

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/21-42

от 17 марта 2022 года

**оценка справедливой стоимости - непогашенной
задолженности Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по
Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от
«14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ
недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»,
- непогашенной задолженности Общества с ограниченной
ответственностью Специализированный застройщик «Долина
Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого
имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК
"ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»**

Заказчик:	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	17 марта 2022 г.
Дата составления отчета:	17 марта 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ	Стр.
Сопроводительное письмо	3
1. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
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	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	10
2. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	12
3. Описание объектов оценки	14
3.1. Общее описание	14
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	14
3.3. Общая информация об объекте оценки	16
3.4. Информация, характеризующая деятельность эмитента	16
3.5. Финансовая информация об эмитенте	17
3.5.1. Анализ финансовых результатов эмитента	17
3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств эмитента	18
3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	21
3.5.4. Прогнозные данные	21
3.6. Описание текущего использования объектов оценки	21
3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	21
4. Анализ рынка объектов оценки	22
4.1. Основные тенденции социально-экономического развития в период с 2006 г. по 2020 г.	22
4.2. Основные тенденции социально-экономического развития в 2021 г.	23
4.3. Прогноз социально-экономического развития	25
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли эмитента	31
4.5. Анализ рынка жилой недвижимости г Ханты-Мансийск	35
4.6. Анализ рынка прав требования	39
5. Методология оценки	48
5.1. Общие положения	48
5.2. Общие понятия	48
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	48
5.4. Согласование результатов оценки	50
5.5. Обоснование подходов и методов оценки	50
6. Описание процесса оценки объектов оценки	62
6.1. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	62
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	69
6.3. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	69
6.4. Согласование результатов оценки	69
7. Выводы	70
8. Перечень литературы	71
Приложение 1	72
Приложение 2	107
Приложение 3	126

**Генеральному директору
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«СТРОЙПРОЕКТ»
господину Сукманову Д.В.**

«17» марта 2022 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 42 от 17.03.2022 г. к договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»; непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Общество с ограниченной ответственностью «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 № 3758-У от 25 августа 2015 г.

Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», гражданская ответственность Оценщика застрахована ООО «Абсолют Страхование».

Оценка произведена по состоянию на **17 марта 2022 г.**

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.

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, 326 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8) и с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно условиям Технического задания № 42 от 17.03.2022 г. к договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г., 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.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»; по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

62 300 000 (Шестьдесят два миллиона триста тысяч рублей)

Итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-3ХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

7 700 000 (Семь миллионов семьсот тысяч рублей)



**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко**

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 42 от «17» марта 2022 г. к договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объекты оценки (точное описание):

- непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».
- непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

2. Характеристики объектов оценки и их составные части (или ссылка на доступные для оценщиков документы, содержащие такие характеристики).

Характеристики объектов оценки указаны в следующих доступных для оценщиков документах:

- Договор 4-ЗХМ от 14.05.2021 г.;
- Договор 5-ЗХМ от 29.06.2021 г.;
- прочих документах и справочных материалах (или их копиях), полученные от Заказчика.

3. Имущественные права на объекты оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

4. Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки.

При оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки.

5. Цель оценки. Определение справедливой стоимости объекта оценки.

6. 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.

7. 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.

8. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов 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.

9. Дата оценки. Оценка по состоянию на **17.03.2022 года**.

10. Срок проведения оценки. Не позднее **17.03.2022 года**.

11. 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 оцениваемые объекты. 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 объектов действительно только на дату определения стоимости объектов оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете;
- результаты оценки указываются в отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (с изменениями от 06 декабря 2016 г.).
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 №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемые объекты являются объектами, относящимися к понятию «бизнес (собственные долевые инструменты предприятия (акций, долей и т.п.))» и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда. Учитывая данные обстоятельства, 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. 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)».

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

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Ассоциацией «Сообщество профессионалов оценки».

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

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

Оценка делается в предположении отсутствия значительных изменений структуры активов и обязательств ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» с даты последней отчетности 30.09.2021 г. до даты оценки 17.03.2022 г.

- 21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма. Западные страны ввели ряд санкций, которые направлены в первую очередь на ослабление экономики Российской Федерации.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта оценки.

После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

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

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116
Почтовый адрес	117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116
Основной государственный регистрационный номер	н/д
Дата присвоения ОГРН	н/д

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	Белова Елена Николаевна - действительный член саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки». Регистрационный № 0024 от 20.11.2009 г. Параметры документа о профессиональном образовании: № МИПК-10/381 от 24 июня 2008 г., рег. № 4277 Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 027581-3 от 10.08.2021 г. Квалификационный аттестат действует до 10.08.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2006 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	198097, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 34, к. 1, кв. 4.
Номер контактного телефона	+7 (921) 983-26-20
Адрес электронной почты	info@ramb-price.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 210005-035-000195, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 02.11.2021 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Белова Елена Николаевна Саморегулируемая организация Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0024 от 20ноября 2009 г.
Место нахождения СРО	г. Санкт-Петербург
Адрес СРО	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101. Почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, ОПС №31, а/я 409.
Сведения о страховании ответственности оценщика	Белова Елена Николаевна Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» №022-073-007976/21 от 28.12.2021 г. период страхования с 01.01.2022 по 31.12.2022 г., сумма страхования 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Техническое задание № 42 от «17» марта 2022 г. к договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	17 марта 2022 г.
Номер отчета	УКО-С/21-42

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

- непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

- непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Долина ручьев»
Основание для взыскания задолженности	договор купли-продажи недвижимого имущества № 4-ЗХМ от 14.05.2021 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	182 272 301 (Сто восемьдесят два миллиона двести семьдесят две тысячи триста один) рубль
Основание для взыскания задолженности	договор купли-продажи недвижимого имущества № 5-ЗХМ от 29.06.2021 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	22 692 500 (Двадцать два миллиона шестьсот девяносто две тысячи пятьсот) рублей

Результаты оценки

Наименование объекта/подхода	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости руб.
- непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».	62 300 000	не использовался	не использовался	62 300 000
- непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021	7 700 000	не использовался	не использовался	7 700 000

Наименование характеристики	Значение
года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».	

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов 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.

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

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Бухгалтерский баланс за 3 кв. 2021 г. (ф. 1, ф. 2)	копия
Расшифровки основных статей баланса на 30.09.2021 г.	копия
Договор купли-продажи недвижимого имущества № 4-ЗХМ от 29 мая 2021 г.	копия
Договор купли-продажи недвижимого имущества № 5-ЗХМ от 29 июня 2021 г.	копия
Выписка на земельный участок от 29.07.2021 г.	копия
Договор купли-продажи земельного участка № 42 от 04.06.2021 г.	копия
Договор купли-продажи земельного участка № 42 от 04.06.2021 г.	копия
Справка об объединении земельных участков от 14 марта 2022 г. без номера, предоставленная ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев»	копия
Разрешение на строительство №86 - Ру86312000-19-2021	копия
Схема планировочной организации земельного участка раздел 2 Том 2 СП020-12.20-00-ПЗУ 2021 г.	копия
Справка о состоянии проекта от 28.02.2022 г. № 216/1, предоставленная ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев».	копия
Справка о состоянии проекта от 30.09.2021 г. № 113/1, предоставленная ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев».	копия
Справка о проданных квартирах от 17.03.2022 г. № 232, предоставленная ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев»	копия

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объектов 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.

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

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

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

2. Определение исходных условий оценки.

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

3. Определение исходных данных для методов оценки.

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

Иерархия исходных данных:

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

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

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

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые

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

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

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ 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).

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 объектами оценки

Общее описание объектов оценки

В настоящем отчете объектом оценки является

- непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

- непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Данные об объекте оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев»
Основание для взыскания задолженности	договор купли-продажи недвижимого имущества № 4-ЗХМ от 14.05.2021 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	182 272 301 (Сто восемьдесят два миллиона двести семьдесят две тысячи триста один) рубль
Основание для взыскания задолженности	договор купли-продажи недвижимого имущества № 5-ЗХМ от 29.06.2021 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	22 692 500 (Двадцать два миллиона шестьсот девяносто две тысячи пятьсот) рублей

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Имущественные права, связанные с объектами оценки

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

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 объектов оценки.

Балансовая стоимость объектов оценки не определена.

Обременения, связанные с объектами оценки

Согласно п. 4 Задания на оценку № 42 от 17.03.2022 г., при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки.

Имущественные права, учитываемые при проведении 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.

Общие понятия

Право требования как объект оценки

Права (требования) – это права кредитора, вытекающие из кредитных договоров, заключенных между кредитором и заемщиком, а также из договоров ипотеки, залога и поручительства, заключенных в обеспечение исполнения обязательств заемщика.

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. 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.

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. 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.

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).

Операции по уступке прав требования не облагаются НДС в соответствии с пп. 26 п. 3 ст. 149 НК РФ.

Уступка права требования — один из способов перемены лиц в обязательстве, т. е. сменой кредитора. Согласно пункту 1 статьи 382 Гражданского кодекса РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступке требования).

Согласно статье 128 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ):

«К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага».

Оцениваемое право собственности на непогашенную задолженность является денежным, а соответственно является имущественным правом и является частью имущества организации.

3.3. Общая информация об объекте оценки

Основные количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев»
Основание для взыскания задолженности	договор купли-продажи недвижимого имущества № 4-ЗХМ от 14.05.2021 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	182 272 301 (Сто восемьдесят два миллиона двести семьдесят две тысячи триста один) рубль
Основание для взыскания задолженности	договор купли-продажи недвижимого имущества № 5-ЗХМ от 29.06.2021 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	22 692 500 (Двадцать два миллиона шестьсот девяносто две тысячи пятьсот) рублей

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

3.4. Информация, характеризующая деятельность эмитента

Информация о создании бизнеса.

ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 24.11.2020 г. за основным государственным регистрационным номером 1208600012720.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 руб.

Информация о развитии бизнеса.

Для анализа доступна информация по состоянию с 24.11.2020 г. по 30.09.2021 г.

В указанный период реорганизаций эмитента не было. Информация о развитии бизнеса (финансовая и прочая) представлена ниже.

Структура уставного капитала:

ООО «ТАУН ЛАЙФ», доля 10 000 руб. (100%).

На дату оценки (17.03.2022 г.) ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» является действующей.

Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности эмитента. Эмитент имеет ОКВЭД 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Информация о продукции, работах, услугах Общества

По состоянию на дату оценки у общества имеется один строящийся жилой дом эко-квартал "Долина Ручьев" дом 1, строительная готовность 25% (данные Заказчика: справка № 216/1 от 28.02.2022 г.).

3.5. Финансовая информация об эмитенте

3.5.1 Анализ финансовых результатов эмитента

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации –SalesMargin) 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 24.11.2020 г. по 30.09.2021 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 4.

Таблица 4.

Исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев», (тыс. руб.)

Показатель	30.09.2021 г.
Выручка от реализации	0
Себестоимость	0
Валовая прибыль	0
Коммерческие расходы	0
Управленческие расходы	-694
Прибыль (убыток) от продаж	-694
Проценты к получению	178
Проценты к уплате	-1
Доходы от участия в других организациях	0
Прочие доходы	0
Прочие расходы	-20
Прибыль (убыток) до налогообложения	-537
Текущий налог на прибыль	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Отложенные налоговые активы	0
Прочее	0
Чистая прибыль	-537

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

На основе представленных в табл. 4 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества, представленный в табл. 5. Сравнительная форма (горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках Общества представлена в табл. 6.

Таблица 5.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев», (тыс. руб.)

Показатель	30.09.2021 г.
1. Выручка (Sales)	0
2. Себестоимость реализации (без амортизации)	0
3. Валовая прибыль (Gross margin)	0
4. Коммерческие и общефирменные расходы	-694
5. Прочие операционные доходы расходы (нетто)	0
6. Прибыль от реализации (Sales Margin)	-694
7. Прочие внереализационные доходы расходы (нетто)	-20
8. Прибыль до налогов, проц. и амор. (EBTDA)	-714
9. Амортизация	0
10. Операционная маржа (ЕБИТ)	-714
11. Проценты к уплате	-1

Показатель	30.09.2021 г.
12. Проценты к получению	178
13. Доходы от участия в других организациях	0
14. Прибыль до налогообложения (ЕВТ)	-537
15. Налог на прибыль и аналогичные платежи	0
16. Чистая прибыль	-537

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

Таблица 6.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев», (горизонтальная сравнительная форма)

Показатель	30.09.2021 г.
1. Выручка (Sales)	<i>n/a</i>
2. Себестоимость реализации (без амортизации)	<i>n/a</i>
3. Валовая прибыль (Gross margin)	<i>n/a</i>
4. Коммерческие и общефирменные расходы	<i>n/a</i>
5. Прочие операционные доходы расходы (нетто)	<i>n/a</i>
6. Прибыль от реализации (Sales Margin)	<i>n/a</i>
7. Прочие внереализационные доходы расходы (нетто)	<i>n/a</i>
8. Прибыль до налогов, проц. и амор. (ЕВТДА)	<i>n/a</i>
9. Амортизация	<i>n/a</i>
10. Операционная маржа (ЕВІТ)	<i>n/a</i>
11. Проценты к уплате	<i>n/a</i>
12. Проценты к получению	<i>n/a</i>
13. Доходы от участия в других организациях	<i>n/a</i>
14. Прибыль до налогообложения (ЕВТ)	<i>n/a</i>
15. Налог на прибыль и аналогичные платежи	<i>n/a</i>
16. Чистая прибыль	<i>n/a</i>

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

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов: 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.

Ввиду того, что компания создана 24.11.2020 г., динамика выручки отсутствует. По состоянию на 30.09.2021 г. выручка отсутствует. Это связано с тем, что, несмотря на строительную готовность в 25% реализация жилых квартир происходит через счета эскроу, т.е. прибыль от продажи квартир компания получит по факту сдачи жилого дома.

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации –Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных показывает, что прибыль от реализации (Sales Margin) Общества на последнюю отчетную дату (30.09.2021 г.) отрицательная.

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (ЕВІТ) и факторов, влияющих на указанный показатель.

На последнюю отчетную дату (30.09.2021 г.) значение ЕВІТ отрицательное, по состоянию на дату оценки положительное.

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 незначительного ретроспективного периода.

3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств

Анализ структуры активов и обязательств эмитента производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов;
- установить перечень активов и обязательств 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») на 30.09.2021 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 7 и табл. 8 соответственно.

Таблица 7.

Исторический баланс ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев», тыс. руб.

Показатель	30.09.2021 г.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	0
Доходные вложения в мат. ценности	0
Долгосрочные финансовые вложения	0
Отложенные налоговые активы	0
Прочие внеоборотные активы	239 726
Итого внеоборотные активы	239 726
Запасы	0
НДС по приобретенным ценностям	3 079
Дебиторская задолженность	21 360
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	6 950
Денежные средства и денежные эквиваленты	39 372
Прочие оборотные активы	1
Итого оборотные активы	70 762
БАЛАНС:	310 488
Уставный капитал	10
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0
Переоценка внеоборотных активов	0
Добавочный капитал (без переоценки)	0
Резервный капитал	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-538
Итого собственный капитал	-528
Долгосрочные займы и кредиты	87 601
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства	0
Прочие долгосрочные обязательства	5 190
Итого долгосрочные обязательства	92 791
Краткосрочные заёмные средства	0
Кредиторская задолженность	218 225
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства	0
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого краткосрочные обязательства	218 225
БАЛАНС:	310 488

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 8.

Исторический баланс ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» (сравнительная вертикальная форма)

Показатель	30.09.2021 г.
Нематериальные активы	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%
Основные средства	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,00%
Финансовые вложения	0,00%
Отложенные налоговые активы	0,00%
Прочие внеоборотные активы	77,21%
Итого внеоборотные активы	77,21%
Запасы	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,99%
Дебиторская задолженность	6,88%
Краткосрочные финансовые вложения	2,24%
Денежные средства	12,68%
Прочие оборотные активы	0,00%
Итого оборотные активы	22,79%
БАЛАНС:	100,00%
Уставный капитал	0,00%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%
Переоценка внеоборотных активов	0,00%
Добавочный капитал (без переоценки)	0,00%
Резервный капитал	0,00%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-0,17%
Собственный капитал	-0,17%
Долгосрочные заёмные средства	28,21%
Отложенные налоговые обязательства	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	1,67%

Показатель	30.09.2021 г.
Итого долгосрочные обязательства	29,89%
Краткосрочные заёмные средства	0,00%
Кредиторская задолженность	70,28%
Доходы будущих периодов	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	70,28%
БАЛАНС:	100,00%

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества эмитента, а также размеры источников формирования имущества. В общем случае можно выделить следующие варианты изменения валюты баланса: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткой периодизации роста/снижения выручки). Увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности эмитента, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота.

Ввиду того, что Общество создано 24.11.2020 г., динамика изменения валюты баланса отсутствует.

На последнюю отчетную дату основными источниками формирования являлись долгосрочные средства, кредиторская задолженность. По состоянию на последнюю отчетную дату собственный капитал составил -0,17% в структуре источников формирования. Доля краткосрочных заемных средств составила на последнюю отчетную дату 70,28%, доля долгосрочных заемных средств составила 6,79%, доля кредиторской задолженности составляет 29,89% в структуре источников формирования.

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

1. Нематериальные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

2. Основные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

3. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

4. Долгосрочные финансовые вложения. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

5. Отложенные налоговые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

6. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 239 726 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

7. Запасы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

8. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 3 079 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

9. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 21 360 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

10. Финансовые вложения за исключением денежных эквивалентов. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 6 950 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

11. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 39 372 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

12. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

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

1. Долгосрочные заемные средства (кредиты и займы). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 87 601 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

2. Прочие долгосрочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 5 190 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

3. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства

по данной группе пассивов не выявлены.

4. Краткосрочные заемные средства (кредиты и займы). Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 218 225 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

6. Задолженность участникам по выплате доходов. Отсутствует. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

8. Оценочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

9. Прочие краткосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Небольшой период деятельности общества с 24.11.2020 г. и доступность бухгалтерской отчетности на 30.09.2021 г. не позволяет рассчитать коэффициенты финансовой устойчивости и коэффициентов ликвидности.

3.5.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели, бюджеты и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности эмитента.

3.6. Описание текущего использования объектов оценки

По состоянию на дату проведения оценки Общество является действующей организацией.

3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки

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

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2020 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2020 г. представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2020 г.

Показатели	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	103,6	101,3
Индекс-дефлятор ВВП	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	101,1
Индекс потребительских цен, на конец периода	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	103,8
Индекс промышленного производства	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	98,0
Обрабатывающие производства	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,9	100,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,0
Инвестиции в основной капитал	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	101,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	105,4	103,7
Ввод в действие жилых домов	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	104,2	102,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	101,0
Реальная заработная плата	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	101,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	50 131
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,7
Оборот розничной торговли	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	103,4
Объем платных услуг населению	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	103,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	321,3
Импорт товаров, млрд. долл. США	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	235,2
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6	40,0	41,8

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 рост инфляции, которая составила по итогам года 4,7%.
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП до 2,3% по итогам года, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,91%.

4.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2021 г.

1. В июне ВВП, по оценке, достиг допандемийного уровня (+0,1% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). Прирост ВВП к июню 2020 г. составил 8,5% г/г (к июню 2019 г.: +1,9%), по итогам 2 кв. 2021 г. – 10,1% г/г (+1,5% ко 2 кв. 2019 года).

2. Выпуск ключевых несырьевых отраслей (обрабатывающая промышленность, сельское хозяйство, строительство) уверенно превышает допандемийные уровни (в июне – в среднем на 5%, месяцем ранее – на 4%). Добыча полезных ископаемых сохраняется более чем на 2% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+, однако показатели выпуска постепенно восстанавливаются.

3. На потребительском рынке в июне восстановление несколько замедлилось. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг, по оценке, был на 0,5% SA ниже допандемийного уровня (май: -0,2% SA). Оборот розничной торговли, по оценке, опустился чуть ниже допандемийного уровня впервые с начала года. В секторе услуг восстановление продолжается, при этом показатели пока не достигли допандемийных уровней как по объему платных услуг населению (-0,6% к 4 кв. 2019 г.), так и по обороту общественного питания (-6,8% к 4 кв. 2019 г.).

4. Вместе с тем фактором поддержки потребительского спроса по-прежнему выступает уверенное восстановление рынка труда. Десятый месяц подряд продолжается снижение уровня безработицы (по методологии МОТ) – до 4,8% от рабочей силы в июне (-0,1 п.п. к маю, -1,6 п.п. к пику августа прошлого года). Растут реальные заработные платы (за январь – май 2021 г. – 3,0% г/г, к 5 месяцам 2019 г. – 6,5%).

5. Реальные денежные доходы населения по итогам 2 кв. 2021 г. продолжили восстановление и приблизились к уровню аналогичного квартала 2019 г. (-0,2%, -0,7% кварталом ранее). При этом среднедушевые денежные доходы продемонстрировали небольшой прирост относительно 2 кв. 2019 г. (+0,2% после снижения на -0,3% в 1 кв. 2021 г. к 1 кв. 2019 года).

6. Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывают на сохранение позитивных тенденций. По итогам 5 месяцев текущего года инвестиционный импорт вырос на 19,6% относительно показателей аналогичного периода 2019 года. Производство стройматериалов в июне превысило уровень июня 2019 г. на 7,4% (во 2 кв. 2021 г.: +6,4% относительно 2 кв. 19). Объем работ в строительстве в июне вырос на 13,3% относительно уровня июня 2019 г. (по итогам 2 кв. 21 –6,4% относительно 2 кв. 2019 года).

7. В то время как внутренний спрос остается драйвером восстановления экономики, чистый экспорт в настоящее время, по оценке, вносит отрицательный вклад в ВВП. Основная причина – более быстрое наращивание физических объемов товарного импорта по сравнению с экспортом. Восстановление физических объемов нефтегазового экспорта сдерживается действующими соглашениями в рамках сделки ОПЕК+. Вместе с тем несырьевой неэнергетический экспорт в первые 5 месяцев года показывает уверенный рост (по оценке, +7,1% г/г в сопоставимых ценах за январь–май). Одновременно существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций до максимальных значений с 2011 г. (19,9 млрд. долл. США во 2 кв. 2021 г. по сравнению с 1,6 млрд. долл. США во 2 кв. 2020 г. и 10,0 млрд. долл. США во 2 кв. 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Продолжается уверенный рост корпоративного (9,7% г/г в июне с исключением валютной переоценки) и ипотечного кредитования (27,1% г/г в мае с исключением валютной переоценки). Растет и потребительское кредитование (14,1% г/г в мае). Ставки по кредитам во всех сегментах рынка в январе – мае в целом оставались стабильными с небольшим увеличением в мае. При этом предпосылки для их роста в ближайшие месяцы создает повышение Банком России ключевой ставки (в общей сложности на 2,25 п.п. с начала года, в том числе на 1,0 п.п. на заседании 23 июля 2021 года).

9. Несмотря на постепенную нормализацию бюджетной политики, расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 8,5% г/г, или +1,6 трлн. рублей в 1 полугодии 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–июнь они увеличились на 20,7% (или на 3,7 трлн. рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе нефтегазовые – на 17,0% (+2,6 трлн. рублей).

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/83f4516888010a1612434498e2bf65ec/210728_.pdf

Вывод:

В 1 полугодии 2021 г. восстановление экономики продолжилось. В июне ВВП достиг допандемийного уровня. Выпуск ключевых несырьевых отраслей (обрабатывающая промышленность, сельское хозяйство, строительство) уверенно превышает допандемийные уровни (в июне – в среднем на 5%). Сдерживающими факторами для дальнейшего роста ВВП являются сырьевой и потребительский сектора. Добыча полезных ископаемых сохраняется более чем на 2% ниже допандемийных уровней. На потребительском рынке в июне восстановление несколько замедлилось. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг, по оценке, был на 0,5% ниже допандемийного уровня. Оперативные индикаторы инвестиционной активности указывают на сохранение позитивных тенденций. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования

События в январе-феврале 2022 г.

По данным Росстата, в январе 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% против 8,4% по итогам декабря 2021 года. Это значение — рекордное за последние шесть лет с учетом того, что цель ЦБ по темпам роста цен — 4%. Сильнее всего в начале 2022 года подорожали продовольственные товары — на 11%. По состоянию на 4 февраля годовая инфляция достигла 8,8%.

Среди препятствий для замедления инфляции — нормализация производственных и логистических цепочек, дефицит трудовых ресурсов, а также структурные изменения на рынке труда в результате влияния пандемии.

Кроме того, усилились краткосрочные проинфляционные риски, связанные с волатильностью на глобальных финансовых рынках, в том числе под влиянием различных геополитических событий.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета

Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта оценки.

4.3. Прогноз социально-экономического развития

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов.

Минэкономразвития России разработало сценарные условия, основные параметры прогноза социально-экономического развития Российской Федерации и прогнозируемые изменения цен (тарифов) на товары, услуги хозяйствующих субъектов, осуществляющих регулируемые виды деятельности в инфраструктурном секторе, на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов (далее – сценарные условия, прогноз). С момента подготовки Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2020 года наблюдается улучшение как внешних, так и внутренних условий развития российской экономики. Вместе с тем экономические последствия распространения новой коронавирусной инфекции в России и в мире до конца не преодолены – более того, в значительном числе стран вновь введены либо продлены карантинные ограничения, направленные на борьбу с ростом заболеваемости. В связи с этим сохраняется повышенная неопределенность траектории экономического развития как на кратко-, так и на среднесрочном горизонте, которая будет определяться не только экономическими, но и эпидемиологическими факторами. Сценарные условия разработаны 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, включая реализацию Общенационального плана действий, обеспечивающих восстановление занятости доходов населения, рост экономики и долгосрочные структурные изменения в экономике. Консервативный вариант основан на предпосылке о более затяжном восстановлении мировой экономики и структурном замедлении темпов ее роста в среднесрочной перспективе из-за последствий распространения новой коронавирусной инфекции.

Внешние условия.

Мировая экономика.

Ситуация в мировой экономике в течение 2020 г. складывалась лучше, чем ожидалось международными организациями и экспертным сообществом. Снижение мирового ВВП составило -3,3% по итогам прошлого года и оказалось выше оценок Международного валютного фонда (октябрь: -4,4%). ВВП США в 2020 г. снизился на -3,5% (прогноз МВФ от октября: -4,3%), Японии – на -4,8% (-5,3%), еврозоны – на -6,6% (-8,3%). Китай оказался единственной крупной страной с положительным темпом роста ВВП в 2020 г. (2,3%, прогноз МВФ: 1,9%). Вместе с тем новая коронавирусная инфекция продолжила распространяться во второй половине 2020 года. Новые «волны» заболеваемости вынудили многие правительства сохранить или вновь ввести карантинные меры, вплоть до «локдаунов», которые сохраняются и в настоящее время. Введение (продление) карантинных ограничений оказывает сдерживающее влияние на восстановление экономики. В то же время в крупнейших странах сохраняется поддержка со стороны как бюджетной, так и денежно-кредитной политики. Кроме того, как и ожидалось, меры по борьбе с пандемией приобрели более точечный и целенаправленный характер. Произошедшая адаптация бизнеса и населения к карантинным ограничениям, а также набирающая обороты вакцинация позволяют рассчитывать на дальнейшее постепенное восстановление экономической активности в течение 2021 года. Вместе с тем восстановление будет носить неоднородный характер по странам: более активный рост ожидается в США и Китае, в то время как в европейских странах экономическая активность достигнет докризисных показателей не ранее 2022 года. В среднесрочной перспективе пандемия новой коронавирусной инфекции и обусловленный ею экономический спад окажут длительное негативное воздействие на экономическую активность в мире. С высокой вероятностью она усугубит замедление темпов роста мировой экономики, которое прогнозировалось на текущее десятилетие еще до пандемии в связи с негативными демографическими тенденциями в развитых странах, растущим неравенством и недоинвестированием. В результате по-прежнему ожидается замедление темпов роста мировой экономики до уровня около 2,5%–3,0% в среднесрочной перспективе под воздействием накопленных структурных дисбалансов (в том числе, по мере сворачивания экстренных мер экономического стимулирования и «охлаждения» финансовых рынков).

Финансовые и сырьевые рынки.

Краткосрочная отрицательная динамика на финансовых рынках после возобновления роста числа заражений новой коронавирусной инфекцией и связанных с ней повторных ограничений в 4кв20 была нивелирована началом массовой вакцинации населения во второй половине 2020 года. С конца сентября ведущие фондовые индексы развитых стран демонстрировали значительное восстановление: так, индекс S&P 500 в начале ноября прошлого года достиг уровней середины февраля (около 3400 пунктов), а в начале апреля 2021 г. обновил исторический максимум (4103 пункта). Индекс европейских акций STOXX 600 в настоящее время находится вблизи уровней конца февраля 2020 г., приблизившись к 437 пунктам. Сводный фондовый индекс стран с формирующимися рынками MSCI EM обновил исторический максимум в середине февраля 2021 г., почти в 2 раза превысив значение марта 2020 г. (1445 пунктов в феврале 2021 г., 770 пунктов в середине марта 2020 года), а в начале апреля 2021 г. находился на уровне выше 1300 пунктов. Восстановление на фондовых рынках обусловлено оптимизмом участников рынка относительно перспектив массовой вакцинации, сохранением ультрамягкой денежно-кредитной политики ведущих центральных банков, а также дополнительными бюджетными стимулами в ряде крупных стран (в первую очередь, США). Вместе с тем растущий разрыв между финансовыми и фундаментальными экономическими показателями (ожидаемый постепенный характер восстановления экономической активности, с одной стороны, и полное восстановление стоимости активов в первом квартале 2021 г. – с другой) означает возросшие риски для финансовой стабильности при сворачивании стимулирующих мер в среднесрочной перспективе. Цены на сырьевые товары в начале 2021 г. продолжили расти под влиянием как финансовых (восстановление склонности к риску глобальных инвесторов), так и фундаментальных факторов (увеличение спроса в связи с постепенным снятием ограничительных мер). Достаточно активное восстановление наблюдается на рынке металлов: так, медь в марте 2021 г. торговалась на ~25% выше, чем в 4кв20, алюминий – на ~15%, никель – на ~3%. В то же время цена на золото в марте 2021 г. сократилась на ~8% по сравнению с последним кварталом 2020 г. и на ~13% в сравнении с августом 2020 г., когда цена на золото достигла исторических максимумов (более 2000 долл. за тонну в отдельные торговые сессии). На рынке нефти в условиях продолжающегося восстановления спроса и ограниченного предложения наблюдается положительная динамика. В декабре 2020 г. группа стран – производителей нефти ОПЕК+ приняла решение о более плавном, чем было запланировано в апреле 2020 г., наращивании добычи в текущем году. Кроме того, на предложение нефти в начале 2021 г. оказал негативное влияние ряд разовых факторов (аномальные морозы в штате Техас, авария контейнеровоза в Суэцком канале). В результате в декабре 2020 г. цена на нефть марки «Юралс» вновь превысила уровень 50 долл. США за баррель, а с середины февраля 2021 г. держится выше 60 долл. США за баррель. Средняя цена на нефть марки «Юралс» за январь–март 2021 г. составила 59,9 долл. США за баррель (в том числе март: 63,9 долл. США за баррель). С учетом указанных факторов оценка цены на нефть на текущий год существенно повышена по сравнению с прогнозом (до 60,3 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. по сравнению с 45,3 долл. США за баррель в сентябре). Как и в прогноз от сентября 2020 г., в сценарные условия заложена предпосылка об окончании сделки ОПЕК+ в мае 2022 г. в соответствии с согласованными параметрами. По мере запланированного наращивания добычи в рамках сделки ОПЕК+, а также ожидаемой коррекции на финансовых и сырьевых рынках среднегодовая цена на нефть марки «Юралс» снизится – до 56,2 долл. США за баррель в 2022 г. и 54–55 долл. США за баррель в среднесрочной перспективе.

Внутренние условия

Текущая ситуация в российской экономике

Ситуация в экономике в 2020 г. сложилась лучше, чем ожидалось. Российский ВВП снизился на -3,0% (в оценке от сентября 2020 г.: -3,9%) – меньше, чем ВВП крупнейших стран и мировая экономика в целом. Существенный спад произошел в добыче полезных ископаемых за счет ограничений добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, направленной на поддержку цен на нефть. При этом в ключевых нессырьевых отраслях (сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность) выпуск по итогам 2020 г. сохранился на уровне 2019 г. или даже показал небольшой рост. Инвестиции в основной капитал сократились на 1,4% (в прогнозе от сентября ожидали -6,6%) – это первый случай в новейшей российской истории, когда спад инвестиционной активности оказался меньше падения экономики в целом. Более позитивная, чем ожидалось, ситуация в российской экономике в 2020 г. – это результат, в первую очередь, реализованных мер поддержки экономики. В условиях снижения экономической активности меры Правительства Российской Федерации были направлены на сохранение доходов граждан – как работающих, так и временно оставшихся без работы, семей с детьми. Меры прямой финансовой поддержки включали, в том числе, единовременные выплаты семьям с детьми, расширение выплат пособий по безработице, увеличение минимального размера выплат по больничным листам и упрощение

порядка их оформления и другие. Меры поддержки бизнеса в условиях распространения новой коронавирусной инфекции (прямые гранты субъектам МСП, отсрочки и списания по налоговым, страховым и арендным платежам, программы льготного кредитования и др.) были направлены на максимальное снижение текущих издержек бизнеса в целях высвобождения средств на выплату заработных плат. В начале 2021 г. основные экономические показатели сохраняются вблизи уровней конца 2020 г., однако восстановление экономики пока не завершено. Существенное влияние на февральские показатели оказал календарный фактор (плюс один календарный день в високосном 2020 году).

За январь–февраль, по оценке Минэкономразвития России, ВВП России сократился на -2,5% г/г. Сдерживающим фактором остается сделка ОПЕК+. Однако по сравнению с концом 2020 г. ситуация в добывающем комплексе улучшилась –сказывается плановое ослабление ограничений на добычу нефти (+0,5 млн. барр./сутки с 1 января в целом по группе).Обрабатывающая промышленность после активного роста в конце прошлого года вновь показывает снижение (-1,3% г/г в январе–феврале). Спад наблюдается в нефтепереработке, металлургическом комплексе. Вместе с тем продолжился рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), легкой промышленности и машиностроении. Восстанавливаются показатели транспортного комплекса –в том числе, за счет трубопроводного и воздушного транспорта. Ситуация в строительстве остается стабильной. Продолжается постепенное восстановление потребительского спроса. Оборот розничной торговли в январе практически вышел на уровень прошлого года (в феврале снижение возобновилось под влиянием календарного фактора). Объем платных услуг населению и оборот общественного питания пока существенно ниже прошлогодних уровней (-7,4% г/г и -10,8% г/г в январе–феврале соответственно), но также восстанавливаются. Оживление потребительского спроса подтверждается альтернативными индикаторами (обороты контрольно-кассовой техники, индекс потребительских расходов Сбербанка). На рынке труда также наблюдается последовательное улучшение ситуации. В феврале уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снижается шестой месяц подряд (до 5,7% от рабочей силы, на пике в августе 2020 г. –6,4%). Одновременно сокращается и численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости. Сохраняется поддержка экономики со стороны как денежно-кредитной, так и бюджетной политики. Кредит экономике растет темпом более 9% г/г четвертый месяц подряд (февраль: +10,1% г/г), основной вклад вносят корпоративное и ипотечное кредитование. Объем расходов бюджетной системы (федеральный и региональные бюджеты, внебюджетные фонды)в январе–феврале превысил уровень прошлого года на 15,7% г/г, или +794 млрд рублей.

Валютный курс

В начале 2021 г., несмотря на рост цен на сырьевых рынках, наблюдалось ослабление рубля до уровней около 75–77 руб. за долл. США. Вместе с тем поддержку валютному курсу оказывает сохранение положительного сальдо счета текущих операций платежного баланса, которое, по оценке, в текущем году возрастет почти вдвое (до уровня около 4% ВВП с 2,2% ВВП в 2020 году). По мере нормализации настроений на финансовых рынках ожидается возвращение валютного курса в диапазон 71–72 рубля за долл. США в конце текущего года. Среднегодовой курс российской валюты в 2021г. прогнозируется на уровне 73,3 рублей за долл. США, в 2022 г. –71,8 рублей за долл. США. В среднесрочной перспективе курс рубля в рамках базового варианта ожидается на уровне 72–74рублей за доллар США.

Инфляция

Сочетание мягкой денежно-кредитной политики ведущих центральных банков, неблагоприятной ситуации с урожаем в мире по отдельным культурам и увеличения закупок со стороны ряда крупных импортеров привело к ускорению роста мировых цен на продовольственные товары начиная с середины 2020 года. В начале 2021 г. данная тенденция сохранялась. По данным Продовольственной и сельскохозяйственной организации (FAO) ООН, в I квартале 2021 г. мировые цены на зерновые выросли на 7% (20% в июле–декабре 2020 г.), на масла –21% (51%), на сахар –10% (16%).Рост цен на мировых рынках, наряду с ослаблением рубля (на 7% к доллару США во второй половине 2020 г., на пике ослабление превышало 10%) и снижением урожая ряда сельскохозяйственных культур в России привели к ускорению потребительской инфляции (4,9% г/г в декабре 2020 г., 5,8% г/г в марте 2021 года), в том числе – на продовольственные товары (6,7% г/г в декабре 2020 г., 7,6% г/г в марте 2021года).С учетом принятых Правительством Российской Федерации мер по стабилизации цен на социально значимые продовольственные товары ожидается снижение инфляции в годовом выражении до 4,3% г/г на конец текущего года. В среднесрочной перспективе инфляция ожидается вблизи целевого уровня в 4%.

Экономическая активность

Прогноз ВВП на 2021 г. скорректирован до 2,9% (с 3,3% ранее) с учетом повышения базы 2020 года (-3,0% против -3,9%, ожидавшихся в сентябре) и более плавного наращивания добычи в рамках

сделки ОПЕК+ по сравнению с параметрами, согласованными в апреле прошлого года. Основной вклад в рост ВВП внесет восстановительный рост потребления товаров и услуг (+5,1% и +11,3% соответственно после снижения на -4,1% и -17,3% в 2020 году). Инвестиции в основной капитал увеличатся на 3,3% (после снижения на -1,4% в 2020 году). Чистый экспорт внесет отрицательный вклад в ВВП с учетом опережающего восстановления импорта в текущем году, а также сохранения экспорта нефти и нефтепродуктов на пониженном уровне. При этом в сценарных условиях, как и в сентябрьском прогнозе, по-прежнему предполагается выход экономики к концу 2021 г. на траекторию устойчивого роста, соответствующему достижению национальных целей развития Российской Федерации. Кроме того, в сценарные условия заложено выполнение в полном объеме мероприятий, предусмотренных Общенациональным планом. Рост ВВП в 2022 г. (3,2%) предполагает окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с согласованными параметрами. В среднесрочной перспективе рост ВВП продолжится темпом около 3% с учетом реализации структурных мер макроэкономической политики, в том числе, в части запуска нового инвестиционного цикла.

Рынок труда и доходы населения

В 2021 году ожидается снижение уровня безработицы до 5,2% в среднем за год, при этом к концу года безработица опустится до уровня менее 5%. Кроме того, ожидается опережающий рост численности занятых за счет восстановления уровня участия в рабочей силе. В условиях восстановления рынка труда реальные заработные платы в 2021 г. продолжат рост (+2,0%). При этом ожидается активный компенсационный рост реальных располагаемых денежных доходов населения (+3,0% после падения на -3,5% в 2020 году), главным образом за счет доходов от предпринимательской деятельности, доходов от собственности и «прочих» доходов, которые продемонстрировали существенный спад в 2020 году.

В среднесрочной перспективе как реальные заработные платы, так и реальные располагаемые доходы продолжат устойчиво расти темпом около 2,5%, что в целом соответствует прогнозной динамике производительности труда.

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года представлены ниже.

Министерство экономического развития Российской Федерации		Исходные условия для формирования вариантов развития экономики				
		вариант	2021	2022	2023	2024
		сценарий	прогнозы			
С. Внешние условия						
Цены на нефть (Brent, инерционный), долл. / барр.	Базисный	41,8	50,3	56,2	54,8	54,1
	Консервативный		58,8	52,7	50,9	46,3
Добыча нефти, млн. тонн	Базисный	612,3	512,4	548,8	560,0	560,0
	Консервативный		517,4	548,8	556,0	560,0
Добыча газа, млрд. куб.м	Базисный	884,3	886,3	775,1	661,7	679,2
	Консервативный		886,3	763,1	775,1	796,1
Цены на газ (средневзвешенные, включая страны СНГ), долл./тыс. куб. м	Базисный	128,7	188,8	178,8	171,8	187,3
	Консервативный		188,8	167,7	169,6	157,3
Цены на газ (дальняя зарубежная), долл./тыс. куб. м	Базисный	131,8	200,7	188,3	179,9	175,2
	Консервативный		185,4	179,9	187,7	189,0
Экспорт нефти, млн. тонн	Базисный	238,8	229,3	257,0	286,2	295,7
	Консервативный		229,3	258,0	286,2	288,0
Экспорт природного газа, млрд. куб. м	Базисный	198,2	206,2	238,4	240,5	250,5
	Консервативный		206,2	231,9	234,0	244,0
Экспорт СПГ, млн. тонн	Базисный	55,3	25,8	26,9	42,3	82,5
	Консервативный		25,8	28,9	26,0	44,6
Экспорт нефтепродуктов, млн. тонн	Базисный	181,8	141,0	140,0	140,0	139,0
	Консервативный		141,0	140,0	139,0	138,0
Курс евро (средневзвешенный), доллар США за евро	Базисный	1,14	1,23	1,23	1,24	1,25
	Консервативный		1,20	1,21	1,22	1,23
С. Внутренние условия						
Инфляция (ИПЦ) против цен на конец периода % с декабря	Базисный	4,0	4,3	4,0	4,0	4,0
	Консервативный		4,7	3,7	4,3	4,0
в среднем за год	Базисный	3,4	4,2	3,8	4,0	4,0
	Консервативный		4,8	3,8	4,3	4,0
Курс доллара (средневзвешенный), рублей за доллар США	Базисный	71,9	73,3	71,8	72,6	73,8
	Консервативный		73,7	72,2	74,8	76,1
Демографическая ситуация в среднем за год, млн. чел.						
Численность населения	Базисный	146,2	145,5	145,4	145,0	144,7
	Консервативный		145,9	145,4	145,0	144,7
Численность населения трудоспособного возраста	Базисный	82,0	81,3	82,7	83,0	83,0
	Консервативный		82,0	82,7	83,0	83,0
Численность населения старей трудоспособного возраста	Базисный	38,8	38,1	38,8	39,0	38,4
	Консервативный		38,1	38,8	39,0	38,4

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya/scenarnyye_usloviya_osnovnye_parametry_prognoza_sotsialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_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 донстройка системы образования;
4. Ростом совокупной факторной производительности, что представляет собой синергетический эффект от вышеперечисленных структурных изменений.

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

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

Постепенное увеличение рабочей силы будет трансформироваться в рост численности занятых также благодаря некоторому снижению естественного уровня безработицы, который будет достигаться благодаря расширению возможностей по оперативному поиску работы (в том числе благодаря массовому распространению цифровых технологий), а также структурному снижению уровня безработицы в отдельных регионах, в которых в настоящее время этот показатель превышает среднероссийский уровень. Ожидается, что рынок труда будет находиться преимущественно в равновесии. В результате реальный темп роста заработных плат будет в течение прогнозного периода близок к темпам роста производительности труда. Устойчивый рост заработных плат в реальном выражении (наряду с индексацией страховых пенсий по старости выше инфляции) создадут основу для устойчивого темпа роста потребления домашних хозяйств. В результате расходы домашних хозяйств на конечное потребление, начиная с 2025 г., будут расти темпом не ниже 3 % в реальном выражении.

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

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

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

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

Источник: расчеты Милконовразвития 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 эмитента

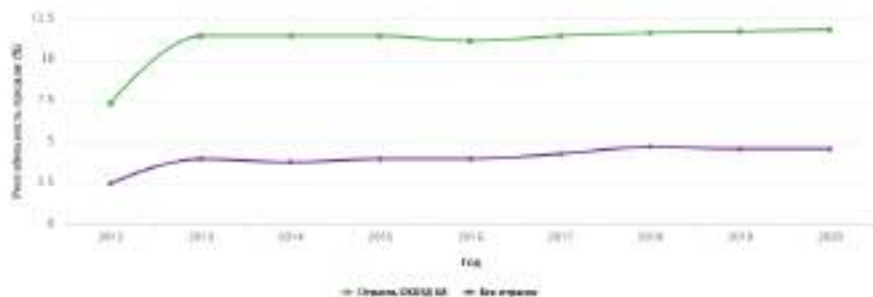
Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом структуры активов и обязательств Общества, а также основным видом деятельности ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» в соответствии с ОКВЭД – 68.10 «Покупка и продажа собственного 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 - 2020 год (отрасль «Операции с недвижимым имуществом» (ОКВЭД: 68)). По состоянию на дату оценки более актуальные исследования отрасли в открытых источниках отсутствуют.

Рентабельность продаж

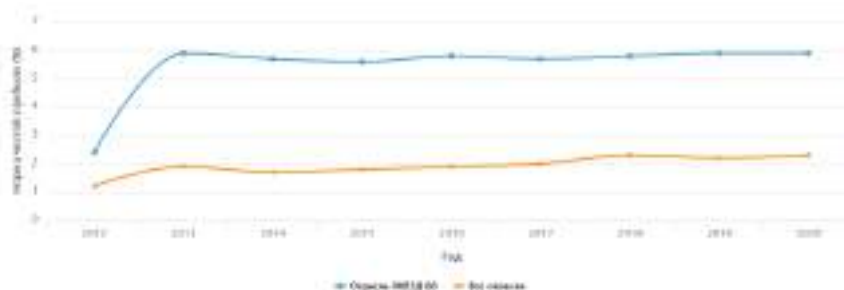
Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.



Как видно на графике, в 2020 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

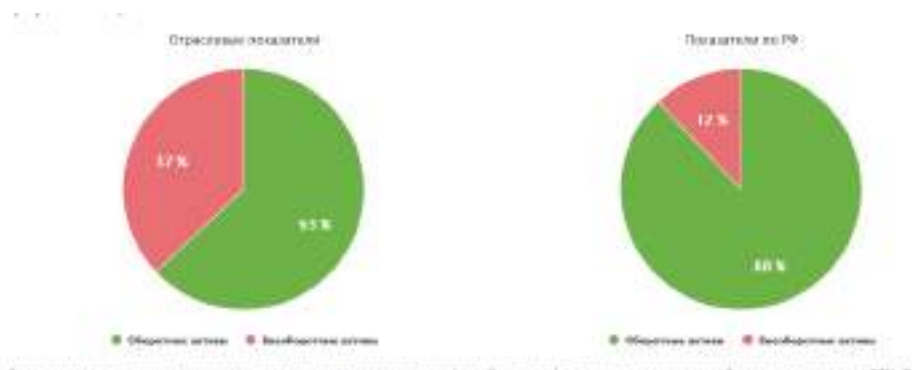
В отличие от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2020 году данный показатель для отрасли составил +5,9%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:



Как видно, норма чистой прибыли в отрасли по итогам 2020 г. существенно выше, чем в общем по РФ.

Структура активов

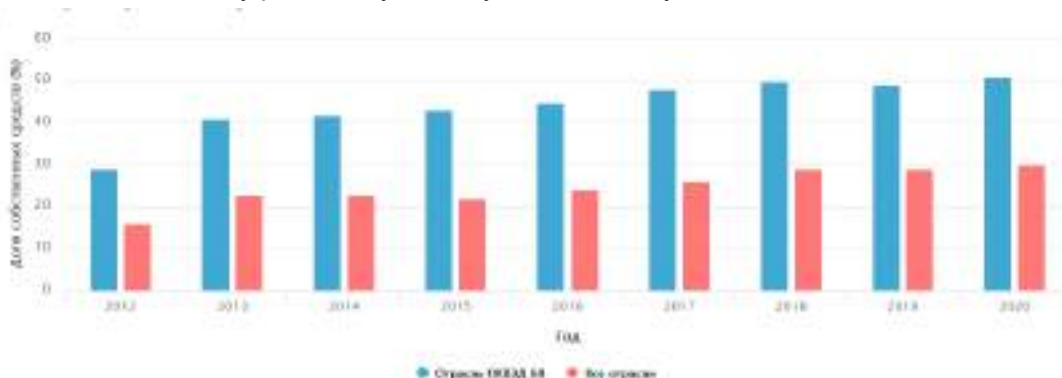
Существенной характеристикой вида деятельности является структура активов. Так, в фондоёмких отраслях велика доля внеоборотных активов, а, например, в торговле – оборотных. На диаграммах ниже приведена структура активов предприятий, занимающихся видом деятельности "Операции с недвижимым имуществом" и 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%. Это меньше показателя по РФ - 88%.

Доля собственных средств

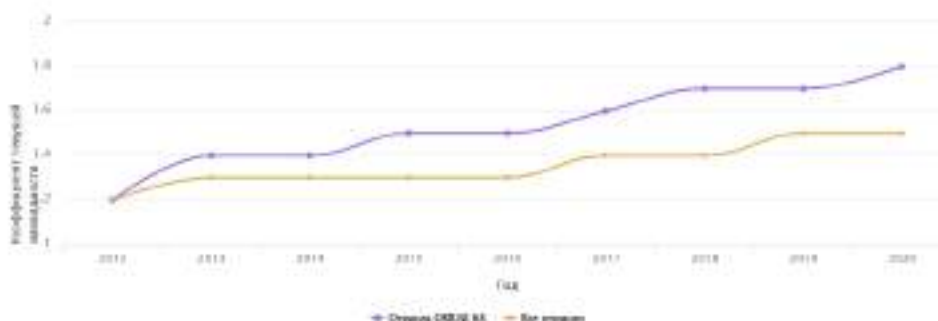
Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежнее финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут влиять макроэкономические факторы (общий 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 51%.

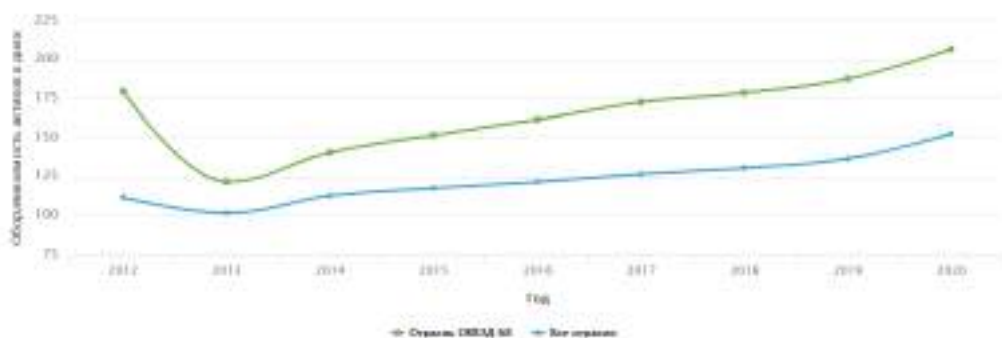
Коэффициент текущей ликвидности

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 207 дней. В целом по отраслям этот показатель равен 153 дня. Оборачиваемость очень сильно зависит от характера деятельности.

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

Финансовые показатели отрасли представлены ниже.

Финансовый показатель	Год									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Показатели финансовой устойчивости										
Коэффициент автономии	0,29	0,42	0,42	0,44	0,46	0,46	0,51	0,48	0,51	
Коэффициент финансовой зависимости	0,5	0,38	0,38	0,34	0,22	0,3	0,25	0,28	0,29	
Коэффициент финансовой устойчивости	0,23	0,78	0,78	0,81	0,83	0,81	0,8	0,77	0,77	
Коэффициент обремененности собственными активами (длительность)	0,87	0,86	0,7	0,72	0,74	0,77	0,7	0,77	0,79	
Коэффициент обремененности активами	0,3	0,38	0,38	0,37	0,39	0,32	0,39	0,38	0,38	
Коэффициент собственного капитала	0,62	0,54	0,54	0,55	0,55	0,58	0,71	0,72	0,79	
Коэффициент сохранности собственного капитала	0,14	0,28	0,28	0,37	0,3	0,3	0,38	0,38	0,37	
Показатели ликвидности										
Коэффициент текущей ликвидности	1,18	1,0	1,01	1,07	1,15	1,18	1,21	1,2	1,19	
Коэффициент быстрого оборачивания	0,81	1,23	1,23	1,3	1,35	1,48	1,52	1,51	1,5	
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,87	0,14	0,13	0,13	0,14	0,16	0,17	0,17	0,15	
Показатели рентабельности										
Рентабельность продаж	0,48	11,28	11,28	11,29	11,29	11,28	11,18	11,08	11,08	
Рентабельность собственного капитала	0,85	0,95	0,79	0,79	0,86	0,8	0,8	0,79	0,84	
Маржа чистой прибыли	2,49	2,46	2,75	2,89	2,89	2,76	2,69	2,69	2,69	
Коэффициент сохранения стоимости активов	1,85	2,07	2,22	2,01	2,13	2,1	2,21	2,14	2,15	
Рентабельность активов	1,76	7,6	5,76	5,29	5,29	4,88	4,56	4,46	4,29	
Рентабельность собственного капитала	12,89	22,76	23,99	21,6	18,09	17,56	15,86	15,76	16,99	
Эффективность	1,5	1,22	1,35	1,44	1,32	1,27	1,28	1,18	1,07	
Показатели оборачиваемости										
Оборачиваемость оборотных активов в днях	189	111	141	131	132	175	175	160	181	
Оборачиваемость активов в днях	2	0	0	3	0	0	0	0	0	
Оборачиваемость собственного капитала в днях	104	94	70	64	0	90	90	90	113	
Оборачиваемость капитала в днях	86	89	89	92	87	101	100	911	911	

Представленные выше данные получены в результате обработки и анализа аудиторской фирмой "Авдеев и К" бухгалтерской отчетности предприятий РФ, собранной Росстатом и ФНС.

Перспективы отрасли

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

Место общества в отрасли

Ввиду небольшого периода деятельности в открытых источниках отсутствует аналитическая информация относительно места общества в отрасли.

Согласно данным интернет-ресурса наш.дом.рф, у застройщика ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» имеется один строящийся проект: Эко-квартал "Долина Ручьев" дом 1 (жилой дом со встроенными коммерческими помещениями на 1 этажах).

По данным Проектной декларации от 10.09.2021 г., срок сдачи — 3 кв. 2023 г. Согласно данным, предоставленным Заказчиком срок строительства равен 24 месяца, на дату оценки срок достройки жилого дома составляет 18 месяцев. По данным справки № 326/1 от 28.02.2022 г., предоставленной ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» срок готовности проекта на дату оценки составляет 25%.

4.5. Анализ рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийска

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югра на октябрь 2021 года выявлено 66 строящихся застройщиками домов (далее — строящиеся дома), в отношении которых в совокупности: ♣ выданы разрешения на строительство;

— опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ либо застройщиком предоставлены копии разрешений на строительство и анкеты с описанием потребительских характеристик объектов, если строительство ведется без привлечения средств граждан (ДКП/ЖСК);

— отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию. В указанных домах строится 9 157 жилых единиц (квартир, блоков, апартаментов), совокупная площадь которых составляет 503 574 кв. м.

По данным администрации г. Ханты-Мансийска на 07.02.2022 г. в Ханты-Мансийске на 2022 г. запланирована сдача 16 жилых многоквартирных домов на 1 611 жилых квартир.



Источник: EP3-Аналитика. <https://erzrf.ru/images/repfle/20451275001REPFILE.pdf>

Застройщики жилья в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра осуществляют строительство в 9 территориальных образованиях:

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м ²	%
Сургут	26	39,4%	4 649	50,8%	273 962	54,4%
Ханты-Мансийск	17	25,8%	2 866	31,3%	144 587	28,7%
Сургутский	9	13,6%	510	5,6%	27 958	5,6%
Солнечный	5	7,6%	260	2,8%	13 448	2,7%
Белый Яр	3	4,5%	200	2,2%	11 675	2,3%
Лянтор	1	1,5%	50	0,5%	2 835	0,6%
Нижнеартовск	3	4,5%	330	3,6%	18 756	3,7%
Нефтеюганск	4	6,1%	338	3,7%	15 900	3,2%
Нефтеюганский	2	3,0%	217	2,4%	10 865	2,2%
Пойковский	2	3,0%	217	2,4%	10 865	2,2%
Когалым	2	3,0%	117	1,3%	5 526	1,1%
Берёзовский	2	3,0%	94	1,0%	4 330	0,9%
Березово	2	3,0%	94	1,0%	4 330	0,9%
Белоярский	1	1,5%	36	0,4%	1 690	0,3%
Итого	66	100%	9 157	100%	503 574	100%

Источник: EP3-Аналитика. <https://erzrf.ru/images/repfle/20451275001REPFILE.pdf>

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2021 г. (24,6% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2020 г. Доля количества таких домов составляет 24,2% от общего количества строящихся домов в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра.

До конца 2021 г. застройщики планируют ввести в эксплуатацию или передать дольщикам по ДДУ 135 215 кв. м жилья.

Наибольший объем переносов планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в пересчете на совокупную площадь жилых единиц приходится на переносы с 2019 на 2022 год (61 134 м²), что составляет 29,0% от общего объема планируемого ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра в 2022 году.

Средний перенос планируемых сроков ввода объектов в эксплуатацию или передачи квартир дольщикам в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра по состоянию на октябрь 2021 года составляет 12,6 месяца.

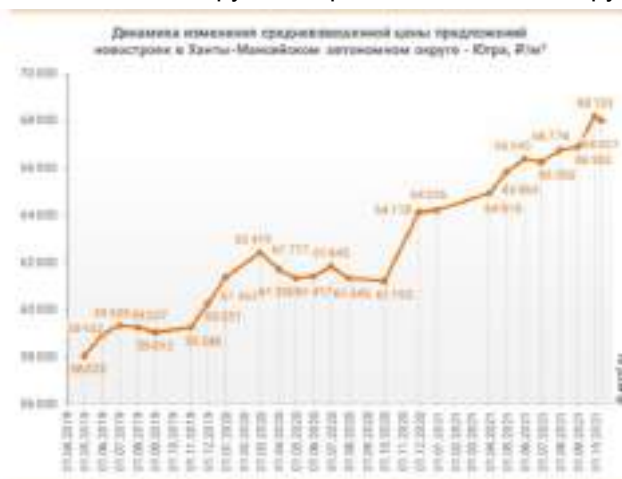
Средняя этажность жилищного строительства застройщиков в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра составляет:

11,3 этажа — из расчета на строящийся дом;

13,2 этажа — из расчета на строящуюся жилую единицу;

Наиболее распространенным материалом стен строящихся домов в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра является монолит-кирпич. Из него возводится 60,7% от всей площади жилищного строительства. В целом по Российской Федерации доля монолитно-кирпичного домостроения в пересчете на площадь жилых единиц в строящихся домах — 63,6%.

По состоянию на октябрь 2021 года средневзвешенная цена предложения на рынке строящегося жилья Ханты-Мансийского автономного округа - Югра составила 68 027 рублей за квадратный метр.



Источник: EP3-Аналитика. <https://erzrf.ru/images/repfle/20451275001REPFILE.pdf>

На графике выше представлена средневзвешенная цена предложений новостроек по всему Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре.

За последний месяц объём предложений на рынке вторичного жилья в ХМАО снизился от 5 до 15%.

Существеннее всего количество продаваемых квартир сократилось в Сургуте — 15%, на втором месте Нижневартовск — 7,5%, на третьем Ханты-Мансийск — 5%. Схожая ситуация отмечается и в ЯНАО, например, в Новом Уренгое объём предложения на вторичном рынке жилья снизился на 7,8%².

На март 2022 г. средняя стоимость квадратного метра готового жилья в Сургуте выросла на 1,5%, в Ханты-Мансийске — на 1,2%, в Нижневартовске — на 1,1%.

Аналитическая информация по средним ценам жилой недвижимости первичного рынка по типам квартир в г. Ханты-Мансийске отсутствует, ввиду чего Оценщиком проанализированы цены продаж жилых квартир по типам (в табл.10-13), а также цены предложений на встроенные коммерческие помещения в жилых домах г. Ханты-Мансийск (в табл. 14).

Таблица 10.

Предложения продажи квартир-студий в строящихся домах

Группы элементов сравнения	Объекты-аналоги		
	№1	№2	№3
Название жилого комплекса	ЖК Западный	ЖК Шахматный	ЖК Набережный

² <https://muksun.fm/news/society/17-03-2022/period-vysokoy-turbulentnosti-eksperty-otsenili-rynok-nedvizhimosti-v-hmao-i-yanao>

Группы элементов сравнения	Объекты-аналоги		
	№1	№2	№3
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 16	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Район Гидронамыв Самаровская ул., 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 10
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	сдан	1 кв. 2023	1 кв. 2023
Тип квартиры	студия	студия	студия
Наличие отделки	нет	нет	полная отделка
Этаж/этажность	7/12	2/9	4/9
Ссылка	https://hmao.cian.ru/sale/flat/269829779/	https://hmao.cian.ru/sale/flat/266956903/	https://hmao.move.ru/objects/prodaetsya_1_komnatnaya_kvartira_ploschadyu_267_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiysk_ul_georgiya_velichko_10_6862824072/
Цена предложения, руб.	2 860 000	2 990 000	2 859 000
Общая площадь, кв. м	25,0	22,8	26,7
Цена предложения, руб. за 1 кв. м.	114 400	131 140	107 079

Источник: Анализ данных рынка.

Таблица 11.

Предложения продажи однокомнатных квартир в строящихся домах

Группы элементов сравнения	Объекты-аналоги		
	№1	№2	№3
Название жилого комплекса	ЖК Меркурий	ЖК на Дзержинского	ЖК Набережный
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, д. 16	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Западный микрорайон	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 2
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	сдан	4 кв. 2022	1 кв. 2022
Тип квартиры	однокомнатная	однокомнатная	однокомнатная
Наличие отделки	чистовая простая	черновая отделка	чистовая
Этаж/этажность	2/11	4/12	9/9
Ссылка	https://hmao.cian.ru/sale/flat/258210116/	https://hmao.cian.ru/sale/flat/260930765/	https://hmao.cian.ru/sale/flat/262726914/
Цена предложения, руб.	4 500 000	4 000 000	3 899 900
Общая площадь, кв. м	41,1	38,4	41,7
Цена предложения, руб. за 1 кв. м.	109 489	104 167	93 635

Источник: Анализ данных рынка.

Таблица 12.

Предложения продажи двухкомнатных квартир в строящихся домах

Группы элементов сравнения	Объекты-аналоги		
	№1	№2	№3
Название жилого комплекса	ЖК Финский дворик	ЖК "Западный квартал"	ЖК Набережный
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 16	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 10
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	1 кв. 2023	1 кв. 2022	4 кв. 2022
Тип квартиры	двухкомнатная	двухкомнатная	двухкомнатная
Наличие отделки	варианты отделки от застройщика	черновая отделка	нет

Группы элементов сравнения	Объекты-аналоги		
	№1	№2	№3
Этаж/этажность	9/9	7/12	3/9
Ссылка	https://hmao.cian.ru/sale/flat/267479191/	https://hmao.cian.ru/sale/flat/266301985/	https://hmao.cian.ru/sale/flat/262726993/
Цена предложения, руб.	5 290 000	5 150 000	5 259 000
Общая площадь, кв. м	52,6	54,30	56,1
Цена предложения, руб. за 1 кв. м.	100 570	94 843	93 743

Источник: Анализ данных рынка.

Таблица 13.

Предложения продажи трехкомнатных квартир в строящихся домах

Группы элементов сравнения	Объекты-аналоги		
	№1	№2	№3
Название жилого комплекса	ЖК Меркурий	ЖК Шахматный	ЖК Набережный
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, д. 16	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Самаровская, д. 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 10
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	сдан	1 кв. 2022	4 кв. 2022
Тип квартиры	трехкомнатная	трехкомнатная	трехкомнатная
Наличие отделки	чистовая простая	нет	нет
Этаж/этажность	9/12	4/9	2/9
Ссылка	https://hmao.cian.ru/sale/flat/252701178/	https://hmao.cian.ru/sale/flat/254114068/	https://hmao.cian.ru/sale/flat/262727306/
Цена предложения, руб.	6 708 000	6 729 000	6 869 000
Общая площадь, кв. м	78,0	82,40	80,6
Цена предложения, руб. за 1 кв. м.	86 000	81 663	85 223

Источник: Анализ данных рынка.

Таблица 14.

Предложения продажи встроенных коммерческих помещений в новых жилых домах

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Свердлова ЖК Свердлова	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира, 41	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 70
Функциональное использование	встроенное помещение свободного назначения новом жилом доме	встроенное помещение свободного назначения жилком доме	встроенное помещение свободного назначения жилком доме
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Этаж расположения	1	1	2
Год постройки	сдан	сдан	сдан
Состояние жилого дома	отличное	отличное	отличное
Состояние отделки	нет	типовой ремонт	типовой ремонт
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный
Наличие мебели	нет	нет	нет
Высота потолков, м	2,8	3,0	3,0
Общая площадь, кв. м	49,00	209,9	249,0
Источник информации	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/243998560/	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/267749345/	https://hmao.cian.ru/sale/commercial/264615266/
Цена предложения, руб.	8 000 000	25 000 000	27 390 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м	163 265	119 104	110 000

Источник: Анализ данных рынка.

Ценообразующие факторы³

По данным исследований Ассоциации развития рынка СтатРиэлт, ценообразующие факторы квартир следующие:

- вид права (частная/ долевая собственность);
- местоположение квартиры относительно станций метрополитена;
- транспортная доступность жилого дома;
- благоустройство, охрана придомовой территории;
- материал стен жилого дома;
- класс энергоэффективности жилого дома;
- состояние (износ) многоквартирного дома;
- наличие лифта, мусоропровода;
- расположение квартир на этаже;
- коммуникации квартиры;
- общая площадь квартиры;
- наличие балкона/ лоджии в квартире;
- вид из окон квартиры;
- тип и количество санузлов квартиры;
- класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры;
- наличие мебели, бытовой техники квартиры.

По данным исследований рынка, увеличение цен на жилые квартиры, встроенные помещения в зависимости от строительной готовности следующее:

Таблица 15.**Темп роста в зависимости от строительной готовности**

Рост средней стоимости квартиры от 0 до сдачи	Средний срок строительства, кварталов	Темп роста в квартал, %	Источник
20%	8,0	2,50	https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306
20%	8,0	2,50	https://www.novostroy-spb.ru/statyi/kvartira_v_novostroyke_na
17,50%	8,0	2,19	https://life.ru/p/1310160
Среднее значение		2,4	

Источник: 1. Данные рынка. 2. Расчет Оценщика.

Источник: 1. Строительство жилья профессиональными застройщиками Ханты-Мансийский автономный округ - Югра <https://erzrf.ru/images/repfle/1753810001REPFILE.pdf>

2. <https://muksun.fm/news/society/17-03-2022/period-vysokoy-turbulentnosti-eksperty-otsenili-rynok-nedvizhimosti-v-hmao-i-yanao>

3. https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/departament-of-planning-and-architecture/activities/detail.php?ELEMENT_ID=149252&ID=30

4.6. Анализ рынка прав требования

Рынок долгов (debtmarket) – рынок, на котором обращаются долговые обязательства. Наибольшее значение имеет торговля государственными долгами; распространена также купля-продажа долгов компаний (корпораций) и физических лиц. Долги продаются с дисконтом (скидкой), размер которого определяется степенью надежности заемщика, то есть вероятностью возврата долгов.

Классификация прав требования

В настоящее время единая классификация прав требований отсутствует. В целом, анализ рынка купли-продажи долгов позволяет сформировать основные типы прав требований долгов:

- ✓ По сроку возникновения:
 - Долги, просроченные не более трех месяцев;
 - Долги, просроченные не более года;

³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g>

- Долги, просроченные не более трех лет.
 - ✓ По финансовому положению должника:
- Действующее предприятие;
- Предприятие, находящееся в стадии банкротства.
 - ✓ По субъектам правовых отношений:
- Юридические лица;
- Физические лица.

Согласно Методическим рекомендациям по оценке рыночной стоимости прав требования задолженности (проект), подготовленным СРО «Экспертный совет», в зависимости от значений ценообразующих параметров выделяют две основные группы задолженности:

- Задолженность с признаками высокой вероятности ее взыскания при условии выполнения кредитором надлежащей претензионной работы (соответствующей типичным правилам, сложившимся на рынке при работе с аналогичной задолженностью);
- Задолженность, вероятность взыскания которой незначительна (проблемная задолженность).

Методические рекомендации Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний предлагают следующую классификацию:

- долги с неочевидными перспективами взыскания даже только в какой-то их части, или «мусорные долги»;
- долги с признаками высокой вероятности их взыскания хотя бы только в какой-то их части при условии выполнения кредитором надлежащей претензионной работы;
- иные долги.

Материал «Мнение экспертов Комитета по оценочной деятельности АБСЗ об обоснованных значениях рыночных дисконтов, применяемых при оценке прав требования (долгов) кредитных организаций к непубличным компаниям в условиях неблагоприятной рыночной конъюнктуры» (2015 г.) предлагает следующую классификацию:

- Объекты первой (высшей) степени ликвидности. Это долги с высокой вероятностью добровольного исполнения должником своих обязательств по их погашению. Рыночный срок экспозиции не превышает 6 месяцев. Объекты не несут в себе никаких дополнительных рисков реализации и могут быть отчуждены на открытом рынке в достаточно короткий срок.
- Объекты второй (достаточной) степени ликвидности. Это долги с положительной перспективой их судебного взыскания и, соответственно, рыночный срок экспозиции которых не превышает 18 месяцев.
- Объекты третьей (низкой) степени ликвидности. Все остальные долги.

Обзор рынка долгов

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

Дефолты должников вынуждают их кредиторов задумываться о продаже долгов с неоднозначной перспективой взыскания. Это вызвано тем, что часто взыскание с должников даже обязательств, обеспеченных залогом, может затянуться на несколько лет из-за усложненной и дорогостоящей процедуры банкротства. Например, по данным экспертов Ассоциации банков Северо-Запада при определенных условиях сроки взыскания могут превысить четыре года. В данном случае, кроме надлежащего оформления самих залоговых прав немаловажную роль здесь играют и такие факторы, как лояльность арбитражного управляющего, доля в реестре требований кредиторов, наличие активных недружественных кредиторов и так далее.

Что касается корпоративных долгов, которые не обеспечены залогом или поручительством, факторов неопределенности для их погашения значительно больше – от объективных правовых и экономических причин до абсолютно субъективных решений менеджмента компаний-должников.

Рынок банковских долгов⁴ кредитные организации в апреле—июле продали долги на 45 млрд руб., в том числе коллекторам, подсчитали аналитики НКР. Эксперты не исключают, что банки пытались снизить давление на капитал и продавали не самые плохие кредиты.

Чтобы снизить негативные последствия кризиса и пандемии, розничные банки стали активнее расчищать балансы путем продажи долгов, говорится в обзоре агентства «Национальные

кредитные рейтинги» (НКР), поступившем в РБК. По оценкам аналитиков, кредитные организации из этой группы в апреле—июле переуступили кредиты на 45 млрд руб. — это на 60% больше, чем в аналогичный период прошлого года. Эксперты проанализировали оборотные ведомости участников рынка, а конкретно счета, где отражается уступка прав требований по ссудам.

К розничным банкам НКР относит организации, у которых более 50% активов приходится на кредиты физлицам.

Аналитики НКР выделяют два банка, которые на фоне пандемии существенно нарастили продажу долгов: это Тинькофф Банк и Почта Банк. Первый увеличил объем переуступки в 4,8 раза — до 18,9 млрд руб. за апрель—июль. Второй продал долги на 9,9 млрд руб., что примерно в 700 раз больше показателей прошлого года (в апреле—июле 2019 года Почта Банк уступил права требования по кредитам всего на 14 млн руб.). В числе банков, которые активизировали продажу долгов, также оказались ОТП Банк, Кредит Европа Банк, МТС Банк, Русфинанс Банк, Быстробанк, «Восточный», автокредитная «дочка» Сбербанка Сетелем Банк, а также банк «Русский Стандарт». Семь из десяти банков, выделенных аналитиками НКР, также вошли в число лидеров по доле просроченной задолженности в кредитном портфеле.

Как отмечается в обзоре НКР, участники рынка обычно продают профессиональным взыскателям кредиты, которые уже не способны принести доход. Однако аналитики допускают, что банки могли отойти от этого правила из-за пандемии. Отдельные банки могли продавать кредиты приемлемого качества для снижения нагрузки на капитал.

Рынок корпоративных долгов. В настоящее время продажа прав требований через специализированные торговые площадки приобретает все большую популярность, т.е. часть сделок по продаже прав требований осуществляется на открытом рынке посредством проведения аукционов. Примером могут являться электронные площадки: автоматизированная торговая площадка «Сбербанк-АСТ», B2B, Российский портал залогового имущества, а также множество электронных площадок коллекторских агентств, специализирующихся на продаже проблемных активов и долгов. Как правило, изучая информацию по реализации долгов на таких площадках, можно получить полные данные о сумме долга, характере долга, специфике деятельности компании-должника; определить отраслевую принадлежность и местонахождение должника; подтвердить наличие решения суда о взыскании задолженности, а также оценить круг возможных покупателей долга и, самое главное, цену продажи долга.

Свод информации о торгах по продаже имущества предприятий-банкротов, в том числе переуступки прав требования, публикуется АИС «Единый федеральный реестр сведений о банкротстве» (<https://bankrot.fedresurs.ru/>). В указанном реестре представлена информация о торгах, продавцами в которых выступают банкроты, распродают свою дебиторскую задолженность; предполагается, что в отношении большинства задолженностей арбитражными управляющими была проведена претензионная работа, которая не увенчалась успехом (т.е. большинство задолженностей являются безнадежными).

С 1 января 2017 г. все операторы электронных площадок, осуществляющих продажу имущества предприятий-банкротов, обязаны являться членами саморегулируемых организаций операторов электронных площадок. С 01.01.2018 в РФ действуют 3 СРО ЭТП:

- рег. № 0001 – Союз Торговых Электронных Площадок;
- рег. № 0002 – Союз Операторов Электронных Площадок;
- рег. № 0003 – Ассоциация операторов электронных площадок «Профессионалы электронного рынка».

Таблица 16.

Информация об ЭТП по продаже имущества банкротов

№ п/п	Название ЭТП	Оператор торговой площадки	Сайт ЭТП
СРО Ассоциация операторов электронных площадок «Профессионалы электронного рынка»			
1	«Аукционы Сибири»	ООО «Аукционы Сибири»	http://www.ausib.ru
2	«Всероссийская Электронная Торговая Площадка»	ООО «ВЭТП»	http://торговая-площадка-вэп.рф
3	«PropertyTrade»	ООО «ОТС»	www.propertytrade.ru
4	«RUSSIA OnLine»	ООО «РУССИА ОнЛайн»	www.rus-on.ru
5	«Новые информационные сервисы»	ЗАО «Новые информационные сервисы»	http://nistp.ru
6	«ТЕНДЕР ГАРАНТ»	ООО «ТЕНДЕР ГАРАНТ»	www.tendergarant.com
7	«Электронная площадка «Вердикт»»	ООО «Электронная площадка «Вердикт»»	www.vertrades.ru

№ п/п	Название ЭТП	Оператор торговой площадки	Сайт ЭТП
8	АКОСТА info	ООО «А-Коста»	www.akosta.info
9	ЗАО «Сбербанк-АСТ»	ЗАО «Сбербанк-АСТ»	http://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/
10	Межрегиональная Электронная Торговая Система	ООО «МЭТС»	www.m-ets.ru
11	МЕТА-ИНВЕСТ	ОАО «ИК «МЕТА»	www.meta-invest.ru
12	Российский аукционный дом	ОАО «Российский аукционный дом»	www.lot-online.ru
13	Электронная площадка «Аукционный тендерный центр»	ООО «Аукционный тендерный центр»	www.atctrade.ru
14	Электронная площадка «Система Электронных Торгов Имуществом» (СЭЛТИМ)	ООО «Сатурн»	http://www.seltim.ru
15	Электронная торговая площадка «Регион»	ООО «Глория Сервис»	gloriaservice.ru
СРО Союз Операторов Электронных Площадок			
1	«АИСТ»	ООО «Автоматизированная информационная система торгов»	www.aistorg.ru
2	«Арбитат»	ООО «АРБИТАТ»	www.arbitat.ru
3	«Региональная Торговая площадка»	ООО «Сирин»	www.regorg.com
4	«Системы Электронных Торгов»	ООО «СЭЛТ»	www.selt-online.ru
5	«Электронная торговая площадка ELECTRO-TORGI.RU»	ЗАО «Вэллстон»	www.bankrupt.electro-torgi.ru
6	B2B-Center	ОАО «Центр развития экономики»	www.b2b-center.ru
7	KARTOTEKA.RU	ООО «Коммерсантъ КАРТОТЕКА»	etp.kartoteka.ru
8	uTender	ООО «ЮТендер»	http://utender.ru/
9	Балтийская электронная площадка	ООО «Балтийская электронная площадка»	http://www.bepspb.ru/
10	Объединенная Торговая Площадка	ЗАО «Объединенная Торговая Площадка»	http://utpl.ru
11	ООО «Специализированная организация по проведению торгов – Южная Электронная Торговая Площадка»	ООО «Специализированная организация по проведению торгов – Южная Электронная Торговая Площадка»	www.TORGIBANKROT.RU
12	Сибирская торговая площадка	ООО «Сибирская торговая площадка»	http://www.sibtoptrade.ru/
13	Электронная площадка Центра реализации	ООО «Центр реализации»	http://www.centerr.ru
СРО Союз Торговых Электронных Площадок			
1	«Банкротство РТ»	ООО «Электронная торговая площадка»	www.etp-bankrotstvo.ru
2	«Межотраслевая торговая система «Фабрикант»	ООО «Фабрикант.ру»	www.fabrikant.ru
3	UralBidIn	ООО «УралБидИн»	www.uralbidin.ru
4	Альфалот	ООО «Аукционы Федерации»	http://www.alfalot.ru
5	Аукцион-центр	Общество с ограниченной ответственностью «ИстКонсалтингГрупп»	www.aukcioncenter.ru
6	Система электронных торгов и муниципальных аукционов «ВТБ-Центр»	ООО «Модный дом»	vtb-center.ru
7	ТендерСтандарт	ООО «ТендерСтандарт»	www.tenderstandart.ru
8	Уральская электронная торговая площадка	ЗАО «Уральская электронная торговая площадка»	http://etpu.ru/
9	Центр дистанционных торгов	ЗАО «Центр Дистанционных Торгов»	http://cdtrf.ru
10	Электронная площадка ЭСП	ООО «Электронные системы Поволжья»	http://el-torg.com
11	Электронная торговая площадка «Евразийская торговая площадка»	ООО «Евразийская торговая площадка»	http://eurtp.ru/
12	Электронная торговая площадка «Профит»	ООО «Перспектива»	http://www.etp-profit.ru

№ п/п	Название ЭТП	Оператор торговой площадки	Сайт ЭТП
13	ЭТП «Пром-Консалтинг»	ООО «ПРОМ-Консалтинг»	http://promkonsalt.ru
14	ЭТП «ЮГРА»	ООО «Сервис-Консалт»	http://etpugra.ru/

Источник: <https://bankrot.fedresurs.ru/TradeList.aspx>

Источником информации о цене сделок является непосредственный анализ реальных сделок с задолженностями, информацию о которых можно получить из открытых источников. В данном случае рыночная статистика по реализации отдельных видов прав требований может представлять для оценщика ценную информацию о реальной рыночной величине дисконта к сумме долга.

Задолженность является активом с уменьшающейся полезностью: при прочих равных условиях чем дальше от даты оценки отстоит дата погашения задолженности, тем меньше ее стоимость. Положительный результат при оценке права требования вытекает из хорошо обеспеченного кредита и достигается в том случае, если долг в полном объеме покрывается суммой обеспечения. При этом уровень риска по таким долгам будет составлять 0%. В противном случае, если кредит относится к плохо обеспеченному или не обеспеченному, стоимость прав требований всегда будет оценена ниже номинала и в размере риска, который определит оценщик.

На практике, после изучения и анализа данных коллекторских агентств и торговых площадок, было установлено, что при продаже прав требований **физических лиц** уровень дисконта более высокий: по ликвидной задолженности (на стадии судопроизводства) – 50-70%; низколиквидные долги реализуются с дисконтом 90-99%.

На рынке продажи долгов дисконт по ликвидной задолженности **юридических лиц** может составлять 1,5-50% от номинальной стоимости долга, тогда как по неликвидным долгам дисконт может достигать 91-99,5%. В целом, на рынке продажи долгов непубличных компаний можно выделить следующие сегменты:

- 1 группа: долги, обеспеченные залогом и поручительством – в основном это кредиты, выданные кредитными организациями нефинансовым организациям;
- 2 группа: долги, необеспеченные залогом и поручительством – данную группу формируют выданные займы и дебиторская задолженность.

Проблемные долги, не обеспеченные залогом и поручительствами, реализуются сложнее. Их стоимость формируется под влиянием общих правовых и экономических факторов, а также зависит от конкретных действий менеджмента компаний-должников.

Основным ценообразующим фактором при оценке долгов непубличных компаний является размер дисконта, с которым реализуется право требования на востребование задолженности. Ниже приведены размеры дисконтов, полученных в результате анализа предложений о продаже необеспеченной дебиторской задолженности и итоги ее реализации на торгах в рамках конкурсного производства (в табл. 17):

Таблица 17.

Предложения продажи необеспеченной дебиторской задолженности

№ торгов	Электронная торговая площадка	Наименование права требования (предмет торгов)	Количество поступивших заявок	Дата завершения / состоявшихся торгов	Балансовая (номинальная) стоимость, руб.	Начальная цена торгов, руб.	Итоговая / текущая цена продажи, руб.	Рыночный дисконт, расчетное значение, %	Источник сведений
57159-ОТПП-1	Международная Электронная Торговая Система	Дебиторская задолженность Право требования к ООО "Орехово-Зуевский городской Водоканал" (ИНН 5034027835) в размере 12 509 574,45 руб.	5	19.10.2020	12 509 574	873 102	873 102	93,0	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=2670c6c7-e441-4664-bdcf-80273c668e1
5164845-1	ТП "Фабрикант"	Лот 1: Право требования к ООО «Гранд-Строй» (ИНН 7802264473) в размере 35000000,00 рублей, подтвержденное определением АС СПб и ЛО от 29.10.2019 по делу	1	28.10.2020	35 000 000	9 000 000	3 151 000	91,0	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=32c790a1-9535-4b81-b062-74fac45fb560

№ торгов	Электронная торговая площадка	Наименование права требования (предмет торгов)	Количество поступивших заявок	Дата завершения / состоявшихся торгов	Балансовая (номинальная) стоимость, руб.	Начальная цена торгов, руб.	Итоговая / текущая цена продажи, руб.	Рыночный дисконт, расчетное значение, %	Источник сведений
		A56-166390/2018/тр.112 о включении в реестр							
ОАОФ ЦП-13107	Балтийская электронная площадка	Дебиторская задолженность. Требование ООО «Барион» к Киселевой Н.Л. в размере 28 036 236,49 руб. (Дело № А56-66862/2016-з7, Определение от 13.11.2018г.) и 4 653 112,67 руб. (Дело №А56-66862/2016/з.15, Постановление Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда). Идентификация должника: ИНН 780509871025.	1	26.11.2019	32 689 349	170 000	170 000	99,5	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=3a1853b5-5a87-42c9-9267-8f4d96aeb78e
57798-ОТПП-1	Межрегиональная Электронная Торговая Система	Имущество ООО «РусНефтеТранс» Дебиторская задолженность: ООО «КОМПЛЕКТИНВЕСТСТРОЙ» (ИНН 7705483310) в размере 20 000 000 руб.	1	19.10.2020	20 000 000	905 000	905 000	95,5	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=131101bf-c22b-496e-8082-099f69b45dec
57427-ОТПП-1	Межрегиональная Электронная Торговая Система	Права требования ООО УК «Жилкомсервис» к физическим лицам (должникам) Права требования ООО УК «Жилкомсервис» к физическим лицам (должникам) о погашении задолженностей по денежным обязательствам по оплате коммунальных услуг в сумме 4557399,30 руб.	1	19.10.2020	4 557 399,3	75 573	75 573	98,3	https://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=345ee67a-bc11-4616-9f5d-bcc66f99657e&attempt=1
960000204366	Российский аукционный дом	ООО «Магnum», ИНН 3666174742 (правопреемник ООО «Модус», ИНН 7724878297, ООО «Рапид», ИНН 7724879621)	1	31.10.2020	5 345 730	51 700	51 700	99,0	http://bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=680987
Минимальное значение								91,0	
Максимальное значение								99,5	
Медиана								96,9	
Среднее значение								96,1	
Среднее значение, округленно								96,0	

Источник: Анализ цен предложений, торгов

Далее представлены размеры дисконтов по данным анализа предложений о продаже обеспеченной дебиторской задолженности. За последний финансовый год Оценщиком не найдены результаты реализации обеспеченной дебиторской задолженности на состоявшихся торгах, ввиду чего ниже приведены предложения продажи (в табл. 18).

Таблица 18.

Предложения продажи обеспеченной дебиторской задолженности

№ п/п	Наименование права требования	Кредитор	Основание долга	Наличие обеспечения долга	Дата завершения / состоявшихся торгов	Балансовая (номинальная) стоимость, руб.	Итоговая / текущая цена продажи, руб.	Рыночный дисконт, расчетное значение, %	Источник сведений
1	дебиторская задолженность	ООО "Вектор"	решение суда № а45-30085/2019	да	25.10.2020	67 969 232	67 000 000	1,4	https://xn--c1abvl.xn--p1ai/pokupka_prodazha_dolgov/vektor_ooo_5405001273_67969232/
2	дебиторская задолженность	АО "Ярославская генерирующая компания"	решение суда № А82-13911/2015, А82-17208/2015	да	30.10.2020	8 840 299	6 600 000	25,3	https://xn--c1abvl.xn--p1ai/pokupka_prodazha_dolgov/ao_yaroslavskaya_generiruyushchaya_kompaniya_7604178769_8840299/
3	дебиторская задолженность	ПАО "Евпаторийский рыбзавод"	решение суда № А83019324/2019	да	30.10.2020	1 700 000	1 500 000	11,8	https://xn--c1abvl.xn--p1ai/pokupka_prodazha_dolgov/pao_evpatoryiskiy_rybzavod_9110089008_1700000/
4	дебиторская задолженность	ООО ПСК НГС	решение суда №А65-26254/2018, №А40-232446/2018	да	08.10.2020	27 198 176	24 000 000	11,8	https://xn--c1abvl.xn--p1ai/pokupka_prodazha_dolgov/ooo_psk_ngs_633004289_9_27198176/
5	дебиторская задолженность	ООО "Металлпроект"	решение суда № А60-50461/2017	да	18.04.2020	13 993 977	10 000 000	28,5	https://xn--c1abvl.xn--p1ai/pokupka_prodazha_dolgov/ooo_metallproekt_6658476992_13993977/
6	дебиторская задолженность	ПАО "Идея Банк"	решение суда № А32-2588/2017-15/7-Б	да	01.04.2020	563 770 579	507 393 521	10,0	https://xn--c1abvl.xn--p1ai/pokupka_prodazha_dolgov/pao-ideya_bank_2308016938_563770579/
			Минимальное значение					1,4	
			Максимальное значение					28,5	
			Медиана					11,8	
			Среднее значение					14,8	
			Среднее значение, округленно					15,0	

Источник: Анализ цен предложений

Как видно из таблиц выше, основная доля предложений о продаже дебиторской задолженности без обеспечения предлагается с дисконтом 91%-99,5%. Дебиторская задолженность с обеспечением предлагается с дисконтом от 1,4% до 28,5%.

Ценообразующие факторы

Согласно Методическим рекомендациям Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний, к основным ценообразующим факторам, оказывающим влияние на рыночную стоимость, могут быть отнесены следующие:

- размер задолженности,
- состав и качество подтверждающих документов,
- наличие судебного решения,
- истечение срока исковой давности,
- наличие доступной при оценке информации о финансовом состоянии должника,
- наличие дополнительного обеспечения долга в виде залога или поручительства.

Наравне с поручительством способом обеспечения обязательств является залог, удержание имущества, банковская гарантия и задаток.

Влияние ценообразующих факторов на рыночную стоимость может оказываться: через различия в мотивации участников рынка; через возникновение вероятностного характера у некоторых

признаков (или значений) возврата конкретного долга; через особенности правового регулирования претензионной работы, и так далее (в табл. 19, 20).

Таблица 19.

Значения основных ценообразующих факторов, свидетельствующих о крайне низком уровне рыночной стоимости и степени ликвидности у оцениваемых долгов (присутствуют признаки «мусорного долга»)

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Рекомендуемые КОД АБСЗ значения фактора, требующие внимания при работе по оценке долга	Рекомендуемый дисконт к номиналу долга
Размер задолженности (положительное для кредитора судебное решение отсутствует)	При незначительных суммах долга работа по его взысканию может быть экономически нецелесообразна	До 50 000 рублей (для юрисдикции РФ, без учета фактора дополнительного обеспечения долга)	Близкий к 100%
Состав и качество подтверждающих документов	Отсутствие документов, подтверждающих долг, либо ненадлежащее оформление прав требования серьезно ограничивает эффективность претензионной работы. Под «ненадлежащим оформлением прав требования» в данном случае понимается отсутствие (или противоречивость) данных в документах, требующих обязательного их приведения в соответствии с действующим законодательством	Документы отсутствуют либо оформлены ненадлежащим для хозяйственной операции образом. Например, у подписантов отсутствовали необходимые полномочия, не получены корпоративные одобрения и т.д.	Близкий к 100%
Наличие судебного решения	Отрицательные для кредитора судебные решения делают возможным погашение долга только при условии их пересмотра вышестоящими судебными инстанциями либо в добровольном со стороны должника порядке	Наличие отрицательного для кредитора судебного решения, вступившего в законную силу	Близкий к 100%
Истечение срока исковой давности	По истечении срока исковой давности заинтересованное лицо утрачивает возможность требовать в судебном порядке принудительной защиты нарушенного права	Срок исковой давности истек	Близкий к 100%
Наличие информации о финансовом состоянии должника	Финансовое состояние должника характеризует уровень его платежеспособности, что позволяет определить вероятность погашения долга	Должник – банкрот (3-я очередь реестровой задолженности). Для случаев, когда в ходе оценки не проводится детальный анализ финансового положения банкрота, при этом требования кредитора не обеспечены залогом Данные о финансовом состоянии должника (кроме банкротств) отсутствуют либо неактуальны	Более 90% (в зависимости от показателя средней эффективности процедур банкротства и соответствующего ему фактора дисконтирования) Более 90% (в зависимости от средних значений вероятностей для перспектив судебных процедур взыскания и соответствующего им фактора дисконтирования)

Источник: Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний

Таблица 20.

Значения основных ценообразующих факторов, чаще всего свидетельствующих о приемлемом для покупателя уровне ликвидности у оцениваемых долгов (долги с признаками высокой вероятности их взыскания)

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Значение ценообразующего фактора
Наличие судебного решения (при достаточности средств у должника для его исполнения)	Положительное для кредитора судебное решение позволяет при построении прогнозов сроков погашения долга использовать их сокращенные значения, поскольку часть претензионной работы уже завершена	Наличие положительного для кредитора судебного решения, вступившего в законную силу. При этом добросовестность и платежеспособность должника не вызывает у оценщика обоснованных сомнений
Наличие информации о финансовом состоянии должника (положительное судебное решение отсутствует, но высока вероятность его получения)	Финансовое состояние должника характеризует уровень его платежеспособности, что позволяет определить вероятность погашения долга. При отсутствии данных о рыночной стоимости имущества должника и степени их ликвидности, а также величины его обяз-в, в задании на оценку может быть предусмотрено использование бух. (балансовых) оценок	Должник – действующая компания, которая располагает достаточным количеством активов для погашения долга. То есть отношение ее активов к обязательствам больше либо равно единице
Наличие дополнительного обеспечения долга в виде залога	При обеспечении долга в виде залога вероятность погашения долга, как правило, увеличивается исходя из ликв. стоимости и ликвидности предмета залога. Ликвидационная скидка часто составляет не менее 30% (при прогнозе несущественного изменения рыночной стоимости залога на период реализации). В отдельных случаях для высоколиквидных предметов залога и при должном обосновании этого в отчете об оценке вместо ликв. стоимости залога может применяться его рын. стоимость	Долг в полном объеме обеспечен залогом, реализация которого не вызывает сомнений

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Значение ценообразующего фактора
Наличие дополнительного обеспечения долга в виде поручительства	В случае обеспечения долга в виде поручительств третьих лиц вероятность погашения долга увеличивается исходя из платежеспособности поручителя(ей)	Долг в полном объеме обеспечен поручительством, а добро-совестность и платежеспособность поручителя не вызывает у оценщика обоснованных сомнений (по результатам проведенных им исследований)

Источник: Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний

Выводы:

1. На протяжении последних лет наблюдается рост предложений о продаже проблемной задолженности, вызванной ростом банкротств предприятий. Для кредитных организаций реализация прав требований также является часто применяемым инструментом урегулирования проблемной задолженности. Плюс применения сделок цессий состоит в возможности быстрого выхода в деньги по просроченным кредитам, что в условиях роста проблемной задолженности является важной и актуальной задачей для менеджмента российских банков.

2. В настоящее время часть сделок по продаже прав требований осуществляется на открытом рынке посредством проведения аукционов. в среднем на рынке продажи долгов дисконт по ликвидной задолженности юр. лиц может составлять 1,4%-28% от номинальной стоимости долга, тогда как по неликвидным долгам дисконт может достигать 91-99,5%.

Источник: Розничные банки увеличили продажу проблемных долгов на 60%. / <https://www.rbc.ru/finances/04/09/2020/5f5249349a7947945eae556>
Дата публикации 04.09.2020 г.

Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний. https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_61780_1.pdf

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 котированных ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котированным 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-Мертонна 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.

Метод дисконтирования будущих доходов. Реализация данного метода основана на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость объекта оценки равна текущей стоимости приносимых им будущих доходов.

Фактически рассматриваемый метод предполагает учет фактора времени и фактора риска, в связи с чем, может быть отнесен к методам доходного подхода.

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 затратного 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.

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.

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 методов и подходов оценки прав требования

Федеральный стандарт оценки по оценке прав требования отсутствует.

В профессиональной оценке долгов пока нет общепринятой методики определения рыночной стоимости; существуют только авторские разработки, предлагающие различные оценочные техники. На сегодняшний день можно насчитать примерно 10 российских методик и Методических рекомендаций по оценке дебиторской задолженности, среди которых есть разработки государственных структур, таких как: Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом, Ассоциация банков Северо-Запада, и саморегулируемых общественных организаций: Российского общества оценщиков, Национальной коллегии оценщиков, СРО «Экспертный совет»; есть и авторские методики: бартерная методика Круглова М. В., сценарная методика Юдинцева С. П., методика альтернативных сценариев Прудникова В. И., методика оценки рискованных обязательств, разработанная авторским коллективом специалистов Центра профессиональной оценки под руководством проф. Федотовой М. А.

Все известные методики можно подразделить на ведомственные (часто существующие в форме проекта и поэтому имеющие многочисленные недостатки) и авторские, разработанные практикующими оценщиками. Общей чертой всех методик является то, что оценка задолженности предполагает проведение финансового анализа, позволяющего «очистить» обязательства от

безнадежных, агрегировать их по различным критериям и, применив определенные понижающие коэффициенты разной степени сложности, привести исходную величину долговых обязательств к рыночной или ликвидационной стоимости. При этом все ведомственные методики стремятся к унификации расчетов стоимости долговых обязательств и направлены на массовую, зачастую экспресс-оценку. Это приводит к «усредненной оценке», не позволяющей учесть специфические характеристики конкретного портфеля долговых обязательств. В свою очередь, авторские методики, разработанные на основе конкретного фактического материала, учитывают отличительные черты оцениваемого объекта, но достаточно сложны в расчетах и могут использоваться ограниченно⁵.

В настоящее время наиболее широкое распространение получили методики оценки задолженности следующих авторов и авторских коллективов: Козыря Ю.В., Круглова М.В., Юдинцева С.П., Национальной коллегии оценщиков, Финансовой Академии. Следует отметить наличие группы схожих между собой коэффициентных методик, а также обширной совокупности методик, представляющих собой изоморфизмы дисконтирования денежных потоков, в которых все различия сводятся к незначительным вариациям в обосновании величины ставки дисконтирования, а также периода времени до погашения задолженности (например, методики Болотских В.В., Зимина В.С., Сергеевой Л.Л.) – в этом аспекте их можно считать своего рода методическим кластером.

Следует подчеркнуть, что существующие методики нужно воспринимать с учетом времени их появления: некоторые из них были разработаны около 10 лет назад. Научный потенциал оценочного сообщества в последние годы динамично прирастает, последующие разработки базируются на проверенных и наиболее эффективных наработках предыдущих исследований. Значительная часть методик оперирует нормативными или неактуальными статистическими показателями, которые не позволяют учесть специфику конкретной ДЗ, а также рыночную конъюнктуру на дату оценки. Подавляющее число методик использует экспертное мнение для обоснования существенных параметров расчета, при этом рекомендации по обоснованию и оформлению экспертного мнения для использования в реальных отчетах об оценке отсутствуют. Это снижает практическую значимость таких методик.

Методика национальной коллегии оценщиков

Особенностью данной методики является использование при определении стоимости дебиторской задолженности трех основных подходов к оценке: затратного, доходного и сравнительного. Основными этапами применения данной методики являются:

1. Анализ финансового состояния предприятия-дебитора, который авторы методики предлагают проводить в соответствии с Методическими положениями по оценке финансового состояния предприятий и установлению неудовлетворительной структуры баланса (Распоряжением ФУДН № 31 от 12.08.1994).
2. Применение трех подходов к оценке: доходного, затратного и сравнительного.
3. Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке.

Затратный подход

Затратный подход применительно к оценке дебиторской задолженности сводится к балансовому. За стоимость дебиторской задолженности в рамках балансового подхода принимается ее номинальная стоимость, которая подлежит корректировке с учетом сроков возникновения.

Стоимость дебиторской задолженности по затратному подходу определяется по формуле:

$$Cз = N * K1,$$

где:

Cз – стоимость дебиторской задолженности согласно затратному подходу;

K1 – коэффициент корректировки, определяемый в зависимости от числа месяцев (t) просрочки по формуле:

$$K1 = \begin{cases} 1, t < 4 \\ 0, t > 4 \end{cases}$$

Критическое значение параметра t устанавливается авторами методики равной 4 месяцам, т. е. суммы неистребованной кредитором задолженности по обязательствам, связанным с расчетами за поставленные по договору товары (выполненные работы, оказанные услуги), подлежат списанию по истечении четырех месяцев со дня фактического получения предприятием-должником товаров (выполнения работ или оказания услуг) как безнадежная дебиторская задолженность на убытки предприятия-кредитора, за исключением случаев, когда в его действиях отсутствует умысел.

⁵ Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т. В. Тазихина, Е. Н. Иванова, О. Н. Щербакова. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 544 с.

Доходный подход

При применении доходного подхода к оценке стоимости дебиторской задолженности анализируется возможность объекта генерировать определенный доход и определяется текущая стоимость этого дохода. Предлагаемая методика предусматривает учет роста суммы долга с учетом пени за просрочку.

Для определения рыночной стоимости дебиторской задолженности в рамках доходного подхода следует выбрать подходящую ставку дисконтирования и среднее число месяцев, необходимое для ее погашения. За ставку дисконтирования авторы предлагают принять действующую на дату оценки ставку рефинансирования Банка России. Период погашения определялся путем добавления к периоду оборачиваемости (M) кредиторской задолженности должника (рассчитывается на основе финансовой отчетности дебитора), выраженному в годах время (t), прошедшее с момента образования права требования, определяемого по последнему счету-фактуре, до даты оценки.

Коэффициент дисконтирования определяется с учетом вероятности платежеспособности или неплатежеспособности дебитора, за которую авторами методики предлагается принимать коэффициент восстановления платежеспособности (K).

Коэффициент восстановления платежеспособности (K) в соответствии с распоряжением ФУДН № 31 от 12.08.1994 определяется по формуле:

$$K = \frac{K1ф + \frac{6}{T} * (K1ф - K1н)}{2},$$

где:

$K1ф$ – фактическое значение (в конце отчетного периода) коэффициента текущей ликвидности;

$K1н$ – значение коэффициента текущей ликвидности в начале отчетного периода;

$K1норм$ – нормативное значение коэффициента текущей ликвидности, $K1норм = 2$;

6 – период восстановления платежеспособности в месяцах;

T – отчетный период в месяцах.

Коэффициент восстановления платежеспособности, принимающий значение больше 1, рассчитанный на период, равный 6 месяцам, свидетельствует о наличии реальной возможности у предприятия восстановить свою платежеспособность.

Коэффициент восстановления платежеспособности, принимающий значение меньше 1, рассчитанный на период, равный 6 месяцам, свидетельствует о том, что у предприятия в ближайшее время нет реальной возможности восстановить платежеспособность. Коэффициент дисконтирования определяется по формуле:

$$K2 = \begin{cases} \frac{1}{(1+R)^M}, & K > 1 \\ 0, & K < 1 \end{cases},$$

где:

K – коэффициент восстановления платежеспособности;

M – период до погашения дебиторской задолженности;

R – ставка дисконтирования.

За ставку дисконтирования авторы методики предлагают принять, действующую на дату оценки ставку рефинансирования Банка России.

Сравнительный подход

Обосновывая возможность применения сравнительного подхода, авторы предлагают использовать информацию о ценах на долговые обязательства различных предприятий (МФД-инфоцентр, РБК и др. агентства). Если нет котировок на обязательства данного дебитора, то необходимо найти аналоги, причем авторы предлагают в качестве предприятия-аналога взять любого кредитора-дебитора, обосновывая это тем, что потенциальные покупатели находятся среди должников дебитора (его дебиторов), т. к. они заинтересованы в покупке с дисконтом долга дебитора для взаимного погашения долгов с дебитором. В случае отсутствия у оценщика информации можно в качестве кредитора-аналога взять системообразующие энергопредприятия, которым должны многие промышленные предприятия в РФ.

Согласование подходов

Методика согласования результатов, полученных различными подходами, строится на модели

сегментации рынка, которая, в свою очередь, основана на типовой мотивации потенциальных покупателей. Всех покупателей долговых обязательств подразделяют на три группы:

1. Покупатели – пользователи (сегмент r_1), приобретающие долговые обязательства для непосредственного использования (погашения своего долга, возникшего ранее перед дебитором в процессе производственной деятельности).
2. Покупатели – инвесторы (сегмент r_2), приобретающие долговые обязательства с целью вложения временно свободных средств, их обычно интересует только устойчивость и продолжительность дохода от владения активом.
3. Покупатели – маклеры (сегмент r_3), приобретающие долговые обязательства с целью дальнейшей перепродажи или использования в цепочке погашения взаимных неплатежей, целью которой является получение денег на последнем этапе.

Величину r можно интерпретировать как вероятность того, что потенциальный покупатель принадлежит к i -му сегменту рынка. Пусть S_3 , S_d , S_c – стоимость задолженности, полученная соответственно, затратным, доходным и сравнительным подходом. Итоговую величину рыночной стоимости дебиторской задолженности определяют по формуле:

$$C = C_i,$$

где

i – номер сегмента, вероятность попадания в который является наибольшей.

Таким образом, за оценку рыночной стоимости принимается стоимость задолженности на выбранном сегменте.

Таким образом, для использования данной методики согласования не нужно знать значения величин r_1 , r_2 , r_3 , а только порядок их следования по убыванию, что снижает требования к информационному обеспечению оценки. Причем авторы предлагают следующий вариант распределения сегментов: $r_3 > r_1 > r_2$, т. е. преобладает сегмент маклеров, и основной будет стоимость, полученная сравнительным подходом.

Таким образом, данная методика может быть наиболее обоснованно применена для оценки стоимости дебиторской задолженности предприятий при ее реализации в рамках процедур банкротства или в рамках исполнительного производства. Такое применение обусловлено тем, что в расчетах используются параметры, установленные законодательными и нормативными актами.

Преимуществом методики НКО является заложенный в ней принцип использования трех подходов. Представляет интерес и предложенный авторами методики принцип согласования результатов, полученных различными подходами к оценке.

Основным недостатком методики является ее ориентация на параметры, установленные нормативными актами (списание дебиторской задолженности при невзыскании ее в течение 4-х месяцев, критическое значение коэффициента платежеспособности, равное единице). Применение данных критериев при оценке дебиторской задолженности большинства российских предприятий приведет только к списанию дебиторской задолженности, что не отражает ее реальную стоимость.

Таким образом, рассмотренная методика требует дальнейшего существенного совершенствования.

Методика Ассоциации банков Северо-Запада

В марте 2015 года были утверждены рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада «Мнение экспертов Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада об обоснованных значениях рыночных дисконтов, применяемых при оценке прав требования (долгов) кредитных организаций к непубличным компаниям в условиях неблагоприятной рыночной конъюнктуры».

В данной работе предложено свыше 25 дисконтов для различных долгов в зависимости от их характеристик. Среди предложенных дисконтов наибольший интерес представляют результаты моделирования различных вариантов процедур банкротства, построенного на основе практического опыта банков при работе с проблемной задолженностью. Так, в зависимости от различных вариантов банкротства компаний рыночные дисконты при продаже обеспеченных долгов предприятий-банкротов колеблются от 32% до 65%.

В марте 2016 года были утверждены Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний. В Методике предложена классификация долгов в зависимости от значений ценообразующих факторов, приведены основные этапы проведения оценки прав требования. Согласно Методике, выбор оценочных техник при определении стоимости объекта оценки во многом определяется степенью ликвидности долга и доступностью для оценщика рыночных данных для расчета.

Сравнительный подход

Цены сделок с сопоставимыми долгами непубличных компаний, полученные при торгах на признанных торговых площадках по состоянию на дату оценки или на близкую к ней дату, обычно являются наилучшим источником для определения рыночной стоимости идентичных объектов оценки.

Доходный подход

Рыночная стоимость долга может определяться с помощью метода дисконтированных денежных потоков. Если будущие денежные потоки не имеют фиксированного договорного характера, то для получения необходимых исходных данных потребуется рассчитать предполагаемый оценщиком денежный поток и соответствующую ему ставку дисконтирования.

Затратный подход

Методы затратного подхода для определения рыночной стоимости основаны на расчете затрат на воссоздание актива аналогичной полезности. Применительно к правам требования для этих целей могут использоваться методы, основанные на моделировании имитационных портфелей либо анализе понесенных кредитором затрат. Использование (моделирование) имитационных моделей обеспечивает представление текущей стоимости долга путем воссоздания его денежных потоков и рисков с помощью гипотетической или синтетической альтернативы. Учитывая определенную сложность данных оценочных методов и неоднозначность получаемых с их помощью результатов, предполагаем, что их применение в отчете об оценке возможно только при дополнительном обосновании.

Методика НП СРО «Экспертный совет»

В январе 2017 года Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» опубликовало «Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости прав требования задолженности» (проект). Акцент в Методических рекомендациях сделан на оценку задолженности юридических лиц.

Методические рекомендации носят рекомендательный характер. Оценщик самостоятельно принимает решение об их применимости или их отдельных положений к оценке рыночной стоимости конкретной задолженности.

В зависимости от значений ценообразующих параметров выделяют две основные группы Задолженности:

1. Задолженность с признаками высокой вероятности ее взыскания при условии выполнения кредитором надлежащей претензионной работы (соответствующей типичным правилам, сложившимся на рынке при работе с аналогичной Задолженностью);
2. Задолженность, вероятность взыскания которой незначительна (далее – проблемная Задолженность).

В зависимости от обеспечения, выделяют задолженности:

1. Задолженность без обеспечения;
2. Задолженность, обеспеченная залогом;
3. Задолженность, обеспеченная поручительством.

Объекты оценки относятся к задолженности, обеспеченной поручительством.

Сравнительный подход применяется для оценки задолженности, когда имеющаяся в распоряжении оценщика информация позволяет осуществить выбор объектов-аналогов (продажа сопоставимой задолженности), а также учесть различие в значениях ценообразующих параметров объекта оценки и объектов-аналогов. Как правило, сравнительный подход является основным при оценке проблемной задолженности.

Доходный подход применяется для оценки задолженности, когда имеющаяся в распоряжении оценщика информация позволяет построить прогноз денежных потоков, связанных с ее погашением.

Для оценки задолженности, обеспеченной залогом или поручительством, как правило, применяется доходный подход к оценке, поскольку:

1. совокупность параметров залога и финансового состояния поручителей уникальна, что затрудняет подбор объектов-аналогов, а также внесение соответствующих корректировок;
2. процесс погашения задолженности за счет залогового обеспечения и/или средств поручителей, как правило, значительно распределен во времени.

Затратный подход к оценке задолженности, как правило, не применяется.

Таким образом, в зависимости от значений ценообразующих параметров Задолженности обычно применяют следующие подходы к оценке (в табл. 21):

Таблица 21.

Применение подходов к оценке

Обеспечение	Вероятность возврата	
	низкая	высокая
Отсутствует	сравнительный	доходный, сравнительный
Залог или поручительство	доходный	

Оценка портфельной задолженности (совокупности задолженностей) может осуществляться:

1. через индивидуальную оценку каждой задолженности с последующим внесением корректировки на масштаб всего портфеля (при необходимости);
2. единым портфелем, в случае сопоставимости значений существенных ценообразующих параметров.

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно данной методике, стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^N \frac{I}{(1+R)^t} + \frac{F}{(1+R)^N}$$

где:

PV – текущая стоимость долгового обязательства;

I – процентный доход, приносимый данным долговым обязательством;

R – ставка дисконтирования;

F – номинальная стоимость долгового обязательства, которая должна быть уплачена должником к определенному сроку погашения;

N – количество периодов (лет) до момента погашения долгового обязательства;

t – количество периодов (лет) с момента оценки до момента уплаты процентного дохода.

В зависимости от типа долгового обязательства указанная формула может изменяться, но принцип ее работы останется неизменным. Так, например, если не предусматривается выплата периодического процентного дохода, то стоимость такого денежного обязательства определяется по формуле:

$$PV = \frac{F}{(1+R)^N}$$

В случае оценки стоимости дебиторской задолженности с периодической выплатой процентов, но без обязательного погашения основного долга (например, бессрочных облигаций), применяется формула капитализации процентных выплат:

$$PV = \frac{I}{R}$$

При применении данной методики основным вопросом является расчет ставки дисконта.

Основной сферой применения метода дисконтированных денежных потоков является оценка непросроченной дебиторской задолженности, оформленной ценными бумагами (векселями, облигациями), оценка выданных коммерческими банками кредитов. Основным условием применения данной задолженности является непросроченность долговых обязательств.

Среди преимуществ рассматриваемой методики можно отметить относительную простоту ее применения. Основным недостатком методики является узкая область ее применения. В настоящее время в РФ подавляющая часть оцениваемой дебиторской задолженности является просроченной, поэтому на практике применить данную методику удастся достаточно редко.

Методика Российского общества оценщиков

Российским обществом оценщиков совместно со специалистами ЗАО «РОСЭКО» в 1998 г. был разработан проект «Методических рекомендаций по анализу и оценке прав требований, принадлежащих организации-должнику как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций-должников».

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности в соответствии с данной методикой состоит из следующих этапов:

1. Проведение инвентаризации дебиторской задолженности предприятия с выделением из общей суммы задолженности, дебиторской задолженности безнадежной для взыскания и дебиторской задолженности длительностью более 3-х месяцев.
2. Проведение финансового анализа дебиторов на предмет соответствия коэффициента текущей ликвидности и коэффициента обеспеченности собственными средствами предприятия-дебитора установленным нормативным значениям. В случае признания структуры баланса дебитора неудовлетворительной рекомендуется применить дополнительные методы финансового анализа для подтверждения или опровержения неплатежеспособности дебитора.
3. Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности, для чего должен быть рассчитан дисконт (Д) по формуле:

$$D = \frac{TC}{CЗ} \times 100\%$$

где:

Д – дисконт (или скидка от величины дебиторской задолженности в соответствии с данными баланса), с которым может быть реализована дебиторская задолженность;

СЗ – сумма задолженности – дебиторская задолженность в соответствии с бухгалтерским учетом и актом сверки расчетов;

ТС – текущая стоимость.

Текущая стоимость задолженности определяется по формуле:

$$TC = \frac{BC}{(1+i)^n}$$

где:

ТС – текущая стоимость дебиторской задолженности, определенная путем дисконтирования будущей стоимости;

BC – будущая стоимость дебиторской задолженности, то есть та сумма дебиторской задолженности, которая подлежит выплате в соответствии с договорами;

i – ставка дисконтирования,

n – число периодов, по прошествии которых ожидается выплата дебиторской задолженности.

Авторами методики было предложено определять ставку дисконтирования кумулятивным методом путем прибавления к безрисковой ставке надбавок за риски (риски, учитывающие отраслевые и региональные особенности предприятия-дебитора, и риски с учетом финансового состояния предприятия-дебитора). Последний пункт проекта методики был посвящен анализу «старения» прав требования (дебиторской задолженности) в зависимости от срока ее возникновения. Для его расчета рекомендуется определять коэффициент дисконтирования с учетом сроков возникновения задолженности.

Тогда рыночная стоимость (РС) дебиторской задолженности за соответствующий период рассчитывается по формуле:

РС = Коэффициент дисконтирования x Балансовая стоимость задолженности

Положительным моментом методики РОО является то, что в ней рассматриваются такие факторы, как экономическая ситуация в стране, регионе, отрасли, более подробно предлагается проводить финансовый анализ дебитора.

Вместе с тем проекту присуща внутренняя противоречивость, что можно объяснить скорее всего тем, что рассматриваемая методика является именно проектом, а не законченным руководством. Например, не определена сфера применения дисконта (Д), остается неясным вопрос о применении коэффициента старения дебиторской задолженности – применять ли его к уже дисконтированной стоимости прав требований, использовать ли отдельно и в каких случаях. Таким образом, данный проект методических указаний требует дальнейшей существенной доработки.

Методика, основанная на расчете кумулятивного коэффициента уменьшения

Данная методика была разработана коллективом кафедры «Оценочная деятельность и антикризисное управление» Финансовой академии при Правительстве РФ и Института профессиональной оценки в 2001 г.

Предлагаемая авторами методика оценки рыночной стоимости дебиторской задолженности предполагает следующие этапы расчетов:

1. Сбор и анализ информации в отношении должника. Описание процесса сбора информации, необходимой для оценки дебиторской задолженности.
2. Определение суммы оцениваемой дебиторской задолженности по состоянию на дату

оценки, которое должно проводиться с учетом начисленных пени и штрафных санкций за просрочку платежа.

3. Расчет величины скидки с полной суммы требований (кумулятивный коэффициент уменьшения, «ф»).

4. Вывод итоговой стоимости долга с учетом дополнительных поправок.

Кумулятивный коэффициент уменьшения может быть рассчитан для дебиторской задолженности конкретного дебитора или для каждой отдельной группы относительно идентичных долгов. Группировка обычно производится по таким параметрам, как: долгосрочные и краткосрочные, просроченные и непросроченные, по группам должников или по отдельным должникам (дебиторам). Расчет величины кумулятивного коэффициента уменьшения (ф) проводится на основе анализа следующих факторов, определяющих рыночную стоимость дебиторской задолженности:

- финансовое положение дебитора;
- обеспечение по задолженности (анализ проводится, главным образом, при оценке дебиторской задолженности коммерческих банков);
- влияние деловой репутации дебитора на стоимость прав требования;
- временная характеристика задолженности.

Для расчета значения самого ф, его элементам должны быть приданы соответствующие веса в зависимости от того, какой из факторов является наиболее достоверным с точки зрения наличия информации и размера вероятной погрешности, а также в соответствии со значимостью для расчета рыночной стоимости оцениваемой дебиторской задолженности.

Рассмотрим подробнее каждый из элементов формулы кумулятивного коэффициента ф.

Скидка на финансовое положение

Коэффициент финансовой устойчивости должника отражает вероятность возврата в краткосрочной перспективе суммы требований с точки зрения финансово-экономического положения должника, то есть с его помощью отражается кредитоспособность должника. Расчет данного коэффициента опирается на предварительно проведенный финансовый анализ предприятия-должника.

Как известно, диагностировать финансовое состояние предприятия можно с помощью различных методов:

- анализ документов бухгалтерской отчетности (горизонтальный, вертикальный, трендовый анализ бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках);
- коэффициентный анализ (расчет 5 групп показателей – платежеспособности, структуры капитала, оборачиваемости, рентабельности, финансовой устойчивости);
- анализ денежного потока (прямой и косвенный метод анализа как ретроспективных, так и прогнозных данных);
- метод оценки ликвидности баланса (сравнение средств по активу, сгруппированных по степени их ликвидности, с обязательствами по пассиву, сгруппированными по срокам их погашения);
- методы интегральной оценки.

После проведения собственно финансового анализа аналитику необходимо выбрать те финансовые соотношения, по которым он впоследствии будет сравнивать рассматриваемое предприятие с соотношениями компаний-аналогов или нормативными значениями, или среднеотраслевыми значениями (в зависимости от цели оценки, выбранной стратегии действия и наличия информации) для выведения скидки на финансовое состояние предприятия-должника.

На данном этапе следует сформировать группу наиболее важных показателей, характеризующих финансовое положение должника, сравнить их значения с выбранной базой сравнения, рассчитать средневзвешенное процентное отклонение значений финансовых показателей предприятия-дебитора от среднерыночных (нормативных) значений, а затем провести расчет скидки на финансовое состояние должника. После расчета средневзвешенного процентного отклонения значений финансовых показателей предприятия-дебитора от средних значений должно быть принято допущение о том, каков верхний предел и с учетом этого выведена скидка на финансовое состояние предприятия-должника.

Скидка на обеспечение долговых обязательств

Следующим расчетным элементом кумулятивного коэффициента является коэффициент обеспечения долговых обязательств. Источники погашения ссуд подразделяются на первичные и вторичные:

- первичным источником является выручка от реализации продукции, работ, услуг, производимых должником;
- вторичными источниками являются: залог имущества (объектов недвижимости, оборудования,

товаров в обороте, ценных бумаг и т. д.), залог прав, уступка прав требования, гарантии и поручительства, страхование.

Наиболее распространенной формой обеспечения задолженности в российской практике является залог имущества.

Для того чтобы имущество стало полноценным предметом залога, оно должно соответствовать следующим критериям приемлемости и достаточности:

- соотношение стоимости заложенного имущества и суммы задолженности;
- ликвидность заложенного имущества;
- возможность осуществлять контроль за заложенным имуществом.

Наиболее надежным предметом залога являются денежные средства дебитора, размещенные на счетах банка-кредитора, котирующиеся на рынке ценные бумаги, ликвидные объекты недвижимости. Для расчета коэффициента можно использовать основы применяемой немецкими банками системы балльной оценки качества вторичных форм обеспечения возвратности задолженности (в частности кредитов).

Таблица 22.

Балльная оценка качества вторичных форм обеспечения возвратности кредита

№ п/п	Форма обеспечения	Рейтинг качества в баллах	Максимально допустимая сумма кредита к сумме обеспечения
1	Ипотека	3	60-80%
2	Залог вкладов, находящихся в банке-кредиторе	3	100%
3	Поручительство (гарантия)	2	В зависимости от поручителя (гаранта) до 100%
4	Залог ценных бумаг	2	Акции – 50-60%, ценные бумаги с твердым процентом – 70-80%
5	Уступка требований по поставке товаров или оказанию услуг	2	20-40%
6	Передача права собственности	1	20-50%

Расчет скидки на деловую репутацию предприятия-должника

Одной из важнейших характеристик прав требований долговых обязательств является деловая репутация предприятия-должника. По общепринятым банковским методикам на стоимость оцениваемых прав требований долговых обязательств существенное влияние оказывают такие факторы, как: участие заемщика в рискованных проектах, кредитная история заемщика, заинтересованность банка в сотрудничестве с заемщиком и другие.

Расчет влияния данного фактора на величину кумулятивного коэффициента уменьшения (φ) может быть определен, например, с помощью следующей матрицы.

Таблица 23.

Оценка качественных показателей деловой репутации заемщика

№ п/п	Наименование качественных показателей и факторов	Вес в %	Баллы
1	Аккуратность заемщика в исполнении обязательств перед партнерами	X	X
2	Хорошая кредитная история	X	X
3	Участие заемщика в федеральных и региональных программах	X	X
4	Неучастие заемщика в рискованных проектах	X	X
5	Конкурентные позиции заемщика на рынке	X	X
6	Степень диверсификации бизнеса заемщика	X	X
7	Принадлежность предприятия-заемщика к сфере стратегических интересов кредитора (приоритетные отрасли и регионы)	X	X
8	Наличие участия кредитора в управлении предприятием-заемщиком	X	X
Итого:		100%	X

Итоговая величина оценки деловой репутации предприятия-должника выводится путем расчета средневзвешенной величины в соответствии с весовыми значениями каждого из факторов. Веса каждого фактора, а также состав и количество факторов могут варьироваться в зависимости от отраслевой принадлежности предприятия-должника, характера долговых обязательств, целей оценки. Однако в отчете оценщик обязан указать свои доводы в пользу используемого распределения весов факторов.

Поправка на временные характеристики долгового обязательства

Коэффициент временной характеристики долгового обязательства отражает приведенную (текущую) стоимость суммы требований по обязательству, включающую в зависимости от обстоятельств основную сумму долга и проценты, а также штрафы и повышенные проценты в случае просрочки платежа.

При оценке величины данного коэффициента для обоснования длительности прогнозируемых временных характеристик долга учитываются материалы кредитных соглашений, договоров на поставку товаров, оказание услуг и других договоров, из которых вытекает срок и возможность пролонгации задолженности, а также, по необходимости, материалы арбитражного суда, исполнительные листы, дополнительные соглашения и другие документы, влияющие на продолжительность срока возврата кредита.

При этом определяется прогнозный срок погашения задолженности и рассчитывается фактор текущей стоимости в соответствии с этим сроком и процентной ставкой, определяемой, как правило, как безрисковая ставка (что связано тем, что факторы риска учтены в других частях кумулятивного коэффициента уменьшения (φ)). Расчет поправки на временные характеристики долга проводится по формуле:

$$Fpv = \frac{1}{(1+i)^n},$$

где:

Fpv – фактор текущей стоимости;

i – процентная ставка;

n – количество временных периодов (месяцев) до выплаты суммы задолженности.

Дополнительные поправки, применяемые для корректировки кумулятивного коэффициента уменьшения (φ)

К таким поправкам относят поправку на перспективность региона предприятия-должника и поправку на вынужденность продажи. Суть поправки на перспективность региона заключается в том, что риск вложений в долговые обязательства в нашей стране может существенно колебаться в зависимости от особенностей региона. Менее рискованными считаются инвестиционно-привлекательные регионы и предприятия в этих регионах.

В настоящее время многие информационные агентства (АК&М, Эксперт РА, и др.), инвестиционные компании и средства массовой информации представляют в свободном доступе аналитическую информацию по состоянию регионов, уровню инвестиционной привлекательности и рискам.

В некоторых случаях (например, при осуществлении в отношении кредитора процедур банкротства) необходимо определить ликвидационную стоимость дебиторской задолженности, т. е. стоимости объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов. В таком случае возникает дополнительная скидка со стоимости кредита в связи с невозможностью проведения полномасштабного изучения рынка и достаточно продолжительного срока поиска инвестора.

Таким образом, рассчитав все элементы, входящие в формулу кумулятивного коэффициента уменьшения, будет получено значение, которое можно применить как скидку со стоимости долга при его продаже. Затем к полученной стоимости можно применить дополнительные поправки, такие как поправка на регион и/или поправка на быструю продажу долга.

Преимуществом данной методики является сделанный в ней акцент на выделении основных факторов, влияющих на стоимость дебиторской задолженности, входящих в кумулятивный коэффициент φ .

Недостатком данной методики является то, что предлагаемый алгоритм расчета требует наличия у оценщика большого количества информации о должнике, что в большинстве случаев труднодостижимо на практике, особенно когда должник и кредитор находятся в процессе судебного разбирательства по поводу оцениваемой задолженности.

Коэффициентная методика

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа.

Расчет стоимости дебиторской задолженности в соответствии с данной методикой состоит из следующих этапов:

1. Вычленение из общей массы дебиторской задолженности предприятия суммы безнадежной задолженности, стоимость которой принимается равной нулю.
2. Разбиение оставшейся части возможной к взысканию дебиторской задолженности на группы, в зависимости от сроков ее возникновения.

3. Умножение каждой дебиторской задолженности (группы задолженности) на соответствующий коэффициент дисконтирования. В экономической литературе можно встретить несколько шкал коэффициентов дисконтирования.

Таблица 24.

Шкала коэффициентов дисконтирования согласно СТО ФДЦ 13-05-98⁶

Срок неплатежа свыше	1 мес.	2 мес.	3 мес.	4 мес.	5 мес.	6 мес. и более
Коэффициент дисконтирования	0,8	0,6	0,4	0,2	0,1	0,01

Таблица 25.

Шкала коэффициентов дисконтирования, разработанная для экспресс-анализа финансового состояния предприятий, проводимого ФСФО РФ

Возраст задолженности	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	5 квартал	более 5 кварталов
Коэффициент дисконтирования (вероятность возврата)	0,65	0,35	0,25	0,10	0,05	0

Таблица 26.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	до 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	свыше 24 мес.
Вероятность безнадёжности долгов	0,025	0,050	0,075	0,100	0,150	0,300	0,500	0,750	0,950
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Кроме указанных выше коэффициентов дисконтирования, оценщик может использовать коэффициенты дисконтирования, рассчитанные на основе процентов резерва, созданного предприятием-кредитором в отношении дебиторской задолженности. Применение таких коэффициентов (в случае создания предприятием резерва на покрытие безнадежных долгов) представляется более предпочтительным, так как они рассчитаны на основе прошлого опыта хозяйственной деятельности и текущего состояния дебиторской задолженности конкретного предприятия.

Резерв покрытия безнадежных долгов может создаваться в разрезе конкретных дебиторов, дебиторской задолженности по конкретному договору либо в разрезе сроков давности возникновения задолженности, типов дебиторов и т. п.

Коэффициент дисконтирования в этом случае определяется по формуле:

$$K_d = 1 - \% \text{ резерва}$$

Основной сферой применения коэффициентной методики является оценка стоимости дебиторской задолженности в рамках оценки стоимости бизнеса затратным подходом, а также оценка стоимости дебиторской задолженности с небольшим сроком давности. Среди преимуществ рассматриваемой методики можно отметить простоту ее применения, отсутствие необходимости сбора специальной информации.

Однако методика имеет ряд серьезных недостатков, среди которых можно отметить: экспертный характер коэффициентов дисконтирования; монофакторный характер расчета стоимости дебиторской задолженности, когда единственным фактором, учитываемым в процессе оценки, является срок неплатежа; неприменимость методики для дебиторской задолженности с большими сроками возникновения, так как ее использование приведет только к списанию дебиторской задолженности.

Однако, несмотря на указанные существенные недостатки, коэффициентная методика является самой распространенной методикой оценки стоимости дебиторской задолженности в РФ.

Методика Козыря Ю.В.

Методика предполагает дисконтирование номинальной стоимости ДЗ, при этом величина ставки дисконтирования определяется следующим образом:

1. Для задолженности, в возврате которой сомнения отсутствуют – в диапазоне от ставки по депозиту до ставки по кредиторской задолженности;
2. Для задолженности, погашение которой сомнительно – по следующей формуле:

⁶ <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=256&Id=2097&mode=doc>

$$i = \frac{i_f + kp_d + \frac{i_M}{\delta^2} \times \text{cov}(kp_d, i_E)}{1 - kp_d - \frac{i_M}{\delta^2} \times \text{cov}(kp_d, i_E)}$$

где

i_f – безрисковая ставка дисконтирования, доли ед.;

i_m – премия за рыночный риск, доли ед.;

i_e – текущая доходность рынка, доли ед.;

kp_d – математическое ожидание уровня возможных потерь (средние потери при наступлении дефолта), доли ед.;

δ^2 – дисперсия рыночной доходности (доходность рыночного индекса).

Отрицательным моментом методики является перегрузка расчетного аппарата величинами статистической природы, определение которых в реальной оценочной практике затруднено как отсутствием необходимой исходной информации, так и трудоемкостью, превышающей обычный бюджет аналогичных оценочных работ.

Таблица 27.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки	
Оценка возможности использования	Заключение об использовании подхода
<p>Затратный подход</p> <p>Рыночная стоимость права требования как наиболее вероятная цена его реализации на открытом рынке в условиях конкуренции может быть определена сравнительным или доходным подходом. Затратный подход к оценке задолженности, как правило, не применяется.</p>	<p>Затратный подход использовать не целесообразно</p>
<p>Сравнительный (рыночный) подход</p> <p>Считается, что публикуемой информации по сделкам, как правило, недостаточно для того, чтобы учесть все ценообразующие факторы, определяющие стоимость оцениваемого права требования, и сопоставить ему тот или иной рыночный дисконт; таким образом, применить сравнительный подход к оценке прав требований, используя при этом достаточно обоснованные данные и учитывая все особенности конкретной кредитной истории, чаще всего, не представляется возможным. Поэтому основным подходом при оценке прав требований для большинства ситуаций остается доходный подход, основанный на анализе возможной степени погашения задолженности перед кредитором.</p>	<p>Сравнительный подход использовать не целесообразно</p>
<p>Доходный подход</p> <p>В российской практике основным предположением при оценке прав требований будет являться либо переуступка прав требований, либо банкротство должника. Соответственно вопрос об особенностях оценки того или иного типа прав собственности, а, следовательно, выбор методики по правам требований будет связан в большинстве случаев или с процедурой банкротства с целью удовлетворения требований всех кредиторов, или с определением рыночного уровня скидки с цены предложения при реализации прав на открытом рынке.</p> <p>В основе применения доходного подхода к оценке прав требования — прогноз величины денежных потоков от реализации конкурсной массы.</p>	<p>Доходный подход использовать целесообразно</p>

Источник. 1. Анализ Оценка.

Таким образом, при проведении настоящей оценки используется доходный подход.

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Как было указано в разделе 5, основным подходом при оценке прав требований для большинства ситуаций остается доходный подход, основанный на анализе возможной степени погашения задолженности перед кредитором.

Доходный подход применяется для оценки задолженности, когда имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет построить прогноз денежных потоков, связанных с ее погашением, то есть в основу применения доходного подхода к оценке прав требования ложится прогноз величины денежных потоков от реализации конкурсной массы.

Также для оценки задолженности, обеспеченной залогом или поручительством, как правило, применяется доходный подход к оценке, поскольку:

- совокупность параметров залога и финансового состояния поручителей уникальна, что затрудняет подбор объектов-аналогов, а также внесение соответствующих корректировок;
- процесс погашения задолженности за счет залогового обеспечения и/или средств поручителей, как правило, значительно распределен во времени.

Основные виды поступлений средств в счет погашения задолженности: возврат основной суммы, оплата процентов, штрафов и пеней.

Основные **источники поступления средств** в счет погашения Задолженности:

- Свободные денежные средства должника;
- Денежные средства от продажи залогового обеспечения либо другого имущества должника (по решению суда);
- Денежные средства от будущей деятельности должника. Решение об использовании данного источника обычно принимается кредитором совместно с должником, фиксируется в соглашении о реструктуризации задолженности и встречается в случаях, когда продажа залогового обеспечения затруднена, например:
- залоговое обеспечение представлено узкоспециализированным имуществом, продажа которого обычно происходит совместно с прочими элементами имущественного комплекса, которые не входят в состав залогового обеспечения;
- должником является градообразующее предприятие либо другое предприятие, прекращение деятельности которого маловероятно.
- Денежные средства от поручителей.

Основные **виды расходов**, связанные с взысканием Задолженности: оплата услуг юристов, судебные издержки.

В общем виде, по доходному подходу к оценке рыночная стоимость прав требования задолженности определяется по следующей формуле:

$$C_P = \sum_{m=1}^M \frac{Dx_m}{(1+i)^{t_1}} - \sum_{n=1}^N \frac{Расx_n}{(1+i)^{t_2}}, \quad (4)$$

где: Dx_m – m-ое поступление в счет погашения Задолженности, ден.ед.;

$Расx_n$ – n-ое расходы, связанные с взысканием Задолженности, ден.ед.;

t_1, t_2 – период времени до соответствующего дохода / расхода, лет;

i – ставка дисконтирования годовая, доли ед.

Распределение денежных потоков во времени:

При отсутствии спора и наличии обоснованных доказательств надлежащей добросовестности должника Оценщик может ориентироваться на срок погашения задолженности, установленный договором или действующим законодательством.

Период дисконтирования для денежных потоков от реализации залога определяется:

с учетом срока, установленного в соответствующем договоре – при внесудебном урегулировании;

с учетом типичного срока экспозиции для рыночных условий – при судебном урегулировании.

Распределение денежных потоков от доходоприносящей деятельности должника и/или поручителя

учитывает фактические возможности и перспективы указанной деятельности по генерации доходов (например, ежемесячный платеж в счет погашения задолженности в размере среднемесячного свободного денежного потока предприятия за сопоставимый ретроспективный период).

Урегулирование задолженности может происходить во внесудебном либо судебном порядке. Выбор порядка осуществляется на основе анализа вероятности возврата задолженности. Типичные сроки различных процедур по взысканию задолженности будут рассмотрены далее.

Если предметы залога обеспечивают обязательства по нескольким кредитным договорам, распределение учитывает очередность погашения требований. Согласно ст. 342 ГК РФ, требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости имущества после удовлетворения требований предшествующих залогодержателей.

Вероятность возврата Задолженности может быть учтена:

Через отдельный коэффициент, характеризующий вероятность возврата (приоритетный вариант). В этом случае величина ставки дисконтирования не учитывает риск невозврата задолженности сверх безрисковой составляющей. Выражение (4) принимает следующий вид:

$$C_P = \sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1+i_0)^{t_n}} \times P_n, \quad (5)$$

где: P_n – вероятность возникновения денежного потока n, доли ед.

i_0 – безрисковая ставка дисконтирования, доли ед.

Через ставку дисконтирования, величина которой помимо безрисковой составляющей учитывает дополнительный риск невозврата конкретной задолженности. На практике реализация данного варианта затруднена, поскольку существующие методики определения указанного дополнительного риска не обеспечивают достаточную достоверность результата.

Поскольку Предприятие-должник располагает достаточным количеством активов, в основу применения доходного подхода к оценке прав требования лег прогноз величины денежных потоков от реализации конкурсной массы должника в рамках вероятного дела о банкротстве.

Оценка стоимости права требования проводится путем дисконтирования суммы, которую получит владелец прав требования в будущем при реализации всех активов предприятия-должника. Период дисконтирования определяется предполагаемым сроком реализации активов.

Оценка делается в предположении, что предприятие в условиях текущей деятельности может расплатиться по всем обязательствам, реализация имущества предполагается в рамках типичных рыночных условий.

В практике применения законодательства о банкротстве формирование конкурсной массы происходит следующим образом: в качестве активов в ходе конкурсного производства должны учитываться любые материальные и нематериальные блага, отвечающие следующим признакам: являются объектом гражданских или административных правоотношений, могут быть проданы или иным способом преобразованы в денежные средства – то есть критерием является возможность преобразования в денежные средства.

В рамках реализации в типичных рыночных условиях Оценщик устанавливает все активы, возможные к реализации предприятием-должником.

[Установление состава активов, принадлежащих на дату оценки предприятию-должнику](#)

Активы, отраженные в бухгалтерском балансе (форма № 1) предприятия-должника по состоянию на 30.09.2021 г. (дата последней бухгалтерской отчетности), представлены далее в табл. 28.

Таблица 28.

Статьи баланса Общества со стороны активов на дату оценки, тыс. руб.

Статьи баланса	Балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2021
Активы	
Основные средства	209 774
Запасы	0
Дебиторская задолженность	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	444
Прочие оборотные активы	10 699
Итого стоимость активов ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев»	220 917

Источник: Бухгалтерская отчетность.

[Оценка активов](#)

В практике применения законодательства о банкротстве формирование конкурсной массы происходит следующим образом: в качестве активов в ходе конкурсного производства должны учитываться любые материальные и нематериальные блага, отвечающие следующим признакам:

- являются объектом гражданских или административных правоотношений;
- могут быть проданы или иным способом преобразованы в денежные средства,

то есть критерием в данном случае является возможность преобразования в денежные средства.

По состоянию на дату последней отчетности балансовая стоимость прочих оборотных активов составляет 239 726 руб., на балансе состоит проект строящегося жилого комплекса: Эко-квартал "Долина Ручьев" дом 1.

Рыночная стоимость прочих оборотных активов рассчитана в Приложении 1 к настоящему отчету и составила 51 766 тыс. руб.

Денежные средства являются ликвидным активом, рыночная стоимость денежных средств равна номиналу — 39 372 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на дату оценки составляет 21 360 тыс. руб., ввиду отсутствия данных по датам погашения, степени ликвидности данная статья не корректируется в предположении соответствия рыночным условиям. Дебиторская задолженность принята по балансовой стоимости 21 360 тыс. руб.

Далее в табл. 29 приведен расчет активов ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев».

Таблица 29.

Расчет рыночной стоимости активов на дату оценки, тыс. руб.

Статьи баланса	Балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2021	Рыночная стоимость по состоянию на 17.03.2022
Активы		
Основные средства	0	0
Запасы	0	0
Дебиторская задолженность	21 360	21 360
Денежные средства и денежные эквиваленты	39 372	39 372
Прочие оборотные активы	239 726	51 766
Итого стоимость активов ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев»	300 458	112 498

Источник: Расчет Оценщика.

Определение величины требований кредиторов (формирование реестра требований)

Величину требований кредиторов формируют отраженные на балансе ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» заемные средства и кредиторская задолженность (в табл. 30).

Таблица 30.

Величина требований кредиторов на балансе ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев»

Статьи баланса	Балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2021	В составе реестра требований
Обязательства		
Заемные средства	92 791	92 791
Кредиторская задолженность, в том числе:	218 225	218 225
Оценочные обязательства	0	0
Итого реестр требований ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев»	311 016	311 016

Источник: Анализ Оценщика

Для расчета рыночной стоимости права требования необходимо учесть, что процесс реализации имущества может длиться в течение значительного срока. Таким образом, необходимо провести дисконтирование полученной величины средств должника к текущему моменту. Период дисконтирования определяется предполагаемым сроком реализации активов.

Обоснование сроков реализации активов

Для определения срока реализации недвижимого имущества Оценщик проанализировал срок экспозиции объектов недвижимого имущества в табл. 31.

Таблица 31.

Итого расчетов (сумма) по объектам оценки (сумма) (сумма) (сумма) (сумма) (сумма) (сумма) (сумма)

№	Объекты оценки (описание)	Типовой фактор	Величина фактора	Средняя величина по РФ, %	По региону*		
					А	Б	В
					ставка	ставка	ставка
1	Максимальный срок реализации объекта для реализации (периоды) (периоды) (периоды) (периоды) (периоды) (периоды) (периоды)	2	5	5	4	3	5
2	Максимальный срок реализации объекта для реализации (периоды) (периоды) (периоды) (периоды) (периоды) (периоды) (периоды)	3	10	9	8	8	9
3	Максимальный срок реализации объекта для реализации (периоды) (периоды) (периоды) (периоды) (периоды) (периоды) (периоды)	3	10	10	9	11	10
4	Максимальный срок реализации объекта для реализации (периоды) (периоды) (периоды) (периоды) (периоды) (периоды) (периоды)	1	10	10	11	10	11

01.01.2022

Источник: Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года. <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2693-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2022-goda>

Для земельных участков категории земель населенных пунктов под многоквартирное жилое строительство срок экспозиции для группы Б (к которой относится г. Ханты-Мансийск) составляет 5 месяцев.

Данное значение принято к расчету.

Определение величины активов

Ввиду того, что реализация активов предполагается в типичных рыночных условиях, к расчету принята вся величина активов.

Расчет итоговой величины прав требований

Ставка дисконтирования, используемая в расчете, определялась методом кумулятивного построения.

Согласно методу кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется по следующей формуле:

$$r = rf + ri + rl + rm,$$

где:

r – ставка дисконтирования;

rf – безрисковая ставка дохода;

ri – премии за риск вложения средств в данный объект;

rl – премия за низкую ликвидность недвижимости;

rm – премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями.

Безрисковая ставка дохода используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие. Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект.

На сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым – ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ГКО и ОФЗ), доходность по государственным облигациям, выраженным в иностранной валюте (ОВВЗ и еврооблигации).

В качестве безрисковой ставки была принята эффективная доходность к погашению ОФЗ-26222-ПД с датой погашения 16.10.2024⁷. По состоянию на дату оценки эффективная доходность к погашению ОФЗ-26222-ПД составила 12,65%⁸.

Поправка на низкую ликвидность — это поправка на длительность рыночной экспозиции (маркетингового времени) при продаже.

⁷ <https://rusbonds.ru/bonds/132333/archive>

⁸ <https://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-26222-%CF%C4&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=01.01.2020&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bduur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=#rslt>

Величины премий за риски могут находиться в диапазоне от 0% (полное отсутствие риска) до 5%⁹ (максимальная величина риска). Риска по каждой группе факторов определяется по следующей шкале:

Таблица 32.

Распределение факторов риска

Максимальное значение	Характеристика
1	Риск несущественный
2	Риск, скорее всего, не реализуется
3	О наступлении риска ничего определенно сказать нельзя
4	Риск, скорее, всего реализуется
5	Риск реализуется наверняка

Ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Некоторые объекты можно реализовать на рынке за короткий период времени, тогда как для продажи других могут понадобиться месяцы и даже годы, особенно если в данном секторе рынка наблюдается спад деловой активности. Это учитывается при оценке недвижимости посредством премии за низкую ликвидность, которая рассчитывается исходя из безрисковой ставки и срока ликвидности tl (в месяцах) для данного объекта по формуле:

$$rl = rf \times tl / 12$$

Срок ликвидности оцениваемых объектов, учитывая характеристики оцениваемых объектов и ситуацию на рынке недвижимости г. Ханты-Мансийска, может составить в среднем до 11 месяцев для объектов коммерческой недвижимости (куда относится проект жилого комплекса со встроенными помещениями) по данным исследований Ассоциации развития рынка СтатРиэлт. Скриншот исследования приведен в разделе «Рыночная информация» настоящего отчета. Тогда премия за низкую ликвидность равна:

$$rl = 12,65\% \times 11 / 12 = 11,6\%$$

Поправка на риск

Данную поправку целесообразно разбить на несколько составляющих:

- Риск вложения в объект недвижимости (статичный риск).
- Риск осуществления проекта.
- Риск вложения в объект недвижимости.

Риск вложения в недвижимость— это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Принимая во внимание отсутствие проекта, застроенную территорию, риск принят на минимальном уровне 1%.

Риск осуществления проекта—риск неполучения предусмотренных проектом доходов («несистематический» риск). Несистематический риск — это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставляемые объекты. Он обусловлен, прежде всего, техническими, технологическими и организационными решениями проекта, а также случайными колебаниями спроса и цен.

Премия за такой риск определяется с учетом технической и финансовой реализуемости проекта, детальности проработки проектных решений, наличия необходимого научного и опытно – конструкторского задела и представительности маркетинговых исследований.

Учитывая специфику рынка недвижимости риск осуществления проекта определяется экспертно на минимальном уровне 1%.

Риск ненадежности контрагентов усматривается в возможности непредвиденного прекращения реализации проекта, обусловленного такими факторами, как:

- Нецелевое расходование средств, предназначенных для инвестирования в данный проект;

⁹«Business Valuation Review, 1999. «The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-up Methodologies Based the Capital Asset Pricing Model»

- Финансовая неустойчивость фирмы, реализующей проект (недостаточное обеспечение оборота собственными оборотными средствами, недостаточное покрытие краткосрочной задолженности оборотом, отсутствие достаточных активов для имущественного обеспечения кредитов и т.п.);
- Недобросовестность, неплатежеспособность, юридическая недееспособность других участников проекта (например, строительных организаций, поставщиков), их ликвидацией или банкротством.

Размер премии за такой риск определяется каждым конкретным участником проекта с учетом его функций, обязательств перед другими участниками и обязательств других участников перед ним. Риск принят на уровне 1%.

Итоговая поправка на риск складывается из поправок на риск вложения в объект недвижимости, риск осуществления проекта, риск контрагентов проекта и поправки на неликвидность.\

Для перехода из номинальной ставки в реальную Оценщик использует формулу:

$$R_p = (R_n - \text{Jинф}) / (1 + \text{Jинф})$$

где: R_n - номинальная ставка;

R_p - реальная ставка;

Жинф - годовые темпы прироста инфляции.

Темпы инфляции приняты по данным прогнозов инфляции ЦБ РФ, учитывающих политические события (начавшуюся спецоперацию на Украине 24 февраля 2022 г. и последствия в виде санкций, удешевления рубля почти в 2 раза и др.).

Таблица 33.

Расчет значения инфляции

Год	Значение
2022	20%
2023	8%
2024	4,8%
Среднее	10,9%

Источник: Макроэкономический опрос Банка России. https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Общая ставка складывается из безрисковой ставки, и поправки на риск.

Таблица 34.

Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	12,65%
Премия за низкую ликвидность	11,60%
Риск ненадежности контрагентов	1,00%
Риск вложения в недвижимость	1,00%
Риск ненадежности контрагентов	1,00%
Номинальная ставка	27,25%
Темпы инфляции	10,9%
Реальная ставка	14,7%

Источник: Расчет Оценщика.

Взаимозависимость номинальной и реальной ставки выражена известным уравнением Фишера.

$$i_r = \frac{i_n - \pi}{1 + \pi}$$

где: i_r – реальная ставка, π – темп инфляции, i_n – номинальная ставка.

Значение реальной безрисковой ставки составило 14,7% и принято для дальнейших расчетов

Ниже представлен итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки.

Результаты расчета представлены в табл. 33.

Таблица 35.

Результаты расчета непогашенной задолженности

Показатель	Обоснование	Значение, тыс. руб.
Рыночная стоимость активов ООО "Специализированный застройщик "ДОЛИНА РУЧЬЕВ"	Расчет Оценщика	112 498
Сумма по реестру требований кредитора (величина обязательств)	Баланс на 30.09.2021 г.	311 016
Балансовая стоимость задолженности ООО "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"	Сумма задолженности согласно договорам купли-продажи № 4-ЗХМ от 14 мая 2021 г., № 5-ЗХМ от 29 июня 2021 г.	204 965
<i>Справочно: доля в общем реестре требований кредиторов</i>	Балансовая стоимость/ общую стоимость согласно реестра	65,90%
Величина активов, приходящейся на требования ООО "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"	Рыночная стоимость активов, приходящихся на долю задолженности	74 136
Средний срок реализации имущества, лет	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2693-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2022-goda	0,42
Ставка дисконтирования (номинальная)	Расчет Оценщика	27,2%
Прогнозный уровень инфляции	Прогноз ЦБ РФ	10,9%
Ставка дисконтирования (реальная)	Расчетно	14,7%
Фактор дисконта		0,9444
Справедливая стоимость права требования, расчетное значение, тыс. руб.		70 000
Справедливая стоимость права требования, округленно, руб.		70 000 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Справедливая стоимость непогашенной задолженности пообъектно рассчитана в табл. 34.

Таблица 36.

Результаты расчета непогашенной задолженности

Показатель	Значение
Величина задолженности по договору купли-продажи недвижимого имущества № 4-ЗХМ от 14.05.2021 г., руб.	22 692 500,00
Величина задолженности по договору купли-продажи недвижимого имущества № 5-ЗХМ от 29.06.2021 г., руб.	182 272 301,00
Величина непогашенной задолженности по двум договорам, руб.	204 964 801,00
Величина непогашенной задолженности по двум договорам/ величину по договору купли-продажи № 4-ЗХМ от 14.05.2021 г., %	11%
Величина непогашенной задолженности по двум договорам/ величину по договору купли-продажи № 5-ЗХМ от 29.06.2021 г., %	89%
Справедливая стоимость непогашенной задолженности по двум договорам, руб.	70 000 000
Справедливая стоимость непогашенной задолженности по договору купли-продажи № 4-ЗХМ от 14.05.2021 г., руб.	7 700 000
Справедливая стоимость непогашенной задолженности по договору купли-продажи № 5-ЗХМ от 29.06.2021 г., руб.	62 300 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

62 300 000 (Шестьдесят два миллиона триста тысяч) руб. (НДС не облагается)

итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

7 700 000 (Семь миллионов семьсот тысяч) руб. (НДС не облагается)

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся. Обоснован отказ в подразделе 5.5 настоящего отчета.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) 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 объектов оценки проводилось с использованием только одного подхода (доходного), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного доходного подхода.

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

62 300 000 (Шестьдесят два миллиона триста тысяч) руб. (НДС не облагается)

итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

7 700 000 (Семь миллионов семьсот тысяч) руб. (НДС не облагается)

VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

итоговая величина справедливой стоимости права требования непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

62 300 000 (Шестьдесят два миллиона триста тысяч) рублей

итоговая величина справедливой стоимости права требования непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

7 700 000 (Семь миллионов семьсот тысяч) рублей

Оценщик

Е.Н. Белова

Генеральный директор

Р.С.Луценко



VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)(утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)(утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)(утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы:www.economy.gov.ru, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, www.cbr.ru и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «AK&M» (<http://www.akm.ru/>).

3. Методическая литература

1. А. Дамодаран, "Инвестиционная оценка" -,М.: "Альпина Бизнес Букс", 2004 г.
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 1
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДОЛИНА РУЧЬЕВ»

1. Описание оцениваемых объектов

В составе активов ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» на дату оценки имеются:

Таблица 1.

Состав активов ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев»

Статьи баланса	Балансовая стоимость по состоянию на 30.09.2021
Активы	
Основные средства	0
Запасы	0
Дебиторская задолженность	21 360
Денежные средства и денежные эквиваленты	39 372
Прочие оборотные активы	239 726
Итого стоимость активов ООО "Специализированный застройщик "ДОЛИНА РУЧЬЕВ"	300 458

Источник: 1. Данные бухгалтерской отчетности на 30.09.2021 г.

Ниже в табл. 2 приведены сведения о земельных участках на балансе ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев».

Таблица 2.

Перечень земельных участков

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.
1	ЗУ площадью 171 кв. м. кад номер 86:12:0101089:808, г. ХМ, ул. Патриса Лумумбы	398 200,00
2	ЗУ площадью 8 411+/- 21 кв. м. кад номер 86:12:0101089:819, г. ХМ, ул. Красноармейская, д. 49	205 404 801,24
3	ЗУ площадью 85 кв. м. кад номер 86:12:0101089:809, г. ХМ, ул. Красноармейская	209 000,00

Источник: Расшифровки прочих оборотных активов на 30.09.2021 г.

По информации, предоставленной ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев», на дату оценки все земельные участки объединены в один земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101089:819 общей площадью 8 411 кв. м.

Таблица 2.

Земельные участки, объединенные в единый земельный участок

Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
86:12:000101089:812	768
86:12:000101089:174	682
86:12:0101089:814	5425
86:12:0101089:80	600
86:12:0101089:15	811
86:12:0101089:807	73
86:12:0101089:810	47
Итого	8 406

Источник: Справка ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» от 31 августа без номера.

Таким образом, в составе прочих оборотных активов Общества на дату оценки имеется земельный участок с проектом многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская (уровень строительной готовности 1 %).

Далее представлены фотографии земельного участка, на котором ведется строительство жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями.



2. Описание местоположения оцениваемых объектов

Оцениваемые объекты расположены в г. Ханты-Мансийск Ханты-Мансийского автономного округа: **Ханты-Мансийск** — город в России, административный центр Ханты-Мансийского автономного округа — Югры и одноимённого муниципального района.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Ханты-Мансийск со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Численность населения на 2021 г. составляет 103 117 человек.

Основные предприятия города Ханты-Мансийск: Наиболее крупные: ООО «Газпромнефть-Хантос», ООО «Версо-Монолит», НАК «АКИ-Отыр», АО «СК ВНСС», Холдинг «БерезкаГаз», АО «ЮРЭСК», АО «Югорский лесопромышленный холдинг», ОАО «Северречфлот», ОАО «Хантымансийское АТП», АО ГК «Северавтодор».

Торговля и общественное питание является одним из важных секторов экономики Ханты-Мансийска.

За последние годы существенное развитие получила кредитно-финансовая и банковская деятельность. В городе действуют филиалы и отделения таких российских банков, как ВТБ 24, Газпромбанк, Запсибкомбанк, Банк «Пойдём!», Сбербанк России, ПАО Банк ФК «Открытие», Хоум кредит банк и СКБ-банк, Россельхозбанк. Также осуществляет свою деятельность государственная страховая компания «Югория».

В 2013 году была введена в эксплуатацию дорога Ивдель — Югорск — Ханты-Мансийск, или «Урал — Югра», являющаяся частью Северного широтного коридора. По ней можно напрямую, минуя Тюмень и Екатеринбург, добраться из Ханты-Мансийска до Ивделя, Серова и Перми.

Пристань на реке Иртыш расположена в 12—16 км от её впадения в реку Обь. Пассажирские суда обеспечивают связь города со многими городами и посёлками округа, а также с Тобольском, Омском и Салехардом.

Ближайшие железнодорожные станции: Пыть-Ях в 248 километрах от Ханты-Мансийска и Демьянка в одноимённом посёлке Тюменской области в 238 км от Ханты-Мансийска.

Оцениваемые объекты расположены в центре города в окружении многоквартирных жилых домов, объектов социальной, коммерческой инфраструктуры. Доступность общественным транспортом отличная.

3. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано¹⁰.

В практике оценки рыночной стоимости применяется следующая трактовка перечисленных выше критериев:

- Физически возможно – данный критерий означает, что размер и форма, физическая доступность, тип и назначение объекта недвижимости должны позволять реализовать выбранный вариант использования.
- Юридически разрешено – предполагаемое использование должно соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.
- Финансово оправданное использование означает, что физически возможное, юридически разрешенное использование должно обеспечить чистый доход собственнику объекта.
- Достижение максимальной продуктивности – выбранный вариант использования должен обеспечивать, кроме получения чистого дохода как такого, достижение максимальной стоимости самого объекта, а также максимизацию чистого дохода собственника.

При реализации анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости на практике в первую очередь рассматриваются законодательно разрешенные варианты, далее из них отбираются физически осуществимые и финансово реализуемые, а затем сравнивается стоимость объекта недвижимости при различных вариантах использования.

Юридически разрешенные варианты использования. В соответствии с ФСО №7 п. 16 для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Также необходимо отметить, что Оценщик рассматривает оцениваемое имущество как продажу активов, реализация которых в типичных рыночных условиях возможна исходя из текущего использования (какие-либо сведения о возможном изменении текущего разрешенного использования оцениваемых объектов в распоряжении Оценщика отсутствуют).

Земельный участок из состава основных средств имеет разрешенное использование для многоквартирного жилого строительства (объединенный земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101089:819 общей площадью 8 411 кв. м). На дату оценки уже реализуется проект застройки жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями. Юридической правомочности будет удовлетворять вариант застройки жилым домом со встроенно-пристроенными помещениями.

Физически возможные варианты использования.

Юридически разрешенный вариант застройки земельного участка жилым домом со встроенно-пристроенными помещениями является физически возможными.

Финансово оправданными и максимально эффективными является юридически разрешенный вариант застройки земельного участка жилым домом со встроенно-пристроенными помещениями.

Вывод: наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является вариант застройки земельного участка жилым домом со встроенно-пристроенными помещениями.

¹⁰ В соответствии с ФСО №7 п. 13.

4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов.
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырехсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Согласно предоставленным документам и изучению объемно-планировочных характеристик установлено, что:

- земельный участок из состава основных средств относится к сегменту земельных участков под многоквартирное жилищное строительство.
- В рамках проекта строительства жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями относится к классу «комфорт».

5. Анализ рынка в сегментах, к которым принадлежат оцениваемые объекты

Анализ рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск представлен в разделе 4.5. основного тома настоящего отчета.

6. Выбор подходов и методов оценки

Согласно анализу варианта наиболее эффективного использования, юридически правомочным, физически осуществимым, финансово оправданным и максимально эффективным является вариант застройки жилым комплексом со встроенно-пристроенными помещениями.

Следует отметить, что определение стоимости земельного участка с проектом возможно с использованием сравнительного или доходного подходов (затратный подход для определения стоимости земельных участков не используется, так как земля является продуктом природы и затрат на её производство никто не осуществлял).

При этом информация, используемая в рамках доходного подхода (стоимость продаж, затрат на строительство), в большей степени удовлетворяет критерию проверяемости, поскольку объем предложения жилых объектов, широко представленный в открытых источниках информации, позволяет с достаточной степенью достоверности охарактеризовать вышеуказанные показатели при проведении анализа. Метод предполагаемого использования позволяет учитывать риски инвестирования, связанные со строительством, конъюнктуру рынка, располагает большим объемом актуальной информации, закладываемой в расчеты. Таким образом, при расчете рыночной стоимости Объекта оценки целесообразно применение доходного подхода.

Наиболее типичным способом получения земельного участка в черте города является покупка его со зданием, предназначенным под снос, однако, количество подобных объектов на открытом рынке единично, что не позволяет использовать сравнительный подход с достаточной степенью достоверности.

Учитывая вышеизложенное, расчеты были проведены с использованием методов доходного подхода – метода дисконтированных денежных потоков (техника предполагаемого использования).

Метод предполагаемого использования может быть реализован методом прямой капитализации доходов либо методом капитализации доходов по норме отдачи на капитал. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и ставки капитализации или дисконтирования.

При прямой капитализации доходов осуществляются анализ и оценка чистого операционного дохода объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации типичных доходов, и для преобразования дохода в текущую стоимость чистый операционный доход делится на ставку капитализации. В методе капитализации доходов по норме отдачи на капитал – прогноз чистого операционного дохода в процессе использования объекта недвижимости, включая чистый доход от реверсии в конце прогнозного периода, оценка ставки дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов. Отличаются эти методы способами анализа и построения доходов и способами их преобразования в текущую стоимость.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал (метод дисконтированных денежных потоков) потоков дает наилучшую возможность учесть тенденции изменения доходов и расходов в прогнозируемый период владения земельным участком.

В настоящем отчете используется метод дисконтированных денежных потоков, как наиболее универсальный метод, позволяющий учесть нестабильность финансовых потоков, связанных с функционированием объекта недвижимости в соответствии с определенным выше вариантом наиболее эффективного использования.

7. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

7.1 Общие положения

В основе метода предполагаемого использования, применяемого в рамках доходного подхода к оценке, лежит идея, что застройщик, получающий права на земельный участок, собирается построить на нем нечто, что будет пользоваться спросом на рынке. При этом экономически осмысленная для него цена земельного участка такова, что разница между ожидаемым доходом и затратами на проект, включая покупку прав на землю, должна оставлять ему приемлемую прибыль. Эта идея может быть сформулирована следующим образом: цена земли равна текущей стоимости доходов за вычетом полных затрат.

Использование метода предполагает следующую последовательность действий:

Определение величины и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка).

В данной, так называемой, затратной части расчетов, предполагается обоснование сроков и графика строительства, а также определение следующих затрат:

- затрат на возведение объектов жилищного строительства;
- затрат на возведение объектов социальной инфраструктуры (если предусмотрено проектом);
- затрат на возведение объектов коммерческой инфраструктуры (если предусмотрено проектом);
- затрат на инженерную инфраструктуру;
- затрат на реализацию проекта (предполагающих компенсацию затрат на рекламу и маркетинг);
- арендных / налоговых платежей за землю;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

В доходной части расчетов предполагается определение будущих доходов от реализации предполагаемых к строительству улучшений на территории Объекта оценки.

Метод предполагаемого использования основывается на методе дисконтирования денежных потоков.

Метод дисконтирования денежных потоков учитывает доход от реализации объектов недвижимости и расходы, связанные с их созданием, владением, эксплуатацией и реализацией. В рамках настоящего исследования использовался данный метод как наиболее точный.

Рыночная стоимость прав собственности объекта будет равна текущей стоимости денежного потока, т.е. все будущие доходы и расходы с помощью ставки дисконта приводятся к текущей стоимости (стоимости на дату оценки) и суммируются.

Основная формула метода дисконтирования потока денежных средств выглядит следующим образом:

$$V = \sum_{k=1}^n PV_k = \sum \frac{(CF)_k}{(1+Y)^k} = CF_0 + \frac{CF_1}{1+Y} + \frac{CF_2}{(1+Y)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+Y)^n}, \text{ где:}$$

V – стоимость объекта;

PV_k – текущая стоимость k-го денежного потока;

CF_k – денежный поток, получаемый владельцем в k-м периоде;

Y – ставка дисконтирования;

n – количество прогнозных периодов.

7.2. Расчет стоимости

Выбор денежного потока

Важным моментом при выборе типа денежного потока является выбор между номинальным и реальным денежным потоком. Оценщиком принято решение производить все расчеты в реальных денежных потоках, то есть без учета инфляционных ожиданий.

Выбор единицы измерения элементов денежного потока

Единица измерения элементов денежного потока определяется, исходя из сложившейся ситуации на рынке продажи или аренды рассматриваемой недвижимости. В настоящий момент на рынке все

расчеты по арендной плате и продажам объектов жилой и коммерческой недвижимости ведутся в рублях. Таким образом, в качестве единицы измерения элементов денежного потока выбран рубль. Настоящие расчеты проведены без учета налога на имущество, налога на прибыль. Далее приводится пояснение по рассматриваемому вопросу.

Налогообложение

Налог на прибыль

Структура дисконтируемого (капитализируемого) дохода – учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива – должна соответствовать структуре используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации. При выполнении этого правила расчеты стоимости с учетом или без учета налога на прибыль должны приводить к одинаковым результатам.

На практике оценка бизнеса проводится, как правило, путем дисконтирования (капитализации) денежных потоков после вычета налога на прибыль, в то время как в оценке недвижимости закрепились иная традиция - дисконтирование (капитализация) потока до уплаты налога на прибыль.

В рамках данного отчета расчеты проведены согласно традиционной практике оценки недвижимости с использованием доходов до налогообложения, т. е. без вычета налога на прибыль.

Налог на имущество

С учетом действующего законодательства (НК РФ), плательщиками налога на имущество признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения.

В соответствии со ст. 374 Налогового кодекса РФ, объектами налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения. При определении налоговой базы имущество, признаваемое объектом налогообложения, учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации. Также налоговой базой может являться кадастровая стоимость имущества.

В рамках настоящего отчета предполагается, что обязанность по уплате налога на имущество будет возложена на покупателей будущих улучшений (с учетом графика продаж, т.е. с момента наступления права собственности на приобретенное имущество). При реализации квартир предполагается, что общедомовые помещения перейдут на баланс управляющей компании. Объекты социальной инфраструктуры (социальные объекты, дороги) будут передаваться на безвозмездной основе в собственность муниципалитета напрямую, минуя собственность застройщика сразу после завершения строительства, поэтому платежи по налогу на имущество по данным улучшениям в расчетах также не учитываются.

Определение технико-экономических показателей проекта

Наиболее эффективным использованием объекта оценки является строительство жилого комплекса со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями в рамках земельного участка с проектом из состава основных средств.

В распоряжение Оценщика представлено разрешение на строительство № 86 - Ру86312000-19-2021 от 30 августа 2021 г.

В открытых источниках имеется проектная декларация от 10 сентября 2021 г. на эко-квартал "Долина Ручьев" дом 1 (<https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/42618>).

Также Оценщиком запрошена информация о параметрах строительства проекта у представителя Заказчика.

Далее в табл. 34 приведены технико-экономические показатели нового проекта.

Таблица 3.

Технико-экономические показатели проекта нового строительства

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Значение	Источник
1	Площадь земельного участка	кв. м	8 411,00	Выписка из ЕГРН от 29.07.2021 г.
2	Общая площадь объекта капитального строительства	кв. м	13 696,95	
3	Строительный объем	куб. м	48 376,40	
4	Общая площадь квартир	кв. м	8 062,53	
5	Площадь квартир	кв. м	7 632,59	
6	Общая площадь офисных помещений	кв. м	1 218,59	Разрешение на строительство №86 - Ру86312000-19-2021
7	Количество квартир	шт.	140	
8	Квартиры-студии	шт.	7	
9	1-комнатные квартиры	шт.	42	
10	2-комнатные квартиры	шт.	63	
11	3-комнатные квартиры	шт.	28	
12	Количество этажей	шт.	9	
13	Площадь благоустройства	кв. м	6 857,00	Схема планировочной организации земельного участка раздел 2 Том 2 СП020-12.20-00-ПЗУ 2021 г.
14	Площадь озеленения	кв. м	659,90	
15	Использование счетов эскроу: заемные средства	%	85	Данные Заказчика
16	собственные средства	%	15	

Источник: Данные Выписки из ЕГРН, разрешения на строительство, схемы планировочной организации земельного участка.

Обоснование периода

Объект недвижимости на дату оценки не построен, поэтому необходимо учесть срок их строительства.

Основой данного анализа является будущий поток денежных средств, получаемый владельцем объектов.

Срок составления прогноза выбирается таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать график реализации оцениваемых объектов недвижимости.

Срок прогнозирования (2,5 года) учитывает оставшийся срок строительства 1,5 года и 1 год реализации оставшихся жилых квартир и встроенных коммерческих помещений в ходе эксплуатации объекта.

Срок строительства, как правило, соответствует сроку начисления процентов по проектному финансированию (срок проектного финансирования рассчитывается индивидуально исходя из проекта и может составлять до 7 лет по данным предложений различных банков (банк «Открытие» https://cdn.open.ru/storage/files/Financing_and_escrow_accounts.pdf; Сбербанк https://www.sberbank.ru/ru/legal/real_estate/finance-for-devs?tab=build).

Оценщик предполагает, что после окончания строительства и ввода жилого комплекса в эксплуатацию жилые квартиры, коммерческие помещения будут реализовываться в течение 4 кварталов.

Для подтверждения срока продаж Оценщиком проанализированы готовые проекты на рынке и оставшиеся продаваемые площади.

Кроме того, согласно аналитическим материалам срок строительства многоэтажных жилых домов – 2-4 года (<https://stroimprosto-msk.ru/stati/skolko-vremeni-stroitsya-mnogokvartirnyi-dom/>; <https://sksinmar.ru/blog/sroki-stroitelstva-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma>; <https://stroj.mos.ru/kachiestvo-stroitelstva-zhil-ia-v-moskvie>)

По данным справки, предоставленной ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» от 28.02.2022 г. № 216/1, на дату оценки строительная готовность проекта составляет 25%. Проект имеет разрешение на строительство и проектную декларацию. Т.е. проектно-изыскательские работы по проекту завершены и оплачены.

Затратная часть проекта

Затратная часть проекта складывается из денежного потока, получаемого в результате капитальных вложений в строительство нового объекта.

В рамках настоящего раздела, с учетом определенных ранее в рамках настоящего отчета ТЭП проекта будущей застройки оцениваемого земельного участка были определены следующие затраты:

- расчет затрат на строительство жилого дома;
- расчет затрат на благоустройство территории (дорожки с покрытием);
- расчет затрат на озеленение территории;
- расчет затрат на подключение к инженерным сетям.

Затраты на воспроизводство/замещение

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В данном случае стоимость замещения объекта оценивается по стоимости затрат на замещение объекта с использованием укрупненных показателей стоимости строительства.

Расчет затрат на замещение производился с использованием Сборников укрупненных показателей стоимости строительства, издаваемых ООО «Ко-Инвест» (сборники укрупненных показателей стоимости строительства «Жилые дома, 2016 г.», «Общественные здания, 2016 г.», «Сооружения городской инфраструктуры, 2016 г.», «Благоустройство территории, 2016 г.», издаваемые ООО «Ко-Инвест»).

Расчет затрат на замещение без учета износа определяется по формуле:

$$C_3 = V \times C_{стр} \times K_{сейсм} \times K_p \times K_u$$

где:

- Сстр – стоимость строительства единицы измерения объекта в ценах на дату издания справочника;
- V – в зависимости от удельного показателя: строительный объем, общая площадь, протяженность, глубина залегания и т.п.;
- Kсейсм – коэффициент сейсмичности региона;
- Kp – коэффициент, учитывающий различия между оцениваемым объектом и аналогом по объему, площади и другим характеристикам;
- Ku – коэффициент пересчета с базовой цены в уровень цен на дату оценки.

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве

Индекс перехода от базовой цены к дате оценки рассчитан путем перемножения двух индексов:

- И1: индекс перехода от цен на дату издания сборника Ко-Инвест к ценам на дату издания сборника «Индексы цен в строительстве»;
- И2: прогнозный индекс изменения цен с дату издания сборника «Индексы цен в строительстве» на дату оценки.

Расчет индексов представлен ниже.

Таблица 4.
Индексы изменения стоимости строительства на 01.01.2018 по сравнению с 01.01.2016 г. для Тюменской области (раздел 8.2.1) для Тюменской области по конструктивным системам без применения регионального коэффициента

КС	Индекс
КС-1	1,006
КС-3	1,001
КС-8	0,921
КС-15	0,929

Таблица 5.

Индекс изменения стоимости строительства на сентябрь 2021 по сравнению с 01.01.2018 (раздел 2) для Тюменской области

Период	Индекс
январь 2016	6,968
декабрь 2021	9,231
Темп прироста	0,833%
март 2022	9,308
Индекс	1,336

Таблица 6.

Индекс изменения стоимости строительства на март 2022 г. по сравнению с 01.01.2016 г.

КС	Индекс
КС-1	1,273
КС-3	1,266
КС-8	1,165
КС-15	1,175

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве был получен путем умножения индекса перехода от цен на дату издания сборника Ко-Инвест к ценам на дату издания сборника «Индексы цен в строительстве» на прогнозный индекс изменения цен на дату оценки для каждого конструктивного класса (сборник № 117).

Таким образом, для определения стоимости единицы объекта оценки необходимо справочную стоимость единицы объекта-аналога (стоимость, указанная в сборнике Ко-Инвест) умножить на полученный корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (Ксейсм) вводится в случае, когда оцениваемый объект располагается в районе с сейсмичностью, отличающейся от сейсмичности, для которой рассчитаны стоимостные показатели в данном справочнике.

Таблица общего сейсмического районирования территории Российской Федерации ОСР-97 приводится в разделе 5 Сборника Ко-Инвест. По данным указанного сборника для г. Москвы коэффициент сейсмичности составляет 1.

Поправка на разницу в объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м) между оцениваемым объектом (Vo, So соответственно) и ближайшим параметром из справочника (Vспр, Sспр) определяется с помощью коэффициентов.

Таблица 7.

Поправка на разницу в объеме (V, куб. м) или площади (S, кв. м)

На разницу в объеме		На разницу в площади	
Vo/Vспр	Ko	So/Sспр	Ko
0,10-0,29	1,22	0,25-0,49	1,20
0,30-0,49	1,20	0,50-0,85	1,10
0,50-0,70	1,16	0,86-1,15	1,00
0,71-1,30	1,00	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	1,51-2,00	0,93

Региональный коэффициент по классам конструктивных систем (Крег-конс) вносится в том случае, если подобранные аналоги отличаются от рассматриваемых объектов по классу конструктивных систем с учетом региональной специфики согласно данным справочников Ко-Инвест.

Коэффициент, учитывающий различия в конструктивных особенностях, применяется для учета различия в величине показателя стоимости единицы измерения, обусловленного наличием или отсутствием конструктивных элементов, коммуникаций, особых строительных работ, элементов инженерного оборудования оцениваемого объекта и выбранного в справочниках Ко-Инвест аналога.

Учитывая отсутствие отличий по конструктивным элементам между оцениваемыми объектами и проектными аналогами, коэффициент, учитывающий различия в конструктивных особенностях, не применяется.

Далее приведен расчет затрат на воспроизводство/замещение оцениваемых объектов недвижимости.

Таблица 8.

Расчет затрат на воспроизводство/замещение оцениваемых объектов недвижимости

Наименование объекта	Значение		
Наименование объекта строительства	Жилой дом	Благоустройство территории (дорожки с покрытием)	Озеленение территории
Общая площадь, кв. м	13 696,95	6 857,00	659,90
Объем, куб. м	48 376,40	-	-
Этажность	9	-	-
Класс конструктивной системы оцениваемого объекта	КС-3	КС-8	КС-15
Справочник	Справочник "Жилые дома", Ко-Инвест, 2016 г.	Справочник "Благоустройство территории", Ко-Инвест, 2016 г.	Справочник "Благоустройство территории", Ко-Инвест, 2016 г.
Код по справочнику	Ж3.03.001.1685	Б3.03.003.0001	Б3.06.008.0001
Дата источника	01.01.2016	01.01.2016	01.01.2016
Сравнительная единица	кв. м	кв. м	кв. м
Количество сравнительных единиц аналога, куб. м	29 078,00	-	-
Количество сравнительных единиц аналога, кв. м	9 432,00	-	-
Соотношение площади (объема) объекта / площади (объема) аналога	1,7	-	-
Стоимость единицы измерения для базового региона, в ценах на дату сборника (без учета НДС), руб./ед. изм.	31 600	6 809	680
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (K1)	1,337	1,230	1,241
Интегральный территориально-экономический корректирующий коэффициент (K2)	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K3)	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K4)	0,87	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов (K5)	0,00	0,00	0,00
Корректирующий коэффициент на наличие или отсутствие конструктивных элементов - внутренняя отделка (K5)	0,00	0,00	0,00
Корректирующий коэффициент (K6) на стесненность условий	1	1	1
Скорректированная стоимость единицы измерения (без НДС), руб./ед. изм.	36 760	8 377	844
Стоимость строительно-монтажных работ (без НДС), руб.	503 503 024	57 440 791	556 860

Наименование объекта	Значение		
Наименование объекта строительства	Жилой дом	Благоустройство территории (дорожки с покрытием)	Озеленение территории
Стоимость строительно-монтажных работ (с НДС), руб./кв. м	44 112	10 052	1 013
Стоимость строительно-монтажных работ (с НДС), руб.	604 203 629	68 928 949	668 232

Источник: Расчет Оценщика.

Ввиду того, что квартиры в оцениваемом проекте реализуются без отделки, Оценщик очищает удельный показатель от величины отделки 3 930,4 руб. на 1 кв. м.

Также Оценщик рассчитывает норматив по озеленению и благоустройству. Параметры по благоустройству и озеленению приняты по данным Схемы планировочной организации земельного участка раздел 2 Том 2 СП020-12.20-00-ПЗУ 2021 г.

Затраты на инженерное обеспечение

Составляющие и элементы инженерной инфраструктуры учтены в составе справочной расценки. Вместе с тем, углубленный анализ справочных показателей и консультации со специалистами показали, что по указанным разделам сводного сметного расчета в части объектов инженерной инфраструктуры учтены затраты на создание необходимых элементов исключительно до первых колодцев или точек ввода в здание. Это обусловлено тем, что мощностные и конструктивные характеристики элементов инженерной инфраструктуры весьма индивидуальны для каждого конкретного проекта и зависят от большого числа факторов, определяющих их стоимость, таких как удаленность от точек подключения, марка, материал, конструкционные и технологические особенности, технические условия, стоимость подключения к магистральным источникам и т. д.

Затраты на инженерное обеспечение являются индивидуальными и зависят от конкретного проекта и местоположения объекта строительства.

В рамках настоящего расчета затраты на инженерное обеспечение приняты по данным Проектной декларации объекта от 10.09.2021 г.

Таблица 8.

Данные по затратам на инженерное обеспечение

Вид сети инженерно-технического обеспечения	Затраты, руб.
Размер платы за техническое присоединение к холодному водоснабжению	470 349,26
бытовое или общесплавное водоотведение	1 406 439,23
Электроснабжение	10 402 450,37
Газоснабжение	724 766,67
Итого подключение	13 004 005,53

Источник: Проектная декларация от 10.09.2021 г.

Таким образом, общие затраты на строительство оцениваемых объектов недвижимости составляют (см. в табл. 9):

Таблица 9.

Общие затраты на строительство оцениваемых объектов недвижимости

Параметры	Значение
Затраты на строительство, руб. с НДС	604 203 629
Затраты на благоустройство, руб. с НДС	69 597 181
Услуги Заказчика-Застройщика (5%)	30 210 181
Затраты на строительство, руб. с НДС	704 010 991
Стоимость затрат на получение ТУ и подключение к внешним инженерным сетям, руб. с НДС	13 004 006
Итого, руб. с НДС	717 014 997
Итого, руб./кв. м с НДС	52 349

Источник: Расчет Оценщика.

В удельных показателях «КО-Инвест» не учтены затраты на услуги Заказчика-Застройщика, ввиду чего Оценщик учитывает данные услуги по данным справочника «КО-Инвест» «Жилые дома», 2016,

С. 27 (уровень доначислений к сумме стоимости прямых затрат), по данным сборника данная величина составляет 5%.

Проектно-изыскательские работы уже проведены и оплачены, дополнительно Оценщиком не учитываются.

Исходя из проведенных расчетов себестоимость строительства жилых комплексов с нежилой частью и подземным паркингом составляет 52 349 руб./кв. м с учетом НДС.

В Проектной декларации имеется величина затрат на строительство в размере 759 138 611,30 руб. Ввиду того, что затраты представлены одной цифрой, сметы и подробные параметры отсутствуют, Оценщик рассчитывает затраты на строительство по рыночным данным исходя из сопоставимых параметров проекта строительства (этажность, количество квартир и т.п.). Разница между рассчитанной величиной затрат на строительство и величиной затрат на строительство из Проектной декларации составляет 5,9% (что является допустимым отклонением в рамках рынка).

График реализации инвестиционных затрат по периодам

Ввиду того, что строительная готовность проекта равна 1%, Оценщик учитывает данный факт в величине СМР: $717\,014\,997 * 0,75 = 537\,761\,248$ руб.

Затраты на инженерное обеспечение, строительство оцениваемых объектов недвижимости и на благоустройство территории распределены по периодам пропорционально общему сроку строительных работ (табл. 10-11).

Таблица 10.

График реализации инвестиционных затрат_начало

Период	Единица измерения	Значение	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
			16.03.2022	16.06.2022	16.09.2022	16.12.2022	16.03.2023
Показатель			16.06.2022	16.09.2022	16.12.2022	16.03.2023	16.06.2023
Продолжительность периода	лет	2,50	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Продолжительность реализации проекта строительства	лет	1,50	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
График реализации затрат на проектирование, СМР и благоустройство	%	100,00%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%	16,67%
Стоимость СМР с учетом ПИР и ТУ	руб. с НДС	(537 761 248)	(89 626 875)	(89 626 875)	(89 626 875)	(89 626 875)	(89 626 875)
НДС к учету (учтено далее)	руб.	(7 973 922)	(1 328 987)	(1 328 987)	(1 328 987)	(1 328 987)	(1 328 987)
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. с НДС	(537 761 248)	(89 626 875)	(89 626 875)	(89 626 875)	(89 626 875)	(89 626 875)

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 11.

График реализации инвестиционных затрат_продолжение

Период	Единица измерения	Значение	Период 6	Период 7	Период 8	Период 9	Период 10
			16.06.2023	16.09.2023	16.12.2023	16.03.2024	16.06.2024
Показатель			16.09.2023	16.12.2023	16.03.2024	16.06.2024	16.09.2024
Продолжительность периода	лет	2,50	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Продолжительность реализации проекта строительства	лет	1,50	0,25				
График реализации затрат на проектирование, СМР и благоустройство	%	100,00%	16,67%	-	-	-	-
Стоимость СМР с учетом ПИР и ТУ	руб. с НДС	(537 761 248)	(89 626 875)	-	-	-	-
НДС к учету (учтено далее)	руб.	(7 973 922)	(1 328 987)	-	-	-	-
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. с НДС	(537 761 248)	(89 626 875)	-	-	-	-

Источник: Расчет Оценщика.

Операционные расходы

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода. В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки объекта и резерв на замещение.

Постоянные расходы – это расходы, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов – налоги на недвижимость, арендные платежи за земельный участок, страховые взносы, затраты на управляющую компанию. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Эксплуатационные (переменные) расходы напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних – коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

Резерв на замещение – к ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). То есть денежные средства, откладываемые на проведение текущего и капитального ремонта в будущем.

В данном случае операционные расходы представлены услугами риэлторов при реализации оцениваемых объектов недвижимости в размере 1,75% (среднее значение рыночного диапазона 1,5%-2%) от стоимости реализуемых объектов¹¹.

Платежи за земельный участок

Платежи за земельный участок представлены налогом в размере 1,5% от кадастровой стоимости земли (см. в табл. 12):

Таблица 12.

Величина платежей за оцениваемый земельный участок

Показатель	Значение
Кадастровый номер	86:12:0101089:819
Кадастровая стоимость, руб.	39 108 542,59
Налог, %	1,5
Величина налога, руб. в год	586 628,14

Источник: Расчет Оценщика.

Доходная часть проекта

Определение величины рыночной стоимости реализации будущих капитальных объектов

В настоящем отчете наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки признается комплексное освоение земельного участка в целях жилищного строительства с необходимой инфраструктурой. В качестве объектов застройки предполагается возведение многоквартирного жилого дома с необходимой инфраструктурой. Соответственно, в данном разделе определяется величина рыночной стоимости реализации квартир, машиномест и встроенных коммерческих помещений.

Для определения стоимости реализации указанных объектов в рамках сравнительного подхода Оценщик применил метод сравнения продаж.

Обоснование выбора объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов был осуществлен согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденному приказом Минэкономразвития № 297 от 20 мая 2015 г. Согласно п. 10 данного стандарта: аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

¹¹ <https://mosflat.ru/services/skolko-stoyat-uslugi-rieltora/>

Для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости (квартиры, нежилые встроенные помещения свободного назначения, машиноместа) Оценщик в качестве аналогов подобрал предложения по продаже квартир, нежилых встроенных помещений свободного назначения, машиномест на таких Интернет-сайтах, как: <http://www.cian.ru/> и др.

По всем объектам-аналогам при общении с собственниками, представителями собственников (риэлторами) была получена необходимая информация, соответствующая основным ценообразующим факторам. Исходя из этого Оценщик считает, что информация является достаточной и достоверной.

В результате исследования рынка продажи подобных объектов недвижимости были получены данные о выставленных предложениях объектов недвижимости, максимально близких по месторасположению (черта г. Ханты-Мансийск), функциональному назначению (жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями), классу «комфорт», а также актуальных на дату оценки.

Объяснение вносимых поправок при расчете рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

Для сравнения объектов оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):¹²

первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);

вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Поправка на передаваемые права. Объекты-аналоги выбраны с аналогичным правовым статусом, что и оцениваемые объекты, таким образом, внесение поправки не требуется.

Поправка на условия финансирования сделки. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек. Поправка не вносилась.

Поправка на дату предложения. Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки. Поскольку цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, поправка не вносилась.

Поправка на торг. Расчеты основаны на ценах предложений, доступных на открытом рынке. Текущая практика рынка показывает, что некоторые собственники или агентства изначально предлагают объекты недвижимости по более высоким ценам с возможностью предоставления скидки при уторговывании.

¹² Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2009.

Данная поправка вносилась к ценам объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости нежилых встроенных помещений свободного назначения, на основе исследований Ассоциации развития рынка СтатРиэлт.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для жилых квартир представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений жилых квартир и машиномест

№	Предложение объекта	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,91	0,91	0,94	0,98	0,93	0,92
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,91	0,94	0,98	0,93	0,92
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,93	0,91	0,93	0,94	0,92	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,93	0,92	0,92	0,93	0,91	0,90
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 120 кв. м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,91	0,91	0,94	0,98	0,93	0,92
7	Парковочное место, машиноместо	0,92	0,97	0,96	0,96	0,96	0,94

Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2649-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-kvartir-na-01-01-2022>

Величина поправки для жилых квартир составила 5% (квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв. м для группы Б, куда относится г. Ханты-Мансийск).

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для встроенных коммерческих помещений представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений встроенных коммерческих помещений

№	Объект	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
А. При покупке объекта							
1	Торговые помещения в здании с земельным участком	0,91	0,92	0,94	0,95	0,91	0,91
2	Офисные и другие административные помещения в здании с земельным участком и земельным участком в аренду (ЕТД) с земельным участком	0,90	0,93	0,91	0,95	0,91	0,91
3	Складские помещения в здании с земельным участком	0,90	0,90	0,94	0,95	0,91	0,91
4	Производственные помещения в здании с земельным участком	0,90	0,90	0,94	0,97	0,91	0,91
5	Специализированные здания с земельным участком (медицинские учреждения, в том числе специализированные, учебные центры, детские учреждения, спортивные и рекреационные объекты и объекты культуры)	0,91	0,91	0,94	0,97	0,91	0,91
6	Производственные помещения в здании с земельным участком и земельным участком в аренду (ЕТД) с земельным участком	0,90	0,91	0,94	0,95	0,91	0,91
7	Специализированные производственные здания с земельным участком и земельным участком в аренду (ЕТД) с земельным участком	0,90	0,91	0,97	0,95	0,91	0,91
Б. При аренде объекта							
8	Торговые помещения в здании с земельным участком	0,91	0,91	0,94	0,95	0,91	0,91
9	Офисные и другие административные помещения в здании с земельным участком и земельным участком в аренду (ЕТД) с земельным участком	0,90	0,91	0,94	0,95	0,91	0,91
10	Складские помещения в здании с земельным участком	0,90	0,91	0,94	0,95	0,91	0,91
11	Производственные помещения в здании с земельным участком	0,90	0,91	0,94	0,95	0,91	0,91

Источник: <https://statrilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhivosti/2710-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhivosti-na-01-01-2022-goda>

Величина поправки на торг при продаже для коммерческих помещений свободного назначения составляет -7,5% (среднее значение для торговой и офисной функции группы «Б», куда относится г. Ханты-Мансийск).

Поправка на местоположение. Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости. Аналоги, отобранные в пределах одного района, округа, как правило, при остальных равных условиях мало различаются в цене. Для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости Оценщик в качестве аналогов подобрал предложения по продаже объектов недвижимости, которые имеют сопоставимое местоположение с оцениваемыми объектами недвижимости в пределах г. Ханты-Мансийск в окружении жилой и коммерческой застройки.

Поправка на тип недвижимости. Оцениваемые объекты недвижимости и объекты-аналоги относятся к одному типу недвижимости. Таким образом, данная поправка не вносилась.

Поправка на класс объекта недвижимости. Оцениваемые объекты недвижимости и объекты-аналоги относятся к одному классу недвижимости. Таким образом, данная поправка не вносилась.

Поправка на общую площадь.

Жилые квартиры

По данным Ассоциации развития рынка «СтатРиэлт»¹³, исследование жилой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден.ед. / кв. м.,

S– общая площадь объекта, кв. м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения для жилых квартир составил 0,11.

Встроенные коммерческие помещения

По данным Ассоциации развития рынка «СтатРиэлт»¹⁴, исследование коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C=b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв. м.,

S– общая площадь объекта, кв. м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n– коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s– корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения для встроенных коммерческих помещений составил 0,15.

Поправка на занимаемый этаж. Оцениваемые объекты недвижимости и объекты-аналоги располагаются на сопоставимых этажах. Таким образом, данная поправка не вносилась.

Поправка на наличие коммуникаций. Данная поправка не вносилась, так как оцениваемые объекты недвижимости и объекты-аналоги обеспечены основными инженерными коммуникациями.

¹³ на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.01.2022 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2658-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

¹⁴ на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.01.2022 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2712-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Поправка на состояние отделки. Ввиду различного состояния объектов оценки и объектов-аналогов вводится поправка на состояние отделки по данным исследований Ассоциации развития рынка СтатРиэлт (в табл. 15).

Таблица 15.

Значения величины поправки на состояние отделки для жилых квартир и встроенных помещений

Уточняющий расчеты СтатРиэлт на основе рыночных данных за последний квартал

Сфера параметра	Характеристика параметра	наличие отделки	наличие отделки	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен выполнены ровные и отделанные. Стены покрыты высококачественными обоями, глянцевой или лакированной штукатуркой, или глянцевыми панелями. Потолок – глянцевый, натяжной или лакированный гипсокартон, окрашенный с лакированным покрытием. Полы – из натурального паркетного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях – камня. Сантехника, отопительные и вентиляционные приборы – высокого класса качества.	1,07	1,18	1,11
Улучшенная (качественная)	Поверхности потолков и стен – ровные и отделанные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолок – глянцевый или ПВХ (может быть встроены люстры, светильники) или натяжной. Полы – из ламината, качественного ламината, керамической плитки, частично могут быть паркет. Сантехника, отопительные и вентиляционные приборы – среднего класса качества.	1,01	1,11	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки – штукатурка, шпательная, покраска. Полы – ламинат, паркет. Инженерные коммуникации – эконом-класса качества.			1,03
Без отделки	Без отделки (штукатурка, шпательная, покраска, штукатурка). Инженерные коммуникации – эконом-класса качества и приборов.	0,95	0,93	0,93

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2665-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Поправка на срок сдачи. Данная поправка вносилась, так как срок сдачи жилых квартир и встроенных помещений объектов-аналогов и объектов нового строительства в рамках оцениваемых объектов различаются.

По данным исследований рынка, увеличение цен на жилые квартиры, встроенные помещения в зависимости от строительной готовности следующее (в табл. 16):

Таблица 16.

Темп роста в зависимости от строительной готовности

Рост средней стоимости квартиры от 0 до сдачи	Средний срок строительства, кварталов	Темп роста в квартал, %	Источник
20%	8,0	2,5	https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306
20%	8,0	2,5	https://www.novostroy-spb.ru/statyi/kvartira_v_novostroyke_na
17,50%	8,0	2,19	https://life.ru/p/1310160
Среднее значение		2,4	

Источник: 1. Данные рынка. 2. Расчет Оценщика.

Корректировка рассчитана для объектов-аналогов для приведения к состоянию объекта оценки — начальной стадии строительства. Для объекта со сроком сдачи 4-й квартал 2022 г. рассчитана корректировка $-3 \cdot 2,4\% = -7,2\%$; для объекта-аналога со сроком сдачи 1-й квартал 2023 г. рассчитана корректировка $-4 \cdot 2,4\% = -9,6\%$, для объекта-аналога в сданном объекте $-6 \cdot 2,4\% = -14,4\%$.

Поправка на этаж

Расположение на этаже влияет на стоимость жилой квартиры и встроенного помещения. Ниже в таблицах приведены коэффициенты различия удельных цен для жилой и коммерческой недвижимости соответственно.

Таблица 17.

Коэффициенты удельных цен в зависимости от этажа, жилые квартиры

Итоги расчетов СтатГрант на основе актуальной рыночной данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
на среднем этаже:				
1	с 2-го до 9-го (кроме верхнего) этажа			1,00
2	с 9-го до 14-го (кроме верхнего) этажа	0,94	1,01	0,97
3	с 14-го этажа и выше (кроме верхнего) этажа	0,91	1,00	0,96
на первом этаже:				
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нескольких помещений в округлении, и если возможно посредством аренды помещений, или на первом этаже возможно сделать выход на "Красную линию" здания с высоким пешеходным потоком автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,88	0,96	0,92
5	на 1-м этаже при наличии дефицита нескольких помещений в округлении, и если возможно посредством аренды помещений, и если нет возможности сделать выход на "Красную линию" здания с высоким пешеходным потоком автомобильным трафиком, с подземной парковкой в коммерческой недвижимости	0,86	1,00	1,01
7	на первом этаже в зависимости от назначения помещений (коммерческие)	0,97	0,99	0,98
8	Среднерасчетные затраты на переоборудование помещений (при условии технической и юридической возможности), % от цены аналога с этажом коммерческого назначения	1,0%	11,1%	7,0%

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/237-korrektirovki-kvartir-opublikovano-17-01-2022-g/2654-na-etazh-raspolozheniya-kvartiry-v-domakh-tipovoj-massovoj-zastrojki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Таблица 18.

Коэффициенты удельных цен в зависимости от этажа, встроенные помещения

Итоги расчетов СтатГрант на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов:				
Торговых помещений:				
1.1	Подобные помещения по отношению к помещению 1-го этажа	0,79	0,93	0,79
1.2	Целевые помещения по отношению к помещению 1-го этажа	0,88	0,95	0,87
1.3	Помещение 2-го этажа по отношению к помещению 1-го этажа	0,98	0,94	0,96
1.4	Помещение 3-го этажа и выше по отношению к помещению 1-го этажа	0,93	0,90	0,86

Источник: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2706-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-01-2022-goda>

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения цены единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного подхода, проводился на основе алгоритма расчета среднего значения и статистической погрешности.

Расчет коэффициента вариации для выборки состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n - 1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n}$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ- стандартное отклонение;

C- стоимость 1 кв. м аналогов;

C_{cp}- среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n- количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднееарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем

относительно большой разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученные значения находятся в значениях до 33%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Далее представлена подробная информация по объектам-аналогам и расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости (квартиры, нежилые встроенные помещения свободного назначения) в табл. 19-22.

Таблица 19.

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости квартир и расчет рыночной стоимости квартир-студий

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Название жилого комплекса	Эко-квартал "Долина Ручьев" дом 1	ЖК Западный	ЖК Шахматный	ЖК Набережный
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 16	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Район Гидронамыв Самаровская ул., 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 10
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	4 кв. 2023	сдан	1 кв. 2023	1 кв. 2023
Тип квартиры	студия	студия	студия	студия
Наличие отделки	нет	нет	нет	полная отделка
Этаж/этажность	средний	7/12	2/9	4/9
Ссылка	-	https://hmap.cian.ru/sale/flat/269829779/	https://hmap.cian.ru/sale/flat/266956903/	https://hmap.move.ru/objects/products/ya_1-komnatnaya_kvartira_ploschadyu_267_kv_m_tyumenskaya_hanty-mansiysk_ul_georgiya_velichko_10_6_862824072/
Цена предложения	-	2 860 000	2 990 000	2 859 000
Общая площадь	36,23	25,0	22,8	26,7
Цена предложения 1 кв. м.	-	114 400	131 140	107 079
Корректировка на уторговывание, %	-	-5%	-5%	-5%
Цена предложения 1 кв. м.	-	108 680	124 583	101 725
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	108 680	124 583	101 725
Условия финансирования	Факт	Факт	Факт	Факт
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	108 680	124 583	101 725
Особые условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	108 680	124 583	101 725
Срок сдачи	4 кв. 2023	сдан	1 кв. 2023	1 кв. 2023
Корректировка, %	-	-14,4%	-7,2%	-7,2%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	93 030	115 613	94 401
Площадь, кв. м	36,23	25,0	22,8	26,7
Коэффициент площади	1,00	0,960	0,950	0,967
Корректировка, %	-	-4,0%	-5,0%	-3,3%
Район (адрес)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 16	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, Район Гидронамыв Самаровская ул., 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 10
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Наличие отделки	нет	нет	нет	полная отделка
Коэффициент	0,90	0,90	0,90	1,00
Корректировка, %	-	0%	0%	-10,0%
Этаж/этажность	средний	7/12	2/9	4/9
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Относительная коррекция, %	-	-18,4%	-12,2%	-20,5%
Относительная коррекция, руб.	-	-19 996	-15 158	-20 855
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	88 684	109 425	80 870
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м руб. (НДС не облагается)	-	-	-	92 993
Коэффициент вариации, %	-	-	-	15,9%

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 20.

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости квартир и расчет рыночной стоимости однокомнатных квартир

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Название жилого комплекса	Эко-квартал "Долина Ручьев" дом 1	ЖК Меркурий	ЖК на Дзержинского	ЖК Набережный
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, д. 16	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Западный микрорайон	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 2
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	4 кв. 2023	сдан	4 кв. 2022	1 кв. 2022
Тип квартиры	однокомнатная	однокомнатная	однокомнатная	однокомнатная
Наличие отделки	нет	чистовая простая	черновая отделка	чистовая
Этаж/этажность	средний	2/11	4/12	9/9
Ссылка	-	https://hmao.cian.ru/sale/flat/258210116/	https://hmao.cian.ru/sale/flat/260930765/	https://hmao.cian.ru/sale/flat/262726914/
Цена предложения	-	4 500 000	4 000 000	3 899 900
Общая площадь	43,14	41,1	38,4	41,7
Цена предложения 1 кв. м.	-	109 489	104 167	93 635
Корректировка на уторговывание, %	-	-5%	-5%	-5%
Цена предложения 1 кв. м.	-	104 015	98 958	88 953
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	104 015	98 958	88 953
Условия финансирования	Факт	Факт	Факт	Факт
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	104 015	98 958	88 953
Особые условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	104 015	98 958	88 953
Срок сдачи	4 кв. 2023	сдан	4 кв. 2022	1 кв. 2022
Корректировка, %	-	-14,4%	-7,2%	-14,4%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	89 036	91 833	76 144
Площадь, кв. м	43	41	38	42
Корректировка, %	-	-0,5%	-1,3%	-0,4%
Район (адрес)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, д. 16	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Западный микрорайон	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 2
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Наличие отделки	нет	чистовая простая	черновая отделка	чистовая
Козэффициент	0,90	0,93	0,90	0,93
Корректировка, %	-	-3,2%	0%	-3%
Этаж/этажность	средний	2/11	4/12	9/9
Козэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Относительная коррекция, %	-	-18,2%	-8,5%	-18,0%
Относительная коррекция, руб.	-	-18 886	-8 384	-16 022
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	85 129	90 574	72 931
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м руб. (НДС не облагается)	-	-	-	82 878
Козэффициент вариации, %	-	-	-	10,9%

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 21.

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости квартир и расчет рыночной стоимости двухкомнатных квартир

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Название жилого комплекса	Эко-квартал "Долина Ручьев" дом 1	ЖК Финский дворик	ЖК "Западный квартал"	ЖК Набережный
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 16	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 10
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	4 кв. 2023	1 кв. 2023	1 кв. 2022	4 кв. 2022
Тип квартиры	двухкомнатная	двухкомнатная	двухкомнатная	двухкомнатная
Наличие отделки	нет	варианты отделки от застройщика	черновая отделка	нет
Этаж/этажность	средний	9/9	7/12	3/9
Ссылка	-	https://hmao.cian.ru/sale/flat/267479191/	https://hmao.cian.ru/sale/flat/266301985/	https://hmao.cian.ru/sale/flat/262726993/
Цена предложения	-	5 290 000	5 150 000	5 259 000
Общая площадь	59,13	52,6	54,30	56,1
Цена предложения 1 кв.м.	-	100 570	94 843	93 743

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Корректировка на торговывание, %	-	-5%	-5%	-5%
Цена предложения 1 кв.м.	-	95 542	90 101	89 056
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	95 542	90 101	89 056
Условия финансирования	Факт	Факт	Факт	Факт
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	95 542	90 101	89 056
Особые условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	95 542	90 101	89 056
Срок сдачи	4 кв. 2023	1 кв. 2023	1 кв. 2022	4 кв. 2022
Корректировка, %	-	-9,6%	-14,4%	-7,2%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	86 370	77 127	82 644
Площадь, кв. м	59	53	54	56
Корректировка, %	-	-1,3%	-0,9%	-0,6%
Район (адрес)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 16	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 10
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Наличие отделки	нет	варианты отделки от застройщика	черновая отделка	нет
Коэффициент	0,90	0,90	0,90	0,90
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Этаж/этажность	средний	9/9	7/12	3/9
Коэффициент	1,00	0,95	1,00	1,00
Корректировка, %	-	5%	0%	0%
Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Относительная коррекция, %	-	-5,6%	-15,3%	-7,8%
Относительная коррекция, руб.	-	-5 365	-13 815	-6 926
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	90 177	76 286	82 130
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м руб. (НДС не облагается)	-	-	-	82 864
Коэффициент вариации, %	-	-	-	8,4%

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 22.

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости квартир и расчет рыночной стоимости трехкомнатных квартир

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Название жилого комплекса	Эко-квартал "Долина Ручьев" дом 1	ЖК Меркурий	ЖК Шахматный	ЖК Набережный
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, д. 16	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Самаровская, д. 2	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 10
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	4 кв. 2023	сдан	1 кв. 2022	4 кв. 2022
Тип квартиры	трехкомнатная	трехкомнатная	трехкомнатная	трехкомнатная
Наличие отделки	нет	чистовая простая	нет	нет
Этаж/этажность	средний	9/12	4/9	2/9
Ссылка	-	https://hmap.cian.ru/sale/flat/252701178	https://hmap.cian.ru/sale/flat/254114068/306/	https://hmap.cian.ru/sale/flat/262727
Цена предложения	-	6 708 000	6 729 000	6 869 000
Общая площадь	81,14	78,0	82,40	80,6
Цена предложения 1 кв. м.	-	86 000	81 663	85 223
Корректировка на торговывание, %	-	-5%	-5%	-5%
Цена предложения 1 кв. м.	-	81 700	77 579	80 962
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	81 700	77 579	80 962
Условия финансирования	Факт	Факт	Факт	Факт
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	81 700	77 579	80 962
Особые условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	81 700	77 579	80 962
Срок сдачи	4 кв. 2023	сдан	1 кв. 2022	4 кв. 2022
Корректировка, %	-	-14,4%	-14,4%	-7,2%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	69 935	66 408	75 133
Площадь, кв. м	81,14	78	82	81
Корректировка, %	-	-0,5%	0,2%	-0,1%
Район (адрес)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Анны Коньковой, д. 16	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 10

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
	Мансийск, ул. Красноармейская		Мансийск, ул. Самаровская, д. 2	
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Наличие отделки	нет	чистовая простая	нет	нет
Кoeffициент	0,90	0,90	0,90	0,90
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%
Этаж/этажность	средний	9/12	4/9	2/9
Кoeffициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Относительная коррекция, %	-	-14,9%	-14,2%	-7,3%
Относительная коррекция, руб.	-	-12 151	-11 028	-5 894
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	69 549	66 551	75 068
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м руб. (НДС не облагается)	-	-	-	70 390
Кoeffициент вариации, %	-	-	-	6,1%

Источник: Расчет Оценщика.

Далее была определена средневзвешенная величина рыночной стоимости квартир с учетом долей квартир (по данным разрешения на строительство от 30.08.2021 г.) по количеству комнат в общем объеме полезной площади (см. в табл.23), а также с учетом проданных квартир на дату оценки.

Таблица 23.

Данные для определения стоимости квартир в зависимости от количества комнат

Согласно квартирографии	Площадь по типу квартир, кв. м (заявлено)	Площадь по типу квартир, кв. м (продано)	Площадь непроданных квартир, кв. м	Доля по типу квартир, %	Стоимость квартиры (НДС не облагается), руб./кв. м	Средневзвешенная величина рыночной стоимости квартиры (НДС не облагается), руб./кв. м
Студии	253,61	66,12	187,49	4,4%	92 993	4 121
Однокомнатные	1 811,67	1 082,30	729,37	17,2%	82 878	14 287
Двухкомнатные	3 725,47	1 745,05	1 980,42	46,8%	82 864	38 785
<u>Трехкомнатные</u>	2 271,78	937,94	1 333,84	31,5%	70 390	22 190
<u>Итого</u>	8 062,53	3 831,41	4 231,12	100,0%		79 383

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Ввиду того, что в рамках проекта применяются эскроу счета, Оценщик также учитывает прибыль от проданных квартир по факту сдачи дома.

Таблица 24.

Расчет стоимости проданных квартир

Тип	Площадь по типу квартир, кв. м (продано)	Цена за 1 кв. м, руб.	Цена за проданные квартиры, руб.
Студии	66,12	92 993	6 148 697
Однокомнатные	1 082,30	82 878	89 698 859
Двухкомнатные	1 745,05	82 864	144 601 823
Трехкомнатные	937,94	70 390	66 021 597
Итого	3 831,41		306 470 976

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Далее приведен расчет стоимости нежилых встроенных помещений в табл. 22. Описание проведенных корректировок приведено выше.

Таблица 25.

Расчет стоимости нежилых встроенных помещений в объекте нового строительства

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Свердлова ЖК Свердлова	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира,41	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Пионерская, 70
Функциональное использование	встроенное помещение свободного назначения	встроенное помещение свободного назначения новом жилом доме	встроенное помещение свободного назначения жилом доме	встроенное помещение свободного назначения жилом доме
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Этаж расположения	1	1	1	2
Год постройки	4 кв. 2023	сдан	сдан	сдан
Состояние жилого дома	отличное	отличное	отличное	отличное
Состояние отделки	нет	нет	типовой ремонт	типовой ремонт

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Высота потолков, м	н/д	2,8	3,0	3,0
Общая площадь, кв. м	55,39	49,00	209,9	249,0
Источник информации	-	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/24398560/	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/267749345/	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/264615266/
Цена предложения, руб.	?	8 000 000	25 000 000	27 390 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м	-	163 265	119 104	110 000
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-7,5%	-7,5%	-7,5%
Скорректированная цена, руб. за кв. м	-	151 020	110 172	101 750
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв. м	-	151 020	110 172	101 750
Дата сделки / предложения	4 кв. 2023	сдан	сдан	сдан
Корректировка, %	-	-14,4%	-14,4%	-14,4%
Скорректированная цена, руб. за кв. м	-	129 273	94 307	87 098
Дополнительное корректировки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв. м	-	129 273	94 307	87 098
Состояние отделки	нет	нет	типовой ремонт	типовой ремонт
Коэффициент состояния отделки	0,90	0,90	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	-10,0%	-10,0%
Корректировка, руб. за кв. м	x	0	-9 431	-8 710
Общая площадь, кв. м	-	-	-	-
Коэффициент площади	1	1	1	2
Корректировка, %	1,00	1,00	1,00	0,90
Корректировка, руб.	x	0,0%	0,0%	11,1%
Валовая коррекция, %	x	0	0	0
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м	55,4	49,0	209,9	249,0
Стоимость, расчетно, руб. за 1 кв. м	-	-	-	114 249
Коэффициент вариации, %	-	-	-	9,8%

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Доля реализации оцениваемых объектов недвижимости по периодам

Согласно индикативному анализу влияния перехода на механизм эскроу-счетов для типового жилого проекта и проекта комплексной жилой застройки, подготовленному PricewaterhouseCoopers¹⁵, объем продаж квартир на инвестиционной стадии (на этапе строительства) при использовании механизма эскроу-счетов составляет 70%. Данный объем продаж был распределен по периодам пропорционально общему периоду строительства жилого дома. Остальные 30% квартир также были распределены по периодам пропорционально общему периоду с даты ввода объекта в эксплуатацию до окончания реализации всех квартир.

График реализации нежилых коммерческих помещений совпадает с графиком реализации квартир.

Степень готовности объекта

Согласно индикативному анализу влияния перехода на механизм эскроу-счетов для типового жилого проекта и проекта комплексной жилой застройки, при использовании механизма эскроу-счетов темпы роста в зависимости от стадии строительства составляют следующие значения:

В рамках рассматриваемого проекта предусмотрено поквартальное увеличение цен на квартиры в размере 2,4% по данным анализа рынка.

Таблица 26.

График реализации оцениваемых объектов недвижимости по периодам (начало)

Период	Единица измерения	Значение	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
			16.03.2022	16.06.2022	16.09.2022	16.12.2022	16.03.2023
Показатель			16.06.2022	16.09.2022	16.12.2022	16.03.2023	16.06.2023
Период эксплуатации	лет	-	-	-	-	-	-
Темпы изменения стоимости недвижимости	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Темпы изменения стоимости недвижимости с накопленным итогом	%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля реализации жилых помещений	%	100,00%	11,67%	11,67%	11,67%	11,67%	11,67%
Доля реализации коммерческих помещений	%	100,00%	11,67%	11,67%	11,67%	11,67%	11,67%
Наценка на степень готовности объекта	%	-	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%	2,40%
Реализация жилых помещений	руб. (НДС не облагается)	371 846 296	40 126 285	41 089 316	42 075 460	43 085 271	44 119 317
Реализуемая площадь	кв. м	4 231,12	493,63	493,63	493,63	493,63	493,63
Средневзвешенная величина рыночной стоимости квартиры	руб./кв. м (НДС не облагается)	79 383	81 288	83 239	85 237	87 282	89 377
Реализация коммерческих помещений	руб. (с НДС)	154 131 451	16 632 471	17 031 650	17 440 409	17 858 979	18 287 595

¹⁵ <https://www.pwc.ru/en/real-estate-services/assets/escrow-edited-2.pdf>

Период	Единица измерения	Значение	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
			16.03.2022	16.06.2022	16.09.2022	16.12.2022	16.03.2023
			16.06.2022	16.09.2022	16.12.2022	16.03.2023	16.06.2023
Реализуемая площадь коммерческих помещений	кв. м	1 218,59	142,2	142,2	142,2	142,2	142,2
Средневзвешенная величина рыночной стоимости коммерческих помещений	руб./кв. м (с НДС)	114 249	116 991	119 799	122 674	125 618	128 633
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. (с НДС)	525 977 747	56 758 756	58 120 966	59 515 869	60 944 250	62 406 912
НАКОПЛЕННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. (с НДС)	56 758 756	56 758 756	114 879 722	174 395 591	235 339 841	297 746 754
Операционные затраты (услуги риэлторов при реализации объектов недвижимости - в размере ...% от стоимости реализуемых объектов)	руб. с НДС	(9 204 611)	(993 278)	(1 017 117)	(1 041 528)	(1 066 524)	(1 092 121)
Плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка	руб.	-	-	-	-	-	-
Платежи за земельный участок	руб.	(1 466 570)	(146 657)	(146 657)	(146 657)	(146 657)	(146 657)
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	руб. с НДС	(10 671 181)	(1 139 935)	(1 163 774)	(1 188 185)	(1 213 181)	(1 238 778)
Сальдо НДС на начало периода	руб.	(1 139 935)	(1 139 935)	(2 583 027)	(4 092 648)	(5 670 396)	(7 317 905)
НДС, полученный от покупателей за период	руб.	2 772 078	2 772 078	2 838 608	2 906 735	2 976 497	3 047 932
НДС, выплаченный поставщикам за период	руб.	1 328 987	1 328 987	1 328 987	1 328 987	1 328 987	1 328 987
НДС, выплаченный в бюджет за период	руб.	2 583 027	4 092 648	5 670 396	7 317 905	9 036 851	10 854 588
Сальдо НДС на конец периода	руб.	(2 583 027)	(4 092 648)	(5 670 396)	(7 317 905)	(9 036 851)	(10 854 588)
Итого НДС к уплате к зачету	руб.	(2 583 027)	(4 092 648)	(5 670 396)	(7 317 905)	(9 036 851)	(10 854 588)
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ И ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб.	284 016 294	(90 766 810)	(90 790 649)	(90 815 059)	(90 840 056)	(90 865 653)

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 27.

График реализации оцениваемых объектов недвижимости по периодам (продолжение)

Период	Единица измерения	Значение	Период 6	Период 7	Период 8	Период 9	Период 10
			16.06.2023	16.09.2023	16.12.2023	16.03.2024	16.06.2024
			16.09.2023	16.12.2023	16.03.2024	16.06.2024	16.09.2024
Степень готовности объекта	%	-	100,00%	-	-	-	-
Период эксплуатации	лет	-	-	-	-	-	-
Темпы изменения стоимости недвижимости	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Темпы изменения стоимости недвижимости с накопленным итогом	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля реализации жилых помещений	%	100,00%	11,67%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Доля реализации коммерческих помещений	%	100,00%	11,67%	7,50%	7,50%	7,50%	7,50%
Наценка на степень готовности объекта	%	-	2,40%	-	-	-	-
Реализация жилых помещений	руб. (НДС не облагается)	371 846 296	45 178 181	29 043 116	29 043 116	29 043 116	29 043 116
Реализуемая площадь	кв. м	4 231,12	493,63	317,33	317,33	317,33	317,33
Средневзвешенная величина рыночной стоимости квартиры	руб./кв. м (НДС не облагается)	79 383	91 522	91 522	91 522	91 522	91 522
Реализация коммерческих помещений	руб. (с НДС)	154 131 451	18 726 497	12 038 462	12 038 462	12 038 462	12 038 462
Реализуемая площадь коммерческих помещений	кв. м	1 218,59	142,2	91,4	91,39	91,39	91,39
Средневзвешенная величина рыночной стоимости коммерческих помещений	руб./кв. м (с НДС)	114 249	131 720	131 720	131 720	131 720	131 720
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. (с НДС)	525 977 747	63 904 678	41 081 579	41 081 579	41 081 579	41 081 579
НАКОПЛЕННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. (с НДС)	361 651	432	402 733 010	443 814 589	484 896 168	525 977 747
Операционные затраты (услуги риэлторов при реализации объектов недвижимости - в размере ...% от стоимости реализуемых объектов)	руб. с НДС	(9 204 611)	(1 118 332)	(718 928)	(718 928)	(718 928)	(718 928)
Плата за изменение вида разрешенного использования земельного участка	руб.	-	-	-	-	-	-
Платежи за земельный участок	руб.	(1 466 570)	(146 657)	(146 657)	(146 657)	(146 657)	(146 657)
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	руб. с НДС	(10 671 181)	(1 264 989)	(865 585)	(865 585)	(865 585)	(865 585)
Сальдо НДС на начало периода	руб.	(9 036 851)	(9 036 851)	(10 828 947)	(12 835 357)	(14 841 767)	(16 848 178)
НДС, полученный от покупателей за период	руб.	3 121 083	3 121 083	2 006 410	2 006 410	2 006 410	2 006 410
НДС, выплаченный поставщикам за период	руб.	1 328 987	1 328 987	1 328 987	1 328 987	1 328 987	1 328 987
НДС, выплаченный в бюджет за период	руб.	10 828 947	12 835 357	14 841 767	16 848 178	18 854 588	20 860 998
Сальдо НДС на конец периода	руб.	(10 828 947)	(12 835 357)	(14 841 767)	(16 848 178)	(18 854 588)	(20 860 998)
Итого НДС к уплате к зачету	руб.	(10 828 947)	(12 835 357)	(14 841 767)	(16 848 178)	(18 854 588)	(20 860 998)
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ И ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб.	284 016 294	(90 891 864)	708 338 402	40 215 994	40 215 994	40 215 994

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Определение ставки дисконтирования

Предполагаемые будущие денежные поступления дисконтируются (пересчитываются в текущую стоимость объекта). Величина ставки дисконта отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и со сдачей в аренду сходных с оцениваемыми площадями, а также учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Оценка ставки дисконтирования проводилась методом кумулятивного построения, поскольку статистические данные относительно нормы прибыли на аналогичные капиталовложения отсутствуют.

Согласно методу кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется по следующей формуле:

$$r = rf + ri + rl + rm,$$

где:

r – ставка дисконтирования;

rf – безрисковая ставка дохода;

r_i – премии за риск вложения средств в данный объект;

r_l – премия за низкую ликвидность недвижимости;

r_m – премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями.

Безрисковая ставка дохода используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие. Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект.

На сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым – ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ГКО и ОФЗ), доходность по государственным облигациям, выраженным в иностранной валюте (ОВВЗ и еврооблигации).

В качестве безрисковой ставки была принята эффективная доходность к погашению ОФЗ-26222-ПД с датой погашения 16.10.2024¹⁶. По состоянию на дату оценки эффективная доходность к погашению ОФЗ-26222-ПД составила 12,65%¹⁷.

Поправка на низкую ликвидность — это поправка на длительность рыночной экспозиции (маркетингового времени) при продаже.

Величины премий за риски могут находиться в диапазоне от 0% (полное отсутствие риска) до 5%¹⁸ (максимальная величина риска). Риска по каждой группе факторов определяется по следующей шкале:

Таблица 28.

Распределение факторов риска

Максимальное значение	Характеристика
1	Риск несущественный
2	Риск, скорее всего, не реализуется
3	О наступлении риска ничего определенно сказать нельзя
4	Риск, скорее, всего реализуется
5	Риск реализуется наверняка

Ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Некоторые объекты можно реализовать на рынке за короткий период времени, тогда как для продажи других могут понадобиться месяцы и даже годы, особенно если в данном секторе рынка наблюдается спад деловой активности. Это учитывается при оценке недвижимости посредством премии за низкую ликвидность, которая рассчитывается исходя из безрисковой ставки и срока ликвидности tl (в месяцах) для данного объекта по формуле:

$$r_l = r_f \times tl / 12$$

Срок ликвидности оцениваемых объектов, учитывая характеристики оцениваемых объектов и ситуацию на рынке недвижимости г. Ханты-Мансийска, может составить в среднем до 11 месяцев для объектов коммерческой недвижимости (куда относится проект жилого комплекса со встроенными помещениями) по данным исследований Ассоциации развития рынка СтатРиэлт. Скриншот исследования приведен в разделе «Рыночная информация» настоящего отчета. Тогда премия за низкую ликвидность равна:

$$r_l = 12,65\% \times 11 / 12 = 11,6\%$$

Поправка на риск

¹⁶ <https://rusbonds.ru/bonds/132333/archive>

¹⁷ <https://www.rusbonds.ru/comphistory.asp?go=1&tool=%CE%D4%C7-26222-%CF%C4&emit=0&sec=1&cat=0&rate=0&amm=0&dealsinday=0&calcdte=01.01.2020&bdate=&edate=&byeff=&eyeff=&bdur=&edur=&bcr=&ecr=&bspred=#rslt>

¹⁸ «Business Valuation Review, 1999. «The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-up Methodologies Based the Capital Asset Pricing Model»

Данную поправку целесообразно разбить на несколько составляющих:

- Риск вложения в объект недвижимости (статичный риск).
- Риск осуществления проекта.
- Риск вложения в объект недвижимости.

Риск вложения в недвижимость— это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Принимая во внимание отсутствие проекта, застроенную территорию, риск принят на минимальном уровне 1%.

Риск осуществления проекта—риск неполучения предусмотренных проектом доходов («несистематический» риск). Несистематический риск — это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставляемые объекты. Он обусловлен, прежде всего, техническими, технологическими и организационными решениями проекта, а также случайными колебаниями спроса и цен.

Премия за такой риск определяется с учетом технической и финансовой реализуемости проекта, детальности проработки проектных решений, наличия необходимого научного и опытно – конструкторского задела и представительности маркетинговых исследований.

Учитывая специфику рынка недвижимости риск осуществления проекта определяется экспертно на минимальном уровне 1%.

Риск ненадежности контрагентов усматривается в возможности непредвиденного прекращения реализации проекта, обусловленного такими факторами, как:

- Нецелевое расходование средств, предназначенных для инвестирования в данный проект;
- Финансовая неустойчивость фирмы, реализующей проект (недостаточное обеспечение оборота собственными оборотными средствами, недостаточное покрытие краткосрочной задолженности оборотом, отсутствие достаточных активов для имущественного обеспечения кредитов и т.п.);
- Недобросовестность, неплатежеспособность, юридическая недееспособность других участников проекта (например, строительных организаций, поставщиков), их ликвидацией или банкротством.

Размер премии за такой риск определяется каждым конкретным участником проекта с учетом его функций, обязательств перед другими участниками и обязательств других участников перед ним. Риск принят на уровне 1%.

Итоговая поправка на риск складывается из поправок на риск вложения в объект недвижимости, риск осуществления проекта, риск контрагентов проекта и поправки на неликвидность.\

Для перехода из номинальной ставки в реальную Оценщик использует формулу:

$$R_p = (R_n - J_{инф}) / (1 + J_{инф})$$

где: R_n - номинальная ставка;

R_p - реальная ставка;

$J_{инф}$ - годовые темпы прироста инфляции.

Темпы инфляции приняты по данным прогнозов инфляции ЦБ РФ (среднее значение), учитывающих события февраля-марта 2022 г. (политические и последующие экономические).

Таблица 29.

Расчет среднего значения инфляции

Год	Значение
2022	20%
2023	8%
2024	4,8%
Среднее	10,9%

Источник: https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

Общая ставка складывается из безрисковой ставки, и поправки на риск.

Таблица 30.

Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	12,65%
Премия за низкую ликвидность	11,60%
Риск ненадежности контрагентов	1,00%
Риск вложения в недвижимость	1,00%
Риск ненадежности контрагентов	1,00%
Номинальная ставка	27,25%
Темпы инфляции	10,9%
Реальная ставка	14,70%

Источник: Расчет Оценщика.

Механизм использования эскроу-счетов

С 1 июля 2019 года начали действовать изменения в Федеральном законе № 214 в отношении схемы взаимодействия между компаниями-застройщиками и долевыми участниками строительства. Теперь все расчеты по договору ДДУ должны происходить только через эскроу-счета. Финансировать возведение новостроек теперь возможно только из личных фондов предприятия или с помощью заемных средств банков.

В рамках рассматриваемого проекта предполагается использование заемных средств банка.

По данным предложений по проектному финансированию жилой недвижимости банка «Открытие», Сбербанка России (банк «Открытие» https://cdn.open.ru/storage/files/Financing_and_escrow_accounts.pdf; https://www.sberbank.ru/ru/legal/real_estate/finance-for-devs?tab=build) предлагаются следующие условия:

Таблица 31.

Условия финансирования затрат по строительству жилой недвижимости

Параметры	
Целевое назначение	1. Финансирование затрат по строительству жилой недвижимости 2. Погашение акционерных займов.
Бюджет Проекта	индивидуально
Сумма Кредита	До 100% от Бюджета Проекта
Срок	7 лет с даты заключения Договора о финансировании
Процентная ставка	Индивидуально
Плата за резервирование	0,5% от лимита кредитной линии. Уплачивается до выдачи кредита.
Плата за пользование лимитом	0,5% годовых от свободного остатка лимита. Уплачивается в даты уплаты процентов по кредиту и в дату окончания периода доступности.
Плата за досрочный возврат	3,0% от досрочно погашаемой суммы кредита. Не взимается в случае погашения кредита за счет средств от реализации площадей.
Обеспечение	1. Ипотека прав аренды земельного участка застройки Объекта (договор ипотеки подлежит регистрации в соответствии с действующим законодательством РФ). 2. Залог 100% имущественных прав на нереализованные площади в Проекте, принадлежащих Заёмщику, с последующим (после ввода в эксплуатацию и государственной регистрацией возникновения права собственности) оформлением ипотеки на нереализованные площади Объекта. 3. Залог 100% акций, доли застройщика. 4. Поручительство генерального подрядчика/технического заказчика. (

Источник: открытые данные

Стоит отметить, что денежный поток от финансовой деятельности (использования механизма эскроу-счетов) представляет собой поступления и выплаты денежных средств, связанные с привлечением долгосрочных и краткосрочных кредитов и займов, и другие денежные потоки, связанные с осуществлением внешнего финансирования хозяйственной деятельности организации.

Поступление:

- Привлечение заемных средств

Списание:

- Погашение кредита
- Выплата процентов
- Плата за пользование лимитом
- Плата за резервирование

На основании предложений об условиях финансирования затрат по строительству жилого комплекса, были сформированы денежные потоки от финансовой деятельности (использования механизма эскроу-счетов).

В распоряжение Оценщика предоставлены данные по кредитной ставке в рамках счетов эскроу. Ставка изменяется в сторону снижения в зависимости от роста процента строительной готовности.

По данным ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев»

ставка проектного финансирования по счетам эскроу составляет 3,50% на 1 и 2 кварталы строительства от даты оценки, 2,22% на 3 и 4 кварталы, 0,95% на 5 квартал и 0,01% на 6 квартал.

Денежные потоки от финансовой деятельности включают в себя накопленные проценты и сумму основного долга от общей суммы затрат на строительство.

Таблица 32.

Денежные потоки от финансовой деятельности – использования механизма эскроу-счетов (начало)

Период	Единица измерения	Значение	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
			16.03.2022	16.06.2022	16.09.2022	16.12.2022	16.03.2023
Показатель			16.06.2022	16.09.2022	16.12.2022	16.03.2023	16.06.2023
Привлечение заемных средств	руб.	537 761 248	89 626 875	89 626 875	89 626 875	89 626 875	89 626 875
Накопленным итогом	руб.		268 880 624	358 507 498	448 134 373	537 761 248	627 388 122
Свободный лимит	руб.	537 761 248	134 440 312	44 813 437	134 440 312	44 813 437	134 440 312
Плата за пользование лимитом	руб.		168 050	168 050	56 017	168 050	56 017
Плата за резервирование	руб.		672 202	-	672 202	-	672 202
Годовая процентная ставка	%		3,50%	3,50%	2,22%	2,22%	0,95%
Квартальная процентная ставка	%		0,86%	0,86%	0,55%	0,55%	0,24%
Начисленные проценты	руб.		2 322 442	3 096 589	2 466 704	2 960 045	1 484 768
Накопленные начисленные проценты	руб.		2 322 442	5 419 031	7 885 735	10 845 781	12 330 548
Выплата процентов	руб.		-	-	-	-	-
Погашение долга	руб.		-	-	-	-	-
Долг на начало периода	руб.		268 880 624	268 880 624	358 507 498	448 134 373	537 761 248
Долг на конец периода	руб.		268 880 624	358 507 498	448 134 373	537 761 248	627 388 122
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб.	(194 403 062)	88 786 623	89 458 824	88 898 656	89 458 824	88 898 656

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 33.

Денежные потоки от финансовой деятельности – использования механизма эскроу-счетов (окончание)

Период	Единица измерения	Значение	Период 6	Период 7	Период 8	Период 9	Период 10
			16.06.2023	16.09.2023	16.12.2023	16.03.2024	16.06.2024
Показатель			16.09.2023	16.12.2023	16.03.2024	16.06.2024	16.09.2024
Привлечение заемных средств	руб.	537 761 248	89 626 875	-	-	-	-
Накопленным итогом	руб.		717 014 997	-	-	-	-
Свободный лимит	руб.	537 761 248	44 813 437	-	-	-	-
Плата за пользование лимитом	руб.		168 050	-	-	-	-
Плата за резервирование	руб.		-	-	-	-	-
Годовая процентная ставка	%		0,01%	-	-	-	-
Квартальная процентная ставка	%		0,00%	-	-	-	-
Начисленные проценты	руб.		17 925	-	-	-	-
Накопленные начисленные проценты	руб.		12 348 473	-	-	-	-
Выплата процентов	руб.		-	12 348 473	-	-	-
Погашение долга	руб.		-	717 014 997	-	-	-
Долг на начало периода	руб.		627 388 122	-	-	-	-
Долг на конец периода	руб.		717 014 997	-	-	-	-
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб.	(194 403 062)	89 458 824	(729 363 470)	-	-	-

Источник: Расчет Оценщика.

Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода

Поскольку поступление доходов и расходование средств носит не единовременный характер, а распределено в течение рассматриваемого периода, то текущая стоимость будущего денежного потока рассчитывается исходя из денежного потока на середину периода. В этом случае формула расчета текущей стоимости денежного потока будет иметь следующий вид:

$$PV = FV / ((1+Y)^{n-0.5}),$$

где:

PV – текущая стоимость;

FV – будущая стоимость;

Y – ставка дисконтирования;

n – период прогнозирования.

Ниже приведен расчет стоимости имущества методом предполагаемого использования.

Таблица 34.

Расчет стоимости имущества методом предполагаемого использования в рамках доходного подхода (начало)

Период	Единица измерения	Значение	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5
			16.03.2022	16.06.2022	16.09.2022	16.12.2022	16.03.2023
Показатель			16.06.2022	16.09.2022	16.12.2022	16.03.2023	16.06.2023
Продолжительность периода	лет						
Продолжительность реализации проекта строительства	лет	1,50	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. с НДС	(537 761 248)	(89 626 875)	(89 626 875)	(89 626 875)	(89 626 875)	(89 626 875)
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. (с НДС)	525 977 747	56 758 756	58 120 966	59 515 869	60 944 250	62 406 912
НАКОПЛЕННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. (с НДС)	(10 671 181)	56 758 756	114 879 722	174 395 591	235 339 841	297 746 754
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	руб. с НДС	(10 671 181)	(1 139 935)	(1 163 774)	(1 188 185)	(1 213 181)	(1 238 778)
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ И ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб.	284 016 294	(90 766 810)	(90 790 649)	(90 815 059)	(90 840 056)	(90 865 653)
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб.	(194 403 062)	88 786 623	89 458 824	88 898 656	89 458 824	88 898 656
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК НА СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ	руб.	89 613 232	(1 980 187)	(1 331 824)	(1 916 403)	(1 381 232)	(1 966 996)
Ставка дисконтирования	%	-	14,70%	14,70%	14,70%	14,70%	14,70%
Фактор текущей стоимости	в долях	-	0,950	0,918	0,887	0,857	0,828
Текущая стоимость денежного потока (с НДС)	руб.	62 114 906	(1 880 889)	(1 222 386)	(1 699 625)	(1 183 688)	(1 628 842)
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (с НДС)	руб.	62 114 906					
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (без НДС)	руб.	51 762 421					

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 35.

Расчет стоимости имущества методом предполагаемого использования в рамках доходного подхода (продолжение)

Период	Единица измерения	Значение	Период 6	Период 7	Период 8	Период 9	Период 10
			16.06.2023	16.09.2023	16.12.2023	16.03.2024	16.06.2024
Показатель			16.09.2023	16.12.2023	16.03.2024	16.06.2024	16.09.2024
Продолжительность периода	лет	2,50	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
Продолжительность реализации проекта строительства	лет	1,50	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. с НДС	(537 761 248)	(89 626 875)	-	-	-	-
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. (с НДС)	525 977 747	63 904 678	41 081 579	41 081 579	41 081 579	41 081 579
НАКОПЛЕННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. (с НДС)	(10 671 181)	361 651 432	402 733 010	443 814 589	484 896 168	525 977 747
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	руб. с НДС	(10 671 181)	(1 264 989)	(865 585)	(865 585)	(865 585)	(865 585)
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ И ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб.	284 016 294	(90 891 864)	708 338 402	40 215 994	40 215 994	40 215 994
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб.	(194 403 062)	89 458 824	(729 363 470)	-	-	-
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК НА СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ	руб.	89 613 232	(1 433 039)	(21 025 068)	40 215 994	40 215 994	40 215 994
Ставка дисконтирования	%	-	14,70%	14,70%	14,70%	14,70%	14,70%
Фактор текущей стоимости	в долях	-	0,800	0,773	0,747	0,722	0,698
Текущая стоимость денежного потока (с НДС)	руб.	62 114 906	(1 146 669)	(16 256 314)	30 046 100	29 033 054	28 054 165
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (с НДС)	руб.	62 114 906					
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (без НДС)	руб.	51 762 421					

Источник: Расчет Оценщика.

Ввиду того, проект реализуется на объединенном земельном участке, куда входят также земельные участки по договорам купли-продажи № 42 и 44, Оценщик рассчитывает долю, приходящуюся на земельные участки по договорам № 4-ЗХМ от 14 мая 2021 г. и № 5-ЗХМ от 29 июня 2021 г., а затем стоимость проекта исходя из рассчитанной доли.

Таблица 36.

Расчет стоимости оцениваемого имущества

Показатель	Значение
Площадь земельного участка 86:12:000101089:812, кв. м	768
Площадь земельного участка 86:12:000101089:174, кв. м	682
Площадь земельного участка, 86:12:0101089:814, кв. м	5425
Площадь земельного участка, 86:12:0101089:80, кв. м	600
Площадь земельного участка, 86:12:0101089:15, кв. м	811
Площадь земельного участка, 86:12:0101089:807, кв. м	73
Площадь земельного участка, 86:12:0101089:810, кв. м	47
Итого, площадь, кв. м	8 406
Доля земельных участков по договорам № 4-ЗХМ от 14.05.2021 г. и № 5-ЗХМ от 29.06.2021 г., кв. м	8 286
Доля земельных участков по договорам № 42 и 44, кв. м	120
Доля земельных участков по договорам № 4-ЗХМ от 14.05.2021 г. и № 5-ЗХМ от 29.06.2021 г., %	98,6%
Доля земельных участков по договорам № 42 и 44, %	1,4%

Показатель	Значение
Стоимость проекта, руб. без НДС	51 762 421
Стоимость, приходящаяся на земельные участки по договорам № 4-ЗХМ от 14.05.2021 г. и № 5-ЗХМ от 29.06.2021 г.	51 023 486

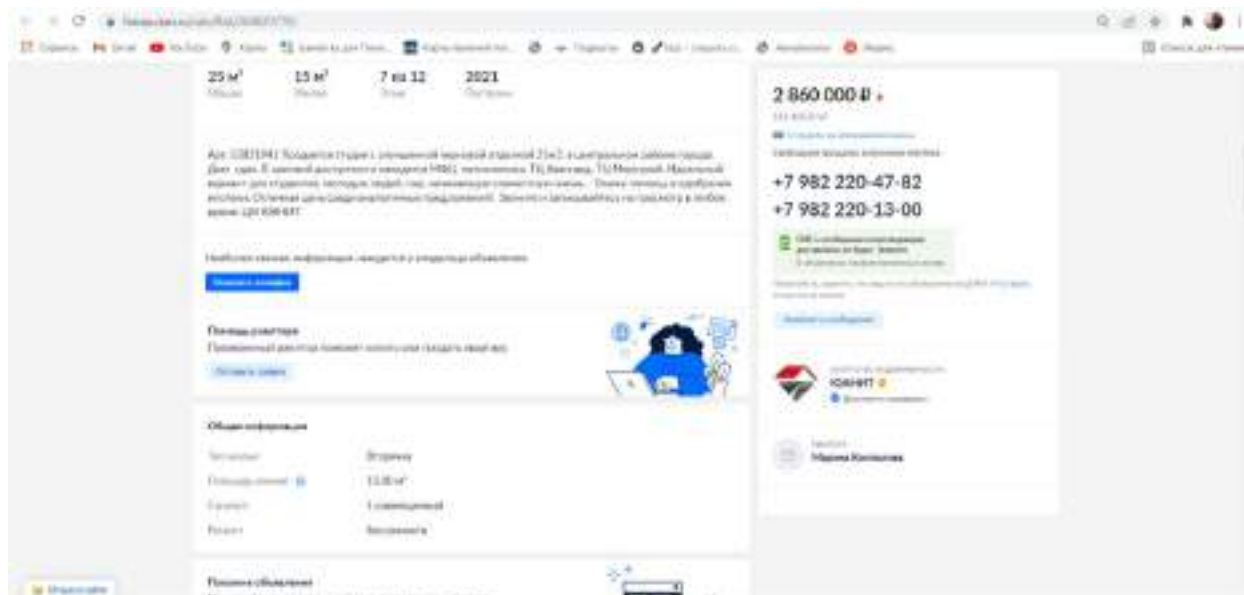
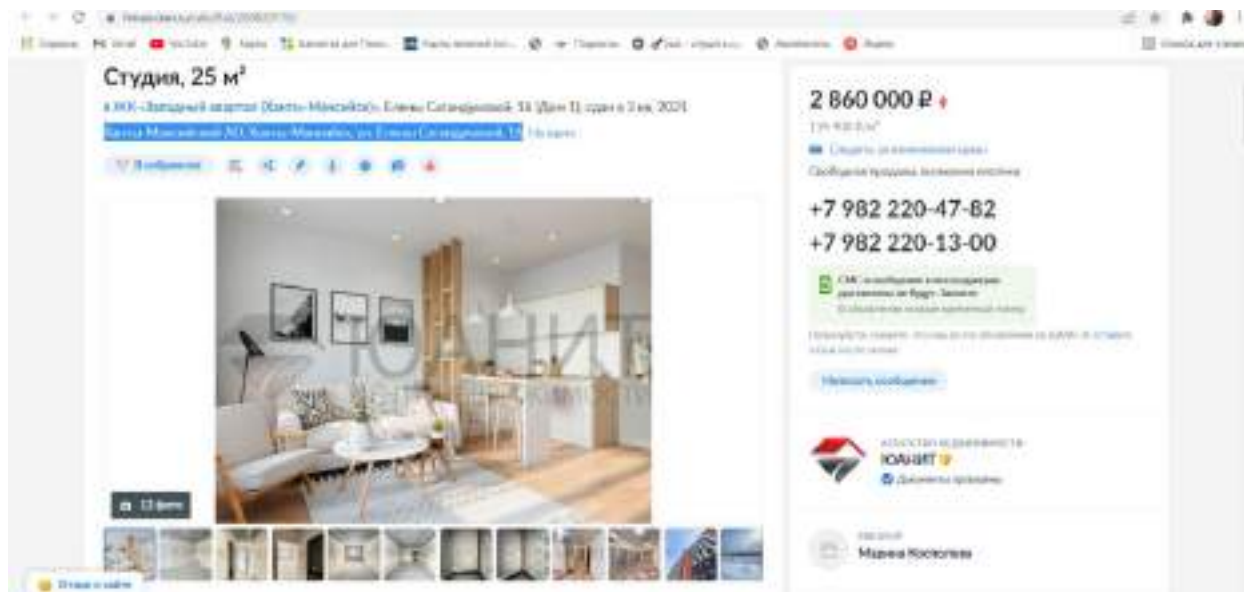
Источник: Расчет Оценщика.

По результатам расчетов стоимость оцениваемых объектов, рассчитанная доходным подходом, составила 51 023 486 руб. без НДС.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2
РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Объекты-аналоги_квартиры студии

<https://hmap.cian.ru/sale/flat/269829779/>



<https://hmap.cian.ru/sale/flat/266956903/>

Студия, 22,8 м²
Хиты Мяснойой А0, Хиты Мяснойой, Самарская ул., 2, Хиты Мяснойой, Хиты Мяснойой А0 - база ЦИАН

2 990 000 Р
131 140 м²

+7 982 220-47-82
+7 912 510-33-63

СМС-сообщения и уведомления
доставлены в Платформу
Доставлены в платформу уведомлений

Получить уведомление
Получить уведомление

Имя: **ЮЛИЯ**
Должность: **Директор по продажам**

Агент: **Полна Джембалова**

22,8 м² Общее
14,2 м² Жилая
2 из **9** Этаж

Студия, 22,8 м² **В избранном**

Фотографии (6) Описание На карте **Заметки** Настроить свой шаблон уведомлений

Апр. 2024г. Уникальная покупка, предложение. Планируете приобрести квартиру-студию в строящемся доме (средне 1 квартал 2023 года) в уникальном доме для нашего города. Планируете этого дома:

- Уникальное расположение. Близко к жеманной долине. Дом находится в живописной долине Мухомов и Буденный парком. Панорамные виды на озеро Валуев и окрестности. После будет возможность выбора мест для прогулок: набережная, парк или двор.
- Закрытая территория дома. Двор без машин. Вы сможете быть спокойны за безопасность своих детей, когда гуляете во дворе без сопровождения взрослых.
- Парковка WFP на всей территории дома. Теперь WFP можно пользоваться не только дома, но и во дворе.
- Разноуровневое озеленение. В Ваш дом будет очень много озелененного пространства и красивая обстановка во дворе.
- Закрытый двор и набережная набережная в летнее время в Сибирии - море и солнце, IT работает и комфортно проводить будущее лето, потому будет возможность проводить выходные в парке и наслаждаться видами ДАРИТ и наслаждаться летом на всю жизнь.
- Теплые комнаты во дворе и подвале.
- Электрические станции для подзарядки машин и зарядки.
- Электрические розетки для зарядки гаджетов и беспроводного транспорта (велосипеды и электросамокаты) на детской площадке и на первых этажах в подвале.
- Современная архитектура для детей и подростков.

В квартире с уникальным расположением среднеэтажного дома на 2-м этаже. Планировка и архитектура - это больше, чем просто архитектура, это архитектура, которую можно использовать как элемент ландшафтного дизайна. Квартиру можно использовать как уютное пространство для жизни.

Подходит для сдачи в аренду без комиссии.

Квартиру можно купить в ипотеку или наличными. Планируете приобрести квартиру. Также можно приобрести квартиру. ЦИАН

2 990 000 Р
131 140 м²

+7 982 220-47-82
+7 912 510-33-63

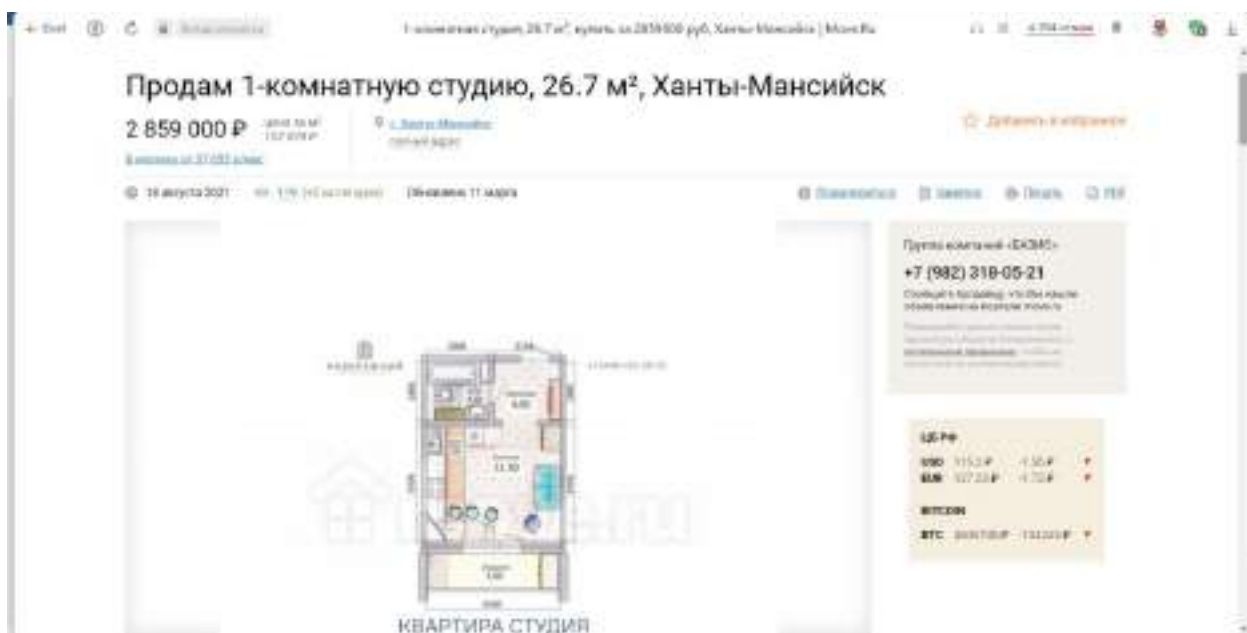
СМС-сообщения и уведомления
доставлены в Платформу
Доставлены в платформу уведомлений

Получить уведомление
Получить уведомление

Имя: **ЮЛИЯ**
Должность: **Директор по продажам**

Агент: **Полна Джембалова**

https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_kvartira_ploshchadyu_267_kvm_hanty-mansiysk_6862824072/



ЖК Набережный ул. Георгия Величко, 10

Объекты-аналоги 1 квв

<https://hmap.cian.ru/sale/flat/258210116/>

1-комн. квартира, 41,1 м²
в ЖК «Минералы», Аэро Космонавтов, 16/Дом 11, этаж 6 из 20, 2021
ЖКты-Минералы АД, ЖКты-Минералы, ул. Аэро Космонавтов, 16/11 этаж

4 500 000 Р
147 000 руб/м²
Средняя оценка по аналогичным объектам
Средняя оценка по аналогичным объектам

+7 982 581-43-66
СМС-сообщения о новых объектах недвижимости от Агента-Делюса
Средняя оценка по аналогичным объектам

Позвоните, чтобы узнать больше об объекте или задать вопрос
Или напишите агенту

41,1 м² **14,4 м²** **10,1 м²** **2 кв 11** **2021**
Общая Площадь Кухня Ванная Этаж Год постройки

Предкомнатная квартира с ремонтом, обшая площадь квартиры с учетом балкона 41,10 м², площадь кухни 10,08 м², площадь 14,42 м², высота потолка 2,70 м, ширина 4,24 м; ширина 4,68 м; площадь 8,64 м². В квартире: ванна, туалет, санузлы, установка оконных и дверных конструкций, установка приборов учета тепла, газа, воды, дымоход; в кухне установлена электрическая плита и духовка; в санузле установлены ванна, раковина и унитаз, перегородка от санузла к кухне 5-ти камерная.
В квартире имеется грузопассажирский лифт.
Квартира в новом районе находится по ул. Аэро Космонавтов, д. 16, расположенна в активно развивающейся части города ЖКты-Минералы.
Рядом инфраструктура, выходы развлекательные: набережная реки Истринка, Ледовый дворец, детский театр, стадион, бассейн, парки, школы, детские сады, поликлиника, аптека, фитнес-клубы, магазины, детская транспортная остановка.
Дом СДАН в 8 квартале 2021.
РАССМОТРИМ ВАШУ ПРОБЛЕМУ БЕСПЛАТНО
Данный объект находится в ипотеке СБЕРБАНКА.
Если не отвечает на звонок, пишите на Viber или WhatsApp.

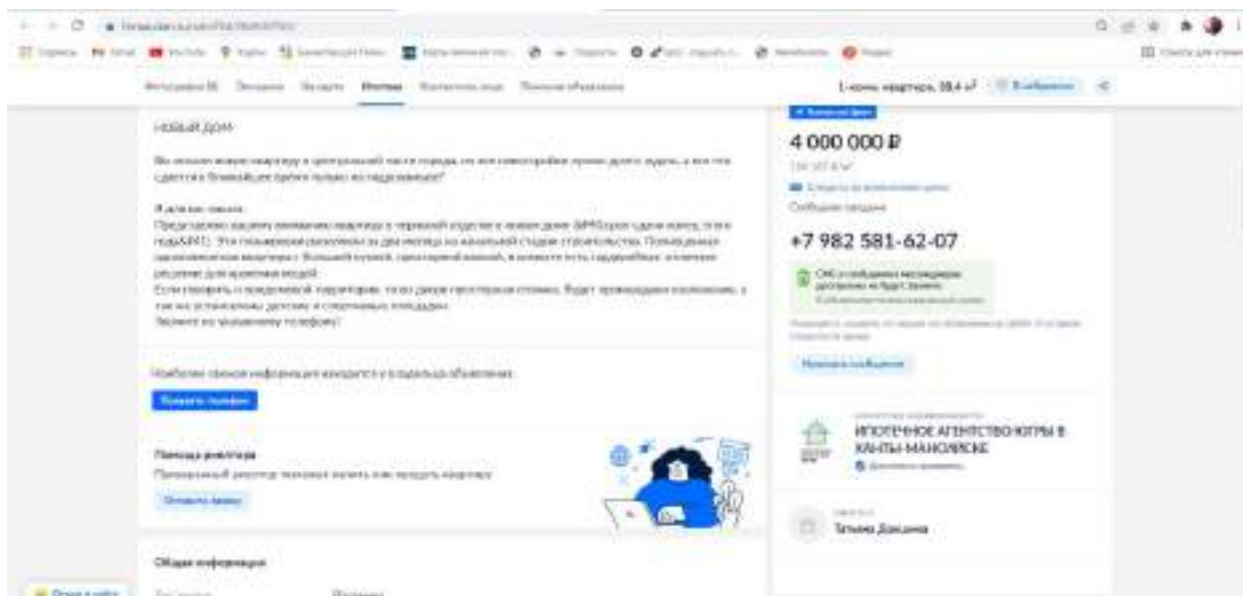
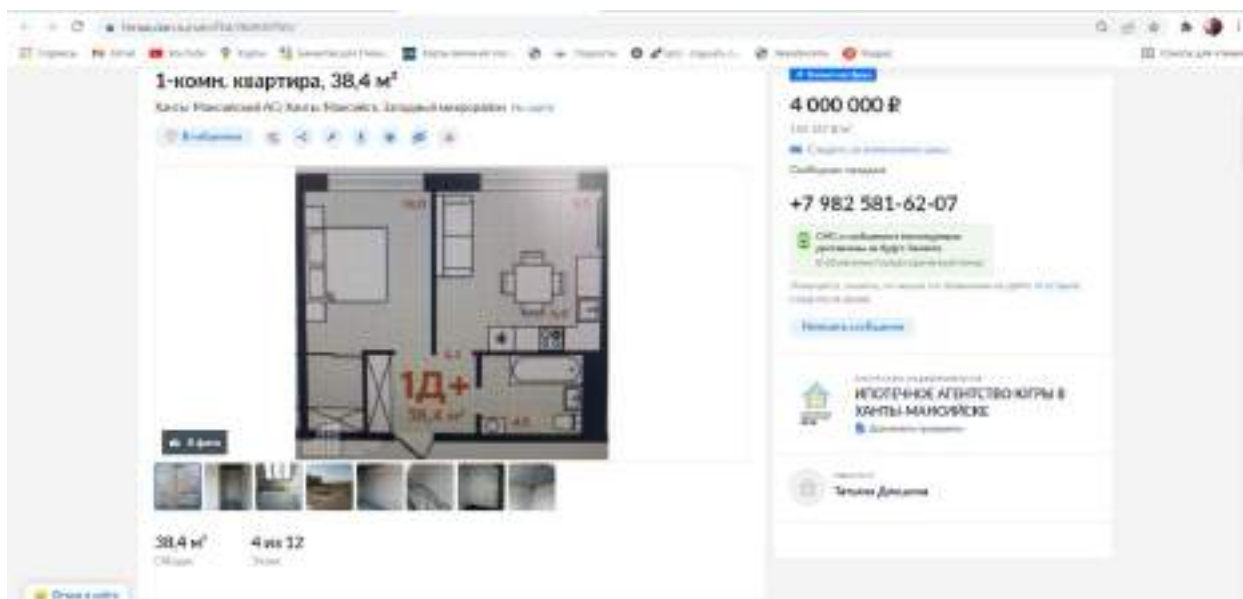
4 500 000 Р
147 000 руб/м²
Средняя оценка по аналогичным объектам
Средняя оценка по аналогичным объектам

+7 982 581-43-66
СМС-сообщения о новых объектах недвижимости от Агента-Делюса
Средняя оценка по аналогичным объектам

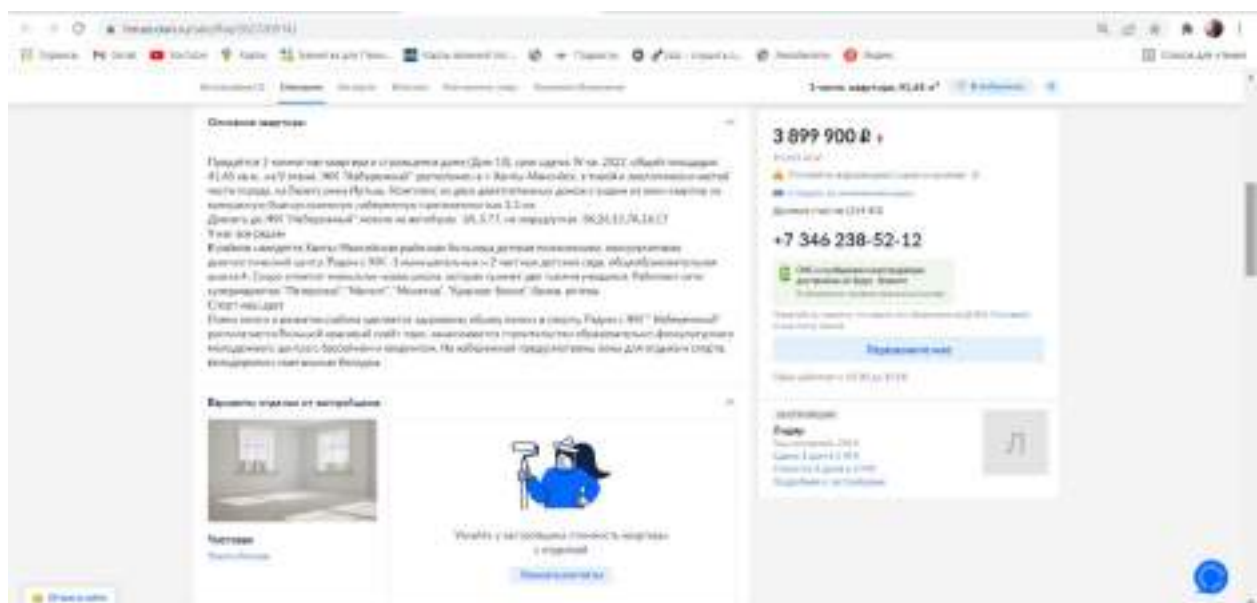
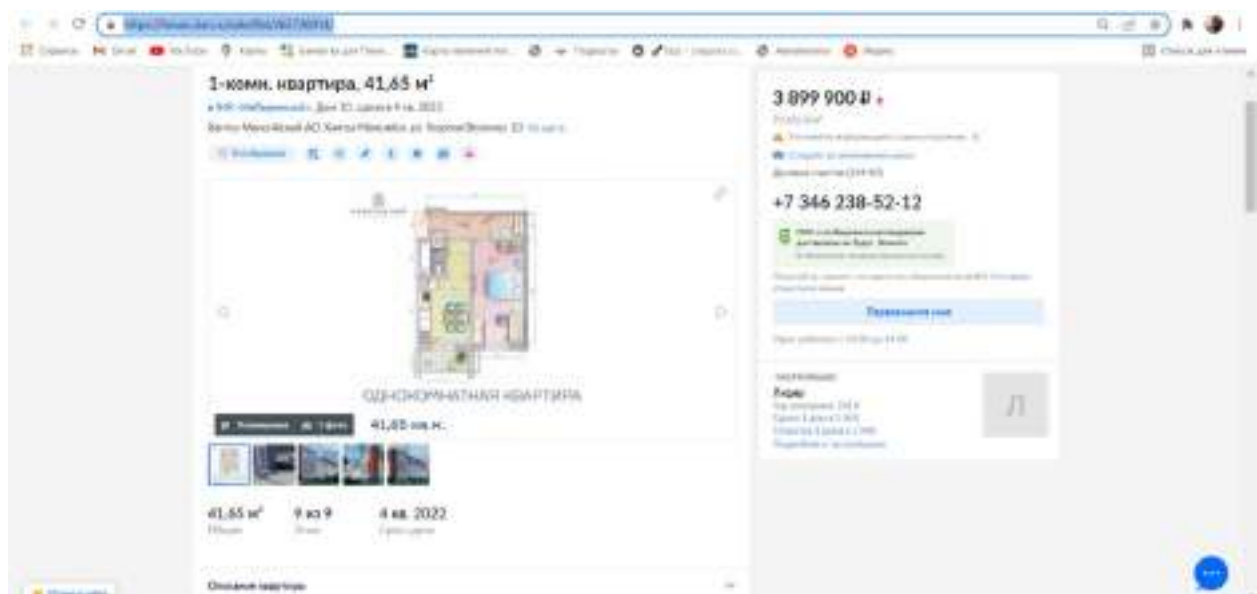
Позвоните, чтобы узнать больше об объекте или задать вопрос
Или напишите агенту

41,1 м² **14,4 м²** **10,1 м²** **2 кв 11** **2021**
Общая Площадь Кухня Ванная Этаж Год постройки

https://hmap.cian.ru/sale/flat/260930765/

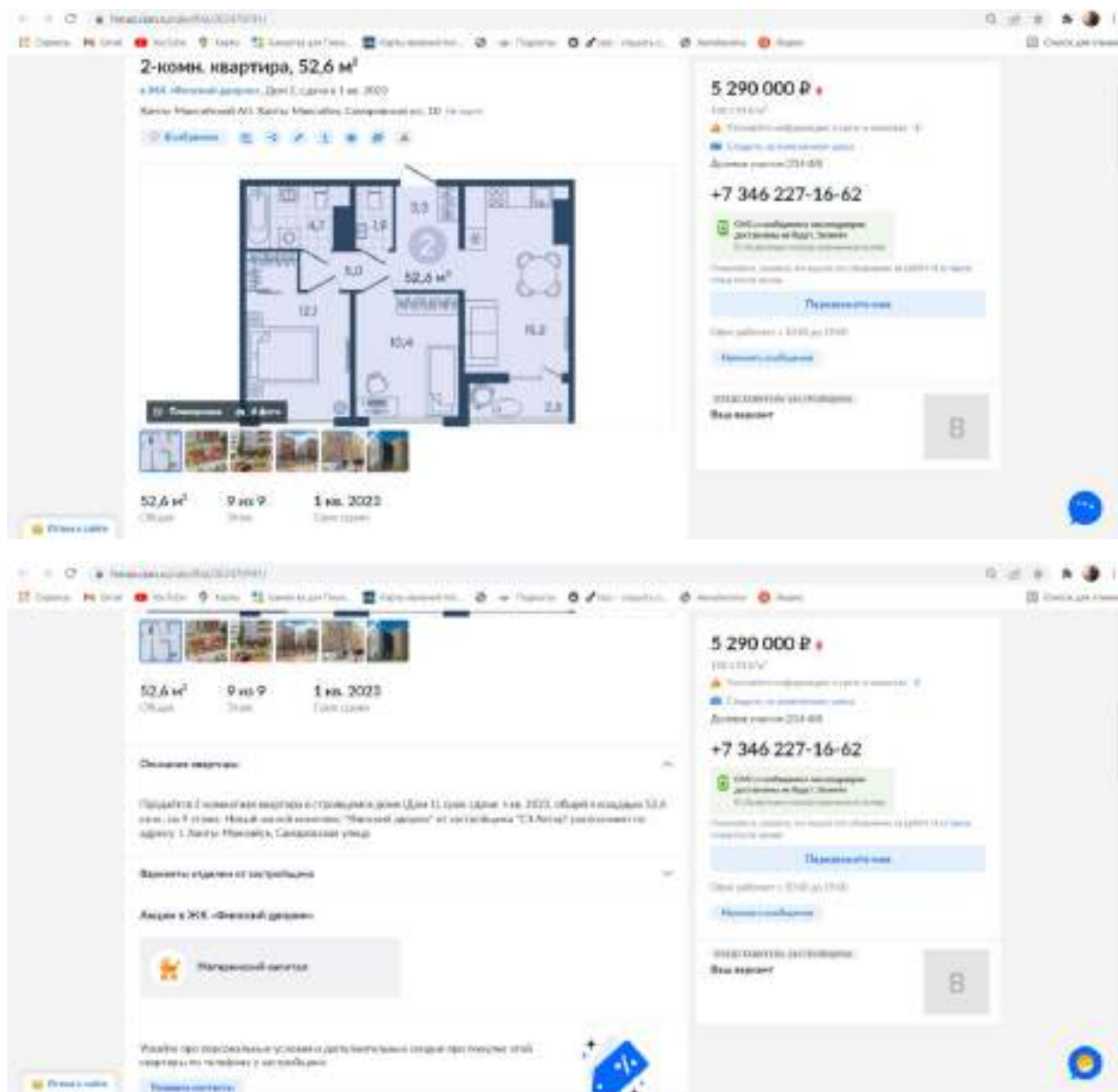


<https://hmap.cian.ru/sale/flat/262726914/>



Объекты-аналоги 2 кв

<https://hmap.cian.ru/sale/flat/267479191/>



<https://hmap.cian.ru/sale/flat/266301985/>

2-комн. квартира, 54,3 м²
 в ЖК «Славянский квартал (Квартал Механизмов)» в районе Саввинский, М.О.МО, сред. в 3 кв. 2021
 Квартал Механизмов АО Квартал Механизмов ул. Савва Саввинского 16. 10 км от МКАД

5 150 000 Р

+7 919 530-20-55

54,3 м²
 Общая
 25,6 м²
 Жилая
 12,9 м²
 Встроен
 7 из 12
 Этаж
 3 кв. 2021
 Строительство

<https://hmap.cian.ru/sale/flat/262726993/>

2-комн. квартира, 56,1 м²
 в ЖК «Механизмы» в районе Саввинский, М.О.МО, сред. в 3 кв. 2022
 Квартал Механизмов АО Квартал Механизмов ул. Савва Саввинского 12. 10 км от МКАД

5 259 000 Р

+7 346 238-52-12

ЖК «Механизмы»
 56,1 м²
 Общая
 3 из 9
 Этаж
 4 кв. 2022
 Строительство

КВАРТИРА, СТУДИЯ+2 КОМНАТЫ

50,30 кв. м.

56,1 м²
 Общая
 3 из 9
 Этаж
 4 кв. 2022
 Строительство

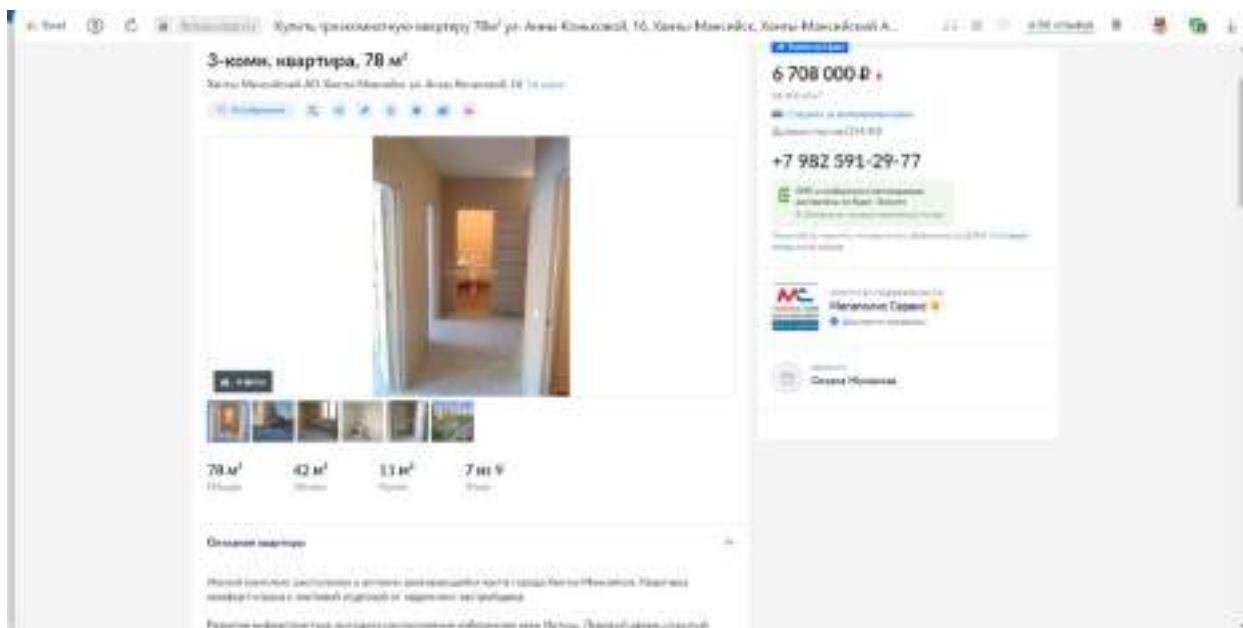
5 259 000 Р

+7 346 238-52-12

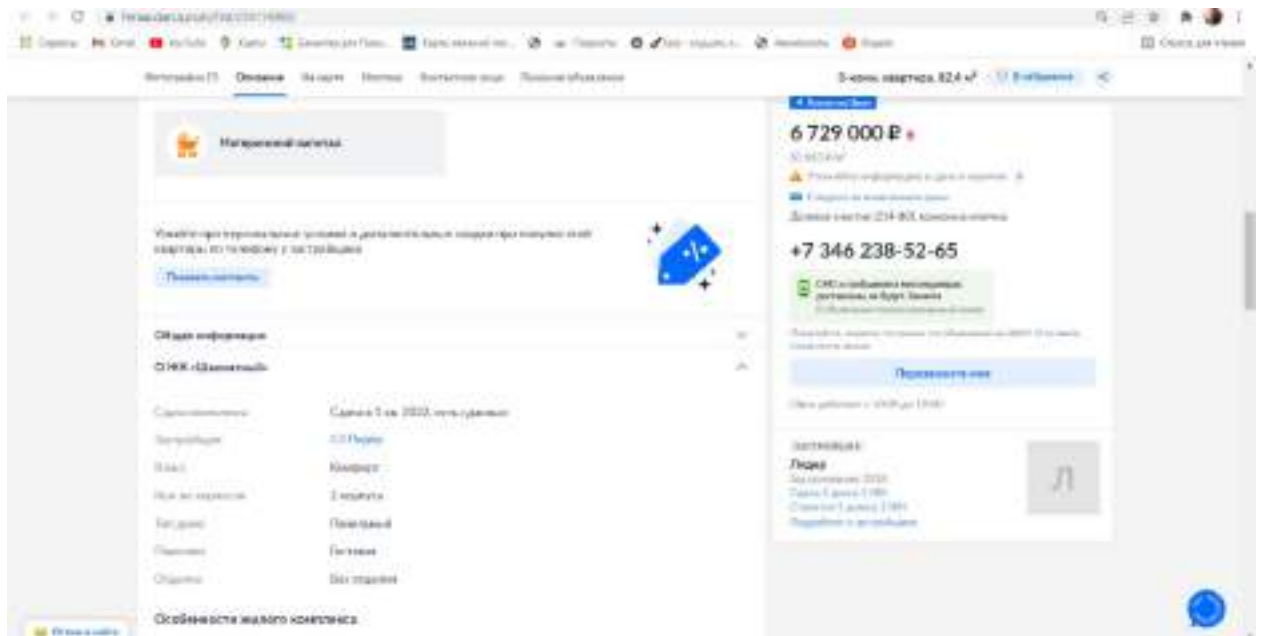
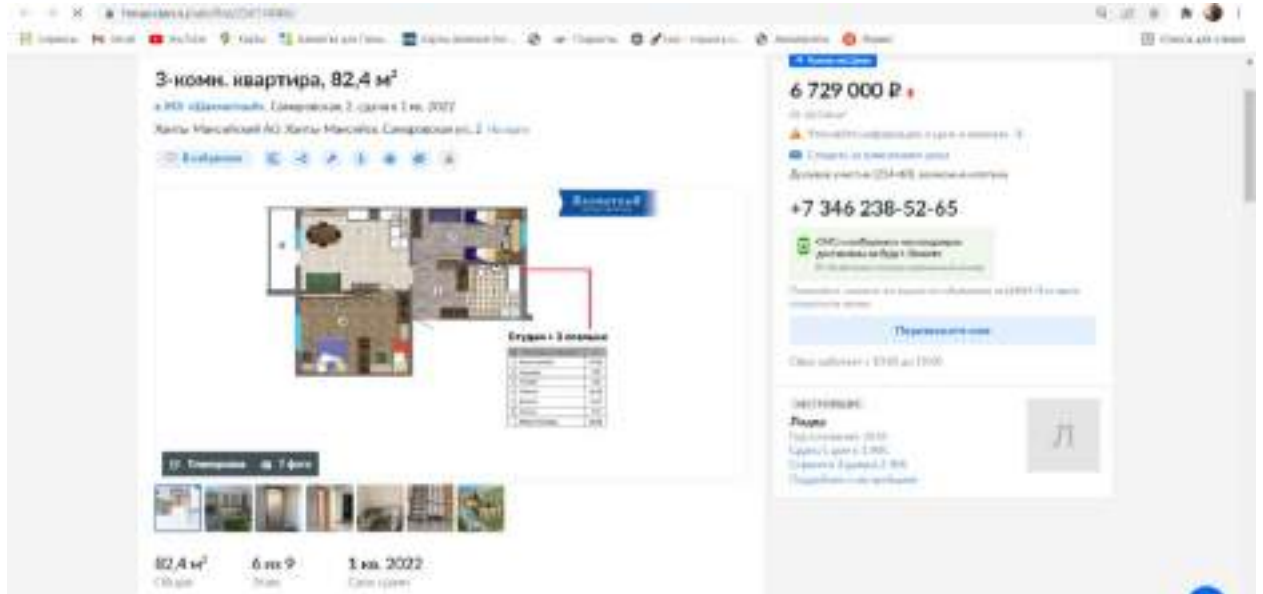
ЖК «Механизмы»
 56,1 м²
 Общая
 3 из 9
 Этаж
 4 кв. 2022
 Строительство

Объекты-аналоги 3 квк

<https://hmap.cian.ru/sale/flat/252701178/>



<https://hmap.cian.ru/sale/flat/254114068/>



<https://hmap.cian.ru/sale/flat/262727306/>

Продаю трехкомнатную квартиру 80,6 м² ул. Героев Восточн. 10, Хаты Мировой, Крым Мировой 2

3-комн. квартира, 80,6 м²

в ЖК "Молодёжь". Дом 10, строит в 4 кв. 2012

Хаты Мировой 20, Крым Мировой ул. Героев Восточн. 27 кв. 10

6 869 000 Р +

+7 346 238-52-12

ТРЁХКОМНАТНАЯ КВАРТИРА

80,6 кв.м.

2 вл 9

4 кв. 2022

Основные сведения

Продается 3-комнатная квартира в строящемся доме Дом 10 (дом сдача 4 кв. 2022) общей площадью 80,6 кв.м. на 2 этаже ЖК "Молодёжь" расположен на ул. Хаты Мировой, в тихой и экологически чистой части города на берегу реки Мечва. Расположен на живописной территории, зеленью и воздухом этой местности.

Основные сведения

Продается 3-комнатная квартира в строящемся доме Дом 10 (дом сдача 4 кв. 2022) общей площадью 80,6 кв.м. на 2 этаже ЖК "Молодёжь" расположен на ул. Хаты Мировой, в тихой и экологически чистой части города на берегу реки Мечва. Расположен на живописной территории, зеленью и воздухом этой местности.

Возраст здания от постройки

Лоты в ЖК "Молодёжь"

Матричный номер

Укажите свои персональные условия и дополнительные вопросы при просмотре этой информации по телефону и электронной почте

Основные сведения

6 869 000 Р +

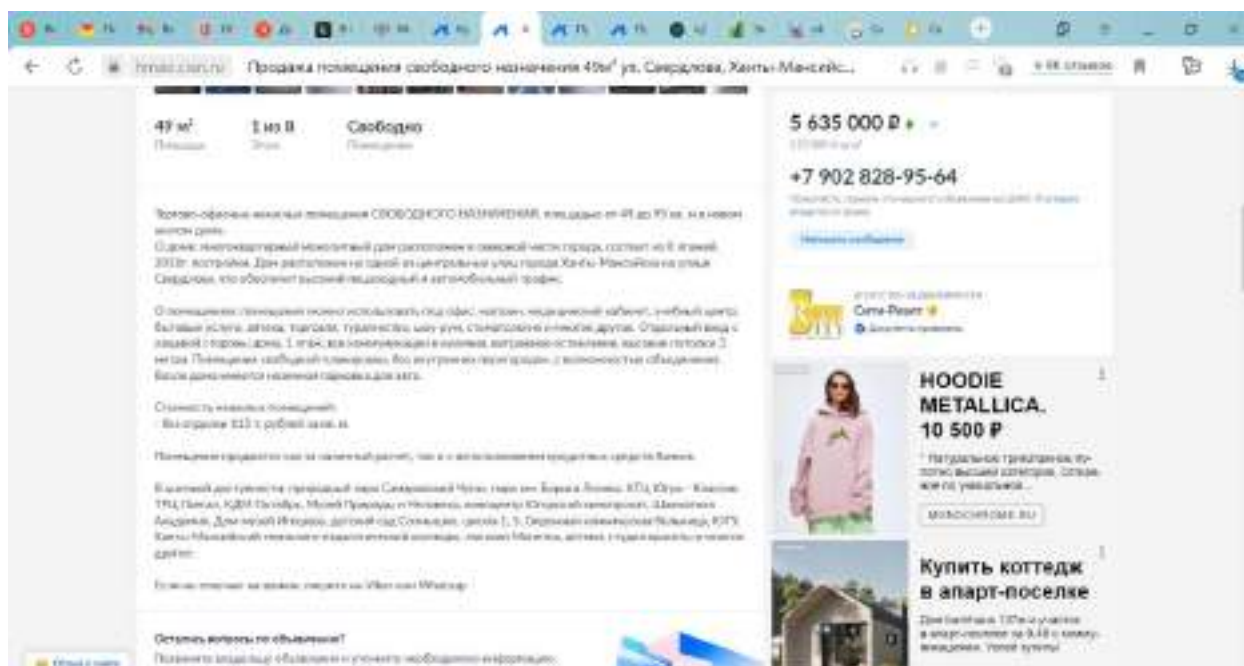
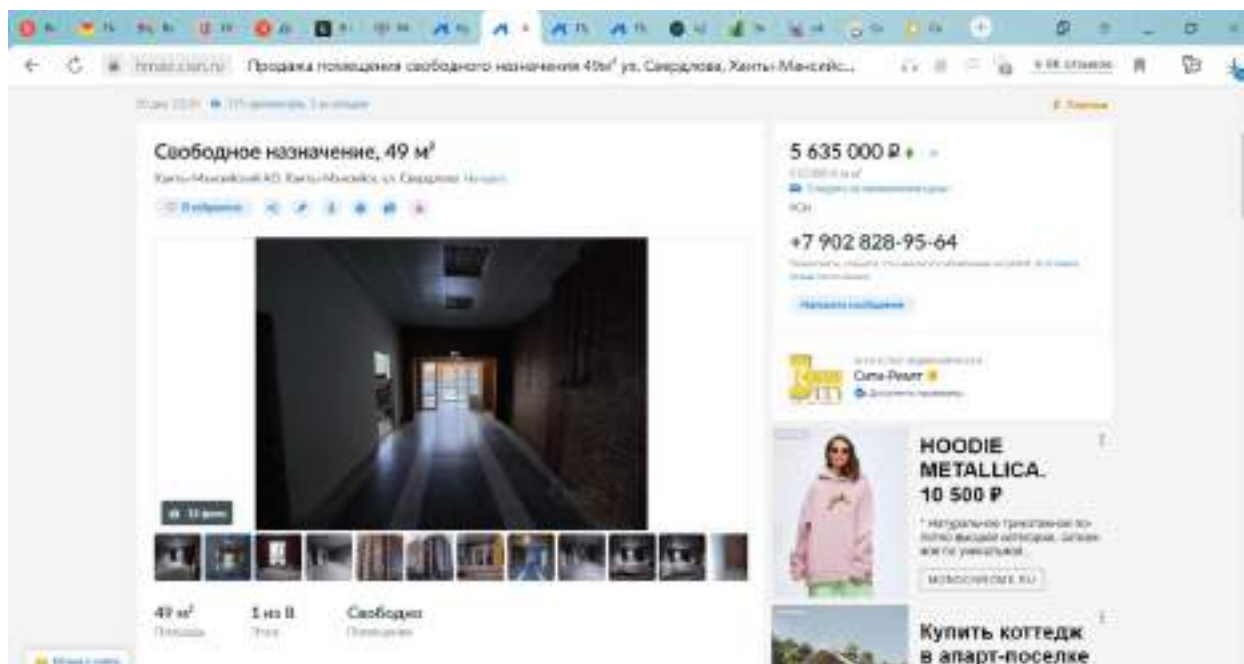
+7 346 238-52-12

Основные сведения

Решит

Объекты-аналоги встроенные помещения

<https://hmap.cian.ru/sale/commercial/243998560/>



<https://hmap.cian.ru/sale/commercial/267749345/>

Офис, 209,9 м²
Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Мира 41, 3-й этаж

25 000 000 Р
138 300 руб/м²
+7 952 721-08-05

209,9 м² Площадь | **1 из 5** Этаж | **Свободно** Планировка

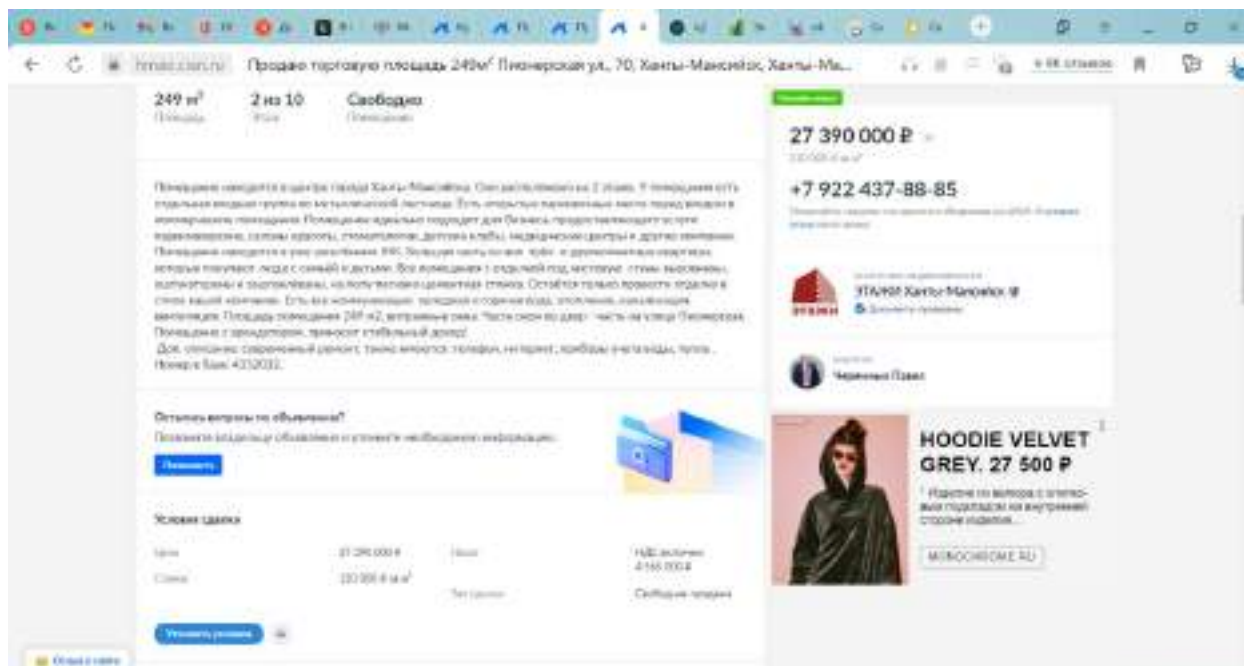
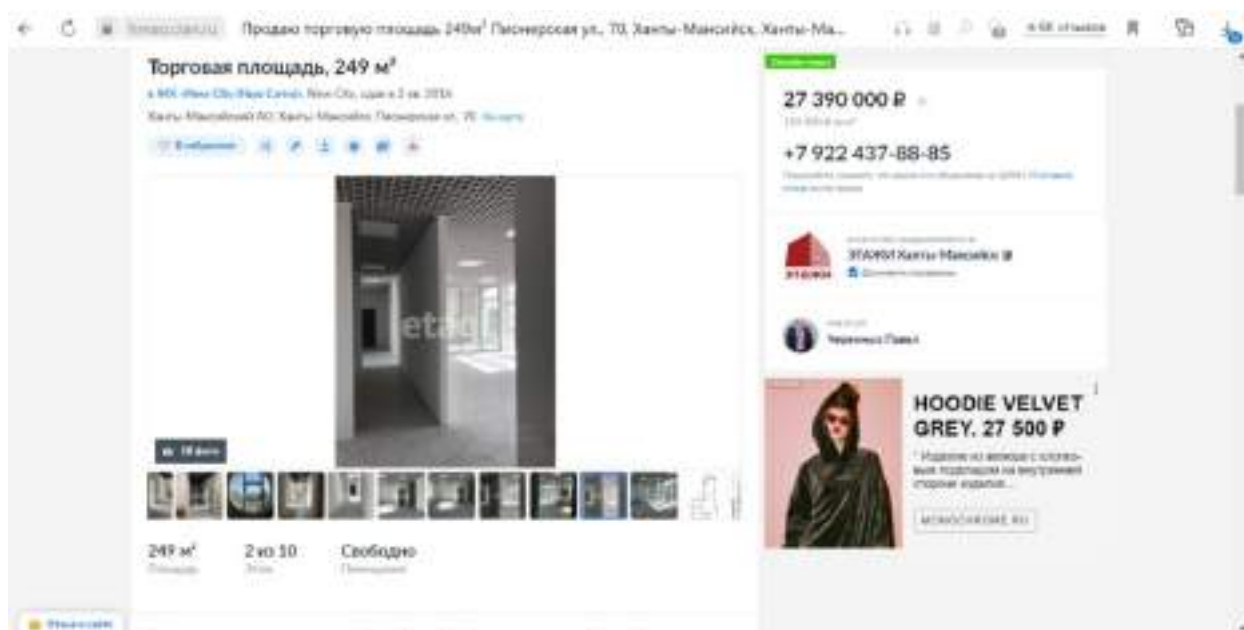
Продать коммерческое помещение в деловой части города Невая линия, в отличной локальной среде? Планировка офисная, стены облицованы - стены белые на высоте, ламинированная облицовка - быть свободной обстановкой, можно много расположить офис, магазин, любой вид бизнеса! В помещении с ремонтом, установлены кондиционеры, приборы учета воды и электричества. Все коммуникации централизованно. Планировка подходит в качестве помещения для хранения. Не возмущайте персонал и не создавайте никаких проблем, во всем помогаем. Распознавание сценария - продажа по старинке, но в формате продаж современно. Состояние как обновленный и т.д., детали по телефону и в офисе! Для просмотра сопроводительных документов, звоните, интернет, консультация, выбор учета воды, тепла. Номер в базе 0957903.

Остались вопросы по объявлению?			
Присылайте вопросы и ответы на электронную почту: info@hmap.ru			
Позвоните			
Минимальная сумма			
Цена	25 000 000 Р	Этаж	1 из 5
Состояние	138 300 руб/м²	Тип объекта	Свободно
Позвоните сейчас			

HOODIE VELVET GREY, 27 500 Р
Удобная модель с хлопчатобумажными подкладками на внутренней стороне изделия.

ЭТАЖИ Ханты-Мансийск
Людмила Елена Викторовна

<https://hmap.cian.ru/sale/commercial/264615266/>



Облигации O-03-26222-ПД (RU000A0WCFZ) Арена | ValBonds

Период: 16.12.2021 - 16.02.2022

Московский Экспорт / MS-Облигации Т- (O-03-26222-ПД)

Дата	Объем	Объем от	Сумма	Доходность, %	Доходность портфеля, %	Начисл. ставок, %	Курсовая	Срок, %	Средневзв.	Курсовая Т	ККД	Цена с НДС, %	Доходность портф.	Доходность портф.
16.12.2021	0	0	0	12.05	—	—	1.00	—	—	31.7	31.18	—	-1.21	309
16.01.2022	0	0	0	12.49	—	—	1.00	—	—	31.7	30.8	—	-1.05	309
14.01.2022	0	0	0	12.44	—	—	1.00	—	—	31.7	30.7	—	-1.05	309
11.01.2022	0	0	0	12.94	—	—	1.00	—	—	31.7	29.62	—	-1.34	312
09.01.2022	0	0	0	12.82	—	—	1.00	—	—	31.7	29.40	—	-1.34	314
09.01.2022	0	0	0	12.81	—	—	1.00	—	—	31.7	29.23	—	-1.34	315
04.01.2022	0	0	0	12.51	—	—	1.00	—	—	31.7	28.35	—	-1.35	316
03.01.2022	0	0	0	12.59	—	—	1.00	—	—	31.7	28.36	—	-1.35	317
02.01.2022	0	0	0	12.59	—	—	1.00	—	—	31.7	28.37	—	-1.35	317
01.01.2022	0	0	0	12.67	—	—	1.00	—	—	31.7	28.07	—	-1.35	318

<https://statist.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2715-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2022-goda>

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.01.2022 года

Рисунок 2.1. Показатели ликвидности объектов недвижимости на 01.01.2022 года

№	Объекты коммерческой недвижимости	Число объектов	Площадь объектов, кв.м	Средняя цена за кв.м, руб.	По периодам		
					I квартал	II квартал	III квартал
1	Промышленные объекты недвижимости	3	27	18	18	18	18
2	Здания складов и производственных помещений	3	14	7	8	8	8
3	Специализированные производственные объекты	0	13	7	8	8	8
4	Торгово-сервисные объекты (объекты розничной торговли и объекты общественного питания)	0	12	8	8	7	8
5	Бытовое жилье (дома и таунхаусы)	2	13	8	4	8	8
6	Здания для размещения складского назначения и складские помещения	0	13	8	4	8	8
7	Деловые офисы (в том числе в ИСЗ)	3	16	18	12	18	18
8	ПАРКИНГ	0	25	18	18	21	21
9	Специализированные здания и сооружения (здания для размещения объектов складского назначения, объекты складского назначения, объекты для размещения объектов складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения)	0	26	18	8	18	18
10	Специализированные здания и сооружения (здания для размещения объектов складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения)	4	15	8	8	18	18
11	Промышленные объекты (здания и сооружения)	12	26	18	18	18	21
12	Специализированные здания и сооружения (здания для размещения объектов складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения, объекты складского назначения)	0	21	18	11	18	18



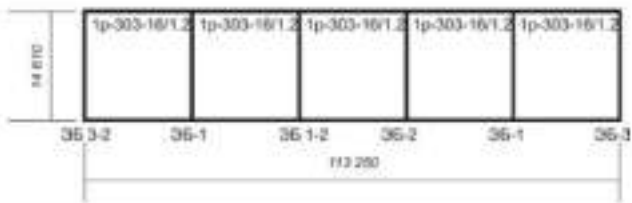
ЖИЛОЙ ДОМ СЕРИИ 1Р-303-16/1,2, 5-СЕКЦИОННЫЙ С ТЕХНИЧЕСКИМ ПОДПОЛЬЕМ / С РАЗМЕЩЕНИЕМ УЗЛОВ УПРАВЛЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКИХ СЛУЖБ «ОВ» И «ВК»		Этажность: 9 - Высота, м: 2,8		КС-3													
ОПИСАНИЕ: Количество этажей: 9 Количество квартир всего: 180 в том числе по плану 1к, 45 шт. — 38,69 м ² 2к, 50 шт. — 53,38 м ² 3к, 85 шт. — 67,89 м ² Высота этажа, м: 2,8 Средняя площадь этажа, м ² : 52 Средняя площадь кухни, м ² : 7,5 Площадь балконов и лоджий, м ² : 577 Описание конструктивных элементов принимается согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, доступным для данного класса качества.		Объем подземной части, м ³ : 2498 КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: ФУНДАМЕНТЫ — Железобетонный СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ С ОТЕПЛЕНИЕМ — Лепкобетонные ВНУТРЕННИЕ СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ — Сборные железобетонные. Перегородки — сборные железобетонные / гипсобетонные ПЕРЕПЬЯТЫЕ И ПОКРЫТИЯ — Сборные железобетонные															
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м ³	ПЛОЩАДЬ, м ²	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕМ в ЦЕЛКОМ											
код КС.03.001.1004		29078	9432	Число	руб. на 1 м ³	35 530											
код КС.03.001.1005		29078	9432	Число	руб. на 1 м ³	31 933											
код КС.03.001.1006		29078	9432	Число	руб. на 1 м ³	30 585											
ПРОФИЛЬ — Рупорный / телный чердак ПРОЕМА — Окна — раздвижные панорамы. Двери — пластиковые ПОЛЫ — Деревянные / ламелевые ОТДЕЛКА ВНУТРЕННЯЯ — Масляная окраска / клеевая окраска ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ — Фактурная штукатурка / окраска ПЕХ																	
ИЗМЕРЕНИЯ	ИЗМЕРЕНИЯ	ИЗМЕРЕНИЯ	ИЗМЕРЕНИЯ	ИЗМЕРЕНИЯ	ИЗМЕРЕНИЯ	ИЗМЕРЕНИЯ											
КС.03.001.1004	29078	10177,5	2777,1	4094,1	155,4	1003,4	2411,9	4965,9	3935,4	365,2	1117,5	492,0	442,4	702,1	171,3	652,1	55530,1
	7,58%	26,64%	7,62%	11,32%	0,43%	2,32%	6,64%	11,44%	15,06%	1,50%	2,15%	1,38%	1,25%	2,17%	0,48%	1,04%	100,00%
КС.03.001.1005	2711,8	6028,6	206,1	4136,7	155,0	1013,0	2195,1	2219,5	2111,1	318,2	1128,1	447,1	447,0	780,3	179,1	658,9	51932,8
	8,50%	32,39%	6,79%	12,91%	0,49%	1,17%	6,80%	6,80%	6,80%	1,69%	2,54%	1,54%	1,47%	2,44%	0,54%	2,04%	100,00%
КС.03.001.1006	2719,5	6038,0	2812,7	4196,6	155,4	1015,3	3099,0	1961,3	1789,7	322,1	1131,8	498,3	488,0	782,2	173,5	669,4	50584,9
	8,69%	32,79%	8,27%	13,64%	0,37%	1,32%	6,73%	4,03%	6,85%	1,71%	1,79%	1,61%	1,45%	2,56%	0,57%	2,16%	100,00%

34

КС-3

9

Жилые дома. Управленческие показатели стоимости строительства



364

* Модификация

ЖИЛЫЕ ДОМА 2016
для условий строительства в Московской области, России

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Хanty-Мансийскому автономному округу Югра

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.07.2021г.		Кадастровый номер: 86.12.0101089-819	
Номер кадастрового выдела:		86.12.0101089	
Дата введения кадастрового номера:		28.07.2021	
Дата введения государственной регистрации:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноваршавская, 49	
Школы:		8621 - 21	
Кадастровый стоимость, руб.		8038842,89	
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:		86.12.0101089-518, 86.12.0101089-802	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Наименование и вид использования:		Средствозащитная жилая застройка	
Статус земли об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Сособы объектов:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Будильни Мария Сергеевна (устройство право-благотворительное), Правовое общество, со всеми участниками Общества с ограниченной ответственностью Система автоматизированной системы "Деловая Рутина", ИНН 5001930168	



Государственный регистратор ФНС	Иванова	КАЗАРЬКА Е.И.
должность государственного должностного		подпись, фамилия

Лист 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок

код объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.07.2021г.		Кадастровый номер: 86.12.0101089-819	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Общество с ограниченной ответственностью Система автоматизированной системы "Деловая Рутина", ИНН 5001930168, ОГРН 1028600012720
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 86.12.0101089-819-80/04/2021-1 29.07.2021 12:06:33
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 4-ЗХМ, дата 04.05.2021 Договор купли-продажи земельного участка, № 44, дата 04.08.2021 Договор купли-продажи недвижимого имущества, № 5-ЗХМ, дата 29.06.2021 Договор купли-продажи земельного участка, № 42, дата 04.06.2021 Расширение об объектах земельных участков, № 6/а, дата 13.07.2021
4	Ограничения прав и обременения объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Зачислено в судебном порядке право требования:		данные отсутствуют
6	Сведения о поворотах в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
7	Сведения о наличии раздела об ипотеке объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
8	Сведения о наличии государственной регистрации без земельного участка правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
9	Правопреемства в сведениях о наличии поступления, или их рассмотренных заявлениях о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют



Государственный регистратор ФНС	Иванова	КАЗАРЬКА Е.И.
должность государственного должностного		подпись, фамилия

Лист 3

Земельный участок на объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
19.07.2021г.			
Кадастровый номер:		50:12:0101009:019	
10.	Сведения о возможности государственной регистрации аренды, ипотеки, обременения права на земельный участок из земель государственных запасов:	возможны отсутствуют	



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ФНВ Федеральное агентство технического регулирования	Сидорова Е. В. начальник филиала
---	-------------------------------------

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок на объекте недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 2, 3	Всего разделов 3	Всего листов выписки 4
19.07.2021г.			
Кадастровый номер:		50:12:0101009:019	
План (чертеж, фото) земельного участка			
			
Масштаб 1:2000		Муниципальный район	
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ФНВ Федеральное агентство технического регулирования	Сидорова Е. В. начальник филиала		



ДОГОВОР № 11-ЗХМ
купли-продажи недвижимого имущества

г. Ханты-Мансийск

«14» май 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»** (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью **Специализированный застройщик «Долина Ручья»**, ОГРН 1208600012720, ИНН 8601070568, место нахождения: 628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра, Ханты-Мансийск г. Чехова ул., дом 27, помещение 1017, в лице Генерального директора Чуевитина Павла Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны, совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее по тексту – «**Договор**») в исследуемом:

1. Предмет Договора.

1.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель принять в собственность и оплатить в соответствии с условиями Договора следующее недвижимое имущество (далее по тексту – **Недвижимое имущество**):

– **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, площадь 5 425+/-17 кв.м, КН 86:12:0101089:814, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. **Красноармейская**, д. **49**, расположенного за пределами участка, (далее по тексту – **Объект 1**).

В Едином государственном реестре недвижимости установлено ограничение прав на имущество – земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:00-6.306;

– **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, площадь 600+/-9 кв.м, КН 86:12:0101089:80, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. **Красноармейская**, д. **49**, расположенного за пределами участка, (далее по тексту – **Объект 2**).

В Едином государственном реестре недвижимости установлено ограничение прав на имущество – земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:00-6.306;

– **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, площадь 811+/-9 кв.м, КН 86:12:0101089:15, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. **Чехова**, д. **62-а**, расположенного за пределами участка, (далее по тексту – **Объект 3**).

Едином государственном реестре недвижимости установлено ограничение прав на имущество – земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:00-6.306.

1.2. На момент заключения Договора Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ограничения (обременения) прав отсутствуют):

по Объекту 1 № 86:12:0101089:814-86/041/2021-1 от 05.05.2021 года;

по Объекту 2 № 86:12:0101089:80-86/041/2021-7 от 02.03.2021 года;

по Объекту 3 № 86:12:0101089:15-86/041/2021-8 от 02.03.2021 года.

1.3. Продавец гарантирует, что до заключения Договора Недвижимое имущество никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременено.

1.4. Продавец настоящим подтверждает и гарантирует, что он имеет все права и полномочия для заключения Договора и предоставленная Покупателю информация относительно юридического статуса, реквизитов и правового статуса Недвижимого имущества является полной и достоверной.

1.5. Вступление Договора в силу не обусловлено какими-либо событиями, действиями (бездействиями) Сторон Договора или третьих лиц либо иными обстоятельствами.

1.6. Стороны подтверждают, что Договор не является крупной сделкой, не требует предварительного согласования с иными органами управления Сторон.

2. Цена и Порядок расчетов между Сторонами.

2.1. Цена Недвижимого имущества по соглашению Сторон составляет **182 272 301 (Сто восемьдесят два миллиона двести семьдесят две тысячи триста один) рубль 24 копейки**, НДС отсутствует (п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ).

Цена Недвижимого имущества состоит из цены Объектов 1, 2, 3:

2.1.1. Цена Объекта 1 составляет **144 649 975 (Сто сорок четыре миллиона шестьсот сорок девять тысяч девятьсот семьдесят пять) рублей 75 копеек**, НДС отсутствует (п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ);

2.1.2. Цена Объекта 2 составляет **15 998 154 (Пятнадцать миллионов девятьсот девяносто восемь тысяч сто пятьдесят четыре) рубля 00 копеек**; НДС отсутствует (п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ);

2.1.3. Цена Объекта 3 составляет **21 624 171 (Двадцать один миллион шестьсот двадцать четыре тысячи сто семьдесят один) рубль 49 копеек**; НДС отсутствует (п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ).

2.2. Оплата по настоящему договору осуществляется не позднее «30» марта 2023 года. В соответствии с п. 5, ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации ипотека в пользу Продавца не возникает.

2.3. Все расчеты между Сторонами по Договору производятся безналичным порядком посредством перечисления Покупателем денежных средств на счет Продавца.

2.4. Денежные средства считаются уплаченными с момента их поступления на расчетный счет Продавца.

3. Передача Недвижимого имущества, государственная регистрация перехода права собственности.

3.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель принять Недвижимое имущество по акту приема-передачи Недвижимого имущества следующим образом: после подписания Договора и до государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю.

3.2. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации переход прав собственности на Недвижимое имущество к Покупателю подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – орган Росрегистрации) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, при этом право собственности на Недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности.

Для обеспечения осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество Стороны или их уполномоченные представители (на основании нотариально удостоверенной доверенности) обязаны явиться в регистрирующий орган для подачи документов на государственную регистрацию в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества. Подтверждением подачи документов на государственную регистрацию является опись в приеме документов на государственную регистрацию, выданная регистрирующим органом в установленном порядке.

3.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Недвижимое имущество осуществляются в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

3.4. С момента возникновения у Покупателя права собственности на Недвижимое имущество, он осуществляет права владения, пользования и распоряжения Недвижимым имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также несет обязательные платежи в установленном налоговом законодательством Российской Федерации порядке.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. С даты подписания Договора до момента государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю не ухудшать состояние Недвижимого имущества, не сдавать его в аренду, ином, безвозмездное пользование, не обременять иными правами,

сохраняющиеся в соответствии с законодательством после перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

4.1.2. Передать Покупателю Недвижимое имущество с подписанием передаточного акта о передаче Недвижимого имущества, согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

4.1.3. В случае приостановления или прекращения государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилое помещение или в случае отказа в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилое помещение, уведомить об этом Покупателя в день, когда Продавец узнал об этом.

В случае прекращения государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Недвижимое имущество или в случае отказа в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Недвижимое имущество вернуть Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в качестве оплаты по настоящему Договору, но не более фактически полученной Продавцом суммы, на счет, указанный в письменном заявлении Покупателя, при условии возврата Недвижимого имущества Продавцу Покупателем.

4.1.4. Самостоятельно или путем привлечения третьих лиц за счет Покупателя, при условии выполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных п. 4.2.2. и п. 4.2.3. Договора, совершить действия, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, в том числе, подавать и подписывать все необходимые документы, совершать иные действия, направленные на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

Все необходимые документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество подается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты заключения Договора, при условии получения Продавцом или его представителем подтверждения оплаты Покупателем расходов, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

В случае неисполнения Покупателем обязанностей, указанных в п.п. 4.2.2. и 4.2.3. настоящего Договора, Продавец не несет ответственность за несвоевременное исполнение обязательств, предусмотренной в п. 4.1.4. настоящего Договора.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Оплатить приобретаемое Недвижимое имущество в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре, и принять Недвижимое имущество от Продавца с подписанием акта приема-передачи согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

4.2.2. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю в размере, определяемом в соответствии с действующим на дату подачи всех необходимых документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество законодательством РФ, а также все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество.

4.2.3. Выполнить все необходимые действия, подписать и предоставить Продавцу все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество либо уполномочить посредством выдачи нотариально оформленной доверенности третье лицо на совершение от имени Покупателя действий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и на подписание от имени Покупателя документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество.

4.3. Продавец имеет право:

4.3.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором. Неоплата (неполная оплата) стоимости Квартиры в срок является существенным нарушением настоящего Договора, влекущим право Продавца требовать его расторжения.

4.4. Покупатель имеет право:

4.4.1. Требовать уменьшения стоимости или расторжения Договора в случае нарушения Продавцом пунктов 1.4., 1.5., 4.1.1. настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств, виновная Сторона возмещает другой Стороне причиненные убытки в полном объеме в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

5.3. Продавец и Покупатель должны приложить все усилия, чтобы путем переговоров разрешить все противоречия или спорные вопросы, возникающие между ними в рамках настоящего договора. Сторонами устанавливается обязательный претензионный порядок разрешения любых спорных вопросов.

6. Порядок разрешения споров.

6.1. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются в соответствии с нормами российского материального и процессуального права.

6.2. По соглашению Сторон, все споры, возникающие между Сторонами, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Продавца.

7. Особые условия.

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством РФ.

В случае расторжения настоящего Договора Продавец обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания соглашения о расторжении настоящего Договора перечислить денежные средства, фактически уплаченные Покупателем в соответствии с п. 2.1 Договора, по реквизитам Покупателя, указанным в разделе 9 Договора.

7.2. Все уведомления и сообщения, которыми Стороны обмениваются по Договору или в связи с выполнением его условий, должны быть оформлены в письменном виде и подписаны соответствующей Стороной и вручаются лично под роспись принимающей Стороне или направляются по почте заказным письмом с уведомлением по адресам, указанным Сторонами в Договоре. Уведомления, сообщения, другие документы, направленные по почте, считаются полученными стороной не позднее 10 календарных дней с даты отправки.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4. Покупатель подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

7.5. Покупатель подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» и участником участников Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

7.6. Возмещение убытков, подлежащих уплате Продавцом, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

8. Заключительные положения.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения обязательств по Договору.

8.2. Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Покупателя, Продавца и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Продавец:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
ОГРН 1107746237147, ИНН 7704750193, КПП 772501001,
р/с 40701810392000152914 в Банке ГПБ (АО) г. Москва,
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823



/Сукманов Дмитрий Викторович/

Покупатель:
Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Дарина Ручьева»
628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра, Ханты-Мансийск г, Чехова ул., дом 27,
помещение 1017
ОГРН 1208660012720, ИНН 8601070568,
р/с 40702810667460004362
Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк
БИК 047102651
к/с 3010181080000000651

Генеральный директор



/ Чусовитин Павел Владимирович /



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре


Произведена государственная регистрация Собственность

Дата регистрации 26.05.2021

Номер регистрации 65:12:010:089:014-05/041/2021-5

Государственная регистрация осуществлена -

Государственный регистратор прав (подпись, м.п.) Маслакова В.И. (Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

Произведена государственная регистрация Собственность

Дата регистрации 26.05.2021

Номер регистрации 65:12:010:089:00-05/041/2021-11

Государственная регистрация осуществлена -

Государственный регистратор прав (подпись, м.п.) Маслакова В.И. (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

Произведена государственная регистрация Собственность

Дата регистрации 26.05.2021

Номер регистрации 65:12:010:089:18-05/041/2021-12

Государственная регистрация осуществлена -

Государственный регистратор прав (подпись, м.п.) Маслакова В.И. (Ф.И.О.)

ДОГОВОР № 5-3ХМ
купли-продажи недвижимого имущества

г. Ханты-Мансийск

от 29 июня 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Продавец**», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручья», ОГРН 1208600012720, ИНН 8601070568, место нахождения: 628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра, Ханты-Мансийск г, Чехова ул., дом 27, помещение 1017, в лице Генерального директора Чусовитина Павла Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «**Покупатель**», с другой стороны,

совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее по тексту – «**Договор**») о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель принять в собственность и оплатить в соответствии с условиями Договора следующее недвижимое имущество (далее по тексту – **Недвижимое имущество**):

- **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднетажная жилая застройка, общая площадь 768 +/- 7 кв. м, КН 86:12:0101089:812, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 53, (далее по тексту - **Объект 1**);

В Едином государственном реестре недвижимости установлено ограничение прав на имущество – земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:00-16.306;

- **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, общая площадь 682 +/- 9 кв. м, КН 86:12:0101089:174, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 51 (далее по тексту - **Объект 2**);

В Едином государственном реестре недвижимости установлено ограничение прав на имущество – земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:00-16.306.

1.2. На момент заключения Договора Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ограничения (обременения) прав отсутствуют):

по Объекту 1 № 86:12:0101089:812-86/041/2021-3 от 07.06.2021 года;

по Объекту 2 № 86:12:0101089:174-86/041/2021-6 от 07.06.2021 года.

1.3. Продавец гарантирует, что до заключения Договора Недвижимое имущество никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременено.

1.4. Продавец настоящим подтверждает и гарантирует, что он имеет все права и полномочия для заключения Договора и предоставленная Покупателю информация относительно юридического статуса, реквизитов и правового статуса Недвижимого имущества является полной и достоверной.

1.5. Вступление Договора в силу не обусловлено какими-либо событиями, действиями (бездействиями) Сторон Договора или третьих лиц либо иными обязательствами.

1.6. Стороны подтверждают, что Договор не является крупной сделкой, не требует предварительного согласования с иными органами управления Сторон.

2. Цена и Порядок расчетов между Сторонами.

2.1. Цена Недвижимого имущества по соглашению Сторон составляет **22 692 500** (Двадцать два миллиона шестьсот девяносто две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек, НДС отсутствует (п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ).

Цена Недвижимого имущества состоит из цены Объектов 1, 2:

2.1.1. Цена Объекта 1 составляет **12 019 200** (Двадцать миллионов девятнадцать тысяч двести) рублей 00 копеек, НДС отсутствует (п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ);

2.1.2. Цена Объекта 2 составляет **10 673 300** (Десять миллионов шестьсот семьдесят три тысячи триста) рублей 00 копеек, НДС отсутствует (п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ).

2.2. Оплата по настоящему договору осуществляется не позднее «30» марта 2023 года. В соответствии с п. 5, ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации ипотека в пользу Продавца не возникает.

2.3. Все расчеты между Сторонами по Договору производятся безналичным порядком посредством перечисления Покупателем денежных средств на счет Продавца.

2.4. Денежные средства считаются уплаченными с момента их поступления на расчетный счет Продавца.

3. Передача Недвижимого имущества, государственная регистрация перехода права собственности.

3.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель принять Недвижимое имущество по акту приема-передачи Недвижимого имущества следующим образом: после подписания Договора и до государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю.

3.2. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации переход прав собственности на Недвижимое имущество к Покупателю подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – орган Росрегистрации) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, при этом право собственности на Недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности.

Для обеспечения осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество Стороны или их уполномоченные представители (на основании нотариально удостоверенной доверенности) обязаны явиться в регистрирующий орган для подачи документов на государственную регистрацию в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества. Подтверждением подачи документов на государственную регистрацию является опись о приеме документов на государственную регистрацию, выданная регистрирующим органом в установленном порядке.

3.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Недвижимое имущество осуществляются в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

3.4. С момента возникновения у Покупателя права собственности на Недвижимое имущество, он осуществляет права владения, пользования и распоряжения Недвижимым имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также несет обязательные платежи в установленном налоговом законодательством Российской Федерации порядке.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. С даты подписания Договора до момента государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю не ухудшать состояние Недвижимого имущества, не сдавать его в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременять иными правами, сохраняющимися в соответствии с законодательством после перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

4.1.2. Передать Покупателю Недвижимое имущество с подписанием передаточного акта о передаче Недвижимого имущества, согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

4.1.3. В случае приостановления или прекращения государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилое помещение или в случае отказа в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилое помещение, уведомить об этом Покупателя в день, когда Продавец узнал об этом.

В случае прекращения государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Недвижимое имущество или в случае отказа в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Недвижимое имущество вернуть Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в качестве оплаты по настоящему Договору, но не более фактически полученной Продавцом суммы, на счет, указанный в письменном заявлении Покупателя, при условии возврата Недвижимого имущества Продавцу Покупателем.

4.1.4. Самостоятельно или путем привлечения третьих лиц за счет Покупателя, при условии выполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных п. 4.2.2. и п. 4.2.3. Договора, совершать действия, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое

имущество к Покупателю, в том числе, подавать и подписывать все необходимые документы, совершать иные действия, направленные на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

Все необходимые документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество подаются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты заключения Договора, при условии получения Продавцом или его представителем подтверждения оплаты Покупателем расходов, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

В случае неисполнения Покупателем обязанностей, указанных в п.п. 4.2.2. и 4.2.3. настоящего Договора, Продавец не несет ответственность за несвоевременное исполнение обязанности, предусмотренной в п. 4.1.4. настоящего Договора.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Оплатить приобретаемое Недвижимое имущество в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре, и принять Недвижимое имущество от Продавца с подписанным актом приема-передачи согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

4.2.2. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю в размере, определяемом в соответствии с действующим на дату подачи всех необходимых документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество законодательством РФ, а также все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество.

4.2.3. Выполнить все необходимые действия, подписать и предоставить Продавцу все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество либо уполномочить посредством выдачи нотариально оформленной доверенности третье лицо на совершение от имени Покупателя действий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и на подписание от имени Покупателя документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество.

4.3. Продавец имеет право:

4.3.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором. Неоплата (неполная оплата) стоимости Квартиры в срок является существенным нарушением настоящего Договора, влекущим право Продавца требовать его расторжения.

4.4. Покупатель имеет право:

4.4.1. Требовать уменьшения стоимости или расторжения Договора в случае нарушения Продавцом пунктов 1.4., 1.5., 4.1.1. настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств, виновная Сторона возмещает другой Стороне причиненные убытки в полном объеме в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

5.3. Продавец и Покупатель должны приложить все усилия, чтобы путем переговоров разрешить все противоречия или спорные вопросы, возникающие между ними в рамках настоящего договора. Сторонами устанавливается обязательный претензионный порядок разрешения любых спорных вопросов.

6. Порядок разрешения споров.

6.1. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются в соответствии с нормами российского материального и процессуального права.

6.2. По соглашению Сторон, все споры, возникающие между Сторонами, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Продавца.

7. Особые условия.

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством РФ.

В случае расторжения настоящего Договора Продавец обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания соглашения о расторжении настоящего Договора перечислить

денежные средства, фактически уплаченные Покупателем в соответствии с п. 2.1 Договора, по реквизитам Покупателя, указанным в разделе 9 Договора.

7.2. Все уведомления и сообщения, которыми Стороны обмениваются по Договору или в связи с выполнением его условий, должны быть оформлены в письменном виде и подписаны соответствующей Стороной и вручаются лично под роспись принимающей Стороне или направляются по почте заказным письмом с уведомлением по адресам, указанным Сторонами в Договоре. Уведомления, сообщения, другие документы, направленные по почте, считаются полученными стороной не позднее 10 календарных дней с даты отправки.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4. Покупатель подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

7.5. Покупатель подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» и участником участников Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

7.6. Возмещение убытков, подлежащих уплате Продавцом, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

8. Заключительные положения.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения обязательств по Договору.

8.2. Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Покупателя, Продавца и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Продавец:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
ОГРН 1107746237147, ИНН 7704750193, КПП 772501001,
р/с 40701810392000152914 в Банке ГПБ (АО) г. Москва,
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор

 /Суханов Дмитрий Викторович/
М.п.



Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев»
623007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра, Ханты-Мансийск г., Чехова ул., дом 27, помещение 1017
ОГРН 1208600012720, ИНН 8601070568,
р/с 40702810667460004362
Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк
БИК 047102651
к/с 30101810800000000651

Генеральный директор

 /Чусовцев Павел Владимирович /
М.п.



Документ передан
в электронный образ



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

Проведена государственная регистрация: Собственность

Дата регистрации: 12.07.2021

Номер регистрации: 50:12:0101060-012-05/041/2021-7

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав:  (подпись, и.п.) Мосвин И.А. (Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре

Проведена государственная регистрация: Собственность

Дата регистрации: 12.07.2021

Номер регистрации: 50:12:0101060-174-05/041/2021-10

Государственная регистрация осуществлена

Государственный регистратор прав:  (подпись, и.п.) Мосвин И.А. (Ф.И.О.)



**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 12**

г.Ханты-Мансийск

« 04 » 06 2021 г.

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска, в дальнейшем именуемый «Продавец», в лице исполняющего обязанности заместителя директора, начальника земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска Петроченко Дениса Николаевича, действующего на основании доверенности от 12.04.2021 №10/21, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» в лице генерального директора Чусовитина Павла Владимировича, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе и признании претендентов участниками аукциона от 28.05.2021, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101089:807 площадью 73 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Красноармейская, с видом разрешенного использования: благоустройство территории, категория земель: земли населенных пунктов (далее по тексту – Земельный участок).

1.2. Обременения и ограничения использования земельного участка: в границах участка расположены сети электроснабжения ВЛ-0,4 кВ, в непосредственной близости к границе земельного участка расположены сети электроснабжения КЛ-0,4 кВ.

Земельный участок расположен в границе зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:00-6.306.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Покупатель обязан:

2.1.1. Оплатить цену Земельного участка в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

2.1.2. В течение одного рабочего дня после оплаты цены Земельного участка предоставить Продавцу копии соответствующих платежных поручений и выписку из банка по лицевому счету Покупателя, подтверждающую списание денежных средств со счета Покупателя, с отметкой банка Покупателя.

2.1.3. Обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным коммуникациям - сетям электроснабжения, расположенным на Участке, указанным в пункте 1.2 настоящего Договора, ресурсоснабжающим организациям в пределах полномочий, установленных законодательством.

2.2. Продавец обязан:

2.2.1. Обеспечить проведение государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок по Договору в срок не позднее пяти рабочих дней с момента подписания Договора.

2.2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней после предоставления Покупателем документов, указанных в пункте 2.1.2. Договора, передать Покупателю Земельный участок по акту приема-передачи.

2.3. Права, обязанности и ответственность Сторон, не предусмотренные Договором, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Земельного участка в соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе и признании претендентов участниками аукциона от 28.05.2021 составляет 160 600,00 (Сто шестьдесят тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.

3.2. Задаток, внесенный Покупателем на расчетный счет Продавца, в размере 32 120,00 (Тридцать две тысячи сто двадцать) рублей 00 копеек засчитывается в оплату приобретаемого Земельного участка.

3.3. Порядок и срок расчетов:

3.3.1. Оплата цены Земельного участка производится в течение 10 календарных дней со дня подписания Договора в безналичном порядке путем перечисления Покупателем всей суммы, указанной в пункте 3.1. Договора, без учета НДС, за вычетом суммы задатка, по следующим реквизитам:

кор.счет 40102810245370000007

расчетный счет 03100643000000018700 в УФК по ХМАО (ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКА, л/с 04873038430) в РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК// УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре г.Ханты-Мансийск

БИК 007162163

ИНН 8601044624/КПП 860101001

ОКТМО 71871000

КБК 46111406012040000430.

В строке назначение платежа указывать «Оплата по договору купли-продажи № от».

3.3.2. Датой оплаты Покупателем указанных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.3.3. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок несет Покупатель.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Продавец не несет ответственности за недостоверность сведений, предоставленных ему Покупателем, в том числе сведений, вошедших в Договор, включая приложения к нему.

4.2. В случае любой просрочки платежа, предусмотренного п.п. 3.3.1. Договора, Покупатель выплачивает Продавцу пени в размере 0,1 % от цены Земельного участка за каждый день просрочки до момента фактической оплаты или расторжения Договора.

4.3. Расторжение Договора не освобождает Покупателя от уплаты пеней в случае, если расторжение произведено вследствие нарушения Покупателем своих обязательств по Договору.

4.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

5.1. Договор считается заключенным с момента подписания его Сторонами.

6. УРЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗНОГЛАСИЙ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе выполнения Сторонами условий настоящего Договора, будут разрешаться посредством проведения переговоров между Сторонами, а при невозможности урегулирования разногласий - в судебном порядке по месту нахождения Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска.

6.2. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-мансийскому автономному округу - Югре.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска
628011, ул.Калинина, 26,
г.Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра,
тел. (3467) 32-59-70
р/с 03231643718710008700
к/с 40102810245370000007
БАНК: РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК// УФК
по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре г.Ханты-Мансийск,
Получатель – УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (Депфин города Ханты-Мансийска,
ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И
АРХИТЕКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКА,
л/с 461.04.001.2), БИК 007162163,
ИНН 8601044624, КПП 860101001

ПОКУПАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев»
628007, Ханты-Мансийск,
ул.Чехова, д.27, пом.1017
ОГРН:1208600012720
ИНН:8601070568
КПП:860101001



Петроченко Д.Н.



Чусовитин П.В.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к договору купли-продажи земельного участка
от «__» _____ 2021 г. № _____

г.Ханты-Мансийск

«__» _____ 2021 г.

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска, в дальнейшем именуемый «Продавец», в лице исполняющего обязанности заместителя директора, начальника земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска Петроченко Дениса Николаевича, действующего на основании доверенности от 12.04.2021 №10/21 передает, а общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» в лице генерального директора Чусовитина Павла Владимировича, именуемый в дальнейшем «Покупатель», принимает:

земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101089:807 площадью 73 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Красноармейская, с видом разрешенного использования: благоустройство территории, категория земель: земли населенных пунктов.

Участок передается в состоянии, пригодном для использования.

Передат:

Принял:

Департамент градостроительства
и архитектуры Администрации
города Ханты-Мансийска

Общество с ограниченной
ответственностью
Специализированный застройщик
«Долина Ручьев»


М.П. Петроченко Д.Н.


М.П. Чусовитин П.


**ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 44**

г.Ханты-Мансийск

« 24 » 06 2021 г.

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска, в дальнейшем именуемый «Продавец», в лице исполняющего обязанности заместителя директора, начальника земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска Петровича Дениса Николаевича, действующего на основании доверенности от 12.04.2021 №10/21, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» в лице генерального директора Чусовитина Павла Владимировича, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе и признании претендентов участниками аукциона от 28.05.2021, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101089:810 площадью 47 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Красноармейская, с видом разрешенного использования: благоустройство территории, категория земель: земли населенных пунктов (далее по тексту – Земельный участок).

1.2. Обременения и ограничения использования земельного участка: в границах участка инженерные сети отсутствуют, в непосредственной близости к границе участка расположены сети электроснабжения ВЛ-0,4 кВ, КЛ-0,4 кВ.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Покупатель обязан:

2.1.1. Оплатить цену Земельного участка в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

2.1.2. В течение одного рабочего дня после оплаты цены Земельного участка предоставить Продавцу копии соответствующих платежных поручений и выписку из банка по лицевому счету Покупателя, подтверждающую списание денежных средств со счета Покупателя, с отметкой банка Покупателя.

2.2. Продавец обязан:

2.2.1. Обеспечить проведение государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок по Договору в срок не позднее пяти рабочих дней с момента подписания Договора.

2.2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней после предоставления Покупателем документов, указанных в пункте 2.1.2. Договора, передать Покупателю Земельный участок по акту приема-передачи.

2.3. Права, обязанности и ответственность Сторон, не предусмотренные Договором, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Земельного участка в соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе и признании претендентов участниками аукциона от 28.05.2021 составляет 103 400,00 (Сто три тысячи четыреста) рублей 00 копеек.

3.2. Задаток, внесенный Покупателем на расчетный счет Продавца, в размере 20 680,00 (Двадцать тысяч шестьсот восемьдесят) рублей 00 копеек засчитывается в оплату приобретаемого Земельного участка.

3.3. Порядок и срок расчетов:

3.3.1. Оплата цены Земельного участка производится в течение 10 календарных дней со дня подписания Договора в безналичном порядке путем перечисления Покупателем всей суммы, указанной в пункте 3.1. Договора, без учета НДС, за вычетом суммы задатка, по следующим реквизитам:

кор.счет 40102810245370000007

расчетный счет 03100643000000018700 в УФК по ХМАО (ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКА, л/с 04873038430) в РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК// УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре г.Ханты-Мансийск

БИК 007162163

ИНН 8601044624/КПП 860101001

ОКТМО 71871000

КБК 46111406012040000430.

В строке назначение платежа указывать «Оплата по договору купли-продажи № от».

3.3.2. Датой оплаты Покупателем указанных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.3.3. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок несет Покупатель.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Продавец не несет ответственности за недостоверность сведений, предоставленных ему Покупателем, в том числе сведений, вошедших в Договор, включая приложения к нему.

4.2. В случае любой просрочки платежа, предусмотренного п.п. 3.3.1. Договора, Покупатель выплачивает Продавцу пени в размере 0,1 % от цены Земельного участка за каждый день просрочки до момента фактической оплаты или расторжения Договора.

4.3. Расторжение Договора не освобождает Покупателя от уплаты пеней в случае, если расторжение произведено вследствие нарушения Покупателем своих обязательств по Договору.

4.4. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

5.1. Договор считается заключенным с момента подписания его Сторонами.

6. УРЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗНОГЛАСИЙ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе выполнения Сторонами условий настоящего Договора, будут разрешаться посредством проведения переговоров между Сторонами, а при невозможности урегулирования разногласий - в судебном порядке по месту нахождения Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска.

6.2. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-мансийскому автономному округу - Югре.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска
628011, ул.Калинина, 26,
г.Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра,
тел. (3467) 32-59-70
р/с 03231643718710008700
к/с 40102810245370000007
БАНК: РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК// УФК
по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре г.Ханты-Мансийск,
Получатель – УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре (Депфин города Ханты-Мансийска,
ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И
АРХИТЕКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКА,
л/с 461.04.001.2), БИК 007162163,
ИНН 8601044624, КПП 860101001

ПОКУПАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев»
628007, Ханты-Мансийск,
ул.Чехова, д.27, пом.1017
ОГРН:1208600012720
ИНН:8601070568
КПП:860101001
Генеральный директор


_____ Петроченко Д.Н.


_____ Чусовитин П.В.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к договору купли-продажи земельного участка
от «04» «06» 2021 г. № 44

г.Ханты-Мансийск

«04» «06» 2021 г.

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска, в дальнейшем именуемый «Продавец», в лице исполняющего обязанности заместителя директора, начальника земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска Петроченко Дениса Николаевича, действующего на основании доверенности от 12.04.2021 №10/21 передает, а общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» в лице генерального директора Чусовитина Павла Владимировича, именуемый в дальнейшем «Покупатель», принимает:

земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101089:810 площадью 47 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Красноармейская, с видом разрешенного использования: благоустройство территории, категория земель: земли населенных пунктов.

Участок передается в состоянии, пригодном для использования.

Передал:

Департамент градостроительства
и архитектуры Администрации
города Ханты-Мансийска

Принял:

Общество с ограниченной
ответственностью
Специализированный застройщик
«Долина Ручьев»


М.П. Петроченко Д.Н.


М.П. Чусовитин П.В.


Кому **Обществу с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик
«Долина Ручьев»**

(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество - для граждан,
полное наименование организации - для юридических лиц),

628007, г. Ханты-Мансийск, ул. Шенченко, д. 8, пом. 194
(его почтовый индекс и адрес, адрес электронной почты)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

Дата 30 августа 2021

№ 86 - Ру 86312000 - 19 - 2021

**Департамент градостроительства и архитектуры Администрации
города Ханты-Мансийска**

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта
Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющего выдачу разрешения на строительство
Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со **статьей 51** Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

1.	Строительство объекта капитального строительства	✓
	Реконструкцию объекта капитального строительства	-
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	-
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	-
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	-
2.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Красноармейская в г. Ханты-Мансийске»
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	ООО БСтЭ «Гарантия»
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	№86-2-1-2-047541-2021 от 25.08.2021
3.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	86:12:0101089:819 86:12:0101089:7

	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	86:12:0101089	
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	-	
3.1.	Сведения о градостроительном плане земельного участка	Градостроительный план земельного участка №РФ-86-2-12-0-00-2021-0147, выдан Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска от 11.08.2021	
3.2.	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	-	
3.3.	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	Проектная документация, шифр СП020-12.20-00 разработана ООО «Спецпроект» г. Екатеринбург в 2020 г.	
4.	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта. Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:		
	Общая площадь (кв.м.):	13696,95	Площадь участка (кв. м): 8411,0 21,0
	Объем (куб.м.):	48376,40	в том числе подземной части (куб.м): 4087,10
	Количество этажей (шт.):	9	Высота (м): -
	Количество подземных этажей (шт.):	1	Вместимость (чел.): -
	Площадь застройки (кв.м.):	1680,7	
	Иные показатели:	Общая площадь квартир – 8062,53 кв.м. Площадь квартир – 7632,59 кв.м. Количество квартир – 140 шт., в том числе: квартиры-студия – 7 шт.; 1-ком. – 42 шт.; 2-ком. – 63 шт.; 3-ком. – 28 шт.; Общая площадь офисных помещений – 1218,59 кв.м.	
5.	Адрес (местоположение) объекта:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, 49 (строительный адрес)	
6.	Краткие проектные характеристики линейного объекта:		
	Категория: (класс)	-	
	Протяженность:	-	

Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	-
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	-
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	-
Иные показатели:	-

Срок действия настоящего разрешения – до « 30 » сентября 2023 г.
 в соответствии с Проектом организации строительства: Шифр: СП020-12.20-00-ПОС

И.о. начальника управления
 градостроительной деятельности
 Департамента градостроительства
 и архитектуры Администрации города
 Ханты-Мансийска

(подпись уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешений на строительство)


(подпись)

А.А. Пономарев
(расшифровка подписи)

« 30 » 09 2021 г.



Действие настоящего разрешения продлено

до " " 20 г.

(подпись уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу разрешений на строительство)

(подпись)

(расшифровка подписи)

" " 20 г.

М.П.



**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ПРОЕКТИРОВЩИК**

Свидетельство №0276-2019-С.1-6671096527 от 22 августа 2019 г.

Заказчик – ООО Специализированный застройщик «Долина Ручьев»

Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Красноармейская в г. Ханты-Мансийске

Проектная документация

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

СП020-12.20-00-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

В.Л. Прохоров


Главный инженер проекта

В.Л. Прохоров

Изм.	№ док	Подп.	Дата

2021

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

										2		
Обозначение					Наименование					Примечание		
СП020-12.20-00-ПЗУ.С					Содержание тома							
СП020-12.20-00-ПЗУ.ПЗ					Пояснительная записка							
					<u>Ссылочные и прилагаемые документы</u>							
					<u>Графические материалы</u>							
СП020-12.20-00-ПЗУ, лист 1					Схема размещения проектируемой территории. Схема планировочных ограничений. М 1:500							
лист 2					Схема планировочной организации земельного участка М 1:500							
лист 3					Разбивочный план М 1:500							
лист 4					План организации рельефа М 1:500							
лист 5					План земляных масс. М 1:500							
лист 6					Сводный план инженерных сетей. М 1:500							
лист 7					Схема организации движения транспорта. М 1:500							
лист 8					Узлы примыканий. Детали покрытий							
										СП020-12.20-00-ПЗУ.с		
Имя, № подлп.												
	Изм.	Кол.у	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Содержание тома					
	Составил	Давыдова				06.21						
	Проверил	Годовых				06.21						
	ГИП	Прохоров				06.21						
Н.контр.	Годовых				06.21							
										Стадия	Лист	Листов
										П	1	1
										 СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ПРОЕКТИРОВЩИК		

8

**5. Техничко-экономические показатели земельного участка,
предоставленного для размещения объекта капитального
строительства.**

Техничко-экономические показатели площадки проектирования приведены в таблице 2.

Таблица 2

Наименование	Площадь показателя, м. кв.	Процент	Примечание
Площадь в границах благоустройства	9458	100	
Площадь застройки	1941,1	20,5	
Площадь твёрдых покрытий	6857,0	72,5	
Площадь озеленения, включая конструкции клумб	659,9	7,0	

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

СП020-12.20-00-ПЗУ.ПЗ

Лист

6

**Общество с ограниченной ответственностью Специализированный
застройщик «Долина Ручьев»**

628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д.27, пом.1017, <https://dolinaruchyev.ru>
р/сч 40702810667460004362 в Западно-Сибирском банке ПАО Сбербанк г.Тюмень,
к/сч 30101810800000000651, ИНН/КПП 8601070568/860101001, ОГРН 1208600012720

«14» марта 2022 г. № 225

Генеральному директору

ООО УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФН «Стройпроект»,
Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Настоящем письмом сообщу, что по состоянию на 28.02.2022 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» отражены следующие земельные участки:

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.
1	ЗУ площадью 171 кв.м. кад номер 86:12:0101089:808, г.ХМ, ул. Патриса Лумумбы	398 200,00
2	ЗУ площадью 8411 +/- 21 кв.м. кад номер 86:12:0101089:819, г.ХМ, ул. Красноармейская, 49	205 404 801,24
3	ЗУ площадью 85 кв.м. кад номер 86:12:0101089:809, г.ХМ, ул. Красноармейская	209 000,00

Земельный участок 86:12:0101089:819 сформирован после объединения нижеуказанных участков:

Кадастровый номер	Площадь, м.кв
86:12:0101089:159	768,00
86:12:0101089:174	682,00
86:12:0101089:542	5 425,00
86:12:0101089:80	600,00
86:12:0101089:15	811,00
86:12:0101089:807	73,00
86:12:0101089:810	47,00

Генеральный директор

П.В. Чусовитин

Исп. Крацова Т.Г.
89505017539



Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев»

628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д.27, пом.1017, <https://doilnaryuchev.ru>
р/сч 40702810667460004362 в Западно-Сибирском банке ПАО Сбербанк г.Тюмень,
к/сч 30101810800000000651, ИНН/КПП 8601070568/860101001, ОГРН 1208600012720

«14» марта 2022 г. № 224

Генеральному директору

ООО УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФН «Стройпроект»,
Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Настоящим письмом направляю расшифровки к основным статьям бухгалтерской отчетности по состоянию на 30.09.2021 года

Строка 1190 «Прочие внеоборотные активы»

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.
1	ЗУ площадью 171 кв.м. кад номер 86:12:0101089:808, г.ХМ, ул. Патриса Лумумбы	398 200,00
2	ЗУ площадью 8411 +/- 21 кв.м. кад номер 86:12:0101089:819, г.ХМ, ул. Красноармейская, 49	205 404 801,24
3	ЗУ площадью 85 кв.м. кад номер 86:12:0101089:809, г.ХМ, ул. Красноармейская	209 000,00
4	МКЖД со ВПП по ул. Красноармейская в г. Ханты-Мансийске / "Долина Ручьев" дом 1	33 714 198,51
5	Итого	239 726 199,75

Строка 1220 «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.
1	АБСОЛЮТ ООО	2 194 825,55
2	ВОДОКАНАЛ МП	506,12
3	ГЭС ООО	2 034,89
4	Контур ПФ СКБ АО	
5	РЕГ.РУ ООО	102,05
6	СИБТРАНК ООО	861 075,67
7	УТС АО	209,59
8	ХМГЭС ООО	20 132,86
9	ЮГРА-ЭКОЛОГИЯ АО	89,61
10	Итого	3 078 976,34

Строка 1230 «Дебиторская задолженность»

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.
1	АБСОЛЮТ ООО	9 315 749,02
2	АЗБУКА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	4 250 000,00
3	ВОДОКАНАЛ МП	700 000,00
4	НМ ООО	656 875,97

5	Мхитарян Армен Арутюнович ИП	500 000,00
6	МП ХАНТЫ-МАНСИЙСКГАЗ	181 191,67
7	НОВЫЙ КОСМОС ООО	100 000,00
8	УТС АО	77 040,00
9	Охлопкова Светлана Дмитриевна ИП	60 000,00
10	Сяфлуллин Артур Шаймуратович ИП	50 000,00
11	ЦЕНТР ПЕЧАТИ ООО ТИПОГРАФИЯ	1 500,00
12	РЕГ.РУ ООО	484,26
13	АЗБУКА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	15 973,99
14	ЛАНКЕПАРК ООО	32 881,92
15	Мовсисян Георгий Вацаганович ИП	221 000,00
16	ТАУН ЛАЙФ ООО	4 000,00
17	УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО ХАНТЫ-МАНСИЙСКОМУ АВТОНОМНОМУ ОКРУГУ - ЮГРЕ	3 000,00
18	Расчеты с долежниками (физ.лица)	5 190 000,00
19	ИТОГО	21 359 696,83

Строка 1240 «Финансовые вложения»

№ п/п	Наименование кредитора, договор	Сумма, руб.
1	АЗБУКА ДЕВЕЛОПМЕНТ ООО	6 950 000,00
2	ИТОГО	6 950 000,00

Строка 1250 «Денежные средства и их эквиваленты»

№ п/п	Наименование кредитора, договор	Сумма, руб.
1	ПАО Сбербанк России	39 371 731,31
2	ИТОГО	39 371 731,31

Строка 1410 «Долгосрочные заемные средства»

№ п/п	Наименование кредитора, договор	Сумма, руб.
1	ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ комбинированный «Аштарак», договор займа б/н от 27.05.2021г	87 600 547,94
2	Итого	87 600 547,94

Строка 1520 «Кредиторская задолженность»

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма, руб.
1	ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У.ЗПИФ недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"	204 964 801,24
2	АБСОЛЮТ ООО	6 023 004,30
3	СИБТРАНК ООО	5 166 454,00
4	СПЕЦПРОЕКТ ООО	1 940 174,00
5	ТВ-РЕКЛАМА РЦ ООО	35 250,00
6	Васильцук Людмила Андреевна ИП	18 000,00
7	ГЭС ООО	9 956,42
8	БИОНИКА ООО	6 864,44
9	ВОДОКАНАЛ МП	3 036,74
10	УТС АО	1 257,55
11	Кингур ПФ СКБ АО	450,00
12	ЮГРА-ЭКОЛОГИЯ АО	2,86
13	МИФНС РФ (земельный налог)	19 654,00
14	МИФНС РФ (НДФЛ)	35 864,00
15	ИТОГО	218 224 769,55

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Долина Ручьев»
628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Чехова, д.27 пом.1017**

«30» сентября 2021 г. № 113/4

Генеральному директору
ООО УК «ОРЕОЛ»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости
«СТРОЙПРОЕКТ»,
Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

ООО Специализированный застройщик «Долина Ручьев» реализует проект строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Красноармейская в г. Ханты-Мансийске». Объект возводится на земельном участке с кадастровым номером 86:12:0101089:819 общей площадью 8 411 кв.м. Разрешение на строительство получено 30.08.2021 г.

На сегодняшний момент (30.09.2021 г.) на объекте выполнены следующие работы:

Строительно-монтажные работы:

Устройство котлована – 100%
Статические испытания свай – 100%
Вынос сетей канализации из-под пятная застройки – 100%
Забивка свайного поля – 35%
Срубка оголовков свай – 35%

Проектно-изыскательские работы:

Инженерные изыскания (геология, геодезия, экология) – 100%
Экспертиза инженерных изысканий – 100%
Технические условия на подключение к наружным сетям – 100%
Экспертиза проектной документации – 100%
Эскизный проект – 100%
Проектная документация – 100%
Рабочая документация – 20%

Договорные отношения:

Заключен предварительный договор генерального подряда – 100%
Заключены договора на технологические присоединение к инженерным сетям – 100%
Заключен договор подряда на подготовительные работы – 100%
Заключен договор подряда на вынос сетей канализации из-под пятная застройки – 100%
Заключен договор генерального подряда – 100%

Общая строительная готовность – 15%

Генеральный директор
управляющей организации
ООО «Азбука Девелопмент»



П.В. Чусовитин

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Долина Ручьев»
628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Чехова, д.27 пом.1017**

«28» февраля 2022 г. № 216/1

Генеральному директору
ООО УК «ОРЕОЛ»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости
«СТРОЙПРОЕКТ»,
Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

ООО Специализированный застройщик «Долина Ручьев» реализует проект строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Красносармеевская в г. Ханты-Мансийске». Объект возводится на земельном участке с кадастровым номером 86:12:0101089:819 общей площадью 8 411 кв.м. Разрешение на строительство получено 30.08.2021 г.

На сегодняшний момент (28.02.2022 г.) на объекте выполнены следующие работы:

Строительно-монтажные работы:

Внос сетей канализации из-под пятна застройки – 100%
Наружные сети дренажа – 95%
Наружные сети водоснабжения – 95%
Наружные сети канализации – 95%
Фундаменты – 100%
Железобетонный монолитный каркас – 40%

Проектно-изыскательские работы:

Инженерные изыскания (геология, геодезия, экология) – 100%
Экспертиза инженерных изысканий – 100%
Технические условия на подключение к наружным сетям – 100%
Экспертиза проектной документации – 100%
Эскизный проект – 100%
Проектная документация – 100%
Рабочая документация – 90%

Договорные отношения:

Заключен предварительный договор генерального подряда – 100%
Заключены договора на технологические присоединение к инженерным сетям – 100%
Заключен договор подряда на подготовительные работы – 100%
Заключен договор подряда на внос сетей канализации из-под пятна застройки – 100%
Заключен договор генерального подряда – 100%
Заключен договор поставки лифтового оборудования – 100%
Заключен договор подряда на внутренние инженерные сети – 100%
Заключен договор подряда на каменную кладку наружных и внутренних стен – 100%

Общая строительная готовность – 25%

Генеральный директор
управляющей организации
ООО «Азбука Девелопмент»



П.В. Чусовитин

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Долина Ручьев»
628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул.Чехова, д.27 пом.1017**

«17» марта 2022 г. № 232

Генеральному директору
ООО УК «ОРЕОЛ»
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным
фондом недвижимости
«СТРОЙПРОЕКТ»,
Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

ООО Специализированный застройщик «Долина Ручьев» уведомляет Вас, что на 17.03.2022 г. по проданным квартира и помещениям следующая информация:

Студии – 2 шт.; 66,12 кв.м
Однокомнатные квартиры – 27 шт.; 1082,3 кв.м.
Двухкомнатные квартиры – 31 шт.; 1745,05 кв.м.
Трехкомнатные квартиры – 12 шт.; 937,94 кв.м.
Коммерческие помещения – не продавали.

Генеральный директор
управляющей организации
ООО «Азбука Девелопмент»



П.В. Чусовитин

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2021 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОЛИНА РУЧЬЕВ"	Форма по ОКУД	Коды 0710001	
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	30	09 2021
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКПО		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность	ИНН	8601070568	
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКФС	68.10	
Местонахождение (адрес)	628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра ао, Ханты-Мансийск г, Чехова ул, д. № 27, пом. 1017	по ОКЕИ	12300	15
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ		384	
Наименование аудиторской организации/фирмы, ин. отчетство (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 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Долговые вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	238 726	-	-
	в том числе:				
	Земельные участки под строительство МКЖД	11901	206 012	-	-
	Строительство МКЖД	11902	33 714	-	-
	Итого по разделу I	1100	238 726	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 079	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	21 360	-	-
	в том числе:				
	задолженность участника долевого строительства		5 190	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	6 950	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	38 372	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	1	-	-
	Итого по разделу II	1200	70 752	-	-
	БАЛАНС	1600	310 488	-	-

Форма 0710001 с.2

Полная	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(538)	-	-
	Итого по разделу III	1300	(528)	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	87 801	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	5 190	-	-
	в том числе:				
	Обязательства перед дольщиками по ДДУ		5 190	-	-
	Итого по разделу IV	1400	92 991	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	218 225	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1560	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	218 225	-	-
	БАЛАНС	1700	310 485	-	-

Руководитель

28 октября 2021 г.



Отчет о финансовых результатах
за 24.11.2020 - Сентябрь 2021 г.

Форма по ОКУД	Коды		
	0710002		
Дата (число, месяц, год)	30	09	2021
Общество с ограниченной ответственностью	по ОКПО		
Организация СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОЛИНА РУЧЬЕВ"			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН 8601070568		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2		
Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	по ОКФС / ОКФС		
Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ		
	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 24.11.2020 - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(884)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(884)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	178	-
	Проценты в уплате	2330	(1)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2360	(20)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(537)	-
	Налог на прибыль	2410	-	-
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(537)	-

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 24.11.2020 - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(537)	-
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


 Цесодитки Павел
 Владимирович
 (подпись)

28 октября 2021 г.











Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**
№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Правлением ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласно Страхователь заключил настоящий Договор страхования на предлагаемых Страховщиком условиях, подтверждаемых принятым от Страховщика настоящим Договором страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за применение перед имуществом третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключенного с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом страховщика факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществом третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой отчетности рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, являющееся признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или/и третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчета по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации
5. Страховая сумма, Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 290,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При уплате (взношении уплаты) страховой премии и установлении п. 5.2 срок действия Договора считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых прек-



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115286, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4 +7 (495) 229-77-77 ИНН 7708178839
info@absolut.ru info@absolut.ru КПП 770201001
www.absolut.ru

ПОЛИС № 022-073-007976/21

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан и подтвержденным мною, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007976/21 от 28.12.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страхования в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolut.ru/infomart/statisticheskuyu-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Белова Елена Николаевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	198097, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, б. 34, корп. 1, кв. 4
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ПРЕЛИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременна, безматричным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (перевод или очередное платеже страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в пункте 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или переводом страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам: возмещения вреда/ущерба причиненного ущерба земельному, законному договору на проведение оценки; и/или третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный наступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба законному, законному договору на проведение оценки, и/или третьим лицам действительным (бездоказательным) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов в против оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действительным (бездоказательным) оценщиком, произошедшем к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены не в течение срока действия Договора. Под действительным (бездоказательным) оценщиком, произошедшем к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимается непреднамеренное (умышленное) осознанное нарушение, умышленное нарушение, произошедшее к искажению результата оценки, неправомерному выбору стандарта оценки, выбору при совершении и расчете, во время выполнения оценки объекта оценки, в том числе к неправомерному или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, законному с ним; 2. требования выданы/претензия о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) выданными/претензиями о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленными к Страхователю, подтверждаются действительность о факте, причине и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) выданными/претензиями не является в том же первоначальному акту с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Противоправильно страховой контракт
исключенной Договорности №5521 от 26.01.2021г.

(Толстова Е.О.)
М.П. 028 декабря 2021г.

Страхователь:
Белова Елена Николаевна

(Белова Е.Н.)
«28» декабря 2021г.

В настоящем Отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 170 (Сто семьдесят) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

