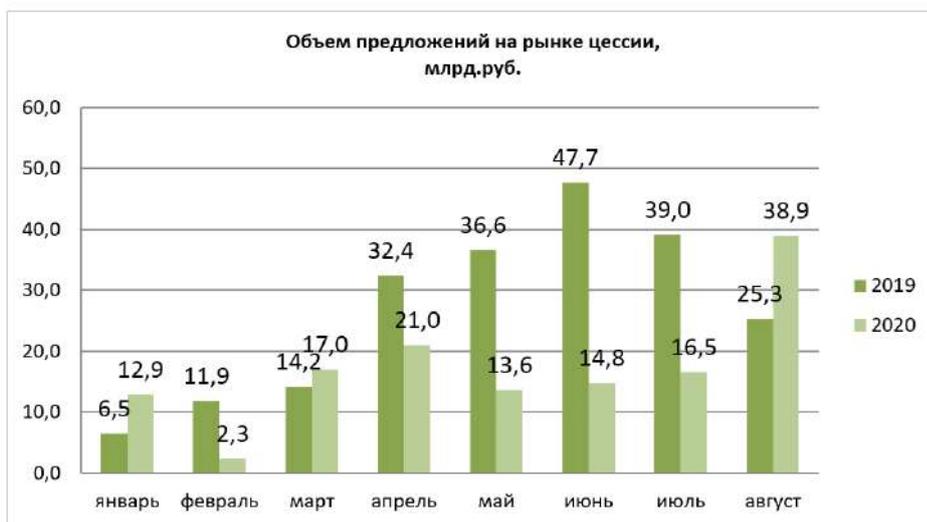
#### **Текущие тенденции рынка цессии («плохих» долгов)**

##### *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	<b>1 260 209</b>
2020	87 118	11 122	103 641	161 901	104 044	148 391	103 837	199 813	<b>919 867</b>

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.



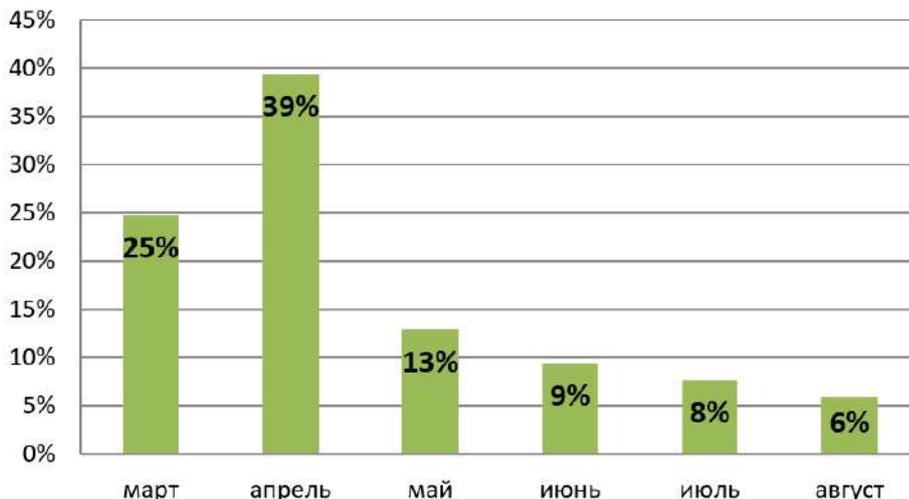
Средняя цена на портфель достигла своего максимума за последние несколько лет — 5,01%.

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%	<b>3,0%</b>
2020	6,2%	5,1%	3,5%	3,8%	5,3%	5,70%	4,98%	5,94%	<b>5,1%</b>

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

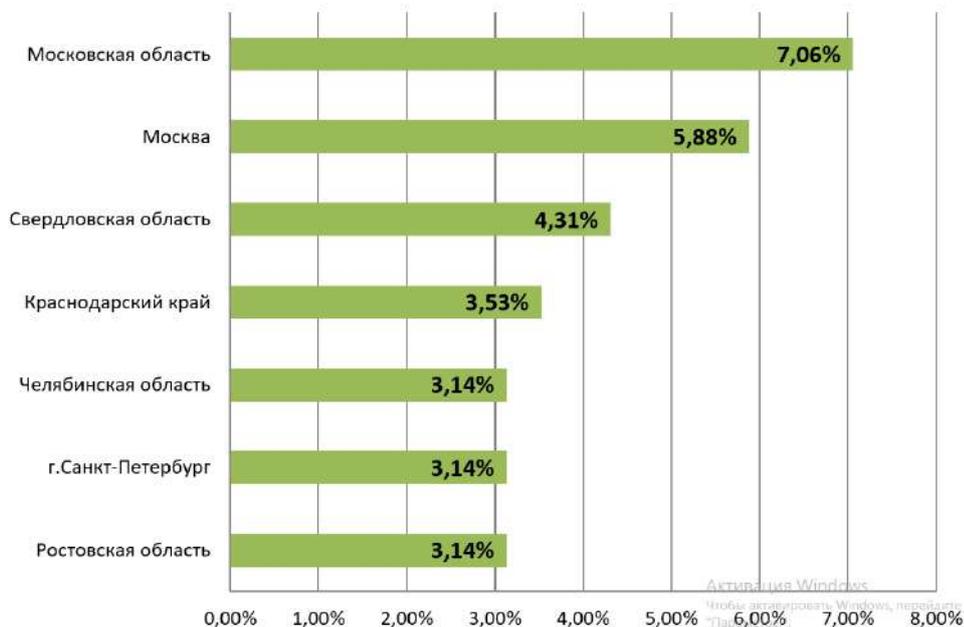
Динамика запросов на предоставление кредитных каникул представлена ниже.

**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/analytics/-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:

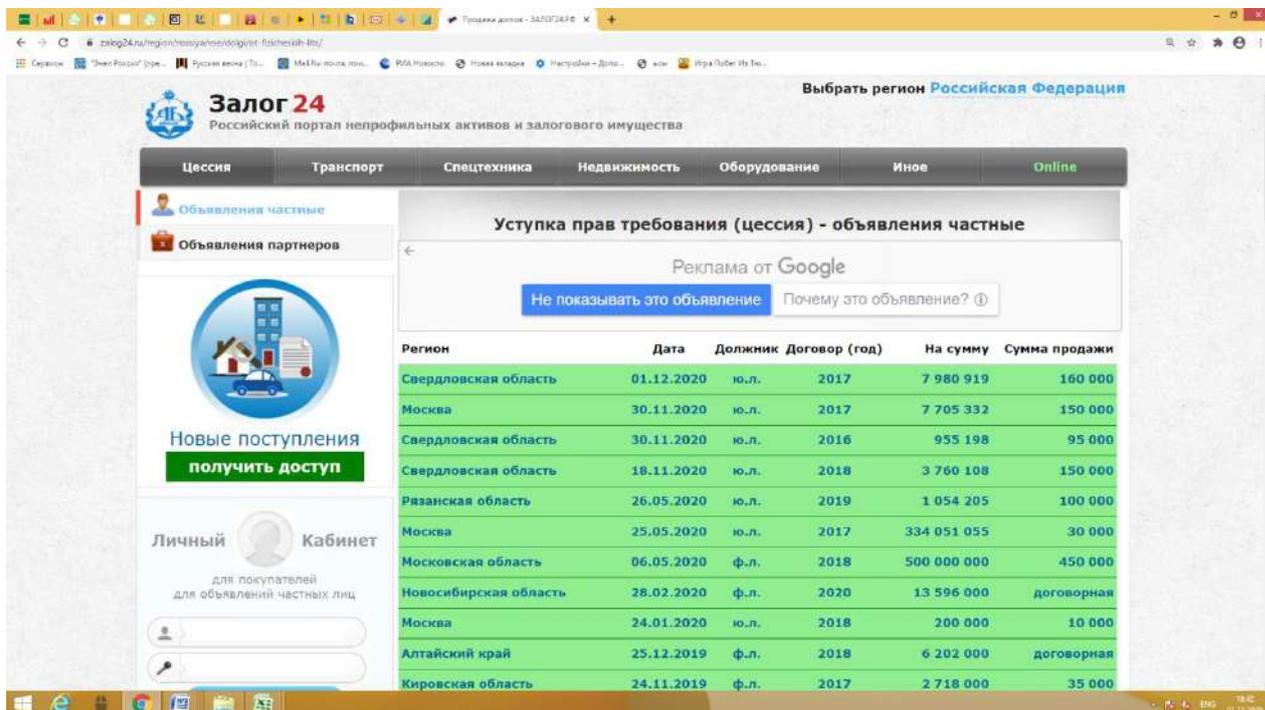
- Залог 24. Российский портал залогового имущества (<http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/>);
- Российская торговая площадка проблемными активами ([https://debbet.ru/prodazha\\_dolgov](https://debbet.ru/prodazha_dolgov)).

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>



Войти или как пользователь

Регистрация / Напомнить пароль

**ПРОДАТЬ ДОЛГ**

**КУПИТЬ ДОЛГ**

Балтийский Лизинг

Академия

Регион	Дата	Ф.Л.	Год	Сумма	Условия
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-объявление?					
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	и.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	3 948 590	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

Залог 24

Российский портал непрофильных активов и залогового имущества

Выбрать регион **Российская Федерация**

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

Объявления частные

Объявления партнеров

Новые поступления **получить доступ**

Личный Кабинет для покупателей для объявлений частных лиц

**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
Татарстан республика	27.11.2020	ю.л.	2018	13 430	1 300
Татарстан республика	27.11.2020	ю.л.	2018	1 000	100
Пернский 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
Пернский 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

zalog24.ru/region/novosibirsk/dolg/ot-biznesa/iz/page/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	99 140	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	266 534	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	и.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

zalog24.ru/region/novosibirsk/dolg/ot-biznesa/iz/page/2/

Выбрать регион **Российская Федерация**

**Залог 24**  
Российский портал непрофильных активов и залогового имущества

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

Объявления частные  
Объявления партнеров

Новые поступления  
получить доступ

Личный Кабинет  
для покупателей для объявлений частных лиц

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	34 066 000	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
Пернский 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

Продажа долга. Страница 3

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	800 000
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

Продажа долга. Страница 4

Выбрать регион **Российская Федерация**

**Залог 24**  
Российский портал непрофильных активов и залогового имущества

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

Объявления частные  
Объявления партнеров

Новые поступления  
получить доступ

Личный Кабинет  
для покупателей  
для объявлений частных лиц

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
Красноярский 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	495 000	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	и.п.	2020	227 800	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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

Методы оценки доходным подходом включают:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

## 5.5. Выбор подходов и методов оценки

### Затратный подход

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

### Сравнительный (рыночный) подход

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

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

### Доходный подход

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

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

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

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	4 квартал 2020 года – 141 547 007,16 руб. (с учетом поступления денежных средств по платежному поручению №347 от 01.12.2020 в размере 175 224 892,83 руб., платежному поручению №223 от 25.09.2020 в размере 0,01 руб. по платежному поручению №354 от 08.12.2020 в размере 16 500 000,00 руб., по платежному поручению №355 от 08.12.2020 в размере 24 000 000,00 руб. и по платежному поручению №360 от 10.12.2020 в размере 20 500 000,00 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.
основной задолженности (основного долга)	проценты, начисленные на основной долг по ставке 9% годовых, будут погашены после возврата полной суммы основного долга в срок до 31.12.2030 года.
процентов	1 369 012 197,25 руб.
Сумма солидарной непогашенной задолженности по состоянию на дату оценки	690 760 000,00 руб.
Сумма основного долга (основной суммы)	678 252 197,25 руб.
Начисленные проценты	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. – 141 547 007,16 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.
Процентная ставка	- начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2030 г. 141 547 007,16 руб. – 20 дней; 97 268 000,00 руб. – 110 дней; 299 466 212,80 руб. – 293 дня; 10 364 887,20 руб. – 385 дней; 142 113 892,84 руб. – 3 672 дня.
Дата погашения основной задолженности, принятая при проведении расчетов*	Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений) 3 672 дня
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов*	
Срок от даты оценки до погашения части основного долга (с учетом принятых допущений)	
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	

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 октябрь 2020 г. (последние официально опубликованные данные на дату

оценки), которое составляет – 6,80%.

Интерактивное представление актуальных статистических данных

- Процентные ставки и структура оборота по кредитам, предоставленным в рублях
- Процентные ставки и структура оборота по вкладам (депозитам) в рублях
- Средневзвешенные процентные ставки по кредитным и депозитным операциям в рублях без учета ПАО Сбербанк (14.12.2020)
- Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро физическим лицам в целом по Российской Федерации (08.12.2020)
- Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро нефинансовым организациям в целом по Российской Федерации (14.12.2020)
- Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро физическим лицам по 30 крупнейшим банкам (08.12.2020)
- Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро нефинансовым организациям по 30 крупнейшим банкам (14.12.2020)

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

	Всего										в том числе субъектами 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
66 Ноябрь 2019	6,84	6,69	6,74	6,69	7,63	6,94	6,74	6,86	10,31	10,67	10,12	8,75	9,71	10,24	10,03	10,13
77 Декабрь 2019	6,75	6,10	6,79	6,14	7,59	6,30	7,89	6,13	8,70	10,94	10,01	8,22	9,40	9,86	9,98	9,41
78 Январь 2020	6,49	7,49	8,36	8,32	7,22	6,96	7,67	6,23	9,95	10,50	9,85	8,91	9,71	9,69	8,64	9,22
79 Февраль 2020	6,39	7,72	7,80	7,60	7,17	6,26	7,27	7,02	6,50	10,37	9,61	7,90	8,83	9,70	8,94	9,32
30 Март 2020	6,52	6,24	6,51	7,78	7,59	6,33	7,73	6,06	6,13	10,60	9,75	7,89	8,54	9,55	8,54	9,01
31 Апрель 2020	6,59	6,70	6,53	6,08	7,42	6,88	6,69	6,82	10,04	10,40	9,65	8,11	9,00	10,40	9,18	9,73
30 Май 2020	6,24	7,84	8,21	7,38	7,03	6,37	7,69	6,05	10,26	10,43	9,10	8,37	8,97	10,13	8,52	9,29
31 Июнь 2020	5,68	7,28	8,47	6,53	6,57	6,59	7,13	6,80	5,48	9,96	9,48	7,41	8,39	5,07	7,45	6,29
30 Июль 2020	5,06	6,97	7,53	3,94	5,94	7,46	7,00	7,22	10,06	9,16	9,23	3,54	8,30	7,76	7,36	7,57
30 Август 2020	4,87	6,55	7,52	3,45	5,65	6,60	7,12	6,79	9,72	9,13	8,67	3,12	5,57	7,93	7,39	7,66
30 Сентябрь 2020	4,87	7,08	7,54	3,76	5,79	6,41	6,94	6,66	5,14	8,81	8,53	3,52	5,96	7,93	7,91	7,70
30 Октябрь 2020	4,72	6,88	7,26	4,78	5,65	6,81	6,80	6,81	8,75	8,80	8,45	4,39	6,97	7,64	7,74	7,79

Источник информации: [http://www.cbr.ru/statistics/pdco/int\\_rat/](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:

$$M(\Pi) = k * P_{\partial/\delta}$$

где:

k<sup>долг</sup> - доля потерь при наступлении банкротства на дату погашения задолженности;

P<sub>∂/δ</sub> - 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.

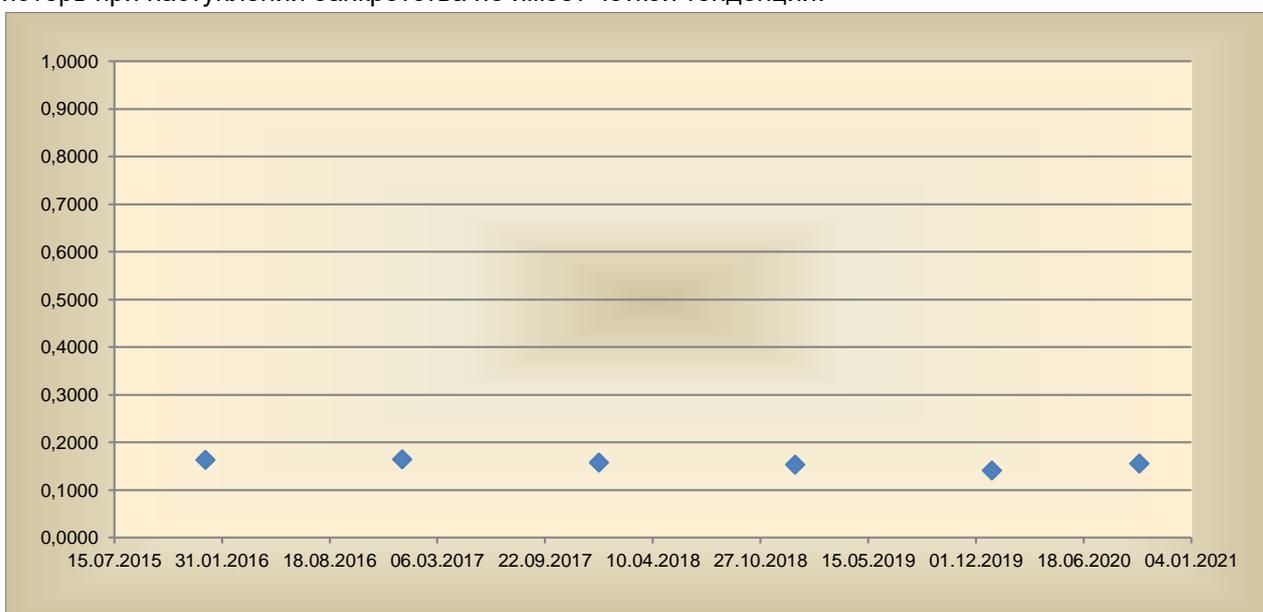
Таблица 22.

**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
<b>Доля потерь при наступлении банкротства</b>	<b>0,164</b>	<b>0,165</b>	<b>0,158</b>	<b>0,154</b>	<b>0,141</b>	<b>0,156</b>

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 "Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами"	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	ВЪ недолга по основному долгу, остаток процентов производится после выплаты основного долга, сумма займа может погашаться частями произвольно в течение срока исполнения
		проценты начисленные и полученные	824 151 607,85			
			63 730 600,00			
ООО Югорское Управление	договор купли-продажи части доли в уставном капитале	доля в УК		29.12.2019	31.03.2020	
АО "Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами"	договор уступки права требования № 1 от 11.06.2020	кредиторские права требования № 1 от 11.06.2020	380 000 000,00	11.06.2020	31.12.2020	
ООО Сиданов-инвест	соглашение №1 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
<b>Доля потерь при наступлении банкротства</b>	<b>0,464</b>

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:

X<sub>1</sub> = оборотный капитал к сумме активов предприятия. Показатель оценивает сумму чистых ликвидных активов компании по отношению к совокупным активам.

X<sub>2</sub> = не распределенная прибыль к сумме активов предприятия, отражает уровень финансового рычага компании.

X<sub>3</sub> = прибыль до налогообложения к общей стоимости активов. Показатель отражает эффективность операционной деятельности компании.

X<sub>4</sub> = рыночная стоимость собственного капитала / бухгалтерская (балансовая) стоимость всех обязательств.

X<sub>5</sub> = объем продаж к общей величине активов предприятия характеризует рентабельность активов предприятия.

K<sub>g</sub> = коэффициенты пересчета в годовые.

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

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

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

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

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

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

Описание модели ИГЭА

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

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

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

где:

X<sub>1</sub> - чистый оборотный капитал / активы;

X<sub>2</sub> - чистая прибыль / собственный капитал;

X<sub>3</sub> - чистый доход / валюта баланса;

X<sub>4</sub> - чистая прибыль / суммарные затраты;

K<sub>g</sub> = коэффициенты пересчета в годовые.

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

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

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

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

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

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

утешительный результат.

Коэффициенты пересчёта в годовые определяются на основе зависимости вида:

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

где:

МЕСЯЦ( $i_n$ ) – количество месяцев в отчетном периоде;

ГОД( $i_n$ ) – номер года отчетного периода.

*Расчет вероятности дефолта/банкротства*

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

**Таблица 25.**

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

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 30.09.2020 г.
X1	-0,884
X2	-0,040
X3	-0,050
X4	-0,156
X5	0,084
K <sub>r</sub>	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 <sub>r</sub>	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 – 3 672 дня, что по мнению оценщика позволяет эмитенту улучшить свои финансовые показатели.

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

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

### **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.	690 760 000,00
Величина процентов, отраженных на балансе, руб.	678 252 197,25
Процентная ставка, %	9
Дата погашения основной задолженности, принятая при проведении расчетов	31.12.2020 г. – 141 547 007,16 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. – 20 дней; 97 268 000,00 руб. – 110 дней; 299 466 212,80 руб. – 293 дня; 10 364 887,20 руб. – 385 дней; 142 113 892,84 руб. – 3 672 дня.
Срок от даты оценки до полного погашения суммы основной задолженности (с учетом принятых допущений)	3 672 дня
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	6,80%
Ставка дисконта, %	0,42 (42%)
Математическое ожидание (коэффициент) потерь - $M(I)$	

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	20	90	183	92	3287
Срок (длительность) периода относительно даты оценки, дней	20	110	293	385	3672
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	690 760 000,00	549 212 992,84	451 944 992,84	152 478 780,04	142 113 892,84
Основная сумма задолженности (основной долг), подлежащая уплате, руб.	141 547 007,16	97 268 000,00	299 466 212,80	10 364 887,20	142 113 892,84
Остаток основной суммы задолженности (основного долга), руб.	549 212 992,84	451 944 992,84	152 478 780,04	142 113 892,84	0,00
Процентная ставка, %	9,0	9,0	9,0	9,0	9,0
Величина начисленных процентов (накопленным итогом), руб.	3 406 487,67	12 188 014,36	20 393 243,92	3 458 970,68	115 182 336,76
Величина процентов, подлежащая уплате, руб.	681 658 684,92	693 846 699,28	714 239 943,21	717 698 913,89	832 881 250,65
Ставка дисконта, %	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80
Срок дисконтирования, лет	0,0548	0,3014	0,8027	1,0548	10,0603
Денежный поток, руб.	141 547 007,16	97 268 000,00	299 466 212,80	10 364 887,20	974 995 143,49
Дисконтный множитель для периода	0,9964	0,9804	0,9486	0,933	0,5159

Наименование показателя	Значение показателя				
	31.12.2020	31.03.2021	30.09.2021	31.12.2021	31.12.2030
Математическое ожидание (коэффициент потерь - $M(P)$ )	0,42	0,42	0,42	0,42	0,42
Скорректированная стоимость денежного потока, руб. (округленно)	81 802 000	55 310 000	164 763 000	5 609 000	291 740 000
Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.	599 224 000				

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:

599 224 000 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:

599 224 000 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:

599 224 000

*(Пятьсот девяносто девять миллионов двести двадцать 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://www.economy.gov.ru), <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, [www.cbr.ru](http://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: [Signature]  
11.04.2011

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2015
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	по ОКПО 78216178		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 8601026590		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 70.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12165	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКФС / ОКФС 384		
Местонахождение (адрес)	628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, пер. Энергетиков, дом № 1			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
	<b>БАЛАНС</b>	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.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(767 142)</b>	<b>(351 629)</b>	<b>(358 682)</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	3 733 203	3 750 876	4 085 622
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>3 733 203</b>	<b>3 750 876</b>	<b>4 085 622</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>945 832</b>	<b>415 276</b>	<b>82 146</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>3 911 893</b>	<b>3 814 523</b>	<b>3 809 086</b>

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		
Дата (число, месяц, год)		8601026590		
по ОКПО		70.11.1		
ИНН		12165		
по ОКВЭД		16		
по ОКФС / ОКФС		384		
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 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(997)	(2 482)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(997)	(2 482)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	81 594	24 313
	Проценты к уплате	2330	(545 621)	(13 000)
	Прочие доходы	2340	13 939	-
	Прочие расходы	2350	(6)	(14)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(451 091)	8 817
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	49 518	(1 763)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(401 573)	7 054

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(401 573)	7 054
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Ильиных Ольга  
Николаевна

(расшифровка подписи)

Главный  
бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 марта 2016 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2016 г.

		Форма по ОКУД	<b>Коды</b>		
			<b>0710001</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2016</b>
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	по ОКПО	<b>78216178</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>8601026590</b>		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	<b>68.10.11</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	<b>12165</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
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.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>7 303</b>	<b>63 391</b>	<b>13 874</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>3 979 435</b>	<b>3 848 502</b>	<b>3 800 649</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>3 986 737</b>	<b>3 911 893</b>	<b>3 814 523</b>

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(786 635)</b>	<b>(767 142)</b>	<b>(351 629)</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	3 919 880	3 733 203	3 750 876
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>3 919 880</b>	<b>3 733 203</b>	<b>3 750 876</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>853 493</b>	<b>945 832</b>	<b>415 276</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>3 986 737</b>	<b>3 911 893</b>	<b>3 814 523</b>



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	<b>0710002</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2016</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>"Ханты-МансийскСтройРесурс"</b>	по ОКПО	<b>78216178</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>8601026590</b>		
Вид экономической деятельности	<b>Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД	<b>68.10.11</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	<b>12165</b>	<b>16</b>	
<b>Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность</b>		по ОКЕИ	<b>384</b>		
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.

		<b>Коды</b>		
		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.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
	<b>БАЛАНС</b>	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.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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
	<b>БАЛАНС</b>	1700	4 372 521	3 986 741	3 911 893



Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган  
Вачаганович

(расшифровка подписи)

26 января 2018 г.

..... *Будисей* *М*

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Форма по ОКВД	<b>Коды</b>			
		Дата (число, месяц, год)	<b>0710002</b>	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2017</b>
Организация	<b>Общество с ограниченной ответственностью</b> <b>"Ханты-МансийскСтройРесурс"</b>	по ОКПО	<b>78216178</b>			
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>8601026590</b>			
Вид экономической деятельности	<b>Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД	<b>68.10.11</b>			
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Общества с ограниченной ответственностью</b> / <b>Частная собственность</b>	по ОКФС / ОКФС	<b>12165</b>	<b>16</b>		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>			

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	<b>Коды</b>		
		Дата (число, месяц, год)	<b>31</b>	<b>12</b>	<b>2018</b>
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	по ОКПО	<b>78216178</b>		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	<b>8601026590</b>		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	<b>68.10.11</b>		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	<b>12165</b>	<b>16</b>	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	<b>384</b>		
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.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	-	-	-
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>3 889 405</b>	<b>3 639 268</b>	<b>3 287 664</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	-	-	-
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>776 462</b>	<b>733 253</b>	<b>699 077</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>4 665 867</b>	<b>4 372 521</b>	<b>3 986 741</b>

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(847 956)</b>	<b>(818 296)</b>	<b>(786 635)</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	3 919 880	3 919 880
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>-</b>	<b>3 919 880</b>	<b>3 919 880</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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	-	-	-
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>5 513 824</b>	<b>1 270 937</b>	<b>853 496</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>4 665 867</b>	<b>4 372 521</b>	<b>3 986 741</b>



Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган

Вачаганович

(расшифровка подписи)

28 января 2019 г.

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

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

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

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(29 661)	(31 680)
	Справочно	2900	-	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-
	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.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
	<b>БАЛАНС</b>	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.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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
	<b>БАЛАНС</b>	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)	0710002		
			31	12	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-Мансийск СтройРесурс"	по ОКПО	78216178		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8601026590		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКПОФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	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	22 634	(29 660)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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.

		<b>Коды</b>		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		30	09	2020
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-Мансийск СтройРесурс"	по ОКПО		78216178
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		8601026590
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 2		68.10.11
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС		12300 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		384
Местонахождение (адрес) 628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, д. № 118/1, кв. 1				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
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.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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	1 176 628	-
	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
	<b>БАЛАНС</b>	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.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	183	188	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	183	188	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 334 129	5 018 298	4 665 868



Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган  
Вачаганович

(расшифровка подписи)

30 октября 2020 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Сентябрь 2020 г.

		Форма по ОКУД		Коды	
		Дата (число, месяц, год)		30	09
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 ОКОПФ / 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.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	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.

*Б.И.И.И.*

*М.В.*

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-й порядок на ипотеку, условия кредитования определяются после внесения обеспечения, сумма займа может погашаться частями по графику и погашать бонус кредитом
ООО "Сунь Си Сунь Рен"	договор купли-продажи доли и ипотечный займ	ипотека	40 000,00	30.12.2019	30.09.2020	
АО "Юань Юань Си Сунь Рен"	договор купли-продажи доли и ипотечный займ	ипотека	985 700 500,00	11.06.2020	31.12.2019	
ООО "Сунь Си Сунь Рен"	договор купли-продажи доли и ипотечный займ	ипотека	2 578 283 500,34			
		Итого	9 966 711 700,34			

Подпись: \_\_\_\_\_

*Б. Гусев*

Е.Н. Рудина



**Бухгалтерский баланс**  
на 30 сентября 2020 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
			30	09	2020
Организация	<b>Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"</b>	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности	<b>Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД 2	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<b>628002, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовл. № 118, корп. 1, кв. 1</b>				
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.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>790 107</b>	<b>795 093</b>	<b>3 898 677</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>886 207</b>	<b>968 271</b>	<b>5 089 331</b>

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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
	<b>БАЛАНС</b>	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



**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		электронно <input type="checkbox"/>
	24.09.2020 Дата	электронно Вид платежа

Сумма прописью	Ноль рублей 01 копейка		
ИНН 8601026590	КПП 860101001	Сумма	0-01
ООО "ХАНТЫ-МАНСЙСК СТРОЙРЕСУРС"		Сч. №	40702810967460001188
Платательщик	ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК	БИК	047102651
Банк плательщика	БАНК ГПБ (АО)	Сч. №	30101810800000000651
Банк получателя	ИНН 7704750193	КПП	Сч. № 40701810992000112914
	ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Проектный"	Вид. оп.	01
Получатель		Наз. пл.	Срок плат.
		Код	Очер. плат.
			Рез. поле
			5

ЧАСТИЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО ОСНОВНОМУ ДОЛГУ ПО МИРОВОМУ СОГЛАШЕНИЮ А75-11/09/2011 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	<input type="checkbox"/>
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		
Платательщик ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК		БИК	047102651		
Банк плательщика БАНК ГПБ (АО)		Сч. №	30101810800000000651		
Банк получателя ИНН 7704750193		КПП	БИК	044525823	
ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Проектный"		Сч. №	Сч. №	30101810200000000823	
Получатель		Вид. оп.	01	Срок плат.	
		Наз. пл.		Очер. плат.	5
		Код		Рез. поле	
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.

Банк ГПБ (АО) Г. МОСКВА
Проведено 02.12.2020 БИК 044525823 Корр. счет 30101810200000000823

08.12.2020 Поступ. в банк плат.	08.12.2020 Списано со сч. плат.	0401060				
ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 355		<table border="0" style="display: inline-table;"> <tr> <td style="text-align: center;">08.12.2020</td> <td style="text-align: center;">электронно</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Дата</td> <td style="text-align: center;">Вид платежа</td> </tr> </table> <input style="width: 20px; height: 15px; margin-left: 10px;" type="checkbox"/>	08.12.2020	электронно	Дата	Вид платежа
08.12.2020	электронно					
Дата	Вид платежа					

Сумма прописью | Двадцать четыре миллиона рублей 00 копеек

ИНН 8601026590	КПП 860101001	Сумма	24000000-00	
ООО "ХАНТЫ-МАНСЙСК СТРОЙРЕСУРС"		Сч. №	40702810967460001188	
Платательщик ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК		БИК	047102651	
Банк плательщика БАНК ГПБ (АО)		Сч. №	30101810800000000651	
Банк получателя ИНН 7704750193		БИК	044525823	
КПП		Сч. №	30101810200000000823	
ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Проектный"		Сч. №	40701810992000112914	
Получатель		Вид. оп.	01	Срок плат.
		Наз. пл.		Очер. плат.
		Код		Рез. поле
				5

ЧАСТИЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО МИРОВОМУ СОГЛАШЕНИЮ А75-1109/2011 ОТ 11.04.2011 Г. СУММА 24000000-00 БЕЗ НАЛОГА (НДС)

Назначение платежа

---

Подписи Отметки банка

М. П.

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Банк ГПБ (АО) Г. МОСКВА

Проведено  
08.12.2020  
БИК 044525823  
Корр. счет 30101810200000000823

08.12.2020 Поступ. в банк плат.	09.12.2020 Списано со сч. плат.	0401060			
ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 354		<table border="0"> <tr> <td style="text-align: center;">08.12.2020 Дата</td> <td style="text-align: center;">электронно Вид платежа</td> <td style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 20px; margin-left: 10px;"></td> </tr> </table>	08.12.2020 Дата	электронно Вид платежа	
08.12.2020 Дата	электронно Вид платежа				

Сумма прописью Шестнадцать миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек

ИНН 8601026590	КПП 860101001	Сумма	16500000-00	
ООО "ХАНТЫ-МАНСКИЙ СТРОЙРЕСУРС"		Сч. №	40702810967460001188	
Платательщик ЗАПАДНО-СИБИРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8647 ПАО СБЕРБАНК		БИК	047102651	
Банк плательщика БАНК ГПБ (АО)		Сч. №	30101810800000000651	
Банк получателя		БИК	044525823	
ИНН 7704750193		Сч. №	30101810200000000823	
КПП		Сч. №	40701810992000112914	
ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Проектный"		Вид. оп.	01	Срок плат.
Получатель		Наз. пл.		Очер. плат.
		Код		Рез. поле
				5

ЧАСТИЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО МИРОВОМУ СОГЛАШЕНИЮ А75-1109/2011 ОТ 11.04.2011 Г. СУММА 16500000-00 БЕЗ НАЛОГА (НДС)

Назначение платежа

Подписи

Отметки банка

М. П.

Банк ГПБ (АО) Г. МОСКВА
Проведено 09.12.2020 БИК 044525823 Корр. счет 30101810200000000823

11.12.2020 Поступ. в банк плат.	11.12.2020 Списано со сч. плат.	0401060
ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 360		10.12.2020 Дата
		электронно Вид платежа

Сумма прописью: Двадцать миллионов пятьсот тысяч рублей 00 копеек

ИНН 8601026590	КПП 860101001	Сумма	20500000-00	
ООО "ХАНТЫ-МАНСКИЙ СТРОЙРЕСУРС"		Сч. №	40702810967460001188	
Платательщик 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

ЧАСТИЧНОЕ ПОГАШЕНИЕ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПО МИРОВОМУ СОГЛАШЕНИЮ А75-1109/2011 ОТ 11.04.2011 Г. СУММА 20500000-00 БЕЗ НАЛОГА (НДС)

Назначение платежа

Подписи

Отметки банка

М. П.

<b>Банк ГПБ (АО) Г. МОСКВА</b>  Проведено 11.12.2020 БИК 044525823 Корр. счет 30101810200000000823
---



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, факсе (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

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.

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**

**3237-18**

**ДАТА ВЫДАЧИ**

06.09.2018

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

#### 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><b>СТРАХОВЩИК:</b> 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><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> 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  
130 (Сто двадцать тридцать) страниц.  
Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

