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

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

# ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/17-02

## от 26 июля 2017 года

## Оценка справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г.

***Исполнитель отчета***
***Илюхин В.И.***

**г. Королёв МО, 2017 г.**

# СОДЕРЖАНИЕ


| | Стр. |
|---|---|
| Сопроводительное письмо | 3 |
| I. Общие сведения | 4 |
| 1.1. Задание на оценку | 4 |
| 1.2. Применяемые стандарты оценки | 5 |
| 1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения | 7 |
| 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке | 7 |
| 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | 8 |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | 8 |
| 1.7. Основные факты и выводы | 8 |
| 1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 9 |
| 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки | 9 |
| II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости | 11 |
| III. Описание объекта оценки | 13 |
| 3.1. Общие положения | 13 |
| 3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки | 13 |
| 3.3. Общие понятия | 14 |
| 3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки | 16 |
| 3.5. Финансовая информация должников | 17 |
| 3.5.1. Анализ финансовых результатов должников | 17 |
| 3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств должников | 20 |
| 3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности | 26 |
| 3.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки | 31 |
| IV. Анализ рынка объекта оценки | 32 |
| 4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2015 г. | 32 |
| 4.2. Основные тенденции социально - экономического развития по итогам 2016 г. | 33 |
| 4.3. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 1 кв. 2017 г. | 37 |
| 4.4. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов | 37 |
| 4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A) | 41 |
| 4.6. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников | 52 |
| 4.7. Анализ рынка цессии «плохих» долгов итогам 2016 г. | 55 |
| 4.8. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.) | 55 |
| 4.9. Общие выводы | 56 |
| V. Методология оценки | 57 |
| 5.1. Общие положения | 57 |
| 5.2. Общие понятия оценки | 57 |
| 5.3. Общее описание подходов и методов оценки | 57 |
| 5.4. Согласование результатов оценки | 59 |
| 5.5. Выбор подходов и методов оценки | 60 |
| VI. Описание процесса оценки объекта оценки | 62 |
| 6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом | 62 |
| 6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом | 66 |
| 6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом | 66 |
| 6.4. Согласование результатов оценки | 66 |
| VII. Выводы | 68 |
| VII. Перечень литературы | 69 |
| Приложение | 70 |

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

«26» июля 2017 г.

***Уважаемый Дмитрий Викторович*!**

В соответствии с Техническим заданием № 2 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г.

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ОАО «АльфаСтрахование».

Оценка произведена по состоянию на **26.07.2017 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 и ограничений.

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

Согласно условиям Технического задания № 2 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 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 задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г.к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**116 525 000 *(Сто шестнадцать миллионов пятьсот двадцать пять 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 № 2 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.

**1. Объект оценки (точное описание).**

Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. Данные об объекте оценки представлены ниже:

**Данные об объекте оценки**

| Наименование характеристики | Значение |
|---|---|
| Полное фирменное наименование организации-должника | Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» |
| Основание для взыскания задолженности | Дополнительное соглашение №2 от 27.10.2011 г. и дополнительное соглашение №3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. |
| Первопричина (источник) возникновения задолженности | Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. |
| Сумма задолженности по состоянию на дату оценки | 212 444 579,94 руб., в том числе:<br>- основная сумма задолженности (основной долг) – 155 213 250 руб.;<br>- величина начисленных процентов –57 231 329,94 руб. |
| График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2145-ю от 07 июля 2017 г. | - основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.;<br>- проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г. |
| Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2145-ю от 07 июля2017 г. | На дату оценки не определена |

**2. Имущественные права на объект оценки.** Право требования по дополнительному соглашению №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

**4. Цель оценки.** Определение стоимости объекта оценки.

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

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

**7. Предполагаемое использование результатов оценки.** Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными

актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

**8. Дата оценки.** Оценка по состоянию на ***26.07.2017 г.***

**9. Срок проведения оценки.** Не позднее ***26.07.2017 г.***

**10. Допущения, на которых должна основываться оценка:**

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными;
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете;
- определение количественных и качественных характеристик Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» проводилось на основе данных последней официально опубликованной отчетности эмитента на 31.03.2017 г.;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

## 1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

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

| Сведения об оценщике | |
|---|---|
| Общие сведения об оценщике | **Илюхин Валерий Иванович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».<br>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 475-07 от 25.07.2007 г.<br>(регистрационный № 120 от 11.12.2006 г.).<br>Параметры документа о профессиональном образовании: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675 от 21.04.2003г.<br>Стаж работы оценщиком с 2003 года.<br>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.<br>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019. |
| Место нахождения оценщика | Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. |
| Почтовый адрес оценщика | 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45 |
| Номер контактного телефона | +7 (495) 229-49-71 |
| Адрес электронной почты | info@ramb-price.ru |
| Страхование ответственности юридического лица | Полис страхования ответственности № 0991R/776/90052/6, выдан ОАО «АльфаСтрахование» 13.10.2016 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. |
| Саморегулируемая организация оценщиков | Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г. |
| Страхование гражданской ответственности | Полис страхования ответственности оценщика № 0991R/776/91134/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. |

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.7. Основные факты и выводы

| Общие сведения | |
|---|---|
| Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки | Техническое задание № 2 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. |
| Дата составления отчета | 26 июля 2017 г. |
| Порядковый номер отчета | УКО-ТЮ/17-02 |

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. Данные об объекте оценки представлены ниже:

**Данные об объекте оценки**

| Наименование характеристики | Значение |
|---|---|
| Полное фирменное наименование организации-должника | Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» |
| Основание для взыскания задолженности | Дополнительное соглашение №2 от 27.10.2011 г. и дополнительное соглашение №3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. |
| Первопричина (источник) возникновения задолженности | Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. |
| Сумма задолженности по состоянию на дату оценки | 212 444 579,94 руб., в том числе:<br>- основная сумма задолженности (основной долг) – 155 213 250 руб.;<br>- величина начисленных процентов –57 231 329,94 руб. |
| График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2145-ю от 07 июля 2017 г. | - основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.;<br>- проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г. |

| Наименование характеристики | Значение |
|---|---|
| Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2145-ю от 07 июля2017 г. | На дату оценки не определена |

**Результаты оценки**

| Наименование объекта/подход | Доходный подход, руб. | Сравнительный (рыночный) подход, руб. | Затратный подход, руб. | Итоговая величина стоимости, руб. |
|---|---|---|---|---|
| Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. | **116 525 000** | не использовался | не использовался | **116 525 000** |

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

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

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

**Таблица 1.**

**Перечень исходных данных**

| Наименование документа | Вид документа |
|---|---|
| Договор № ЮИСП-Д-1684 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «10» декабря 2009 г. | копия |
| Дополнительное соглашение №2 от 27.10.2011 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. | копия |
| Дополнительное соглашение №3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. | копия |
| Бухгалтерский баланс Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 31.03.2017 г. | копия |
| Отчеты о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 31.03.2017 г. | копия |
| Письмо Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2145/1-ю от 07 июля2017 г. | копия |

*Источник: 1. Данные Заказчика.*

## 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Данные из открытых источников[1], использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

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

## II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

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

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

*2. Определение исходных условий оценки*.

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

*3. Определение исходных данных для методов оценки*.

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

Иерархия исходных данных:

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

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

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

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

(a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;

(b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;

(c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

*4. Применение методов оценки.*

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

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

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

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

# III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 3.1. Общие положения

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

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

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

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

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

**Общее описание объекта оценки.**

В настоящем отчете объектом оценки является задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г.

**Имущественные права, связанные с объектом оценки.**

Право требования по дополнительному соглашению № 2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. является общей долевой собственностью владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки не представлены.

**Обременения, связанные с объектом оценки.**

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

отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

**Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.**

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

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

## 3.3. Общие понятия

**Право требования задолженности как объект оценки.**

1. Имущественные права как объекты гражданского оборота

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

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

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

2. Основание возникновения прав (требований)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Понятие права (требования)

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

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

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

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

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

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

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

**Вывод: право (требование) является самостоятельным объектом гражданских правоотношений, наряду с вещами и иными субъектами, а, следовательно, и объектом**

**оценки, с оговоркой об обязательственно-правовом характере его возникновения и регулирования.**

## 3.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. Данные об объекте оценки представлены ниже:

**Данные об объекте оценки**

| Наименование характеристики | Значение |
|---|---|
| Полное фирменное наименование организации-должника | Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» |
| Основание для взыскания задолженности | Дополнительное соглашение №2 от 27.10.2011 г. и дополнительное соглашение №3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. |
| Первопричина (источник) возникновения задолженности | Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. |
| Сумма задолженности по состоянию на дату оценки | 212 444 579,94 руб., в том числе:<br>- основная сумма задолженности (основной долг) – 155 213 250 руб.;<br>- величина начисленных процентов –57 231 329,94 руб. |
| График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2145-ю от 07 июля 2017 г. | - основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.;<br>- проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г. |
| Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2145-ю от 07 июля2017 г. | На дату оценки не определена |

Права требования на задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" определены условиями дополнительного соглашения №2 от 27.10.2011 г. и дополнительного соглашения № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г.

В соответствии с Техническим заданием № 2 к договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.величина задолженности по состоянию на дату оценки составляет 212 444 579,94 руб. (из которых, 155 213 250 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 57 231 329,94 руб. величина начисленных процентов).

График погашения задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" определен гарантийным письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2145/1-ю от 07 июля 2017 г.

## 3.5. Финансовая информация должников

### 3.5.1 Анализ финансовых результатов должников

В рамках настоящей оценки проводился анализ финансовых результатов Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

Анализ финансовых результатов эмитента производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки эмитента в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 31.12.2010 г. по 31.03.2017 г.

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

**Таблица 2.**

**Исторический отчет о прибылях и убытках АО «ЮграИнвестСтройПроект» (тыс. руб.)**

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.03. 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Выручка от реализации** | **808 838** | **879 286** | **852 694** | **441 326** | **771 073** | **823 823** | **962 352** | **171 724** |
| Себестоимость | -740 357 | -1 124 628 | -757 508 | -373 210 | -502 566 | -404 701 | -487 577 | -158 199 |
| ***Валовая прибыль*** | ***68 481*** | ***-245 342*** | ***95 186*** | ***68 116*** | ***268 507*** | ***419 122*** | ***474 775*** | ***13 525*** |
| Коммерческие расходы | -31 322 | 0 | -13 267 | -26 510 | -23 125 | -16 759 | -72 221 | -19 662 |
| Управленческие расходы | -6 890 | 0 | -3 119 | -3 971 | -5 946 | -5 215 | -9 080 | -2 612 |
| ***Прибыль (убыток) от продаж*** | ***30 269*** | ***-245 342*** | ***78 800*** | ***37 635*** | ***239 436*** | ***397 148*** | ***393 474*** | ***-8 749*** |
| Проценты к получению | 0 | 6 519 | 49 995 | -90 551 | 816 | 163 | 8 440 | 359 |
| Проценты к уплате | -377 777 | -55 741 | -11 391 | 16 665 | -80 397 | -126 820 | -523 901 | -117 128 |
| Доходы от участия в других организациях | 0 | 114 889 | 2 538 294 | 345 110 | 385 186 | 142 060 | 0 | 0 |
| Прочие операционные доходы | 61 270 | 869 424 | 579 084 | 365 503 | 1 875 393 | 581 752 | 420 375 | 192 262 |
| Прочие операционные расходы | -617 675 | -1 752 387 | -1 047 412 | -1 449 468 | -1 627 745 | -918 944 | -789 578 | -228 640 |
| ***Прибыль (убыток) до налогообложения*** | ***-903 913*** | ***-1 062 638*** | ***2 187 370*** | ***-775 106*** | ***792 689*** | ***75 359*** | ***-491 190*** | ***-161 896*** |
| Текущий налог на прибыль | 0 | -77 949 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Отложенные налоговые обязательства | 0 | 0 | -22 | -118 | -1 537 | -21 709 | 0 | 0 |
| Отложенные налоговые активы | 0 | 187 037 | -88 277 | 153 217 | -199 903 | 0 | 48 488 | 34 037 |
| Прочее | -388 | -1 977 | -71 | -6 692 | 7 | 0 | -104 712 | 0 |
| ***Чистая прибыль*** | ***-904 301*** | ***-955 527*** | ***2 099 000*** | ***-628 699*** | ***591 256*** | ***53 650*** | ***-547 414*** | ***-127 859*** |

*Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.*

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

**Таблица 3.**

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «ЮграИнвестСтройПроект», (тыс. руб.)**

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.03. 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Выручка (Sales)*** | ***808 838*** | ***879 286*** | ***852 694*** | ***441 326*** | ***771 073*** | ***823 823*** | ***962 352*** | ***171 724*** |
| Себестоимость реализации (без амортизации) | -740 357 | -1 124 628 | -757 508 | -373 210 | -502 566 | -404 701 | -487 577 | -158 199 |
| ***Валовая прибыль (Gross margin)*** | ***68 481*** | ***-245 342*** | ***95 186*** | ***68 116*** | ***268 507*** | ***419 122*** | ***474 775*** | ***13 525*** |
| Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы | -38 212 | 0 | -16 386 | -30 481 | -29 071 | -21 974 | -81 301 | -22 274 |
| Прочие доходы/расходы (нетто) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ***Прибыль от реализации (Sales Margin)*** | ***30 269*** | ***-245 342*** | ***78 800*** | ***37 635*** | ***239 436*** | ***397 148*** | ***393 474*** | ***-8 749*** |
| Прочие внереализ. доходы расходы (нетто) | -556 405 | -882 963 | -468 328 | -1 083 965 | 247 648 | -337 192 | -369 203 | -36 378 |
| ***Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)*** | ***-526 136*** | ***-1 128 305*** | ***-389 528*** | ***-1 046 330*** | ***487 084*** | ***59 956*** | ***24 271*** | ***-45 127*** |
| Амортизация | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ***Операционная маржа (EBIT)*** | ***-526 136*** | ***-1 128 305*** | ***-389 528*** | ***-1 046 330*** | ***487 084*** | ***59 956*** | ***24 271*** | ***-45 127*** |
| Проценты к уплате | -377 777 | -55 741 | -11 391 | 16 665 | -80 397 | -126 820 | -523 901 | -117 128 |
| Проценты к получению | 0 | 6 519 | 49 995 | -90 551 | 816 | 163 | 8 440 | 359 |
| Доходы от участия в других организациях | 0 | 114 889 | 2 538 294 | 345 110 | 385 186 | 142 060 | 0 | 0 |
| ***Прибыль до налогообложения (EBT)*** | ***-903 913*** | ***-1 062 638*** | ***2 187 370*** | ***-775 106*** | ***792 689*** | ***75 359*** | ***-491 190*** | ***-161 896*** |
| Налог на прибыль и аналогичные платежи | -388 | 107 111 | -88 370 | 146 407 | -201 433 | -21 709 | -56 224 | 34 037 |
| ***Чистая прибыль*** | ***-904 301*** | ***-955 527*** | ***2 099 000*** | ***-628 699*** | ***591 256*** | ***53 650*** | ***-547 414*** | ***-127 859*** |

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

**Таблица 4.**

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «ЮграИнвестСтройПроект», (вертикальная сравнительная форма)**

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.03. 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Выручка (Sales)*** | ***100,0%*** | ***100,0%*** | ***100,0%*** | ***100,0%*** | ***100,0%*** | ***100,0%*** | ***100,0%*** | ***100,0%*** |
| Себестоимость реализации (без амортизации) | -91,5% | -127,9% | -88,8% | -84,6% | -65,2% | -49,1% | -50,7% | -92,1% |
| ***Валовая прибыль (Gross margin)*** | ***8,5%*** | ***-27,9%*** | ***11,2%*** | ***15,4%*** | ***34,8%*** | ***50,9%*** | ***49,3%*** | ***7,9%*** |
| Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы | -4,7% | n/a | -1,9% | -6,9% | -3,8% | -2,7% | -8,4% | -13,0% |
| Прочие доходы/расходы (нетто) | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |
| ***Прибыль от продаж (Sales Margin)*** | ***3,7%*** | ***-27,9%*** | ***9,2%*** | ***8,5%*** | ***31,1%*** | ***48,2%*** | ***40,9%*** | ***-5,1%*** |
| Прочие внереализ. доходы расходы (нетто) | -68,8% | -100,4% | -54,9% | -245,6% | 32,1% | -40,9% | -38,4% | -21,2% |
| ***Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)*** | ***-65,0%*** | ***-128,3%*** | ***-45,7%*** | ***-237,1%*** | ***63,2%*** | ***7,3%*** | ***2,5%*** | ***-26,3%*** |
| Амортизация | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |
| ***Операционная маржа (EBIT)*** | ***-65,0%*** | ***-128,3%*** | ***-45,7%*** | ***-237,1%*** | ***63,2%*** | ***7,3%*** | ***2,5%*** | ***-26,3%*** |
| Проценты к уплате | -46,7% | -6,3% | -1,3% | 3,8% | -10,4% | -15,4% | -54,4% | -68,2% |
| Проценты к получению | n/a | 0,7% | 5,9% | -20,5% | 0,1% | 0,0% | 0,9% | 0,2% |
| Доходы от участия в других организациях | n/a | 13,1% | 297,7% | 78,2% | 50,0% | 17,2% | n/a | n/a |
| ***Прибыль до налогообложения (EBT)*** | ***-111,8%*** | ***-120,9%*** | ***256,5%*** | ***-175,6%*** | ***102,8%*** | ***9,1%*** | ***-51,0%*** | ***-94,3%*** |
| Налог на прибыль и аналогичные платежи | 0,0% | 12,2% | -10,4% | 33,2% | -26,1% | -2,6% | -5,8% | 19,8% |

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.03. 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Чистая прибыль*** | ***-111,8%*** | ***-108,7%*** | ***246,2%*** | ***-142,5%*** | ***76,7%*** | ***6,5%*** | ***-56,9%*** | ***-74,5%*** |

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

**Таблица 5.**

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «ЮграИнвестСтройПроект», (горизонтальная сравнительная форма)**

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.03. 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ***Выручка (Sales)*** | ***83,3%*** | ***8,7%*** | ***-3,0%*** | ***-48,2%*** | ***74,7%*** | ***6,8%*** | ***16,8%*** | ***53,8%*** |
| Себестоимость реализации (без амортизации) | *52,2%* | *51,9%* | *-32,6%* | *-50,7%* | *34,7%* | *-19,5%* | *20,5%* | *48,5%* |
| ***Валовая прибыль (Gross margin)*** | ***-251,0%*** | ***-458,3%*** | ***-138,8%*** | ***-28,4%*** | ***294,2%*** | ***56,1%*** | ***13,3%*** | ***163,1%*** |
| Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы | *-53,6%* | *-100,0%* | *n/a* | *86,0%* | *-4,6%* | *-24,4%* | *270,0%* | *231,8%* |
| Прочие доходы/расходы (нетто) | *n/a* | *n/a* | *n/a* | *n/a* | *n/a* | *n/a* | *n/a* | *n/a* |
| ***Прибыль от реализации (Sales Margin)*** | ***-123,7%*** | ***-910,5%*** | ***-132,1%*** | ***-52,2%*** | ***536,2%*** | ***65,9%*** | ***-0,9%*** | ***456,2%*** |
| Прочие внереализ. доходы расходы (нетто) | *-182,6%* | *58,7%* | *-47,0%* | *131,5%* | *-122,8%* | *-236,2%* | *9,5%* | *-45,8%* |
| ***Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)*** | ***-196,4%*** | ***114,5%*** | ***-65,5%*** | ***168,6%*** | ***-146,6%*** | ***-87,7%*** | ***-59,5%*** | ***-34,3%*** |
| Амортизация | *n/a* | *n/a* | *n/a* | *n/a* | *n/a* | *n/a* | *n/a* | *n/a* |
| ***Операционная маржа (EBIT)*** | ***-196,4%*** | ***114,5%*** | ***-65,5%*** | ***168,6%*** | ***-146,6%*** | ***-87,7%*** | ***-59,5%*** | ***-34,3%*** |
| Проценты к уплате | *-60,5%* | *-85,2%* | *-79,6%* | *-246,3%* | *-582,4%* | *57,7%* | *313,1%* | *55,7%* |
| Проценты к получению | *-100,0%* | *n/a* | *666,9%* | *-281,1%* | *-100,9%* | *-80,0%* | *5077,9%* | *-94,1%* |
| Доходы от участия в других организациях | *n/a* | *n/a* | *2109,3%* | *-86,4%* | *11,6%* | *-63,1%* | *-100,0%* | *n/a* |
| ***Прибыль до налогообложения (EBT)*** | ***123,7%*** | ***17,6%*** | ***-305,8%*** | ***-135,4%*** | ***-202,3%*** | ***-90,5%*** | ***-752,1%*** | ***17,6%*** |
| Налог на прибыль и аналогичные платежи | *-100,9%* | *-27705,9%* | *-182,5%* | *-265,7%* | *-237,6%* | *-89,2%* | *158,6%* | *23,6%* |
| ***Чистая прибыль*** | ***152,3%*** | ***5,7%*** | ***-319,7%*** | ***-130,0%*** | ***-194,0%*** | ***-90,9%*** | ***-1121,8%*** | ***16,0%*** |

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

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

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

В ретроспективном периоде динамика изменения валовой выручки была разнонаправленная. На динамику изменения валовой выручки влияют этапы реализации строительных проектов, реализуемых эмитентом.

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

Анализ представленных выше данных (см. табл. 5) показывает, что динамика изменения прибыли от реализации (Sales Margin) эмитента в ретроспективном периоде была разнонаправленной.

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

Анализ представленных выше данных (см. табл. 5) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) эмитента в ретроспективном периоде имеет разнонаправленную динамику.

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

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

## 3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств должников

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

Анализ структуры активов и обязательств эмитента производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса эмитента в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов эмитента;
- установить перечень активов и обязательств эмитента на дату оценки.

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2010 г. по 31.03.2017 г.

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

**Таблица 6.**

**Скомпилированный исторический баланс АО «ЮграИнвестСтройПроект», тыс. руб.**

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.03. 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Нематериальные активы | 113 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Основные средства | 1 002 427 | 147 779 | 13 501 | 26 725 | 1 159 | 993 | 875 | 805 |
| Незавершенное строительство | 6 838 334 | 6 186 208 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Доходные вложения в мат. ценности | 8 048 | 5 921 | 3 777 | 1 759 | 2 108 | 2 042 | 19 073 | 16 395 |
| Долгосрочные финансовые вложения | 2 599 | 670 980 | 3 610 630 | 3 473 911 | 3 226 952 | 3 003 643 | 2 855 130 | 2 711 330 |
| Отложенные налоговые активы | 273 900 | 461 262 | 372 543 | 525 759 | 325 856 | 325 856 | 233 154 | 267 192 |
| Прочие внеоборотные активы | 0 | 0 | 3 292 843 | 4 502 906 | 1 665 487 | 1 096 812 | 2 536 775 | 2 686 390 |
| ***Итого внеоборотные активы*** | ***8 125 421*** | ***7 472 150*** | ***7 293 294*** | ***8 531 060*** | ***5 221 562*** | ***4 429 346*** | ***5 645 007*** | ***5 682 112*** |
| Запасы | 569 286 | 291 223 | 487 491 | 294 896 | 524 340 | 1 130 943 | 1 271 448 | 1 113 256 |
| НДС по приобретенным ценностям | 919 466 | 662 552 | 419 996 | 481 846 | 542 265 | 442 718 | 288 853 | 313 528 |
| Дебиторская задол. (через 12 месяцев) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Дебиторская задол. (до 12 месяцев) | 1 757 849 | 5 915 603 | 5 550 893 | 2 075 372 | 1 580 711 | 3 759 783 | 456 039 | 510 404 |
| Краткосрочные финансовые вложения | 52 662 | 178 241 | 599 438 | 29 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Денежные средства | 38 740 | 344 798 | 51 448 | 184 254 | 621 349 | 239 702 | 26 140 | 3 931 |
| Прочие оборотные активы | 2 785 | 26 799 | 7 497 | 80 418 | 151 632 | 105 505 | 5 | 5 |
| ***Итого оборотные активы*** | ***3 340 788*** | ***7 419 216*** | ***7 116 763*** | ***3 145 786*** | ***3 420 297*** | ***5 678 651*** | ***2 042 485*** | ***1 941 124*** |
| **БАЛАНС** | **11 466 209** | **14 891 366** | **14 410 057** | **11 676 846** | **8 641 859** | **10 107 997** | **7 687 492** | **7 623 236** |
| | | | | | | | | |
| Акционерный капитал | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Добавочный капитал | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Резервы | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Фонд социальной сферы | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прибыль / (убытки) прошлых лет | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прибыль / (убыток) отчет. периода | -2 226 883 | -3 104 462 | -1 005 462 | -1 631 162 | -1 039 908 | -986 255 | -1 533 746 | -1 661 605 |
| ***Итого собственный капитал*** | ***-1 223 883*** | ***-2 101 462*** | ***-2 462*** | ***-631 162*** | ***-39 908*** | ***13 745*** | ***-533 746*** | ***-661 605*** |
| Долгосрочные заёмные средства | 1 716 195 | 1 124 984 | 379 408 | 415 123 | 1 639 377 | 1 049 110 | 3 768 356 | 3 748 989 |
| Прочие долгосрочные обязательства | 0 | 0 | 2 490 313 | 6 534 482 | 5 374 893 | 5 057 198 | 2 014 573 | 2 189 749 |
| Отложенные налоговые обязательства | 13 042 | 13 172 | 13 077 | 13 196 | 14 732 | 14 732 | 0 | 0 |
| ***Итого долгосроч. обязательства*** | ***1 729 237*** | ***1 138 156*** | ***2 882 798*** | ***6 962 801*** | ***7 029 002*** | ***6 121 040*** | ***5 782 929*** | ***5 938 738*** |
| Краткосрочные заёмные средства | 518 261 | 16 123 | 0 | 445 810 | 2 | 93 577 | 331 337 | 317 349 |
| Кредиторская задолженность | 4 008 724 | 10 071 696 | 11 528 736 | 1 665 617 | 1 051 840 | 3 357 860 | 503 687 | 386 357 |
| Доходы будущих периодов | 0 | 0 | 0 | 100 960 | 600 921 | 30 295 | 0 | 0 |

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.03. 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Оценочные обязательства | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие обязательства | 6 433 872 | 5 766 852 | 986 | 3 132 820 | 0 | 491 480 | 1 603 285 | 1 642 397 |
| ***Итого краткосроч. обязательства*** | ***10 960 857*** | ***15 854 671*** | ***11 529 722*** | ***5 345 207*** | ***1 652 763*** | ***3 973 212*** | ***2 438 309*** | ***2 346 103*** |
| **БАЛАНС** | **11 466 211** | **14 891 365** | **14 410 058** | **11 676 846** | **8 641 857** | **10 107 997** | **7 687 492** | **7 623 236** |

*Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.*

**Таблица 7.**

**Скомпилированный исторический баланс АО «ЮграИнвестСтройПроект» (сравнительная форма)**

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.03. 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Нематериальные активы | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Основные средства | 8,7% | 1,0% | 0,1% | 0,23% | 0,01% | 0,01% | 0,01% | 0,01% |
| Незавершенное строительство | 59,6% | 41,5% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Доходные вложения в мат. ценности | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 0,02% | 0,02% | 0,02% | 0,25% | 0,22% |
| Долгосрочные финансовые вложения | 0,0% | 4,5% | 25,1% | 29,75% | 37,34% | 29,72% | 37,14% | 35,57% |
| Отложенные налоговые активы | 2,4% | 3,1% | 2,6% | 4,50% | 3,77% | 3,22% | 3,03% | 3,50% |
| Прочие внеоборотные активы | 0,0% | 0,0% | 22,9% | 38,56% | 19,27% | 10,85% | 33,00% | 35,24% |
| ***Итого внеоборотные активы*** | ***70,9%*** | ***50,2%*** | ***50,6%*** | ***73,06%*** | ***60,42%*** | ***43,82%*** | ***73,43%*** | ***74,54%*** |
| Запасы | 5,0% | 2,0% | 3,4% | 2,53% | 6,07% | 11,19% | 16,54% | 14,60% |
| НДС по приобретенным ценностям | 8,0% | 4,45% | 2,9% | 4,13% | 6,27% | 4,38% | 3,76% | 4,11% |
| Дебиторская задол. (через 12 месяцев) | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Дебиторская задол. (до 12 месяцев) | 15,3% | 39,7% | 38,5% | 17,77% | 18,29% | 37,20% | 5,93% | 6,70% |
| Краткосрочные финансовые вложения | 0,5% | 1,2% | 4,2% | 0,25% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Денежные средства | 0,3% | 2,3% | 0,4% | 1,58% | 7,19% | 2,37% | 0,34% | 0,05% |
| Прочие оборотные активы | 0,0% | 0,2% | 0,1% | 0,69% | 1,75% | 1,04% | 0,00% | 0,00% |
| ***Итого оборотные активы*** | ***29,1%*** | ***49,8%*** | ***49,4%*** | ***26,94%*** | ***39,58%*** | ***56,18%*** | ***26,57%*** | ***25,46%*** |
| **БАЛАНС** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** | **100%** |
| | | | | | | | | |
| Акционерный капитал | 8,7% | 6,72% | 6,9% | 8,56% | 11,57% | 9,89% | 13,01% | 13,12% |
| Добавочный капитал | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Резервы | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Фонд социальной сферы | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Прибыль / (убытки) прошлых лет | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Прибыль / (убыток) отчет. периода | -19,4% | -20,8% | -7,0% | -13,97% | -12,03% | -9,76% | -19,95% | -21,80% |
| ***Итого собственный капитал*** | ***-10,7%*** | ***-14,1%*** | ***0,0%*** | ***-5,41%*** | ***-0,46%*** | ***0,14%*** | ***-6,94%*** | ***-8,68%*** |
| Долгосрочные заёмные средства | 15,0% | 7,6% | 2,6% | 3,56% | 18,97% | 10,38% | 49,02% | 49,18% |
| Прочие долгосрочные обязательства | 0,0% | 0,0% | 17,3% | 55,96% | 62,20% | 50,03% | 26,21% | 28,72% |
| Отложенные налоговые обязательства | 0,1% | 0,1% | 0,1% | 0,11% | 0,17% | 0,15% | 0,00% | 0,00% |
| ***Итого долгосроч. обязательства*** | ***15,1%*** | ***7,6%*** | ***20,0%*** | ***59,63%*** | ***81,34%*** | ***60,56%*** | ***75,23%*** | ***77,90%*** |
| Краткосрочные заёмные средства | 4,5% | 0,1% | 0,0% | 3,82% | 0,00% | 0,93% | 4,31% | 4,16% |
| Кредиторская задолженность | 35,0% | 67,6% | 80,0% | 14,26% | 12,17% | 33,22% | 6,55% | 5,07% |
| Доходы будущих периодов | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,86% | 6,95% | 0,30% | 0,00% | 0,00% |
| Оценочные обязательства | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,86% | 6,95% | 0,30% | 0,00% | 0,00% |
| Прочие обязательства | 56,1% | 38,7% | 0,0% | 26,83% | 0,0% | 0,00% | 20,86% | 21,54% |
| ***Итого краткосроч. обязательства*** | ***95,6%*** | ***106,5%*** | ***80,0%*** | ***45,78%*** | ***19,13%*** | ***39,31%*** | ***31,72%*** | ***30,78%*** |
| **БАЛАНС** | **100%** | **100%** | **100%** | **100,0%** | **100,0%** | **100,0%** | **100,0%** | **100,0%** |

*Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.*

Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель

определяет стоимость (учетную) всего имущества эмитента, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности эмитента, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Динамика изменения валюты баланса эмитента представлена на рис. 1.

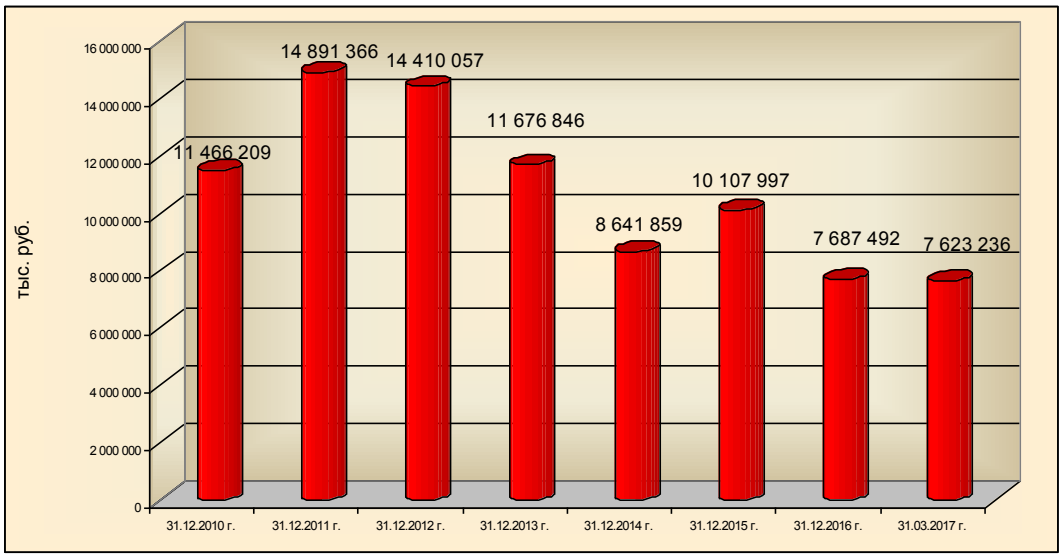



***Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса***

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса эмитента представлены в табл. 8.

**Таблица 8.**

**Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса эмитента**

| Период | Характер динамики изменения валюты баланса | Причины (источники) |
|---|---|---|
| 2010 г. | Снижение | Причиной снижения является сокращение кредиторской задолженности и долгосрочных заёмных средств, а также убытки отчетного периода. |
| 2011 г. | Рост | Источником роста является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства). |
| 2012 г. | Снижение | Причиной снижения является сокращение прочих краткосрочных обязательств. |
| 2013 г. | Снижение | Причиной снижения является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства), а также убытки отчетного периода. |
| 2014 г. | Снижение | Причиной снижения является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства) и прочие краткосрочные обязательства. |
| 2015 г. | Рост | Источником роста является кредиторская задолженность, а также прибыль отчетного периода. |
| 2016 г. | Снижение | Причинами снижения являются убытки отчетного периода, а так же сокращение долгосрочных и краткосрочных обязательств. |
| 3 мес. 2017 г. | Снижение | Причинами снижения являются убытки отчетного периода. |

*Источник: 1. Анализ Оценщика.*

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

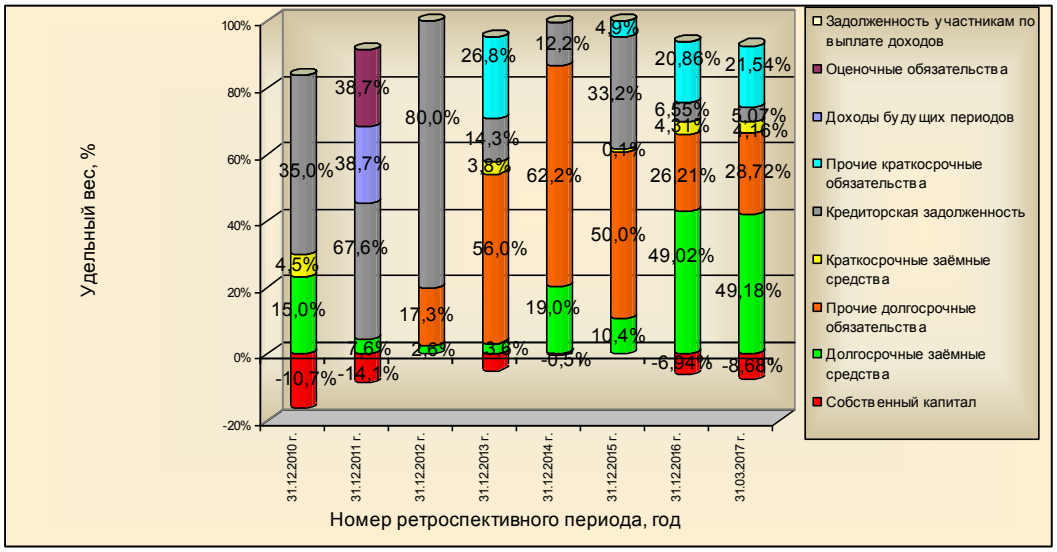



***Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования***

В ретроспективном периоде в структуре активов эмитента преобладали внеоборотные активы. Оборотные активы изменялись разнонаправлено. Динамика изменения оборотных активов отражает изменения в основной деятельности – приостановление реализации жилых площадей в 2009 г. – 2010 г. и возобновление в период 2011 г. – 2012 г. Внеоборотные активы в период с 2009 г. по 2012 г. имели тенденцию к сокращению. По состоянию на последнюю отчетную дату доля внеоборотных активов составляет 74,54% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 25,46% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

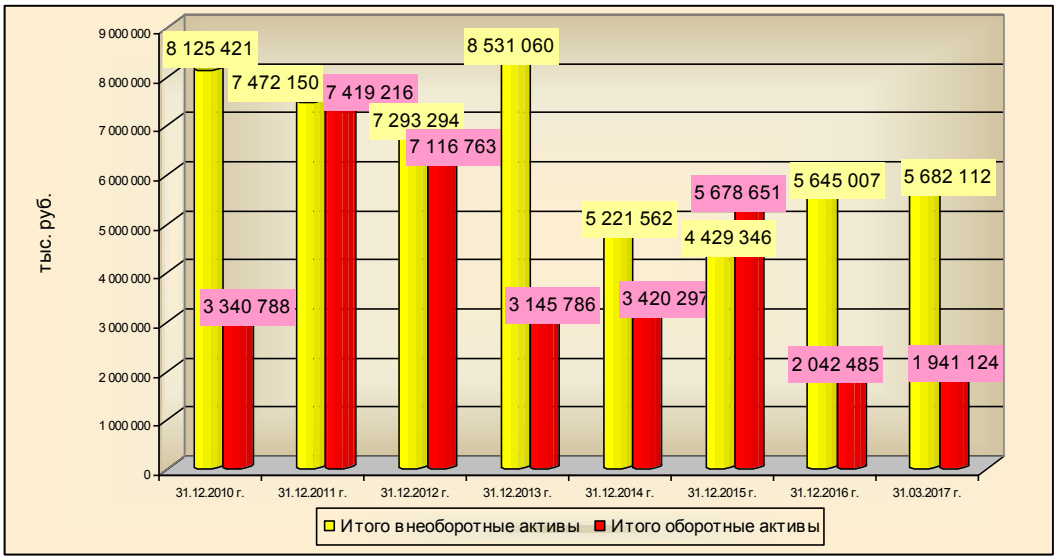



***Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении***

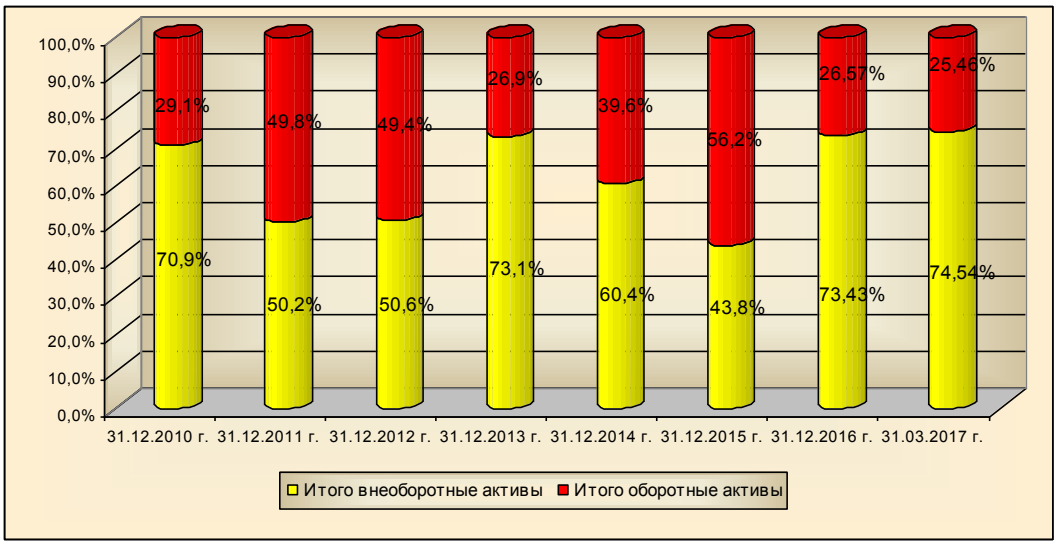



***Рис 4. Динамика изменения активов в удельном выражении***

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

- долгосрочные финансовые вложения – 35,57% от совокупных активов;
- прочие внеоборотные активы – 35,24% от совокупных активов;
- запасы – 14,60% от совокупных активов.

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

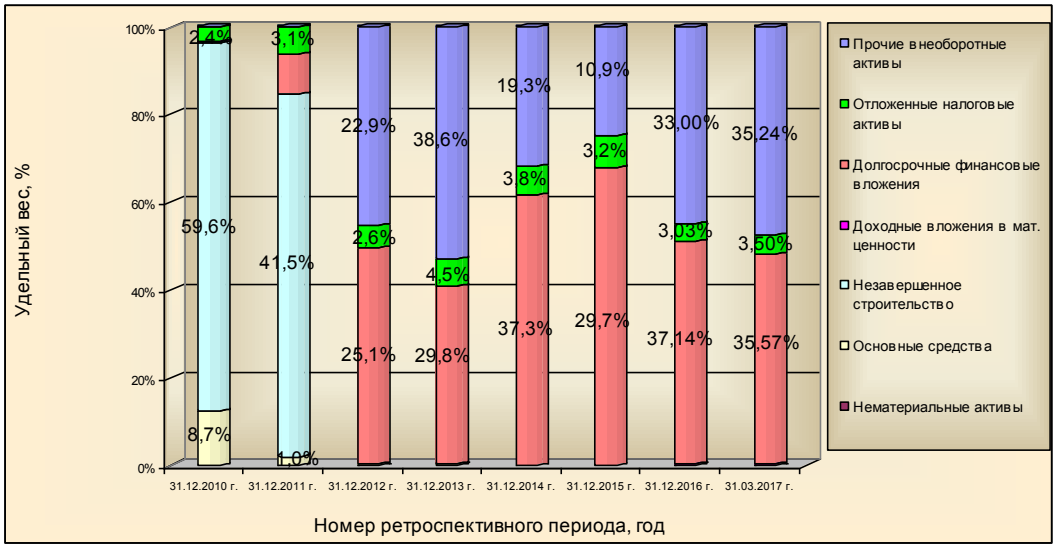



***Рис. 5. Структура внеоборотных активов***

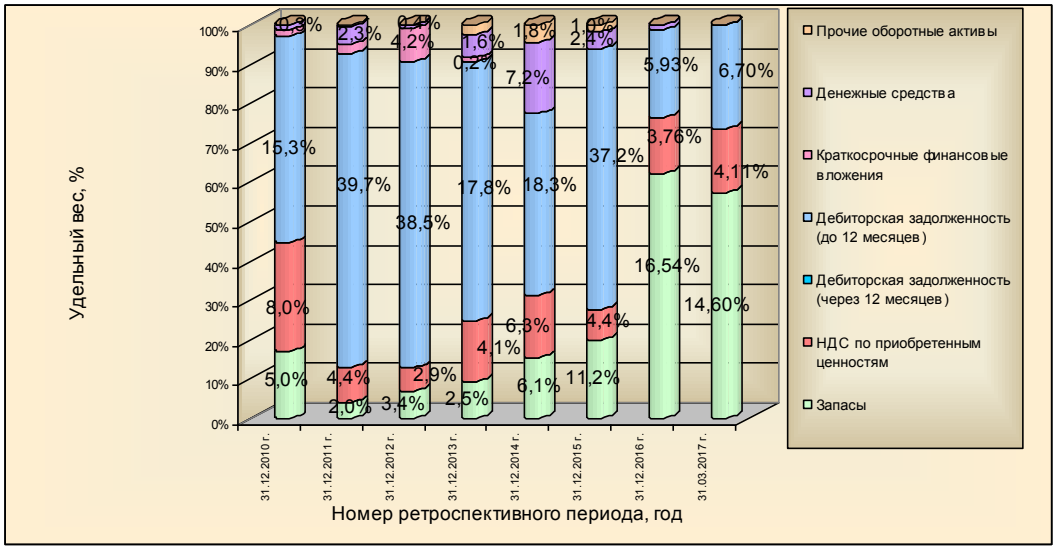



***Рис. 6. Структура оборотных активов***

***Анализ активов.***

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

*1. Нематериальные активы.* Отсутствует.

*2. Основные средства.* Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 805 тыс. руб.

*3. Незавершенное строительство***.** Отсутствует.

*4. Доходные вложения в материальные ценности*. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 16 395 тыс. руб.

*5. Долгосрочные финансовые вложения*. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 711 330 тыс. руб.

*6. Отложенные налоговые активы*. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 267 192 тыс. руб.

*7. Прочие внеоборотные активы*. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 686 390 тыс. руб.

*8. Запасы*. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 113 256 тыс. руб.

*9. НДС по приобретенным ценностям.* Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 313 528 тыс. руб.

*10. Дебиторская задолженность более 12 месяцев*. Отсутствуют.

*11. Дебиторская задолженность до 12 месяцев*. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 510 404 тыс. руб.

*12. Краткосрочные финансовые вложения*. Отсутствуют.

*13. Денежные средства*. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 3 931 тыс. руб.

*14. Прочие оборотные активы*. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 5 тыс. руб.

***Анализ обязательств.***

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

*1. Долгосрочные заёмные средства*. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 748 989 тыс. руб.

*2. Отложенные налоговые обязательства*. Отсутствуют.

*3. Оценочные обязательства (долгосрочные)*. Отсутствуют.

*4. Прочие обязательства (долгосрочные)***.** Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 2 189 749 тыс. руб.

*5. Краткосрочные заёмные средства*. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 317 349 тыс. руб.

*6. Кредиторская задолженность*. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 386 357 тыс. руб.

*7. Доходы будущих периодов*. Отсутствуют.

*8. Оценочные обязательства (краткосрочные)*. Отсутствуют.

*9. Прочие обязательства (краткосрочные)*. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 642 397 тыс. руб.

### 3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

В рамках настоящей оценки проводилась комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности эмитента, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

**Эффективность бизнеса** предлагается оценивать с помощью показателя *“Рентабельность собственного капитала”*, показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал эмитента.

**Рискованность бизнеса** может быть оценена с помощью показателя *“Коэффициент финансовой автономии”*, показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

**Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности** предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель долгосрочной платежеспособности);
- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

**Качество управления бизнесом** характеризуется показателем *“Длительность цикла самофинансирования”* (или “Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала”). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на

пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 9.

**Таблица 9.**

**Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния**

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.03. 2017 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Рентабельность собственного капитала, % | 282,96 | 78,07 | -99,88 | 25536,11 | -93,68 | -134,43 | -3982,64 | n/a |
| Уровень собственного капитала, % | -10,67 | -14,11 | -0,02 | -5,41 | -0,46 | 0,14 | -6,94 | -8,68 |
| Коэф. покрытия внеоборотных активов СК | -0,15 | -0,28 | 0,00 | -0,07 | -0,01 | 0,00 | -0,10 | -0,12 |
| Длительность оборота кредиторской задолженности, дней | 1 519 | 893 | 2 164 | 1 299 | 230 | 598 | 520 | 98 |
| Длительность цикла самофинансирования, дней | -440 | -775 | -2 032 | 60 | -26 | 631 | 615 | 340 |

*Источник: 1. Расчеты Оценщика.*

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

**Таблица 10.**

**Система ранжирования финансовых показателей**

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

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

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

**Таблица 11.**

**Классификация предприятий**

| Группа | Сумма цен интервалов | Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность) |
|---|---|---|
| A | 21 –25 | Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития. |
| B | 11-20 | Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода. |
| C | 4 – 10 | Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные |

| Группа | Сумма цен интервалов | Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность) |
|---|---|---|
| | | изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками. |
| D | Менее 4 | Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока. |

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

На основе данных представленных в табл. 9 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности эмитента за период с 31.12.2010 г. по 31.03.2017 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 12 – табл. 19.

**Таблица 12.**

**Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2010 года**

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

*Источник: 1. Расчет Оценщика.*

**Таблица 13.**

**Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2011 года**

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

*Источник: 1. Расчет Оценщика.*

**Таблица 14.**

**Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2012 года**

| Наименование показателя | Группы | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Рентабельность собственного капитала, % | > 1/3 ЦБ | 1/3 - 1/4 ЦБ | <1/4 ЦБ | <0 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Уровень собственного капитала, % | >=70 | 60-69.999 | 50-59.999 | <50 |

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

*Источник: 1. Расчет Оценщика.*

**Таблица 15.**

**Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2013 года**

| Наименование показателя | Группы | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Рентабельность собственного капитала, % | > 1/3 ЦБ | 1/3 - 1/4 ЦБ | <1/4 ЦБ | <0 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Уровень собственного капитала, % | >=70 | 60-69.999 | 50-59.999 | <50 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Коэф. покрытия внеоборотных активов СК | >1.1 | 1.0-1.1 | 0.8-0.999 | <0.8 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность оборота кред. задолженности, дней | <=60 | 61-90 | 91-180 | >180 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность цикла самофинансирования, дни. | 1 …. 30 | >30; (-10)-0 | (-30)- (-11) | <-30 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Количество показателей в группе | 1 | 1 | 0 | 3 |
| Цена интервала | 5 | 3 | 1 | 0 |
| **Сумма баллов (цен интервалов)** | | **8** | | |
| **Группа финансово-инвестиционной привлек.** | | **C** | | |

*Источник: 1. Расчет Оценщика.*

**Таблица 16.**

**Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2014 года**

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

*Источник: 1. Расчет Оценщика.*

**Таблица 17.**

**Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2015 года**

| Наименование показателя | Группы | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Рентабельность собственного капитала, % | > 1/3 ЦБ | 1/3 - 1/4 ЦБ | <1/4 ЦБ | <0 |

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

*Источник: 1. Расчет Оценщика.*

**Таблица 18.**

**Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2016 года**

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

*Источник: 1. Расчет Оценщика.*

**Таблица 19.**

**Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 3 мес. 2017 года**

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

*Источник: 1. Расчет Оценщика.*

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

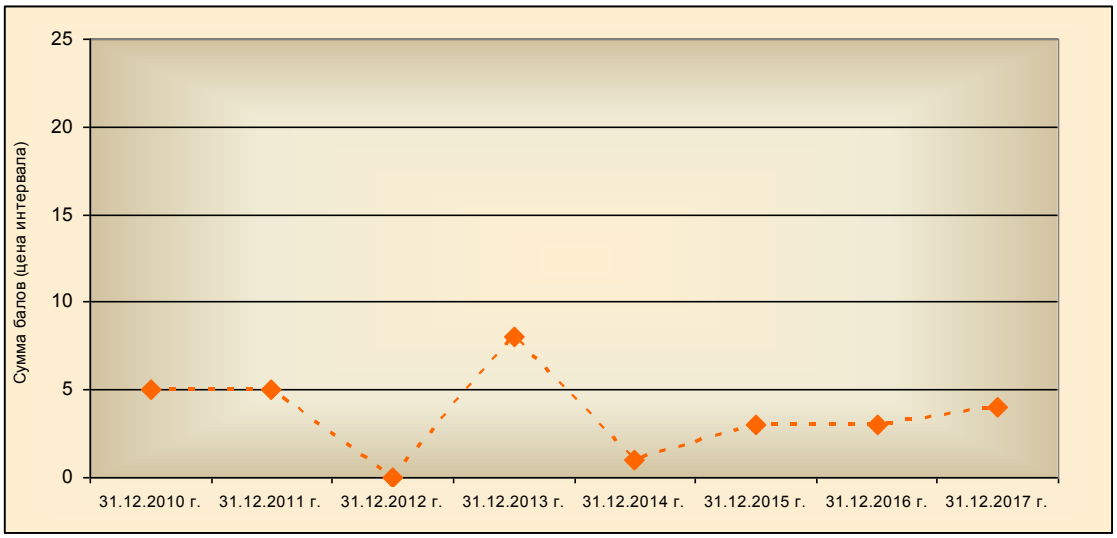



***Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности***

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности эмитента (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 20.

**Таблица 20.**

**Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности эмитента**

| Показатель хозяйственной деятельности | Динамика изменения | Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Высокая | Хорошая | Удовлет. | Неудовлет. |
| Эффективность бизнеса | Снижение | 37,5 | 0 | 0 | 62,5 |
| Рискованность бизнеса | Отсутствует | 0 | 0 | 0 | 100 |
| Долгосрочные перспективы платежеспособности | Отсутствует | 0 | 0 | 0 | 100 |
| Краткосрочные перспективы платежеспособности | Снижение | 12,5 | 0 | 12,5 | 75 |
| Качество управления бизнесом | Разнонаправленная | 0 | 62,5 | 12,5 | 25 |

*Источник: 1. Расчет Оценщика.*

Анализ данных представленных в табл. 12 – табл. 20 позволяет сделать следующие выводы:

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

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

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

# V. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2015 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2015 г. представлены в табл. 21.

**Таблица 21.**

**Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации**

| Показатели | 2006 г. | 2007 г. | 2008 г. | 2009 г. | 2010 г. | 2011 г. | 2012 г. | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ВВП | 108,20 | 108,50 | 105,20 | 92,20 | 104,50 | 104,30 | 103,50 | 101,30 | 100,70 | 96,30 |
| Индекс-дефлятор ВВП | 115,2 | 113,8 | 118,0 | 102,0 | 114,2 | 115,9 | 108,3 | 104,8 | 109,0 | 107,7 |
| Индекс потребительских цен, на конец периода | 109,00 | 111,87 | 113,28 | 108,80 | 108,78 | 106,10 | 106,57 | 106,47 | 111,35 | 112,91 |
| Индекс промышленного производства | 106,30 | 106,80 | 100,60 | 89,30 | 107,30 | 105,00 | 103,40 | 100,40 | 101,70 | 96,60 |
| Обрабатывающие производства | 108,40 | 110,50 | 100,50 | 84,80 | 110,60 | 108,00 | 105,10 | 100,50 | 102,10 | 94,60 |
| Индекс производства продукции сельского хозяйства | 103,00 | 103,30 | 110,80 | 101,40 | 88,70 | 123,00 | 95,20 | 105,80 | 103,50 | 103,00 |
| Инвестиции в основной капитал | 117,80 | 123,80 | 109,50 | 86,50 | 106,30 | 110,80 | 106,80 | 100,80 | 98,50 | 91,60 |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство» | 118,1 | 118,2 | 112,8 | 86,8 | 105,0 | 105,10 | 102,50 | 100,10 | 97,70 | 93,0 |
| Ввод в действие жилых домов | 116,06 | 120,95 | 104,74 | 93,45 | 97,5 | 106,68 | 105,46 | 107,31 | 119,43 | 101,31 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения | 113,5 | 112,1 | 102,4 | 103 | 105,9 | 100,5 | 104,6 | 104 | 99,3 | 96,07 |
| Реальная заработная плата | 113,3 | 117,2 | 111,5 | 96,5 | 105,2 | 102,8 | 108,4 | 104,8 | 101,2 | 91,0 |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб. | 10166,8 | 12971 | 16488,7 | 17832,2 | 19959,7 | 22185,4 | 25360,3 | 28381,1 | 30900,6 | 32418,4 |
| Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода) | 7,1 | 6,0 | 6,2 | 8,3 | 7,3 | 6,5 | 5,5 | 5,5 | 5,2 | 5,6 |
| Оборот розничной торговли | 114,1 | 116,1 | 113,7 | 94,9 | 106,5 | 107,1 | 106,3 | 103,9 | 102,7 | 90,01 |
| Объем платных услуг населению | 107,6 | 107,7 | 104,3 | 97,5 | 101,5 | 103,2 | 103,5 | 102,0 | 101,0 | 98,9 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 301,2 | 351,9 | 467,6 | 301,7 | 397,1 | 516,7 | 524,7 | 526 | 497,8 | 339,7 |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 137,8 | 199,8 | 267,1 | 167,3 | 228,9 | 305,8 | 317,3 | 315,3 | 286,7 | 194,1 |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 65,36 | 73,08 | 93,92 | 60,69 | 78,20 | 109,30 | 110,50 | 107,50 | 97,60 | 51,20 |

*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 объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

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

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

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

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис.

## 4.2. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 2016 г.

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах– импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре - 6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0.2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб. или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года представлены в табл. 22.

**Таблица 22.**

**Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года**
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

| Наименование показателя | 2015 | | 2016 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | декабрь | январь-декабрь | ноябрь | декабрь | январь-декабрь |
| ВВП[1)] | -3,1 | -2,8 | 1,1 | -0,6 | -0,2 |
| Потребительская инфляция, на конец периода[2)] | 0,8 | 12,9 | 0,4 | 0,4 | 5,4 |
| Промышленное производство[3)] | -4,5 | -3,4 | 2,7 | 3,2 | 1,1 |
| Обрабатывающие производства | -6,1 | -5,4 | 2,5 | 2,6 | 0,1 |
| Производство продукции сельского хозяйства | 3,0 | 2,6 | 6,8 | 3,4 | 4,8 |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство»* | -3,9 | -4,8 | 1,5 | -5,4 | -4,3 |
| Ввод в действие жилых домов | -8,1 | 1,4 | -6,0 | -6,1 | -6,5 |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения[4)] | 4,9[5)] | -3,2[5)] | -6,0 | -6,1 | -5,9 |
| Реальная заработная плата работников организаций | -8,4[5)] | -9,0[5)] | 2,1[6)] | 2,4[7)] | 0,6[7)] |
| Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб. | 43 408 | 34 030 | 36 195[6)] | 47 054[7)] | 36 703[7)] |
| Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода) | 5,8 | 5,6 | 5,4 | 5,3[4)] | 5,5 |
| Оборот розничной торговли | -14,1 | -10,0 | -4,1[6)] | -5,9 | -5,2 |
| Объем платных услуг населению | -3,0[5)] | -2,0[5)] | 1,8[6)] | -0,1 | -0,3 |
| Экспорт товаров, млрд. долл. США | 28,7[8)] | 341,5[8)] | 26,6[8)] | 28,5 | 279,2[9)] |

| Наименование показателя | 2015 | | 2016 | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | декабрь | январь-декабрь | ноябрь | декабрь | январь-декабрь |
| Импорт товаров, млрд. долл. США | 17,4[8)] | 193,0[8)] | 17,5[8)] | 19,3[6)] | 191,4[9)] |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 36,4 | 51,2 | 43,5 | 51,9 | 41,7 |

*Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.*
*1) Оценка Минэкономразвития России.*
*2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.*
*3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".*
*4) Данные за период 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За период 2016 г. - предварительные данные.*
*5) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.*
*6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными, в связи с получением итогов за отчетный период.*
*7) Оценка.*
*8) По методологии платежного баланса.*
*7) Оценка Банка России.*

*Источник: 1. http://economy.gov.ru*

*По итогам 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей. Отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции.*

## 4.3. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 1 кв. 2017 г.

*Данные материал подготовлен на основе результатов исследований аналитиков Внешэкономбанка.*

По итогам первого квартала 2017 года ВВП России сократился на 0,3% по сравнению с первым кварталом прошлого года. К предыдущему кварталу (октябрю-декабрю 2016 года) экономика выросла на 0,3% с исключением сезонного и календарного факторов.

В марте 2017 года ВВП прекратил снижение после провального февраля. Но прирост к марту 2016 года был нулевым, а к предыдущему месяцу с исключением сезонного и календарного факторов рост составил 0,2%.

Положительная динамика ВВП в марте к предыдущему месяцу обусловлена ростом обрабатывающих отраслей (2,4%), торговли (0,5%), добычи полезных ископаемых (0,1%) и чистых налогов (0,1%). В области отрицательных значений оказались строительство (-1,7%), обеспечение электроэнергией и водоснабжение (-1%), производство продукции сельского хозяйства (-0,1%).

Статистику за март в целом можно рассматривать как позитивную, и, с очисткой от сезонного и календарного эффектов, экономика демонстрирует рост уже в течение трех кварталов подряд, что свидетельствует о выходе из рецессии.

Добыча полезных ископаемых продолжает расти благодаря высоким показателям добычи газа, но обрабатывающие производства демонстрируют падение в результате низкого инвестиционного спроса и постепенного замедления роста поставок на экспорт.

В первом квартале существенно сократились объемы строительства, после позитивной динамики во втором полугодии прошлого года.

В первом квартале одним из основных факторов роста стал потребительский спрос, но рассчитывать на устойчивость роста потребления рано.

Кредитная активность населения остается низкой, а политика Банка России может начать ужесточаться в случае разогрева потребительского спроса. Индексация зарплат в бюджетном секторе в 2017 также не планируется.

Минэкономразвития ожидает, что во втором полугодии экономический рост ускорится. Но консенсус-прогноз по-прежнему предполагает увеличение ВВП в пределах 1-1,5%. Предварительные итоги первого квартала свидетельствуют в пользу более консервативных оценок.

*Источник: 1. https://www.gazeta.ru/business*

*По итогам 1 квартала 2017 года социально-экономическая обстановка характеризуется как стабильная, отмечается стабилизация или рост основных показателей. Наблюдается снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств.*

## 4.4. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов

Предисловие

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской

Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Описание вариантов прогноза

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства.

В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли

повысится до 3,5%, объема платных услуг населению – до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

Базовый вариант предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 – 2019 годы представлены в табл. 23.

**Таблица 23.**

**Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 – 2019 годы**

| Сценарий | 2015 год отчет | 2016 год оценка | 2017 год | 2018 год | 2019 год |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | прогноз | | |
| **Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.** | | | | | |
| Базовый | | | 40 | 40 | 40 |
| «Базовый+» | 51,2 | 41 | 48 | 52 | 55 |
| Целевой | | | 48 | 52 | 55 |
| **Индекс потребительских цен, на конец года** | | | | | |
| Базовый | | | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| «Базовый+» | 12,9 | 5,8 | 4,5 | 4,3 | 4,1 |
| Целевой | | | 4,3 | 3,9 | 3,9 |
| **Валовой внутренний продукт, темп роста %** | | | | | |
| Базовый | | | 0,6 | 1,7 | 2,1 |
| «Базовый+» | -3,7 | -0,6 | 1,1 | 1,8 | 2,4 |
| Целевой | | | 1,8 | 3,0 | 4,4 |
| **Инвестиции в основной капитал, %** | | | | | |
| Базовый | | | -0,5 | 0,9 | 1,6 |
| «Базовый+» | -8,4 | -3,7 | 1,5 | 2,8 | 4,4 |
| Целевой | | | 3,5 | 5,5 | 6,5 |
| **Промышленность, %** | | | | | |
| Базовый | | | 1,1 | 1,7 | 2,1 |
| «Базовый+» | -3,4 | 0,4 | 1,6 | 2,3 | 2,7 |
| Целевой | | | 2,2 | 3,0 | 3,7 |
| **Реальные располагаемые доходы населения, %** | | | | | |
| Базовый | | | 0,2 | 0,5 | 0,8 |
| «Базовый+» | -4,3 | -5,6 | 1,2 | 1,8 | 2,2 |
| Целевой | | | 0,9 | 1,5 | 3,4 |
| **Реальная заработная плата, %** | | | | | |
| Базовый | | | 0,4 | 2,0 | 1,6 |
| «Базовый+» | -9,0 | 0,3 | 1,7 | 3,1 | 2,8 |
| Целевой | | | 1,2 | 2,6 | 4,3 |
| **Оборот розничной торговли, %** | | | | | |
| Базовый | | | 0,6 | 1,1 | 1,8 |
| «Базовый+» | -10,0 | -4,6 | 2,0 | 2,7 | 3,5 |
| Целевой | | | 1,5 | 2,3 | 5,3 |
| **Экспорт – всего, млрд. долл. США** | | | | | |
| Базовый | | | 284 | 290 | 297 |
| «Базовый+» | 341,5 | 279,0 | 315 | 344 | 370 |
| Целевой | | | 316 | 347 | 376 |
| **Импорт – всего, млрд. долл. США** | | | | | |
| Базовый | | | 194 | 200 | 207 |
| «Базовый+» | 193,0 | 186,7 | 207 | 224 | 241 |
| Целевой | | | 207 | 226 | 247 |

*Источник. 1. http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101*

## 4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)

### *Общие сведения*

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения в период с 2010 г. по 2016 г. представлены в табл. 24, а так же на рис. 8 - рис. 10.

**Таблица 24.**

**Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения**

| Период | Динамика сделок на российском рынке AK&M по сумме, млрд. долл. США | Динамика сделок на российском рынке AK&M по числу | Динамика средней стоимости на российском рынке AK&M, млрд. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от $1 млрд. и выше) |
|---|---|---|---|
| 2010 | 62,17 | 521 | 55,33 |
| 2011 | 75,17 | 606 | 58,93 |
| 2012 | 49,79 | 514 | 57,1 |
| 2013 | 120,74 | 533 | 57,41 |
| 2014 | 46,85 | 504 | 57,66 |
| 2015 | 47,01 | 449 | 52,95 |
| 2016 | 41,76 | 454 | 45,9 |

*Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства AK&M - http://www.akm.ru/rus/ma/.*

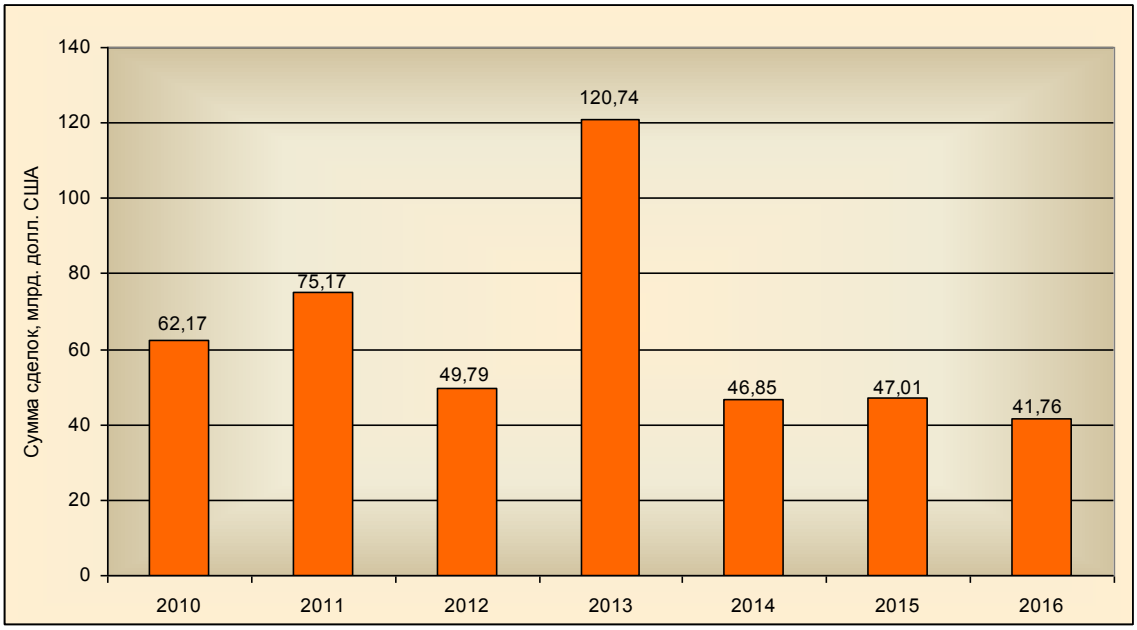



***Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке AK&M по сумме***

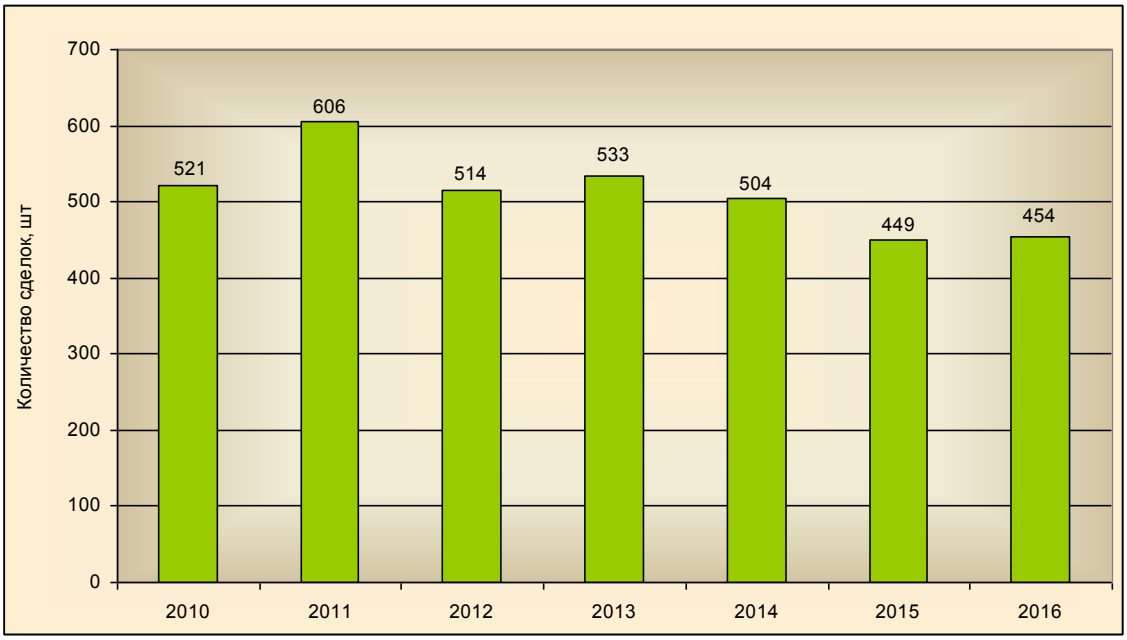



***Рис. 9. Динамика сделок на российском рынке AK&M по числу***

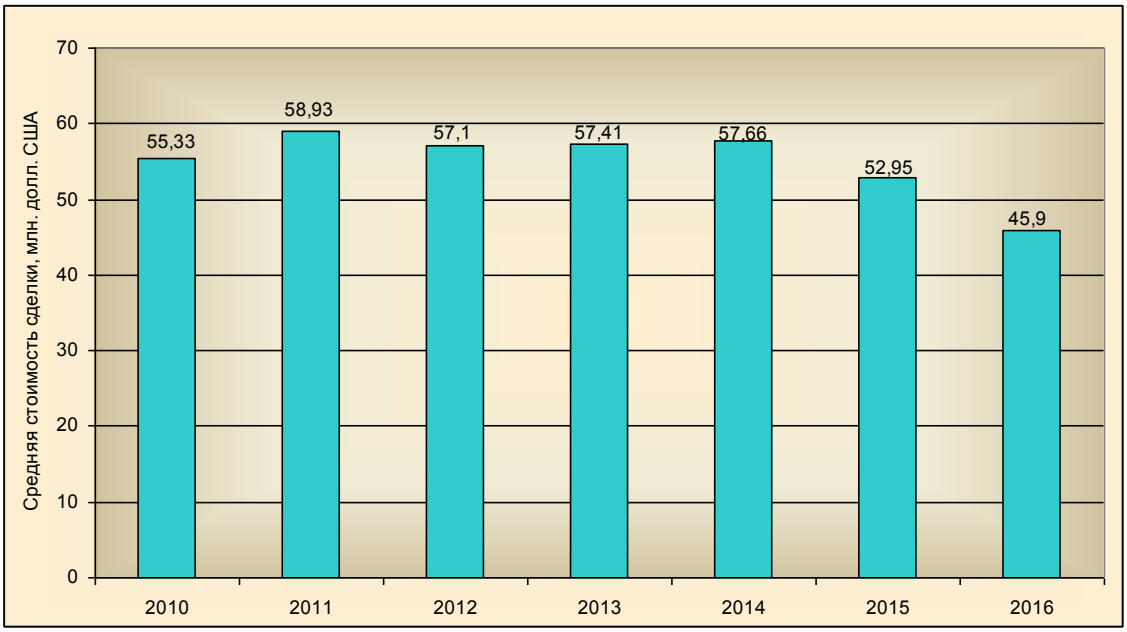



***Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке AK&M***

## *Состояние российского рынка слияния и поглощений (M&A) в 2015 г.*

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в 2015 г. представлены в табл. 25, а так же на рис. 11 и рис. 12.

**Таблица 25.**

**Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок**

| Период | Динамика сделок на российском рынке AK&M по сумме, млрд. долл. США | Динамика сделок на российском рынке AK&M по числу |
|---|---|---|
| янв.15 | 0,61 | 18 |
| фев.15 | 0,32 | 23 |
| мар.15 | 2,25 | 43 |
| апр.15 | 9,46 | 28 |
| май.15 | 0,53 | 20 |
| июн.15 | 3,86 | 45 |
| июл.15 | 5,55 | 52 |

| Период | Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США | Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу |
|---|---|---|
| авг.15 | 2,00 | 40 |
| сен.15 | 3,89 | 39 |
| окт.15 | 6,24 | 39 |
| ноя.15 | 7,33 | 37 |
| дек.15 | 5,12 | 68 |

*Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - http://www.akm.ru/rus/ma/.*

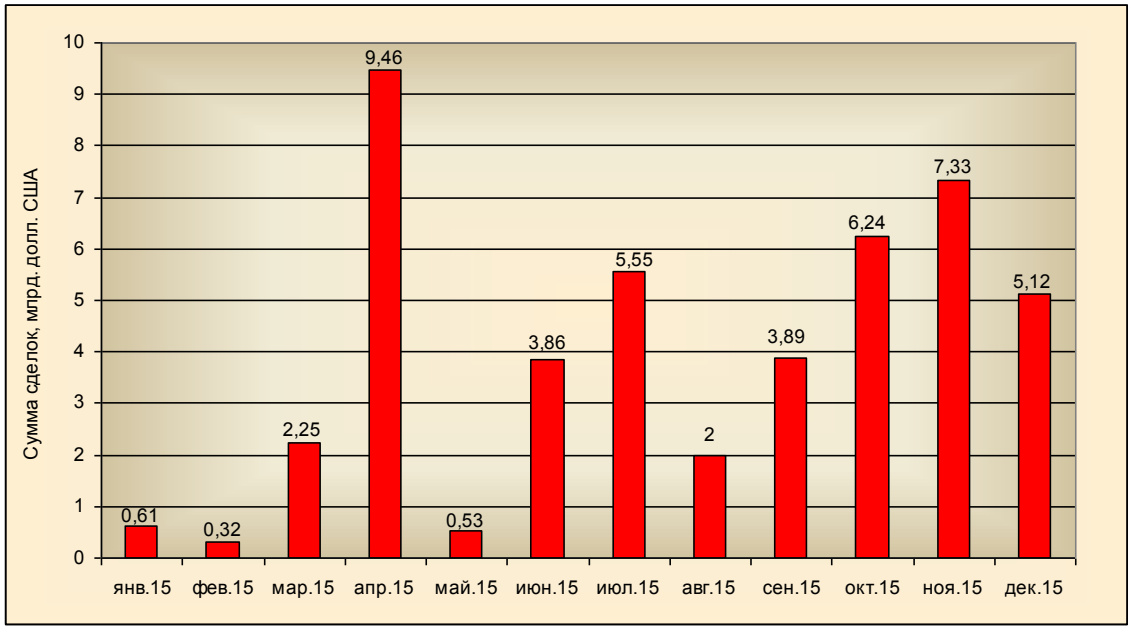



***Рис. 11. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме***

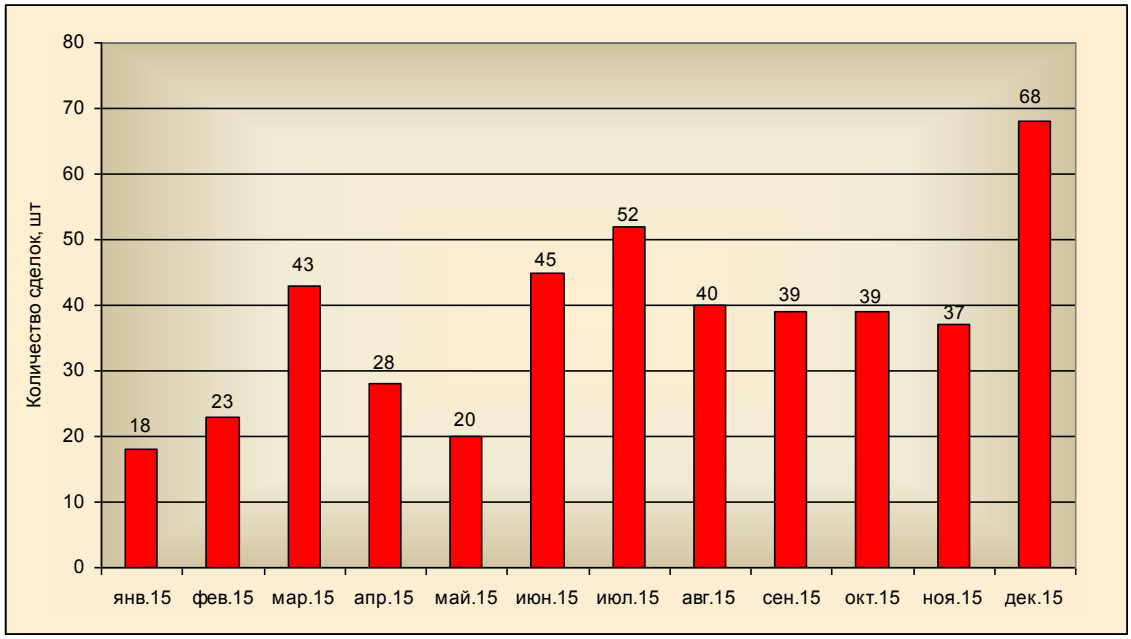



***Рис. 12. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу***

Количество транзакций M&A в 2015 году существенно снизилось. В 2015 году состоялось 452 сделки с участием российских компаний. Это на 10,7% меньше, чем в предыдущем году (506 транзакций), и самый низкий показатель за последние шесть лет.

Объем рынка M&A в долларовом выражении за прошлый год практически не изменился и составил $47,15 млрд.

Более чем на четверть объем российского рынка M&A в 2015 году был сформирован за счет двух крупнейших сделок: покупки группы компаний "Стройгазконсалтинг" Газпромбанком и UCP оценочно

за $7 млрд. и консолидации структурами Саида Керимова контрольного пакета компании Polyus Gold за $5,29 млрд. За вычетом этих сделок объем рынка был бы на 25% ниже прошлогоднего.

Что касается отраслевого распределения сделок, строительство и девелопмент в 2015 году продемонстрировали рекордные темпы роста. Сумма сделок увеличилась в 3,1 раза по сравнению с 2014 годом, с $4,29 млрд. до $13,35 млрд. (28,3% объема рынка) - это максимальный показатель для отрасли за последние шесть лет. Прежде всего, такой результат достигнут за счет уже упоминавшейся покупки группы компаний "Стройгазконсалтинг". Однако даже без учета этой сделки суммарная стоимость транзакций в отрасли увеличилась на 48% к предыдущему году.

Число сделок при этом почти не выросло — 67 транзакций против 66 в 2014 году. Однако средняя стоимость сделки (за вычетом крупнейшей) увеличилась на 48% до $96,3 млн. с $65 млн. годом ранее. Это связано с тем, что в кризисный период инвесторы рассматривают покупку коммерческой недвижимости как способ обезопасить средства и купить активы с потенциалом роста стоимости в дальнейшем. В структуре сделок в отрасли в 2015 году доминировала покупка площадок под редевелопмент — компании стремились получить выгодные локации «про запас», чтобы начать их застройку позже. Также высокая M&A-активность отмечена в офисном и складском сегментах.

На втором месте в рейтинге отраслей за 2015 год находился топливно-энергетический комплекс, где произошло 24 сделки на $8,84 млрд. (18,7% объема рынка). Самым активным игроком на рынке M&A в отрасли в 2015 году была DEA Deutsche Erdoel, которая принадлежит инвестиционной компании LetterOne, созданной владельцами российской "Альфа-групп". В октябре она заключила крупнейшую сделку года в отрасли - подписала соглашение о покупке 100% E.ON E&P Norge, которая ведет добычу и разведку в Северном море, за $1.6 млрд.

Третье место в рейтинге отраслей по итогам 2015 года заняла добыча полезных ископаемых (кроме топливных), где отмечено 10 сделок на $5,45 млрд. (11,6% объема рынка). Крупнейшей из них стала уже упоминавшаяся сделка с Polyus Gold.

Сделки с банками составляют львиную долю M&A-активности в финансовом секторе (65%). Тем не менее, поводов для оптимизма в этом не так много. По данным статистики бюллетеня "Рынок слияний и поглощений", санация стала в конце 2015 года основным способом перехода прав собственности на банки. В целом за прошлый год на санацию пришлось 25% всех транзакций в финансовом секторе и 38% сделок с банками.

В 2015 году продолжился уход иностранных акционеров из российской банковской системы, что связано с низкой доходностью работы на российском рынке в условиях девальвации рубля и сокращения кредитования. За последние шесть лет свои российские "дочки" продали Santander Consumer Finance, Barclays, Straumborg, Societe Generale, WestLB, группа KBC, GE Money, Приватбанк, группа DNB, DFE, ICICI Bank, Royal Bank of Scotland.

Среди отраслей, показавших прирост M&A-активности в 2015 году, следует выделить сельское хозяйство и информационные технологии. Сельское хозяйство остается одной из самых быстрорастущих отраслей на российском рынке M&A. В 2015 году в нем состоялась крупнейшая сделка за последние шесть лет — покупка таиландским холдингом Charoen Pokphand Foods птицефабрик «Северная» и «Войсковицы» в Ленинградской области за $680 млн.

Сделки в отрасли стимулируются импортозамещением после введения эмбарго на ввоз продуктов из ЕС. В то же время в M&A участвуют в основном крупные агрохолдинги, которые наращивают свои земельные банки. Средние и малые сельскохозяйственные компании, у которых высокая задолженность сочетается с падением рентабельности, не имеют ресурсов для расширения бизнеса и проведения сделок.

Информационные технологии в 2015 году продемонстрировали самый высокий уровень M&A-активности за последние шесть лет. В октябре в отрасли была заключена крупнейшая сделка с 2010 года: южноафриканский медиахолдинг Naspers объявил о покупке 50,5% шведской Avito Holding, управляющей порталом онлайн-объявлений Avito.ru, за $1,2 млрд.

Благодаря сделке с Avito общая сумма сделок в IT в 2015 году достигла рекордного значения — $1,92 млрд., увеличившись на 32,6% в годовом сравнении. Число сделок также было максимальным за шесть лет — 33 транзакции. Но в то же время средняя стоимость сделки в 2015 году за вычетом крупнейшей упала в два с лишним раза до $22,7 млн. Это связано с общим сокращением IT-рынка в России и резкими колебаниями курса рубля, что особенно актуально для компаний, у которых высокая доля импортного оборудования и программных продуктов в основной деятельности.

В 2015 году российский рынок M&A оставался преимущественно локальным. На внутренние сделки (где и активы, и покупатель находятся в России) пришлось 78% общего числа сделок и 69% их суммы.

Сделок иностранных покупателей с российскими активами (out-in) на протяжении последних шести лет традиционно было больше, чем зарубежных сделок российских компаний (in-out). Но в 2015 году разрыв между ними стал максимальным - иностранцы купили почти вдвое больше российских компаний, чем российские покупатели приобрели активов за рубежом (67 транзакций против 34

соответственно). Кроме того, впервые с 2010 года сумма сделок иностранных инвесторов с российскими активами превысила сумму трансграничных сделок российских компаний, отмечают аналитики ИА AK&M.

Зарубежные сделки российских компаний занимают более или менее заметную долю рынка лишь в нескольких отраслях: добыче нефти и газа, девелопменте, телекоме и информационных технологиях. В частности, DEA Deutsche Erdoel, которая принадлежит инвестиционной компании LetterOne, созданной владельцами российской "Альфа-групп", совершила крупнейшую трансграничную сделку 2015 года - купила 100% E.ON E&P Norge, которая ведет добычу и разведку в Северном море, за $1,6 млрд.

Учитывая большую долю нефтегазовых доходов в российской экономике, падение цен на нефть вызывает спад в целом ряде прямо и косвенно связанных отраслей, от производства оборудования до девелопмента и сферы услуг. Однако, на взгляд аналитиков ИА AK&M, влияние "нефтяного шока" уже практически отыграно в конце 2014 и начале 2015 года. Компании привыкли жить в новой реальности, поэтому сопутствующее падение рынка M&A было не таким сильным, как в предыдущий период. Гораздо большее значение имела девальвация рубля, которая ведет к обесцениванию финансовых ресурсов компаний и снижает их возможности по совершению сделок.

С учетом падения производства и выручки и сокращения кредитования у компаний возникают сложности с привлечением необходимых средств для сделок M&A. Им приходится совершать сделки с опорой в основном на собственные ресурсы, вдобавок в условиях неопределенности относительно дальнейших перспектив экономики.

Как отмечают аналитики ИА AK&M, настораживает тот факт, что "базовый" объем рынка M&A (рассчитываемый без учета крупнейших сделок стоимостью от $1 млрд. и выше), который оставался до конца 2014 года очень стабильным, в 2015 году пережил уже второе за шесть лет резкое падение. Его объем стал наименьшим за все время наблюдений - $23,28 млрд. (на 19% меньше, чем в 2014 году). Это говорит о том, что рынок M&A в сегменте MidCap, который был в 2014 году намного устойчивее, чем в сегменте компаний большой капитализации, теперь в полной мере ощутил на себе последствия экономического спада.

Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2015 году на рис. 13.

| | Отрасль | Объект сделки | Продавцы | Покупатели | Пакет | Стоимость, $ млн. | Формат | Дата |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Офис | Группа компаний «Стройтранснефтегаз» | Русские Бизнесмены, Зевс Минеф | АО «Газпромбанк», Baird Capital Partners (до 50%) | 100% | 7000,0* | Внутр. | апр.15 |
| 2 | Добыча | Рефт: Gold International | Акционеры Гаврилова Клименко, Ольга Мартынова, менеджмент | Sachsen Ltd (Сакс Бурмаш) | 50,79% | 5291,1 | Внутр. | июн.15 |
| 3 | Транс | ОАО «Уголь-Трансбанк» | Группа Оаанс (Турбаров Торгинвест) | Акционеры Андрея Бокарева | По 34% | 5467,0* | Внутр. | июн.15 |
| 4 | ТЭК | E.On E&P Norge AS (Норвегия) | E.On SE | DEA Deutsche Erdoel AG (подразд. LetterOne) | 100% | 1600,0 | Зс-ная | окт.15 |
| 5 | ТЭК | Waterdall Bridge Kaufleuten Zug AG, Waterdall Bridge Kaufleuten GmbH, WIRSAF GmbH, Waterdall Hoverdam (Германия) | Waterdall Holding GmbH (SAAF SE) | ПАО «Газпром» (объект оценивания) | По 50% | 1584,4* | Зс-ная | янв.15 |
| 6 | ТЭК | ОАО «ЛУКОЙЛ» | Частные акционеры | Lukoil Investment Cyprus Ltd | 4,93%* | 1548,9* | Внутр. | янв.15 |
| 7 | IT | Avito AB (владеет сайтом Avito.ru) | Tamerik AB, Northstar AB, Accel Partners | Холдинг Мирлин (КИАР) | 30,5% | 1200,0 | Off-ш | окт.15 |
| 8 | ТЭК | Сирдис Технолоджи Компанс Ltd (Кипр) | ОАО «ЛУКОЙЛ» | Закрыт (Кипр) | 50% | 1087,0 | Off-ш | июн.15 |
| 9 | ТЭК | ОАО АФК «Башнефть» | ОАО «АФК «Система» | Роснефтегаз | 51,6% | 1082,5* | Внутр. | апр.15 |
| 10 | Металл | Xstrata AG (Швейцария) | Международные акционеры | Группа «Гленкор» | 29,9%* | 1012,0 | Зс-ная | окт.15 |
| 11 | Офис | ОАО «Лафарж Цемент» | Lafarge SA | Lafargeholcim Group (Швейцария) | 100% | 956,0* | Off-ш | июн.15 |
| 12 | Офис | АО «АЛЛТ Девелопмент», ПАО «Центр Эстейт» | Вадим Мошкович | Группа «Блек Мамаев и Сент-Саймон Гуверниз и Мамаев (Шотландия) | По 100% | 800,0* | Внутр. | июн.15 |
| 13 | Офис | Комплекс апартаментов для студентов Part Student Living (Великобритания) | The Cadple Group | LetterOne Treasury Services (LetterOne Holding SA) | Нерасп. комплекс | 780,0 | Зс-ная | дек.15 |
| 14 | Связь | Telecom S.p.A. (Италия) | WIND Телекоммуникации (Люксембург, Ltd) | Сбербанк Телеком (Россия) | 50% | 765,0 | Off-ш | мар.15 |
| 15 | ТЭК | Нефтегазовая месторождения в британском секторе Северного моря (Великобритания) | DEA Deutsche Erdoel AG (принадлежит подразд. LetterOne) | Serica Group Limited (Великобритания, Швейцария) | Нерасп. комплекс | 750,0* | Off-ш | окт.15 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16 | Сельское хозяйство | ЗАО «Пивоварня «Северная», ЗАО «Пивоварня [illegible]» | Agro Invest Holdings B.V. | CIP Netherlands B.V. (Charoen Pokphand Foods, Таиланд) | До 100% | 680,0 | Сов-к | янв.15 |
| 17 | Туризм | ЖАО «Красная Поляна» горнолыжный курорт «Горки города» | ОАО «Сбербанк России» | ООО «Курорт плюс» | 99,93% | 543,7 | Внутр. | окт.15 |
| 18 | Строит. | ООО «ЖЦ Юг» | Департамент городского имущества г. Москвы | ООО «Инвестиционная группа ЛСР в АФК «Система» | 100% | 469,2 | Внутр. | дек.15 |
| 19 | Сельское хозяйство | ПАО «Группа «Разгуляй» | Рассвет-комбикорм | Группа компаний «Русагро» | 10,09%? | 465,1 | Внутр. | дек.15 |
| 20 | Спорт | Спортивная арена Barclays Center (США) | Брюс Ратнер | Михаил Прохоров | 55% | 453,8 | Ін-ст | дек.15 |
| 21 | Финансы | Часть активов и обязательств ОАО АКБ «Пробизнесбанк» | Передача в рамках процедуры санации | ПАО «Банк Санкт-Петербург» | Перед. контрол. | 370,0 | Внутр. | авг.15 |
| 22 | Туризм | Управление по торговым СУГ в порту Усть-Луга | ПАО «СИБУР Холдинг» | Консорциум с участием РФПИ | Перед. контрол. | 358,7* | Внутр. | июл.15 |
| 23 | Финансы | ОАО «МДМ-Банк» | Сергей Попов | Группа «Росс» | 51,33% | 306,6* | Внутр. | июл.15 |
| 24 | Строит. | Индустриальный парк «ПИК-Запад» | PNK Group | Группа «Росс» | Перед. контрол. | 305,0* | Внутр. | июл.15 |
| 25 | Финансы | ПАО «Банк Уралсиб» | Николай Цветков | Владимир Евтушенков | 52% | 302,0* | Внутр. | июл.15 |
| 26 | Торговля | Торговая галерея «Модный сезон» | ОАО «Дикси» | Sibma Holdings Ltd | Перед. контрол. | 300,0* | Внутр. | авг.15 |
| 27 | Финансы | Лизинг Европа АО (ЗАО «Сбербанк Лизинг») | Лизинг Европа АО (ЗАО «Сбербанк Лизинг») | Renta Investments Ltd (Сингапур) | 99,9% | 296,5* | Сов-к | дек.15 |
| 28 | Строит. | ООО «Компания «Сити Лиф Групп» | Дмитрий Лубенский | Группа ЛСР | 72,11% | 290,1* | Внутр. | апр.15 |
| 29 | Строит. | АО «Группа ПИК» | Ninp Asset Management Limited | Сергей Сурков и др. | 100% | 283,0* | Внутр. | июл.15 |
| 30 | Строит. | Бизнес-центр «Сущевский» | Нет данных | ПАО «МегаФон» | 50% | 282,0 | Внутр. | окт.15 |

***Рис. 13. Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2015 году***

## *Состояние российского рынка слияния и поглощений (M&A) по итогам 2016 года*

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в 2016 г. представлены в табл. 26, а так же на рис. 14 и рис. 15.

**Таблица 26.**

**Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок**

| Период | Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США | Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу |
|---|---|---|
| янв.16 | 1,57 | 34 |
| фев.16 | 1,92 | 34 |
| мар.16 | 1,91 | 47 |
| апр.16 | 2,70 | 34 |
| май.16 | 2,09 | 36 |
| июн.16 | 5,29 | 24 |
| июл.16 | 2,40 | 36 |
| авг.16 | 1,71 | 35 |
| сен.16 | 2,65 | 30 |
| окт.16 | 1,71 | 38 |
| ноя.16 | 11,44 | 43 |
| дек.16 | 6,37 | 63 |

*Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - http://www.akm.ru/rus/ma/.*

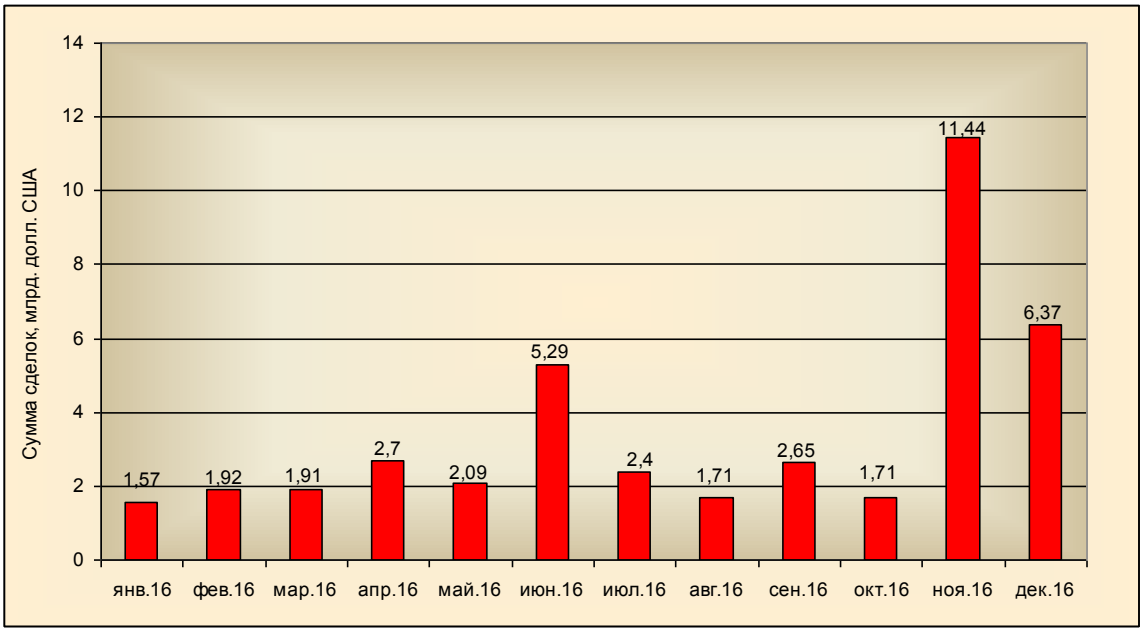



***Рис. 14. Динамика сделок на российском рынке AK&M по сумме***

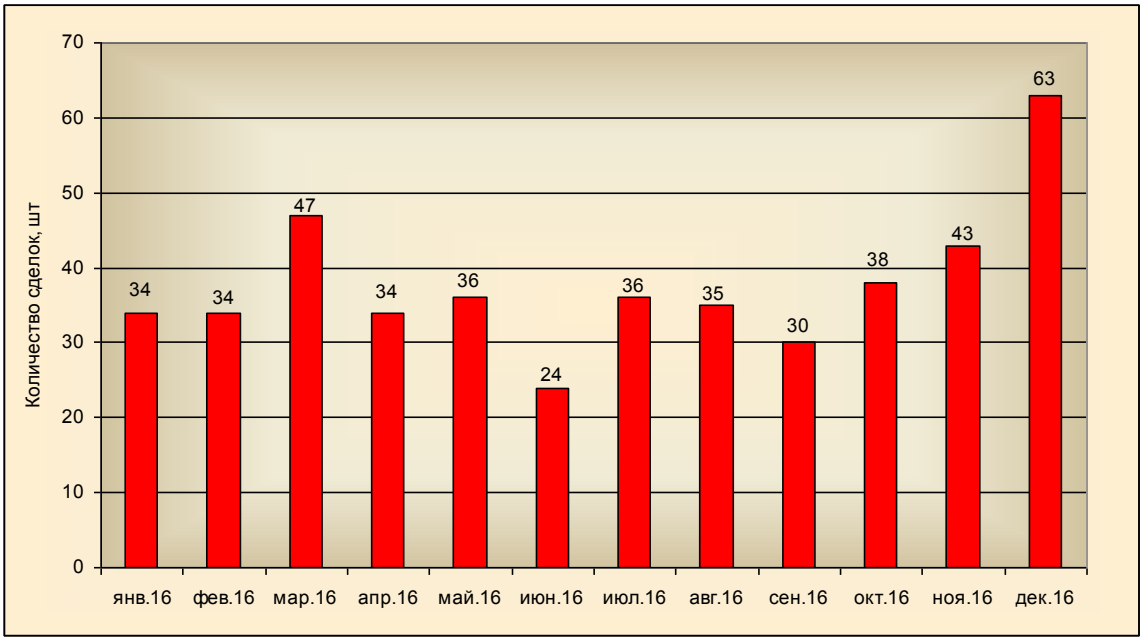



***Рис. 15. Динамика сделок на российском рынке AK&M по числу***

Сумма сделок в 2016 году — $41,756 млрд.

Число сделок — 454.

Средняя стоимость сделки — $92 млн. (за вычетом крупнейших сделок — $45,9 млн.).

Период спада на российском рынке слияний и поглощений заканчивается, свидетельствуют данные статистики 2016 года. В 2016 году количество сделок M&A с участием российских компаний пусть незначительно, но выросло — на 1,1% до 454 транзакций. Для сравнения, в предыдущем году спад составлял 10%.

Тем не менее, суммарная стоимость сделок в 2016 году оказалась худшей за последние семь лет — всего $41,76 млрд., на 11% меньше, чем годом ранее. Это связано, прежде всего, с недостатком мегасделок стоимостью от $1 млрд. В 2016 году их было всего семь, тогда как годом ранее — десять.

Крупнейшей сделкой года стало слияние итальянских телеком-операторов Wind (принадлежит VimpelCom Ltd) и 3 Italia (владелец — гонконгский многопрофильный холдинг CK Hutchison). Стоимость этой сделки мы оцениваем по доле 3 Italia в размере 8,1 млрд. евро ($8,6 млрд.). Это крупнейшая сделка в отрасли и одна из трех крупнейших сделок на российском рынке M&A в целом за последние пять лет.

Однако, если исключить мегасделки, цены на российские компании остаются низкими. Средняя стоимость транзакции в 2016 году (за вычетом крупнейших от $1 млрд.) составила $45,9 млн. — это на 13% меньше, чем годом ранее ($52,9 млн.), и наихудшее значение за семь лет.

Зато в рублевом выражении рынок выглядит гораздо лучше. Он сократился всего на 6,3% к предыдущему году, до 2,7 трлн. руб., а средняя стоимость сделки осталась фактически на уровне прошлого года — 3 млрд. руб. против 3,4 млрд. руб. соответственно. Однако в значительной степени такой результат обусловлен сохраняющейся девальвацией рубля.

Тем не менее, прирост количества сделок и оживление рынка в последние месяцы 2016 года позволяют рассчитывать на продолжение роста в 2017 году. Прежде всего, этому способствует наметившееся улучшение макроэкономической ситуации. Так, индекс промышленного производства по итогам 2016 года вырос на 1,1% против спада на 3,4% годом ранее. Темп спада инвестиций в основной капитал замедлился до – 2,3% по сравнению с –9,6% в 2015 году.

Основными же факторами, тормозящими развитие рынка слияний и поглощений, остаются ослабление рубля, сокращение потребительского спроса и низкие мировые цены на нефть.

Курс рубля к доллару США в 2016 году укрепился на 17% (с 72,9 руб. за доллар на 31 декабря 2015 года до 60,7 руб. за доллар год спустя), к евро — на 20% (с 79,7 руб. до 63,8 руб. соответственно). Тем не менее, рубль все еще стоит вдвое меньше, чем в конце 2013 года. С точки зрения M&A это практически закрывает российским компаниям дорогу на внешний рынок. Объем зарубежных сделок российских инвесторов в 2016 году стал самым низким за последние семь лет — всего $5,1 млрд.

Средняя цена основной российской экспортной марки нефти Urals по итогам 2016 года составила $41,9 за баррель, что на 18,2% ниже, чем в 2015 году. Правда, уже в декабре 2016 года после достижения соглашения о заморозке добычи со странами ОПЕК цена Urals выросла относительно декабря предыдущего года в 1,4 раза, до $52,1 за баррель. Но этого все еще слишком мало, чтобы обеспечить значительный приток средств от продажи нефти и природного газа, котировки которого привязаны к нефтяным.

Учитывая большую долю нефтегазовых доходов в экономике, низкие цены на нефть тормозят развитие не только добывающего комплекса, но и целого ряда связанных отраслей. Однако, в принципе влияние «нефтяного шока» уже практически отыграно в конце 2014 и начале 2015 года. Компании привыкли жить в новой реальности, поэтому колебания цен на нефть лишь незначительно сказываются на рынке M&A.

Гораздо важнее, что реальные располагаемые доходы населения России в 2016 году упали на 5,9% — и это при том, что предыдущий год тоже был отмечен их спадом на 3,2%. Таким образом, доходы сейчас сильно отстают от сравнительно благополучного 2013 года. Это не дает в полной мере реализоваться потенциалу целого ряда отраслей, зависящих от потребительского спроса: ритейла, сельского хозяйства, пищевой промышленности и т.д. Тем не менее, есть и позитивная сторона — ухудшение ситуации в этих отраслях влечет за собой удешевление активов, что, в свою очередь, стимулирует сделки M&A.

«Базовый» объем рынка M&A (рассчитываемый без учета крупнейших сделок стоимостью от $1 млрд. и выше), который оставался до конца 2014 года очень стабильным, с тех пор уже второй год падает. В 2016 году его объем стал наименьшим за все время наблюдений — $20,5 млрд., на 12% меньше, чем в 2014 году. Это говорит о том, что рынок M&A в сегменте MidCap в полной мере ощутил на себе последствия экономического спада.

Тем не менее, число сделок в этом сегменте пусть медленно, но растет — в 2016 году оно увеличилось на 2% по отношению к 2015 году. Это говорит о том, что даже компании средней стоимости не прекращают полностью M&A-активность. Наоборот, они пользуются моментом, чтобы поучаствовать в консолидации своих отраслей и сравнительно недорого купить новые активы.

Как уже говорилось выше, российские компании остаются дешевыми. Совокупный удельный вес сделок стоимостью до $50 млн. на российском рынке M&A в 2016 году стал самым большим за последние семь лет— 77,5% или более трех четвертей. Удельные веса более высоких диапазонов сократились пропорционально. Однако доля самого низкого ценового диапазона (до $10 млн.) тоже сократилась на 5,4 п. п., до 42,7% с 48,1% годом ранее. Это связано с укреплением рубля, из-за чего долларовый эквивалент сделок несколько вырос.

Компании, где контролирующим акционером является государство3, совершили в 2016 году 30 сделок по приобретению бизнеса на общую сумму $7,46 млрд. Несмотря на сравнительно небольшое число сделок (6,6% от общего числа), госкомпаниями было сформировано почти 18% объема рынка M&A. Крупнейшей сделкой в этой категории стала санация застройщика «СУ-155» банком «Российский капитал» на $4,9 млрд.

Следует отметить, что хотя суммарный объем покупок госкомпаний снизился на 16% по сравнению с показателем 2015 года ($8,87 млрд.), средняя стоимость их сделок не падает. То есть, в отличие от частных компаний, государственные гораздо менее ограничены в средствах на покупку активов.

Кроме того, государство не только участвует в сделках по слияниям и поглощениям через принадлежащие ему компании, но и является косвенным драйвером M&A-активности в целом ряде отраслей. В некоторых отраслях законодательные новеллы побуждают иностранные компании продавать свой российский бизнес (например, в средствах массовой информации) или, наоборот, покупать российские компании и локализовать производство в России, чтобы иметь возможность участвовать в госзакупках (машиностроение, фармацевтика, IT и др.).

Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2016 году на рис. 16.

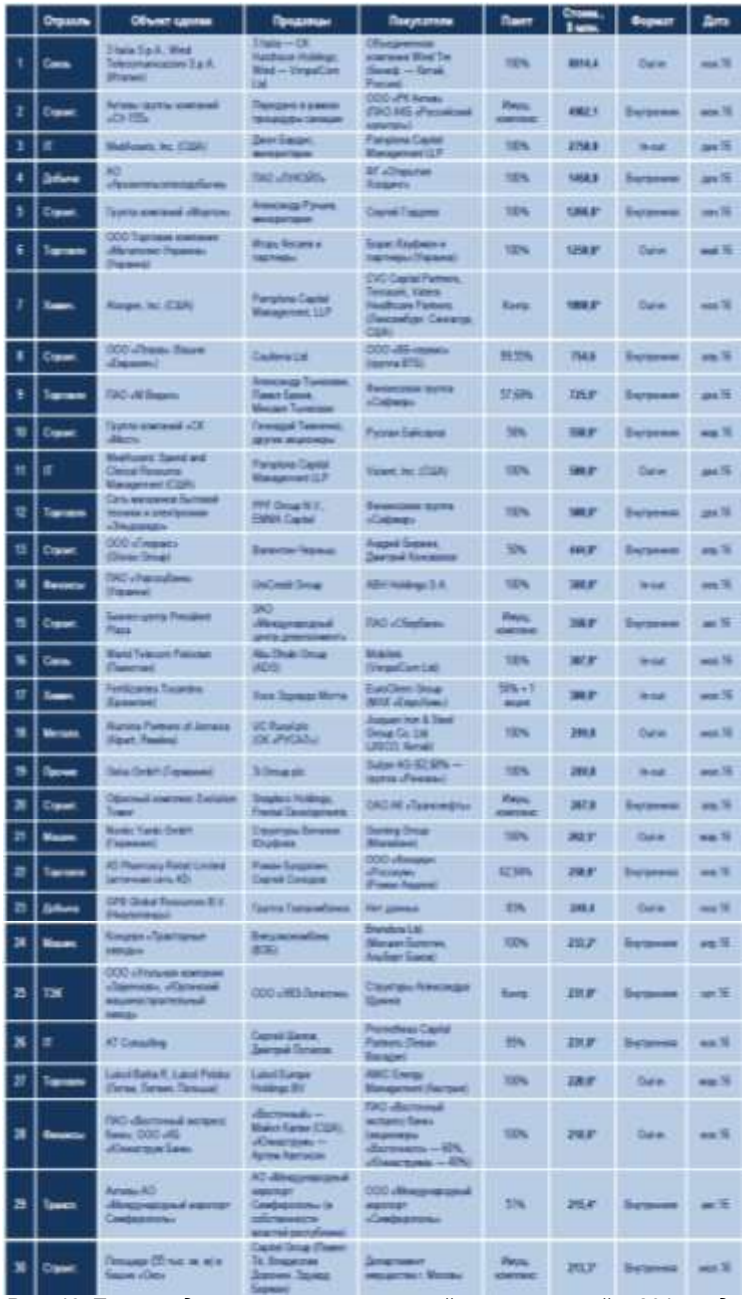


***Рис. 16. Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2016 году***

*Источник: http://www.akm.ru/rus/ma/*

## *Состояние российского рынка слияния и поглощений (M&A) по итогам 1 квартала 2017 г.*

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в 1 квартале 2017 г. представлены в табл. 27, а так же на рис. 17 и рис. 18.

**Таблица 27.**

**Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок**

| Период | Динамика сделок на российском рынке AK&M по сумме, млрд. долл. США | Динамика сделок на российском рынке AK&M по числу |
|---|---|---|
| янв.17 | 3,21 | 42 |
| фев.17 | 3,78 | 36 |
| мар.17 | 1,73 | 52 |

*Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства AK&M - http://www.akm.ru/rus/ma/.*

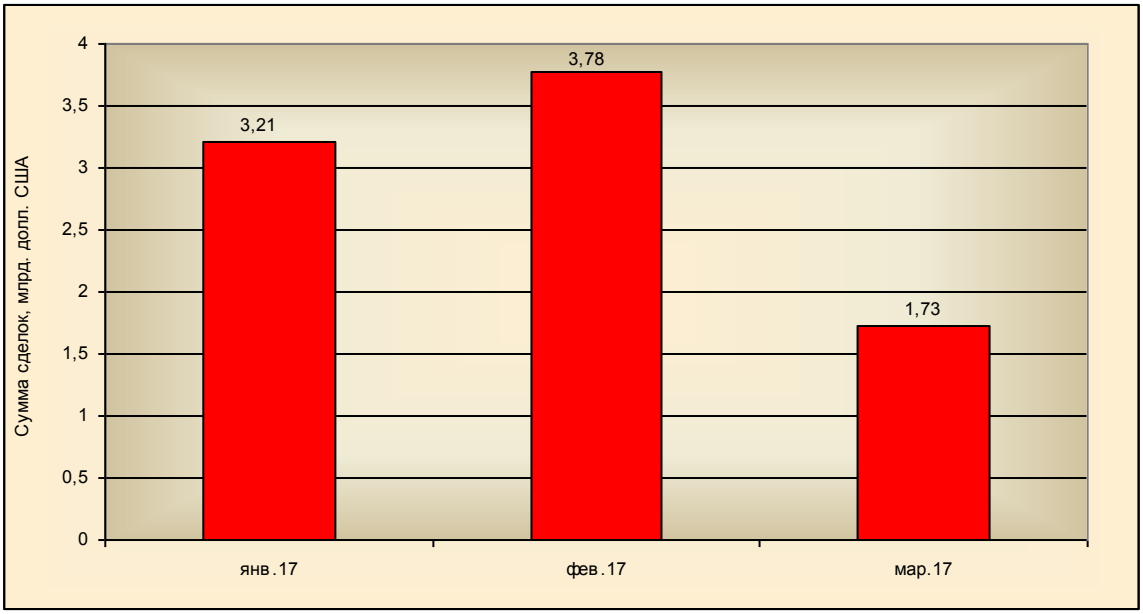



***Рис. 17. Динамика сделок на российском рынке AK&M по сумме***

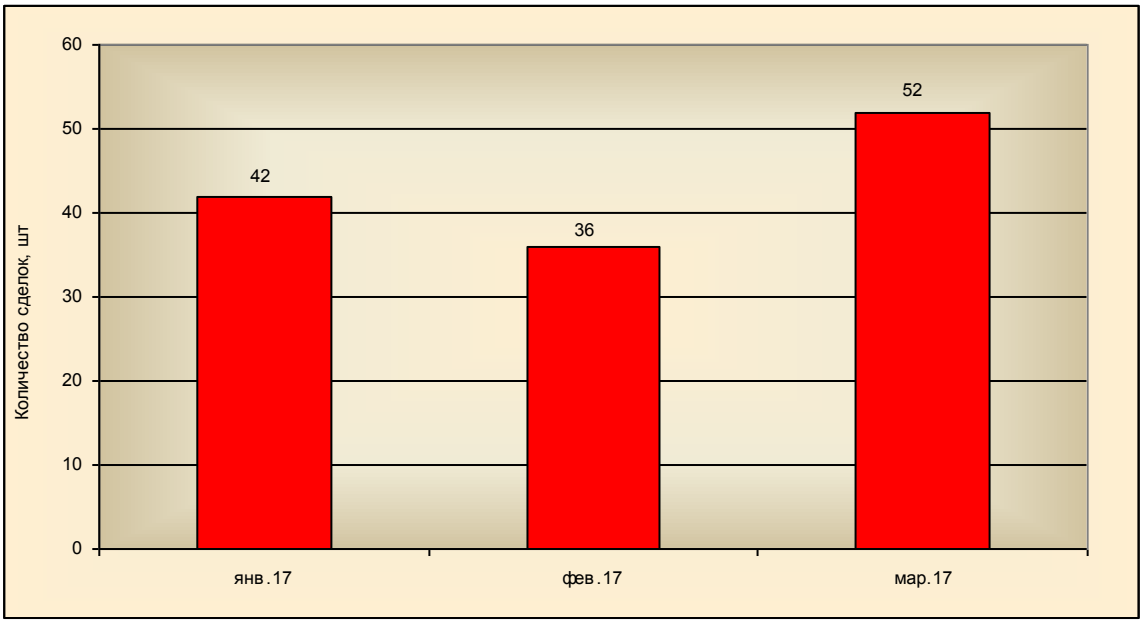



***Рис. 18. Динамика сделок на российском рынке AK&M по числу***

Сумма сделок в I квартале 2017 года — $8718,2 млн.

Число сделок — 130

Средняя стоимость сделки — $67,1 млн. (за вычетом крупнейших сделок — $36,7 млн.).

I квартал 2017 года оказался в высшей степени удачным для рынка слияний и поглощений с участием российских компаний. Суммарная стоимость сделок за первые три месяца 2017 года выросла в 1,9 раза в годовом сравнении — до $8,72 млрд. по сравнению с $4,65 млрд. за I квартал 2016 года. Количество сделок за квартал тоже выросло заметно — на 14%, до 130 транзакций со 114 в январе-марте годом ранее. Правда, средняя стоимость сделки (за вычетом крупнейших от $1

млрд.) несколько снизилась — на 10%, до $36,7 млн. с $40,8 млн. за первые три месяца прошлого года.

Особенно удачными были первые два месяца текущего года. В марте же суммарная стоимость сделок была небольшой — $1,73 млрд., на 9,5% ниже, чем в марте прошлого года. Зато количество сделок в последнем месяце квартала увеличилось на 10% в годовом сравнении, до 52 транзакций — это наилучший результат для марта за последние восемь лет.

Но следует сказать, что во многом впечатляющие достижения рынка M&A в I квартале обусловлены крупными сделками в начале года. Речь идет о переходе железнодорожного оператора «УВЗ Логистик» под контроль «Тринфико пропети менеджмент», оцененном по размеру обязательств в $2,5 млрд., и консолидации «Роснефтью» долей в нескольких нефтеперарабатывающих заводах в Германии на $1,52 млрд. В общей сложности на эти сделки пришлось 46% суммарной стоимости всех сделок I квартала.

Такая зависимость рынка M&A от крупнейших сделок не может не настораживать. Тем более, что первая из этих сделок рискует быть отмененной: накануне выпуска бюллетеня стало известно, что Федеральная антимонопольная служба (ФАС) отказала «Тринфико пропети менеджмент», которая управляет пенсионными резервами НПФ «Благосостояние», в покупке «УВЗ Логистик». В ведомстве опасаются, что при совершении сделки у РЖД появится возможность в одностороннем порядке воздействовать на условия предоставления железнодорожного подвижного состава. Мы следим за развитием событий. Возможно, сделка с «УВЗ Логистик» будет исключена из статистики бюллетеня.

В рублевом выражении рынок в январе-марте 2017 года вырос в 1,5 раза, до 509,56 млрд. руб. по сравнению с 335,17 млрд. руб. за первые три месяца прошлого года. Однако после вычета крупнейших сделок рынок в рублевом выражении снизился на 18,5% в годовом сравнении, до 273 млрд. руб. Это связано с изменением курса доллара США, который в I квартале 2016 года был на 15-20% выше, чем в текущем году, из-за чего сделки, совершенные в иностранной валюте, стоили дороже.

Первое место в рейтинге отраслей в I квартале 2017 года занял **транспорт** с тремя сделками на $2,61 млрд. (30% объема рынка). Правда, повода для оптимизма в этом нет. Подобный результат достигнут, прежде всего за счет уже упоминавшегося перехода «УВЗ Логистик» к «Тринфико пропети менеджмент» (см. в предыдущем выпуске). Сделка прошла за символическую сумму в 1 млн. руб., но при этом обязательства компании, которые перешли к новому собственнику, могли составлять до 145 млрд. руб. Кроме того, как уже говорилось, сделка может быть отменена в силу решения ФАС.

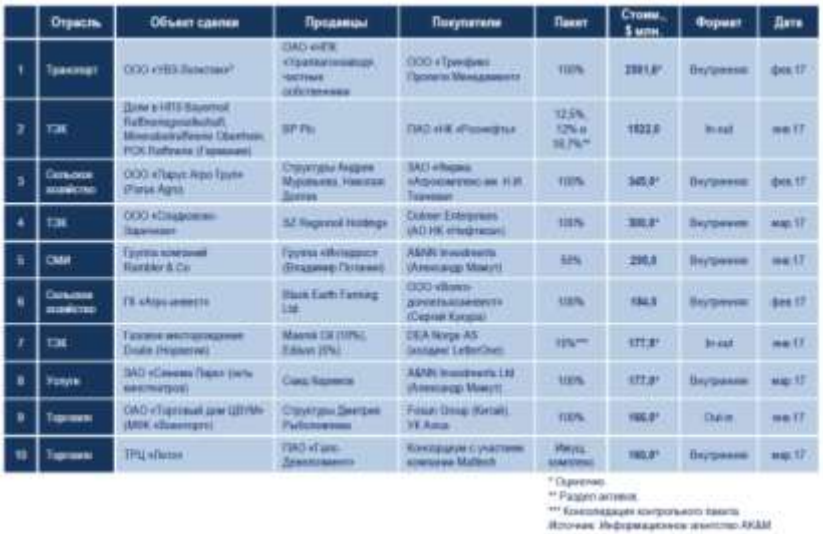
Зато в других отраслях ситуация намного лучше. Так, M&A-активность в **топливно-энергетическом комплексе** в I квартале 2017 года резко выросла после того, как предыдущий год стал наихудшим для отрасли за все время наблюдений. Суммарная стоимость четырех сделок I квартала 2017 года составила $2,01 млрд. (23,1% объема рынка), что в 2,7 раза больше, чем за весь прошлый год. Однако это в основном объясняется завершением крупной сделки «Роснефти» по реструктуризации нефтеперерабатывающих активов в Германии стоимостью более $1,5 млрд. (см. №227-228 бюллетеня).

M&A-активность в **сельском хозяйстве** в I квартале 2017 года опередила по темпам роста все остальные отрасли экономики, кроме сферы услуг. Количество сделок за этот период выросло в годовом сравнении на 36,4% до 15 транзакций. Их суммарная стоимость увеличилась намного сильнее — в 4,4 раза, до $934,1 млн. (10,7% объема рынка). Крупнейшей сделкой квартала стала покупка «Парус Агро Груп» компанией «Агрокомплекс им. Н. И. Ткачева» оценочно за $345 млн.

**Строительство и девелопмент**, которые лидировали два предыдущих года, в I квартале 2017 года утратили преимущество, переместившись с первого на четвертое место в рейтинге. Хотя количество сделок в отрасли выросло на 44,4% по сравнению с тем же периодом прошлого года, до 26 транзакций, их суммарная стоимость упала на 28,5%, до $778,3 млн. (8,9% объема рынка). Крупнейшей из них стал переход бизнес-центра «Святогор» в Москве к банкам-кредиторам оценочно за $131 млн. (см. в №227-228).

На пятое место в рейтинге отраслей за I квартал 2017 года неожиданно поднялась **сфера услуг**. M&A-активность в ней продемонстрировала наилучшие темпы роста среди всех отраслей российской экономики. В I квартале количество сделок выросло на 67% в годовом сравнении, до 15 транзакций, а их суммарная стоимость увеличилась в 6,9 раз, до $540 млн. (6,2% объема рынка). Крупнейшей сделкой квартала стала покупка Александром Мамутом через инвесткомпанию A&NN Investments сети кинотеатров «Синема Парк» оценочно за $177 млн. Эта сделка состоялась в марте, а уже в апреле Мамут купил у A1 вторую по величине сеть кинотеатров в России — «Формулу кино».

Топ-10 сделок с участием российских компаний в 1 квартале 2017 года на рис. 19.



| | Отрасль | Объект сделки | Продавцы | Покупатели | Пакет | Стоим., $ млн | Формат | Дата |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Транспорт | ООО «УВЗ-Балтика» | ОАО «НПК «Уралвагонзавод», частные собственники | ООО «Трансфин Проекти Менеджмент» | 100% | 2991,8* | Внутренний | фев.17 |
| 2 | ТЭК | Доли в НПО Башнефтехим, Нефтехимгорнобытхолдинг, Мотовилихинские Обогатители, РОК Нефтехим (Горнохим) | SP Plc | ПАО «НК «Роснефть» | 12,5%, 12% и 10,7%** | 1922,0 | In-out | янв.17 |
| 3 | Сельское хозяйство | ООО «Парус Агро Групп» (Parus Agro) | Структуры Андрея Муравьева, Николая Дунина | ЗАО «Фирма «Агрокомплекс им. Н.И. Ткачева» | 100% | 345,0* | Внутренний | фев.17 |
| 4 | ТЭК | ООО «Сладковско-Заданская» | SZ Regional Holdings | Colmer Enterprises (АО НК «Нафтогаз») | 100% | 300,0* | Внутренний | мар.17 |
| 5 | СМИ | Группа компаний Rambler & Co | Группа «Менатеп» (Владимир Потанин) | A&NN Investments (Александр Мамут) | 50% | 290,0 | Внутренний | янв.17 |
| 6 | Сельское хозяйство | ГК «Агро-инвест» | Black Earth Farming Ltd | ООО «Комплексное развитие сельских территорий» (Сергей Кисорин) | 100% | 184,3 | Внутренний | фев.17 |
| 7 | ТЭК | Газовое месторождение Снейк (Норвегия) | Marathon Oil (10%), Statoil (5%) | DEA Norge AS (холдинг LetterOne) | 15%*** | 177,8* | In-out | янв.17 |
| 8 | Услуги | ЗАО «Связьинвестпотрясы» (сеть магазинов) | Сашо Чорнаки | A&NN Investments Ltd (Александр Мамут) | 100% | 177,8* | Внутренний | мар.17 |
| 9 | Торговля | ОАО «Торговый дом ЦУМ» (МФК «Инвестгрупп») | Структуры Дмитрия Рыболовлева | Focus Group (Китай), VK Asia | 100% | 166,8* | Out-in | янв.17 |
| 10 | Торговля | ТРЦ «Вегас» | ПАО «Группа Развитие» | Консорциум с участием компании Multech | Иркутск. комплекс | 160,0* | Внутренний | мар.17 |

* Оценочно.
** Раздел активов.
*** Консолидация контрольного пакета.
Источник: Информационное агентство АКАМ

***Рис. 19. Топ-10 сделок с участием российских компаний в 1 квартале 2017 года***

*Вывод:*

*По итогам 1 квартала 2017 г. отмечается существенный прирост количества сделок и оживление рынка. Существенно выросла суммарная стоимость сделок в 1 квартале 2017 года относительно показателей аналогичного периода 2016 года, при этом отмечается снижение средней стоимости сделки (за вычетом крупнейших).*

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

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

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

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

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

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г. включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям отрасли, параметров представлены в табл. 28.

**Таблица 28.**

**Данные о динамике изменения финансовых показателей отрасли**

| Период | Валовая выручка, тыс. руб. | Чистая прибыль (убыток), тыс. руб. | Валюта баланса, тыс. руб. | Долгосрочные заемные средства, тыс. руб. | Краткосрочные заемные средства, тыс. руб. | Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2004 | 2 887 149 | -265 989 | 15 413 323 | 4 796 731 | 1 061 355 | 791 566 |
| 2005 | 28 948 641 | 341 641 | 76 035 931 | 6 464 302 | 13 416 331 | 6 771 737 |
| 2006 | 18 239 183 | 671 305 | 115 117 804 | 11 302 208 | 24 891 872 | 11 229 089 |
| 2007 | 17 530 302 | 1 675 043 | 188 169 111 | 37 161 337 | 32 560 663 | 18 223 413 |

| Период | Валовая выручка, тыс. руб. | Чистая прибыль (убыток), тыс. руб. | Валюта баланса, тыс. руб. | Долгосрочные заемные средства, тыс. руб. | Краткосрочные заемные средства, тыс. руб. | Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2008 | 29 003 574 | -11 928 022 | 429 500 320 | 42 825 116 | 38 426 609 | 187 392 719 |
| 2009 | 35 117 655 | -161 214 | 412 650 135 | 53 472 056 | 27 490 300 | 184 156 653 |
| 2010 | 52 736 514 | -22 915 335 | 443 010 008 | 60 311 672 | 40 507 735 | 157 965 924 |
| 2011 | 64 578 406 | -2 299 062 | 495 386 914 | 69 300 738 | 45 029 920 | 162 682 400 |
| 2012 | 94 499 597 | 3 875 332 | 614 971 314 | 94 538 732 | 63 225 553 | 86 107 328 |
| 2013 | 128 447 191 | 215 878 | 845 810 287 | 103 795 363 | 68 961 723 | 244 170 425 |
| 2014 | 128 536 294 | -5 436 577 | 880 905 418 | 121 516 284 | 95 248 612 | 237 856 868 |
| 2015 | 119 730 461 | -42 899 082 | 915 937 366 | 165 178 164 | 61 392 067 | 183 369 979 |

*Источник. 1 http://cbsd.gks.ru/*

Для оценки состояния и перспектив развития отрасли, представленные в табл. 28, данные сопоставлялись с аналогичными данными для всей экономики. В качестве источника информации использовалась центральная база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (http://cbsd.gks.ru/) раздел Финансы организаций. Для выборки данных использовались следующие значения параметров группирования:

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

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г. включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям по всем отраслям, параметров представлены в табл. 29.

**Таблица 29.**

**Данные о динамике изменения финансовых показателей по всем отраслям**

| Период | Валовая выручка, тыс. руб. | Чистая прибыль (убыток), тыс. руб. | Валюта баланса, тыс. руб. | Долгосрочные заемные средства, тыс. руб. | Краткосрочные заемные средства, тыс. руб. | Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2003 | 30 016 390 383 | 1 606 337 957 | 33 928 386 524 | 3 301 560 895 | 3 329 635 341 | 16 742 970 892 |
| 2004 | 43 233 588 117 | 1 770 956 086 | 40 354 804 998 | 4 591 402 165 | 4 249 242 285 | 17 986 456 834 |
| 2005 | 47 301 441 466 | 3 217 655 865 | 50 326 054 138 | 6 586 767 217 | 5 176 225 635 | 23 753 979 633 |
| 2006 | 60 460 184 316 | 5 158 645 842 | 65 018 917 310 | 8 356 543 750 | 6 117 677 637 | 31 055 336 435 |
| 2007 | 75 280 620 925 | 4 988 252 253 | 82 644 022 509 | 12 357 450 049 | 8 887 932 111 | 37 039 353 909 |
| 2008 | 87 604 895 671 | 2 098 718 225 | 97 813 076 020 | 15 585 921 785 | 10 834 449 780 | 40 564 473 787 |
| 2009 | 83 450 247 738 | 3 879 963 166 | 108 336 173 712 | 17 350 334 343 | 10 747 404 798 | 50 020 451 986 |
| 2010 | 102 596 985 339 | 5 750 570 137 | 133 459 697 837 | 19 333 649 765 | 11 203 667 610 | 67 537 157 125 |
| 2011 | 120 183 333 441 | 5 728 647 631 | 149 477 244 700 | 21 811 989 220 | 12 510 815 706 | 72 490 761 201 |
| 2012 | 140 774 240 595 | 7 117 222 620 | 177 587 083 798 | 25 960 210 813 | 15 843 957 816 | 82 680 169 421 |
| 2013 | 174 224 276 914 | 6 134 825 122 | 286 508 334 682 | 33 732 445 709 | 18 954 250 317 | 90 710 908 542 |
| 2014 | 185 318 761 746 | 3 965 514 138 | 264 208 096 140 | 47 338 340 970 | 24 743 373 367 | 93 931 897 118 |
| 2015 | 207 013 914 329 | 7 553 678 157 | 293 057 135 168 | 54 296 602 347 | 26 689 804 469 | 106 068 223 618 |

*Источник. 1 http://cbsd.gks.ru/*

В качестве показателя оценивания состояния и перспектив развития отрасли использовался так называемый коэффициент бета, позволяющий оценить чувствительность изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом (сводных данных по всем отраслям). Формула расчета коэффициента бета имеет следующий вид:

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

где:

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

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

$\sigma^2_m$ – дисперсия параметра экономики.

Коэффициент бета может иметь как положительные, так и отрицательные значения. Положительное значение коэффициента свидетельствует об однонаправленной динамике изменения параметров отрасли и экономики, отрицательное значение указывает на наличие разнонаправленной динамики. Характеристики чувствительности изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом и направленности изменений представлены в табл. 30.

**Таблица 30.**

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

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

*Источник: 1. Анализ Оценщика.*

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли представлены в табл. 31.

**Таблица 31.**

**Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли**

| Наименование показателя | Значение коэффициента | Темпы изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей | Направление изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей | Оценка перспектив развития отрасли | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | при экономическом росте | при кризисе |
| Валовая выручка | -1,80 | Опережающие | В ретроспективном периоде отмечается разнонаправленная динамика | Темпы изменения опережающие, возможна разнонаправленная динамика | Темпы изменения опережающие, возможна разнонаправленная динамика |
| Чистая прибыль | 1,63 | Опережающие | В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика | Рост показателя опережающим темпом | Снижение показателя опережающим темпом |
| Валюта баланса | 0,95 | Запаздывающие | В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика | Рост показателя запаздывающим темпом | Снижение показателя запаздывающим темпом |
| Долгосрочные заемные средства | 1,43 | Опережающие | В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика | Рост показателя опережающим темпом | Снижение показателя опережающим темпом |
| Краткосрочные | 1,85 | Опережающие | В ретроспективном | Рост показателя | Снижение |

| Наименование показателя | Значение коэффициента | Темпы изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей | Направление изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей | Оценка перспектив развития отрасли | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | при экономическом росте | при кризисе |
| заемные средства | | | периоде отмечается однонаправленная динамика | опережающим темпом | показателя опережающим темпом |
| Капиталы и резервы (собственные средства) | 0,92 | Запаздывающие | В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика | Рост показателя запаздывающим темпом | Снижение показателя запаздывающим темпом |

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

Для определения места оцениваемого Общества в отрасли, рассчитаем удельные величины (веса) финансовых показателей (валовой выручки, чистой прибыли, валюты баланса, долгосрочных и долгосрочных заемных средств, капиталов и резервов) эмитента относительно аналогичных показателей по отрасли по итогам последнего отчетного периода (см. ниже):

| Наименование показателя | Значение показателя отрасли по итогам 2015 г., тыс. руб. | Значение показателя Общества по итогам 2016 г., тыс. руб. | Удельный вес показателя Общества в отрасли, % |
|---|---|---|---|
| Валовая выручка | 119 730 461 | 962 352 | 0,8037654 |
| Чистая прибыль | -42 899 082 | -547 414 | 1,2760506 |
| Валюта баланса | 915 937 366 | 7 687 492 | 0,8393032 |
| Долгосрочные заемные средства | 165 178 164 | 3 768 356 | 2,2813887 |
| Краткосрочные заемные средства | 61 392 067 | 331 337 | 0,5397065 |
| Капиталы и резервы (собственные средства) | 183 369 979 | -533 746 | -0,2910760 |

*Источник: 1 http://cbsd.gks.ru/. 2. Расчет Оценщика.*

На основе проведенных расчетов, можно констатировать, что место АО «ЮграИнвестСтройПроект в отрасли незначительное (не существенное).

## 4.7. Анализ рынка цессии «плохих» долгов итогам 2016 г.

Объем рынка цессии (продажа проблемных долгов) в РФ в 2016 году сократился ориентировочно на 19 миллиардов рублей - до 510 миллиардов рублей, следует из данных Первого коллекторского бюро.

Средняя цена сделки при этом по сравнению с 2015 годом выросла ориентировочно на 0,2 процентного пункта - до 1,1% от суммы уступаемого долга. Среди факторов, влияющих на стоимость портфелей, бюро отмечает улучшение продаваемых портфелей: среднее количество дней, в течение которых долги находятся в просрочке, сократилось.

Вместе с удорожанием цены вырастет и доля закрытых сделок.

Падение объемов на рынке продаж плохих долгов продолжится и в 2017 году. По оценкам ПКБ, рынок сократится до 500 миллиардов рублей. Цена сделки продолжит расти - до 1,3%, но доля закрытых сделок будет меньше, чем в 2016 и 2015 годах.

*Источник: http://ria.ru*

## 4.8. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)

При проведении настоящей оценки анализ предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов) производился с использованием следующих открытых источников:

- Залог 24. Российский портал залогового имущества (http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/);
- Российский портал торговли проблемными активами (http://www.distressed.ru/rubric_6.html).

В вышеуказанных открытых источниках существует множество предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих ряд характерных факторов:

- тип должника (юридическое лицо, физическое лицо, индивидуальный предприниматель);
- район местоположения должника (множество регионов России);
- обеспечение – есть обеспечение (залог), отсутствие обеспечения;
- стадия разбирательства - досудебная, судебная и исполнительное производство;
- сумма долга;
- цена предложения;
- соотношение цены предложения к сумме долга и величина дисконта.

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

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

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

## 4.9. Общие выводы

*Выводы:*

*1. По итогам 1 квартала 2017 года социально-экономическая обстановка характеризуется как стабильная, отмечается стабилизация или рост основных показателей. Наблюдается снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств.*

*2. По итогам 1 квартала 2017 г. отмечается существенный прирост количества сделок и оживление рынка. Существенно выросла суммарная стоимость сделок в 1 квартале 2017 года относительно показателей аналогичного периода 2016 года, при этом отмечается снижение средней стоимости сделки (за вычетом крупнейших).*

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

# V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

## 5.1. Общие положения

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

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

## 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.3. Общее описание подходов и методов оценки

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

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить

замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

Методы оценки доходным подходом включают:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

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

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

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

дебиторов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

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

## 5.5. Выбор подходов и методов оценки

Затратный подход

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

Доходный подход

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

соблюдение которых необходимо для оценки стоимости долга (задолженности).

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

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

где:

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

$i$ – ставка дисконтирования, %;

$t$ – срок до погашения задолженности, дней.

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

# VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## 6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

### 6.1.1. Общие положения

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

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

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

где:

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

$i$ – ставка дисконтирования, %;

$t$ – срок до погашения задолженности, дней.

Исходя из того, что на сумму основной задолженности (основной долг) в период погашения начисляются проценты, вышеуказанная формула примет вид:

$$PV_{ПТ} = \frac{N}{(1+i)^{T_{долг}/365}} + \frac{N*(1+pr*T_{долг}/365)+\Pr}{(1+i)^{T_{пог}/365}},$$

где:

$N$ - сумма основной задолженности (основной долг) на дату оценки, руб.;

$T_{долг}$ - срок (длительность периода) от даты оценки до даты погашения основной задолженности (основного долга), дней;

$pr$ - процентная ставка, %;

$\Pr$ - сумма начисленных процентов, учтенных на балансе, руб.;

$i$ – ставка дисконта, %;

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

### 6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков

**Исходные данные**

Исходные данные для расчета задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г., представлены в табл. 32.

**Таблица 32.**

**Исходные данные**

| Наименование показателей | Значение показателей |
|---|---|
| Схема погашения задолженности | |
| *сумма основной задолженности (основной долг)* | *- основная сумма задолженности погашается в срок до «31» декабря 2020 г.* |
| *проценты* | *- начисленные проценты погашаются в срок до «31» декабря 2021 г.* |
| Сумма непогашенной задолженности по состоянию на дату оценки | 212 444 579,94 руб. |
| *Сумма основного долга (основной суммы)* | *155 213 250 руб.* |
| *Начисленные проценты* | *57 231 329,94 руб.* |

| Наименование показателей | Значение показателей |
|---|---|
| Процентная ставка | 8% (т.к. в соответствии с гарантийным письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2145/1-ю от 07 июля 2017 г. величина процентной ставки не определена, в качестве процентной ставки в расчетах, принята процентная ставка, указанная в дополнительном соглашении № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г.) |
| Дата погашения кредита, принятая при проведении расчетов* | - 100% основной суммы задолженности погашается единовременно «31» декабря 2020 г. |
| Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов* | - начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2021 г. |
| Срок от даты оценки до полного погашения суммы основной задолженности (с учетом принятых допущений) | $31.12.2020 - 26.07.2017 = 1\ 254$ дней |
| Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений) | $31.12.2021 - 26.07.2017 = 1\ 619$ дней |

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

**- принято в качестве допущения.*

**Ставка дисконтирования (ставка дисконта)**

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

При проведении настоящей оценки, ставка дисконта рассчитывалась как ставка дисконтирования рискованных долговых потоков. Расчетная зависимость имеет вид:

$$i = \frac{r_f + p_d * k}{1 - p_d * k},$$

где:

$r_f$ - ставка, не учитывающая рисков в виде дефолта/банкротства; %

$p_d$ - вероятность дефолта/банкротства, %;

$k$ - доля потерь при наступлении банкротства.

В качестве безрисковой ставки в рамках настоящей оценки использовались данные о средневзвешенных процентных ставках по выданным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях, опубликованные Банком России (источник – «Бюллетень банковской статистики»).

При проведении настоящей оценки проведен анализ средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях с сроком погашения свыше 3 лет.

В качестве ретроспективного периода анализа средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях с сроком погашения свыше 3 лет, рассматривался период с июня 2014 г. по май 2017 г. – последние 3 года (источник: официальный сайт ЦБ РФ – «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2014 г., № 1-12, 2015 г., № 1-12, 2016 г., № 1-7, 2017 г.). Данный период выбран для сглаживания возможных колебаний.

Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях представлены в табл. 33.

**Таблица 33.**

**Средневзвешенные процентные ставки по кредитам (%)**

| Период | Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет |
|---|---|
| июн.14 | 11,48 |
| июл.14 | 11,81 |
| авг.14 | 11,66 |
| сен.14 | 11,70 |
| окт.14 | 12,16 |

| Период | Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет |
|---|---|
| ноя.14 | 11,94 |
| дек.14 | 12,15 |
| янв.15 | 14,87 |
| фев.15 | 15,03 |
| мар.15 | 15,31 |
| апр.15 | 14,38 |
| май.15 | 15,06 |
| июн.15 | 14,37 |
| июл.15 | 14,10 |
| авг.15 | 14,08 |
| сен.15 | 13,97 |
| окт.15 | 14,40 |
| ноя.15 | 13,57 |
| дек.15 | 12,07 |
| янв.16 | 13,13 |
| фев.16 | 13,09 |
| мар.16 | 13,98 |
| апр.16 | 13,77 |
| май.16 | 14,33 |
| июн.16 | 13,65 |
| июл.16 | 12,59 |
| авг.16 | 12,94 |
| сен.16 | 12,73 |
| окт.16 | 12,44 |
| ноя.16 | 11,91 |
| дек.16 | 12,11 |
| янв.17 | 12,99 |
| фев.17 | 11,60 |
| мар.17 | 11,78 |
| апр.17 | 11,94 |
| май.17 | 10,65 |
| **Среднее значение за период** | **13,05** |

*Источник: 1. www.cbr.ru. (Бюллетени банковской статистики № 1-5, 2017 г.)*

При проведении настоящей оценки в качестве ставки - $r_f$ принимается среднее значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет, представленной в табл.33, которое составляет – 13,05%.

Таким образом, значение ставки $r_f$ принимается равным – 13,05%.

Вероятность дефолта/банкротства определялась на основе R-модели расчета (прогнозирования) вероятности дефолта/банкротства, разработанной Иркутской государственной экономической академией (ИГЭА).

*Описание модели ИГЭА*

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

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

$$Z = 8{,}38*X1 + X2*Кг + 0{,}054*X3*Кг + 0{,}63*X4,$$

где:

X1 - чистый оборотный капитал / активы;

X2 - чистая прибыль / собственный капитал;

X3 - чистый доход / валюта баланса;

X4 - чистая прибыль / суммарные затраты;

Кг = коэффициенты пересчёта в годовые.

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

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

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

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

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

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

Коэффициенты пересчёта в годовые определяются на основе зависимости вида:

$$Кг = 12/(МЕСЯЦ(i_п) + 12*(ГОД(i_п) - ГОД(i_п-10))),$$

где:

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

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

*Расчет вероятности дефолта/банкротства*

Для определения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта (банкротства), по вышеуказанным моделям, использовались данные бухгалтерской отчетности Общества на 31.03.2017 г., предоставленной Заказчиком оценки, характеризующие количественные и качественные характеристики эмитента (см. табл. 2, 6).

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Общества, по R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии, представлены в табл. 34.

**Таблица 34.**

**Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства**

| Наименование показателей | Значения показателей по состоянию на 31.03.2017 г. |
|---|---|
| X1 | -0,053 |
| X2 | 0,773 |
| X3 | 0,090 |
| X4 | -0,243 |
| Кг | 4,0 |
| **Z** | **0,1796** |

*Источник: Расчеты Оценщика.*

Полученное значение показателя Z, характеризует вероятность дефолта/банкротства Общества по R-модели, разработанной Иркутской государственной экономической академией в диапазоне от 60% до 80%.

При проведении настоящей оценки вероятность дефолта/банкротства для расчетной модели принята равной верхнему значению вышеуказанного диапазона и составляет 80%.

Доля потерь при наступлении банкротства $k$ при проведении настоящей оценки рассчитывалась на основе зависимости:

$$k = 1 - \frac{A}{O},$$

где:

$A$ - балансовая учетная стоимость активов эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.;

$O$ - балансовая учетная стоимость обязательств эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.

Соответственно доля потерь при наступлении банкротства $k$ составит с учетом округлений:

$$k = 1 - \frac{7\ 623\ 236}{8\ 284\ 841} = 0{,}0799,$$

что эквивалентно с учетом округлений, 0,1.

В рамках настоящей оценки доля потерь при наступлении банкротства $k$ принята равной 0,1.

Результаты расчета ставка дисконта, как ставка дисконтирования рискованных долговых потоков, представлены ниже:

$$i = \frac{0{,}1305 + 0{,}8 * 0{,}1}{1 - 0{,}8 * 0{,}1} = 0{,}2288, \text{ что эквивалентно 22,88\%}$$

Таким образом, ставка дисконта для оцениваемой задолженности составляет 22,88%.

**Расчет стоимости задолженности (прав требования)**

Результаты расчета стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. представлены в табл. 35.

**Таблица 35.**

**Результаты расчета стоимости задолженности**

| Наименование показателя | Значение показателя |
|---|---|
| Основная сумма задолженности (основной долг), руб. | 155 213 250,00 |
| Величина процентов, отраженных на балансе, руб. | 57 231 329,94 |
| Процентная ставка, % | 8 |
| Срок от даты оценки до погашения основной суммы задолженности, дней | 1 254 |
| Срок от даты оценки до погашения процентов, дней | 1 619 |
| Итоговая величина процентов подлежащая уплате, руб. | 99 891 585,39 |
| Ставка дисконта, % | 22,88 |
| Скорректированная стоимость основной задолженности (основного долга) округленно, руб. | 76 472 573 |
| Скорректированная стоимость процентов за период, округленно, руб. | 40 052 037 |
| **Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.** | **116 524 610** |

*Источник: 1. Расчеты Оценщика.*

Таким образом, справедливая стоимость задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г., рассчитанная доходным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений:

116 525 000 руб.

## 6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 настоящего отчета.

## 6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

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

## 6.4. Согласование результатов оценки

В виду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта оценки проводилось с

использованием только одного подхода – доходного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного доходного подхода.

Таким образом, итоговая справедливая стоимость задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

116 525 000 руб.

## VI. ВЫВОДЫ

**Итоговая величина справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г.к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**116 525 000 *(Сто шестнадцать миллионов пятьсот двадцать пять тысяч)* рублей**

Оценщик В.И. Илюхин

Генеральный директор Р.С. Луценко

# VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ


## 1. Нормативные документы

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

## 2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar, www.cbr.ru, http://www.zalog24.ru и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (http://www.akm.ru/).
3. Методические рекомендации «Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков», 2010.

## 3. Методическая литература

1. А. Дамодаран, “Инвестиционная оценка” -, М.: “Альпина Бизнес Букс”, 2004.
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова “Оценка бизнеса” – М.: “Финансы и статистика”, 2003.

# ПРИЛОЖЕНИЕ
## Документы, предоставленные Заказчиком, и документы Оценщика

**Договор № ЮИСП-Д-1680**
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Нягань «10» декабря 2009 г.

**Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами»,** именуемое в дальнейшем **Застройщик,** в лице представителя Иванова Владимира Борисовича, (паспорт серии 46 02 861172, выданный Дзержинским отделением милиции Люберецкого УВД Московской области 21 мая 2002 года, код подразделения 503-048, проживающего по адресу: Московская область, г. Дзержинский, ул. Лесная, дом 12, кв. 68), действующего на основании Доверенности бланк серии 99 НП 7111346 от 10.04.2009г., зарегистрировано в реестре за №4к-3705, с одной стороны, и

**Управляющая Компания «ЮграФинанс» (Общество с ограниченной ответственностью), действующая в качестве Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Территория Югра"**, имеющее Лицензию от 03 августа 2006 г. № 21-000-1-00287 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам, в лице Генерального директора Ануфриева Сергея Вячеславовича, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны,

совместно именуемые **Стороны**,

заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

## 1. Термины и определения.

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

**Многоквартирный дом (далее – Дом)** – жилой многоквартирный дом с проектным номером 2, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 35 992 кв.м с кадастровым номером 86:13:0201006:0010 по адресу: Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, ж.р. «Центральный», микрорайон 6, участок 2.

**Объект долевого строительства** – находящиеся в Доме и являющиеся его составной частью изолированные помещения, состоящие из одного или нескольких помещений и имеющие отдельный наружный выход на лестничную площадку либо на улицу, предназначенное для проживания граждан (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства определяются в Приложении № 1 к Договору, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом.

## 2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. У Застройщика и привлекаемых им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц есть необходимые для выполнения таких работ и условий настоящего Договора лицензии и разрешения, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, являются юридически действительными, вступившими в силу и действующими в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:

– разрешение на строительство от № RU 86306000-022 от 03.03.2008г., выданное Администрацией муниципального образования города Нягань, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;

– оформленное в соответствии с законодательством Российской Федерации право аренды Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, - договор аренды указанного в п. 1.1. Договора земельного участка от 07.11.2006 № 622, зарегистрированный 22.11.2006г. Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам (далее – Росрегистрация), о чем сделана запись регистрации № 86-72-17/006/2006-809,

– утвержденная в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектная документация на Дом,

– положительное заключение от 26.02.2008 № 86-1-4-0017-08 государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, выданное Управлением государственной вневедомственной экспертизы Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа;

– иные документы, которые должны быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.

2.2.3. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте Застройщика по адресу www.uisp.ru.

2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее III квартала 2010г.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее IV квартала 2010г. со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.2.6. Застройщик гарантирует, что Объекты долевого строительства свободны от прав третьих лиц, никому не заложены и не состоят под арестом.

2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения или по месту нахождения филиала Застройщика в городе, в котором осуществляется строительство Дома в течение рабочего времени Застройщика или такого филиала.

## 3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией и необходимые для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

3.2.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома;

3.2.3. обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.4. Договора;

3.2.4. письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объектов долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства;

3.2.5. осуществить сверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном;

3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства в объеме

и количестве, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к Договору, в той степени отделки, которая согласована Сторонами в Приложении № 2 к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.5. Договора, по акту приема-передачи, при условии получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объектов долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

3.2.7. устранить изложенные в акте о дефектах недостатки Объектов долевого строительства в согласованные в нем сроки и передать Объекты долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном п. 3.2.6. Договора;

3.2.8. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого строительства, исключительно по целевому назначению – на строительство Дома.

3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объекты долевого строительства направить в Управление Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам (Росрегистрация) нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днём получения Застройщиком такого разрешения.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства и общее имущество Дома и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несёт Участник долевого строительства;

3.2.10. без доверенности вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства Дома сделки с третьими лицами;

3.2.11. после ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договоров с эксплуатационными службами для обеспечения в Доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других с систем, необходимых для эксплуатации Дома.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объектов долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

3.3.2. в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объектов долевого строительства к передаче согласно п. 3.2.4. Договора завершить расчеты с Застройщиком по Договору и произвести их сверку в порядке, предусмотренном п. 3.2.5. Договора, и при условии отсутствия задолженности принять Объекты долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи при отсутствии претензий к ее качеству;

3.3.3. предоставить в органы Росрегистрации все требуемые от Участника долевого строительства и необходимые для государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства документы и обеспечить явку лично либо своего представителя, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в регистрирующий орган для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства;

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. В случае наличия претензий к качеству Объектов долевого строительства до подписания акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указываются несоответствия Объектов долевого строительства условиям Договора и иным требованиям, предусмотренным п. 6.1. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7. Договора;

3.4.2. В случае отказа от подписания акта приема-передачи при неисполнении Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора по своему выбору потребовать от Застройщика:

- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.5. Право собственности на Объекты долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объекты долевого строительства будет оформляться совместными силами Застройщика и Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 3.2.9. и п. 3.3.3. Договора, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.6. Приобретая права Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся на этом земельном участке Дом в соответствии с положениями Закона. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объекты долевого строительства у Участника долевого строительства возникает право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем.

## 4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объектов долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади квартир и нежилых помещений общественного назначения, установленной в размере:

– 37 500,00 (тридцать семь тысяч пятьсот) рублей – для квартир,

и ориентировочной общей площади квартир, определенной по данным проектной документации на Дома в размере:

– 21 566,03 кв.м. – для квартир,

и в целом за все Объекты долевого строительства в Домах по Договору ориентировочно составляет 808 726 125,00 (Восемьсот восемь миллионов семьсот двадцать шесть тысяч сто двадцать пять) рублей.

4.2. Окончательная стоимость Объектов долевого строительства определяется исходя из установленной в п. 4.1. Договора фиксированной стоимости 1 (одного) кв. м. общей площади квартир на основании данных о такой общей площади, содержащихся в кадастровом паспорте Объекта долевого участия, подготовленном уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета объектов недвижимости после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объектов долевого участия Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.3. В целях определения стоимости Объектов долевого строительства подсчет общей площади производится в соответствии с требованиями:

– для квартир – с учетом коэффициента 1,0, установленного относительно определения общей площади лоджий, балконов и террас, при этом, если помещения квартиры расположены в мансардных этажах либо на нескольких этажах при подсчете общей площади квартиры также учитывается площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа максимально высокой выступающей конструкции более 1,0 м., а также с высотой до потолка от 1,0 м. вне зависимости от угла наклона к горизонту с коэффициентом 1,0.

4.4. В стоимость Объектов долевого строительства включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, расходы по технической инвентаризации Объектов долевого строительства, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома.

4.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на Объекты долевого строительства несут Участник долевого строительства и Застройщик в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

4.6. Расходы по содержанию и обслуживанию Объектов долевого строительства (в том числе коммунальные расходы) и общего имущества Дома осуществляются Сторонами на основании нормативных и правовых актов Российской Федерации.

## 5. Порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 Договора исходя из ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства, на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 13 Договора, не позднее 12 (Двенадцати) месяцев с даты государственной регистрации Договора.

5.2. Окончательный расчет по Договору производится Участником долевого строительства исходя из окончательной стоимости Объектов долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2. Договора, в течение срока, установленного п. 3.3.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объектов долевого строительства:

5.2.1. превышает ориентировочную стоимость Объектов долевого строительства в связи с изменением фактической общей площади – Участник долевого строительства обязан не позднее 3

(трех) рабочих дней доплатить Застройщику разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объектов долевого строительства;

5.2.2. меньше ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства в связи с изменением фактической площади – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную Участником долевого строительства сумму в размере разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования об этом Участника долевого строительства, но не позднее 1 (одного) месяца со дня передачи ему Объектов долевого строительства по акту приема-передачи в установленном настоящим Договором порядке.

5.3. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем разделе, досрочно и единовременно, но не ранее государственной регистрации прав на недвижимое имущество на Участника долевого строительства.

5.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объектов долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, а также бухгалтерской справкой, выданной Застройщиком в соответствии с п. 3.2.5. Договора.

5.5. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате стоимости Объектов долевого строительства считается день поступления денежных средств на корреспондентский счет банка Застройщика.

## 6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

6.1. Качество Объектов долевого строительства, которые будут переданы Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также условиям Договора и Приложений к нему.

6.2. Гарантийный срок на Объекты долевого строительства составляет 5 (пять) лет со дня утверждения в установленном законодательством Российской Федерации порядке уполномоченным органом местного самоуправления разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки Объектов долевого строительства, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре Объектов долевого строительства при осуществлении их приемки и подписании акта приема-передачи Объектов долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком за свой счет самостоятельно или с привлечением третьих лиц в сроки, дополнительно согласованные Сторонами с момента получения письменного уведомления Участника долевого строительства о таких недостатках.

## 7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Росрегистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объектов долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также до истечения срока его действия в следующих случаях:

7.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив об этом Застройщика не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до такого отказа, в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7 и п. 3.4.2. Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства.

В таком случае Застройщик обязан не позднее 20 (двадцати) рабочих дней, если иной срок не установлен Законом, со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства возвратить уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объектов долевого строительства, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования

Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления такого платежа. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объектов долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

В случае если Участник долевого строительства в течение указанного срока не обратился к Застройщику за получением денежных средств и процентов на них Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить указанные денежные средства и проценты на них в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем письменно сообщается Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением. При этом понесенные в связи с зачислением денежных средств на депозит нотариуса расходы Застройщик вправе взыскать в полном размере с Участника долевого строительства.

7.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (более чем три просрочки внесения платежей согласно графику платежей в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения единовременного платежа на срок более чем три месяца).

Право Застройщика на односторонний отказ от исполнения Договора возникает не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по внесению платежей по Договору и о последствиях неисполнения такого требования при неисполнении при этом Участником долевого строительства такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора он обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости Объектов долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

7.3.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

– прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объектов долевого строительства не будут передан Участнику долевого строительства;

– существенного изменения проектной документации строящегося Дома,

– изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления о таком отказе.

## 8. Порядок разрешения споров.

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности в порядке, предусмотренном арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации.

## 9. Ответственность Сторон.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## 10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

## 11. Особые положения.

11.1. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Управляющая Компания «ЮграФинанс» (Общество с ограниченной ответственностью).

11.2. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Управляющей Компании «ЮграФинанс» (Общества с ограниченной ответственностью).

11.3. Застройщик подтверждает, что на момент заключения Договора не является преобладающим обществом участника Управляющей Компании «ЮграФинанс» (Общества с ограниченной ответственностью).

## 12. Заключительные положения.

12.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

12.2. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, а также условиях настоящего Договора считается конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

12.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

12.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями и являются неотъемлемой частью Договора.

12.5. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по Договору производится письменно путем направления по почте заказным письмом с описью вложения.

12.6. Настоящий Договор сшит, составлен на 91 (Девяносто одном) листе, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один для государственной регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

12.7. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в Росрегистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после подписания Договора.

12.8. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

12.8.1. Приложение № 1. Перечень Объектов долевого строительства на 83 листах.

12.8.2. Приложение № 2. Технические характеристики и перечень выполняемых работ по Объектам долевого строительства на 1 листе.

## 13. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

**ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»,** адрес: 628012 Россия, Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Северная, д. 5, тел./факс (34671) 2-07-57
ОГРН 1057747307507, ИНН 7724547224, КПП 860101001, р/с 40702810567460100311 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ, г. Тюмень, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651

Участник долевого строительства:

**УК «ЮграФинанс» (ООО), Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»**
121059 г. Москва, ул. Брянская, д.5, тел./факс (495) 641-23-54,
ОГРН 1067746244070, ИНН 7724567580, КПП 773001001,
р/с 40701810500160000870 в ОАО Банк ВТБ,
к/с 30101810700000000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525187.

## 14. Подписи Сторон:

**Застройщик:**
По доверенности от 10.04.2009,
зарегистрировано в реестре за №4к-3705

/В.Б. Иванов/

М.П.

**Участник долевого строительства:**
Генеральный директор

/С.В. Ануфриев/

МП

7

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д-1680 от «12» декабря 2009 г.

**Перечень Объектов долевого строительства.**

| Секция | Этаж | Строительный номер объекта реализации | Количество комнат, шт. | Площадь общая без лоджий/балконов, м² | Площадь общая с лоджиями/балконами, м² | Сумма по договору, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 1 | 3 | 84,18 | 92,44 | 3 466 500,00 |
| 1 | 1 | 3 | 3 | 105,91 | 114,17 | 4 281 375,00 |
| 1 | 2 | 4 | 3 | 84,18 | 92,44 | 3 466 500,00 |
| 1 | 3 | 8 | 3 | 84,18 | 92,44 | 3 466 500,00 |
| 1 | 3 | 9 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 1 | 4 | 12 | 3 | 84,18 | 92,44 | 3 466 500,00 |
| 1 | 4 | 14 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 1 | 5 | 16 | 3 | 84,18 | 92,44 | 3 466 500,00 |
| 1 | 6 | 20 | 3 | 84,18 | 92,44 | 3 466 500,00 |
| 1 | 6 | 21 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 1 | 6 | 22 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 1 | 6 | 23 | 1½ | 77,97 | 86,23 | 3 233 625,00 |
| 1 | 7 | 24 | 3 | 84,18 | 92,44 | 3 466 500,00 |
| 1 | 7 | 25 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 1 | 7 | 26 | 1½ | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 1 | 7 | 27 | 2 | 77,97 | 86,23 | 3 233 625,00 |
| 1 | 8 | 28 | 3 | 84,18 | 92,44 | 3 466 500,00 |
| 1 | 8 | 29 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 1 | 8 | 30 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 1 | 9 | 32 | 3 | 84,18 | 92,44 | 3 466 500,00 |
| 1 | 9 | 33 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 1 | 9 | 35 | 2 | 77,97 | 86,23 | 3 233 625,00 |
| 2 | 1 | 36 | 2 | 77,97 | 86,42 | 3 240 750,00 |
| 2 | 1 | 37 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 2 | 1 | 38 | 3 | 105,91 | 114,17 | 4 281 375,00 |
| 2 | 2 | 40 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 2 | 2 | 41 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 2 | 3 | 46 | 2 | 77,97 | 86,42 | 3 240 750,00 |
| 2 | 4 | 47 | 2 | 77,97 | 86,42 | 3 240 750,00 |
| 2 | 4 | 49 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 2 | 5 | 52 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 2 | 5 | 53 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 2 | 5 | 54 | 2 | 77,97 | 86,42 | 3 240 750,00 |
| 2 | 6 | 55 | 2 | 77,97 | 86,42 | 3 240 750,00 |
| 2 | 6 | 56 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 2 | 6 | 58 | 2 | 77,97 | 86,42 | 3 240 750,00 |
| 2 | 7 | 59 | 2 | 77,97 | 86,42 | 3 240 750,00 |
| 2 | 7 | 60 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 2 | 7 | 62 | 2 | 77,97 | 86,42 | 3 240 750,00 |
| 2 | 8 | 63 | 2 | 77,97 | 86,42 | 3 240 750,00 |
| 2 | 8 | 64 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 2 | 9 | 67 | 2 | 77,97 | 86,42 | 3 240 750,00 |
| 2 | 9 | 69 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 2 | 9 | 70 | 2 | 77,97 | 86,42 | 3 240 750,00 |
| 3 | 1 | 71 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |

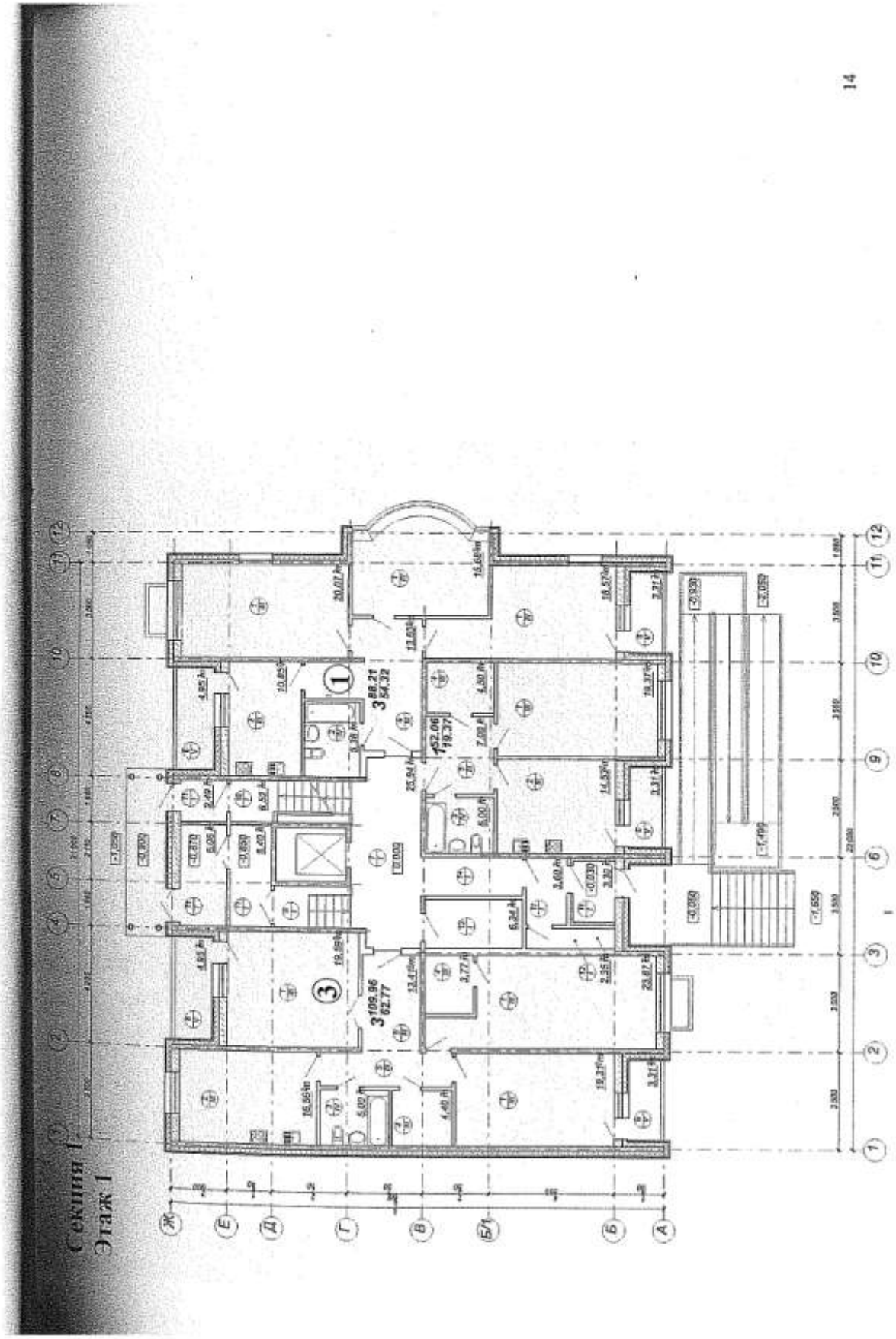
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 1 | 72 | 3 | 117,52 | 125,15 | 4 693 125,00 |
| 3 | 1 | 75 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 2 | 76 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 2 | 77 | 2 | 97,21 | 101,71 | 3 814 125,00 |
| 3 | 2 | 78 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 2 | 79 | 2 | 74,45 | 82,50 | 3 093 750,00 |
| 3 | 2 | 81 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 3 | 82 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 3 | 85 | 2 | 74,45 | 82,50 | 3 093 750,00 |
| 3 | 3 | 87 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 4 | 88 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 4 | 89 | 2 | 97,21 | 101,71 | 3 814 125,00 |
| 3 | 4 | 92 | 2 | 97,21 | 101,83 | 3 818 625,00 |
| 3 | 4 | 93 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 5 | 94 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 5 | 95 | 2 | 97,21 | 101,71 | 3 814 125,00 |
| 3 | 5 | 98 | 2 | 97,21 | 101,83 | 3 818 625,00 |
| 3 | 5 | 99 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 6 | 100 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 6 | 101 | 2 | 97,21 | 101,71 | 3 814 125,00 |
| 3 | 6 | 102 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 6 | 104 | 2 | 97,21 | 101,83 | 3 818 625,00 |
| 3 | 6 | 105 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 7 | 106 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 7 | 107 | 2 | 97,21 | 101,71 | 3 814 125,00 |
| 3 | 7 | 110 | 2 | 97,21 | 101,83 | 3 818 625,00 |
| 3 | 7 | 111 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 8 | 112 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 8 | 113 | 2 | 97,21 | 101,71 | 3 814 125,00 |
| 3 | 8 | 116 | 2 | 97,21 | 101,83 | 3 818 625,00 |
| 3 | 8 | 117 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 9 | 118 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 9 | 119 | 2 | 97,21 | 101,71 | 3 814 125,00 |
| 3 | 9 | 122 | 2 | 97,21 | 101,83 | 3 818 625,00 |
| 3 | 9 | 123 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 10 | 124 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 10 | 125 | 2 | 97,21 | 101,71 | 3 814 125,00 |
| 3 | 10 | 126 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 10 | 127 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 10 | 128 | 2 | 97,21 | 101,83 | 3 818 625,00 |
| 3 | 10 | 129 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 11 | 130 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 11 | 131 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 3 | 11 | 133 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 11 | 134 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 3 | 11 | 135 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 12 | 136 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 12 | 137 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 3 | 12 | 138 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 12 | 139 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 12 | 140 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 3 | 13 | 142 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 13 | 143 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 3 | 13 | 145 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 13 | 146 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 3 | 13 | 147 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |

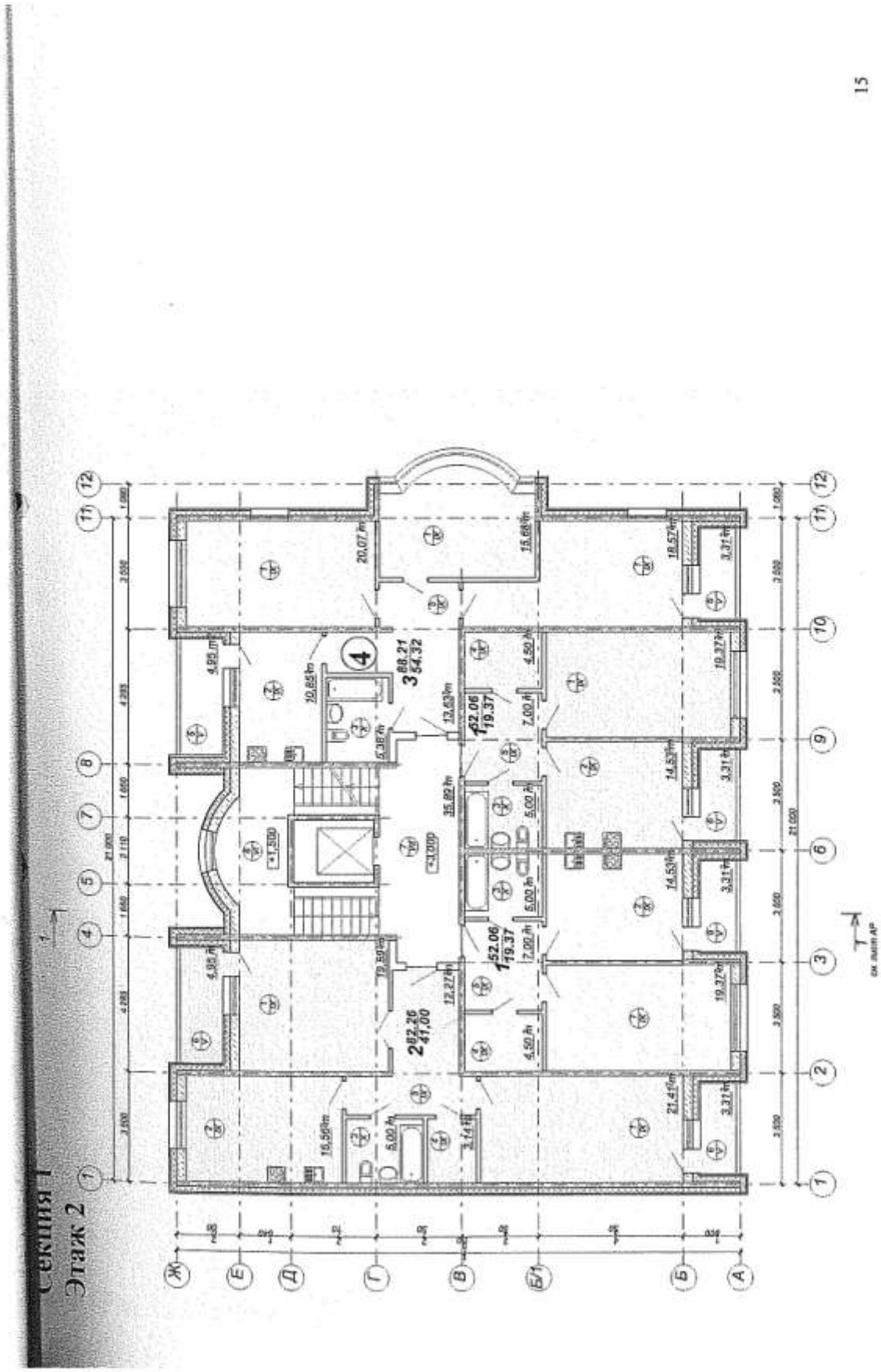
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 | 14 | 148 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 14 | 149 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 3 | 14 | 150 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 14 | 151 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 14 | 152 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 3 | 14 | 153 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 15 | 154 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 15 | 155 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 3 | 15 | 156 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 15 | 157 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 15 | 158 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 3 | 15 | 159 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 16 | 160 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 16 | 161 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 3 | 16 | 162 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 16 | 163 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 16 | 164 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 3 | 16 | 165 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 4 | 1 | 166 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 4 | 1 | 167 | 2 | 78,08 | 81,39 | 3 052 125,00 |
| 4 | 1 | 168 | 3 | 99,19 | 107,45 | 4 029 375,00 |
| 4 | 2 | 169 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 4 | 2 | 170 | 3 | 101,60 | 108,22 | 4 058 250,00 |
| 4 | 2 | 171 | 3 | 102,15 | 110,41 | 4 140 375,00 |
| 4 | 3 | 172 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 4 | 3 | 173 | 3 | 101,60 | 108,22 | 4 058 250,00 |
| 4 | 3 | 174 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 4 | 4 | 176 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 4 | 4 | 177 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 4 | 4 | 178 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 4 | 4 | 179 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 4 | 4 | 180 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 4 | 5 | 181 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 4 | 5 | 182 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 4 | 5 | 183 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 4 | 5 | 184 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 4 | 5 | 185 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 4 | 6 | 186 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 4 | 6 | 187 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 4 | 6 | 188 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 4 | 6 | 189 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 4 | 6 | 190 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 4 | 7 | 191 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 4 | 7 | 192 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 4 | 7 | 194 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 4 | 7 | 195 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 4 | 8 | 196 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 4 | 8 | 197 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 4 | 8 | 198 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 4 | 8 | 199 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 4 | 8 | 200 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 4 | 9 | 201 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 4 | 9 | 202 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 4 | 9 | 203 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 4 | 9 | 204 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 4 | 9 | 205 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |

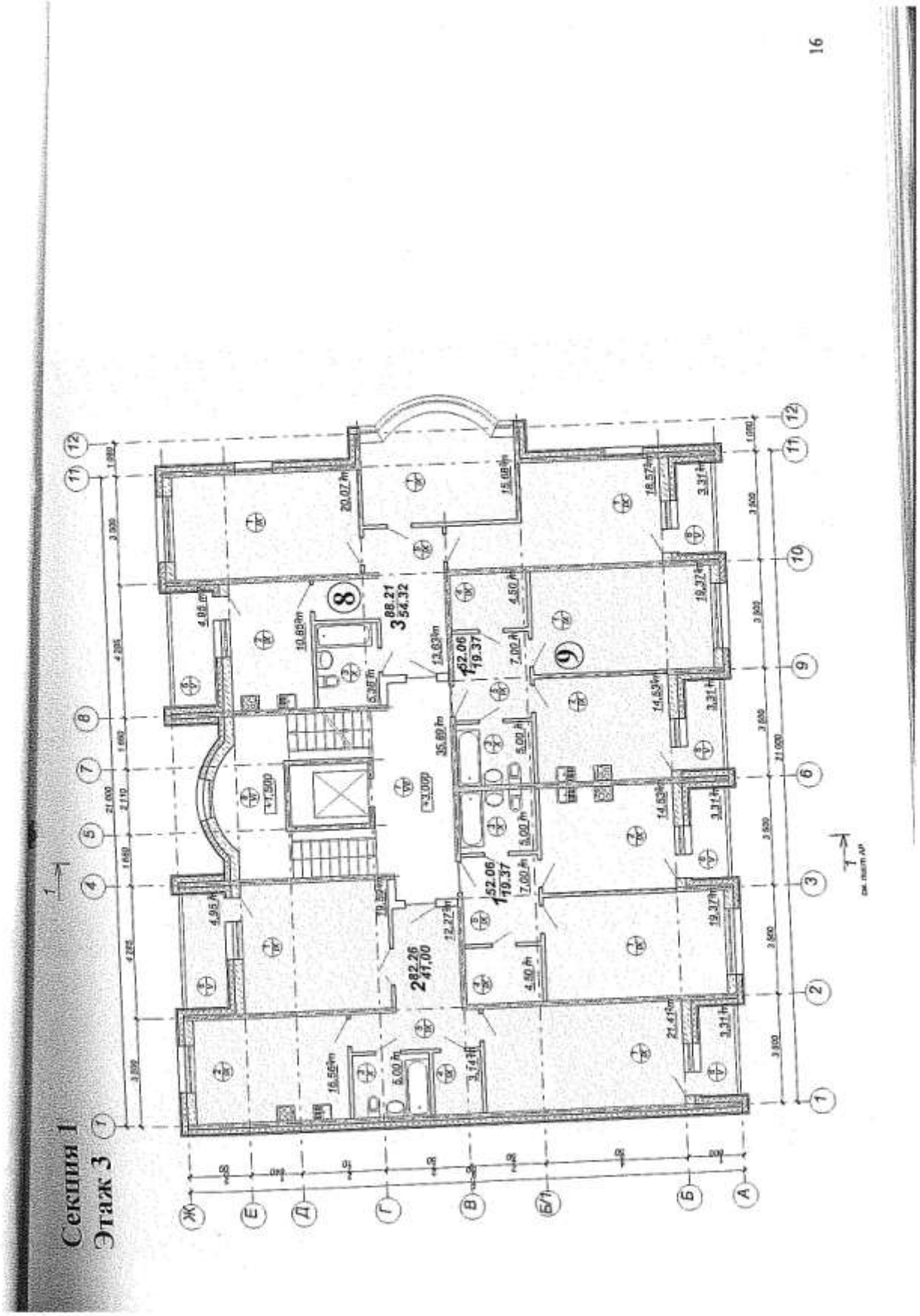
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 1 | 206 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 1 | 207 | 2 | 78,08 | 81,39 | 3 052 125,00 |
| 5 | 1 | 208 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 5 | 1 | 209 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 2 | 210 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 2 | 211 | 3 | 103,87 | 110,49 | 4 143 375,00 |
| 5 | 2 | 212 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 5 | 2 | 213 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 3 | 214 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 3 | 215 | 3 | 103,87 | 110,49 | 4 143 375,00 |
| 5 | 3 | 216 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 5 | 3 | 217 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 4 | 218 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 4 | 219 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 5 | 4 | 220 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 5 | 4 | 221 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 5 | 5 | 223 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 5 | 224 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 5 | 5 | 225 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 5 | 5 | 226 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 5 | 5 | 227 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 6 | 228 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 6 | 229 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 5 | 6 | 230 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 5 | 6 | 231 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 5 | 6 | 232 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 7 | 233 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 7 | 234 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 5 | 7 | 235 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 5 | 7 | 236 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 5 | 7 | 237 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 8 | 238 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 8 | 239 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 5 | 8 | 240 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 5 | 8 | 241 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 5 | 8 | 242 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 9 | 243 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 5 | 9 | 244 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 5 | 9 | 245 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 5 | 9 | 246 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 5 | 9 | 247 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 6 | 1 | 248 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 6 | 1 | 249 | 2 | 78,08 | 81,39 | 3 052 125,00 |
| 6 | 1 | 250 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 1 | 251 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 6 | 2 | 252 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 6 | 2 | 253 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 2 | 255 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 2 | 256 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 6 | 3 | 257 | 1 | 51,66 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 6 | 3 | 258 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 3 | 259 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 6 | 3 | 260 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 3 | 261 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 6 | 4 | 263 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 4 | 264 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |

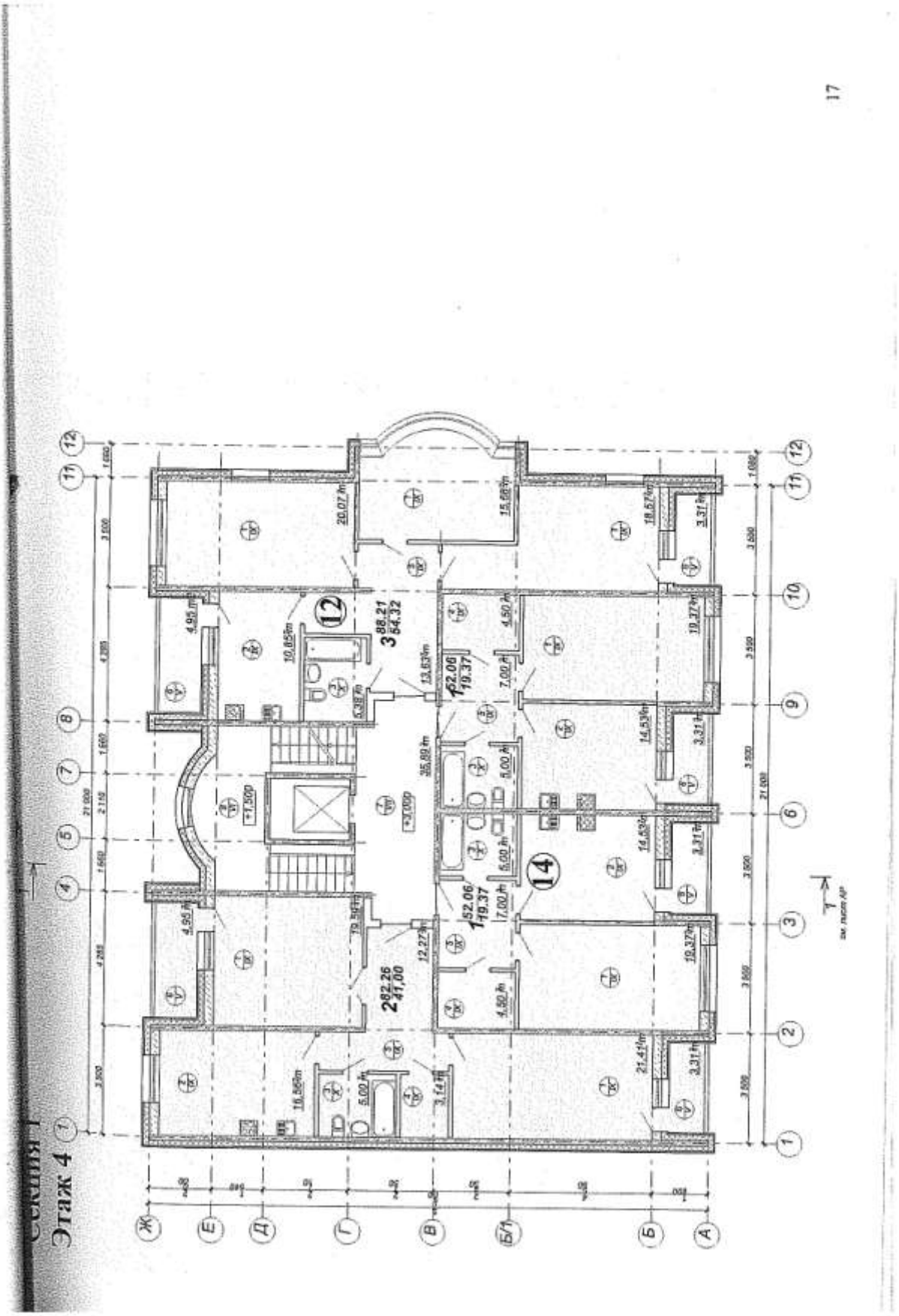
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 4 | 265 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 4 | 266 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 6 | 5 | 267 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 6 | 5 | 268 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 5 | 269 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 6 | 5 | 270 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 5 | 271 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 6 | 6 | 272 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 6 | 6 | 273 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 6 | 274 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 6 | 6 | 275 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 6 | 276 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 6 | 7 | 277 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 6 | 7 | 278 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 7 | 279 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 6 | 7 | 280 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 7 | 281 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 6 | 8 | 282 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 6 | 8 | 283 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 8 | 284 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 6 | 8 | 285 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 8 | 286 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 6 | 9 | 287 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 6 | 9 | 288 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 9 | 289 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 6 | 9 | 290 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 9 | 291 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 7 | 1 | 292 | 1 | 47,45 | 51,17 | 1 918 875,00 |
| 7 | 1 | 293 | 1 | 47,60 | 51,32 | 1 924 500,00 |
| 7 | 3 | 294 | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 7 | 3 | 295 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 7 | 3 | 296 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 7 | 3 | 297 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 7 | 3 | 298 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 7 | 4 | 299 | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 7 | 4 | 300 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 7 | 4 | 301 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 7 | 4 | 302 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 7 | 4 | 303 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 7 | 5 | 305 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 7 | 5 | 306 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 7 | 5 | 307 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 7 | 5 | 308 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 7 | 6 | 310 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 7 | 6 | 311 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 7 | 6 | 312 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 7 | 6 | 313 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 7 | 7 | 314 | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 7 | 7 | 315 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 7 | 7 | 316 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 7 | 7 | 317 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 7 | 7 | 318 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 7 | 8 | 319 | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 7 | 8 | 320 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 7 | 8 | 321 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 7 | 8 | 322 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |

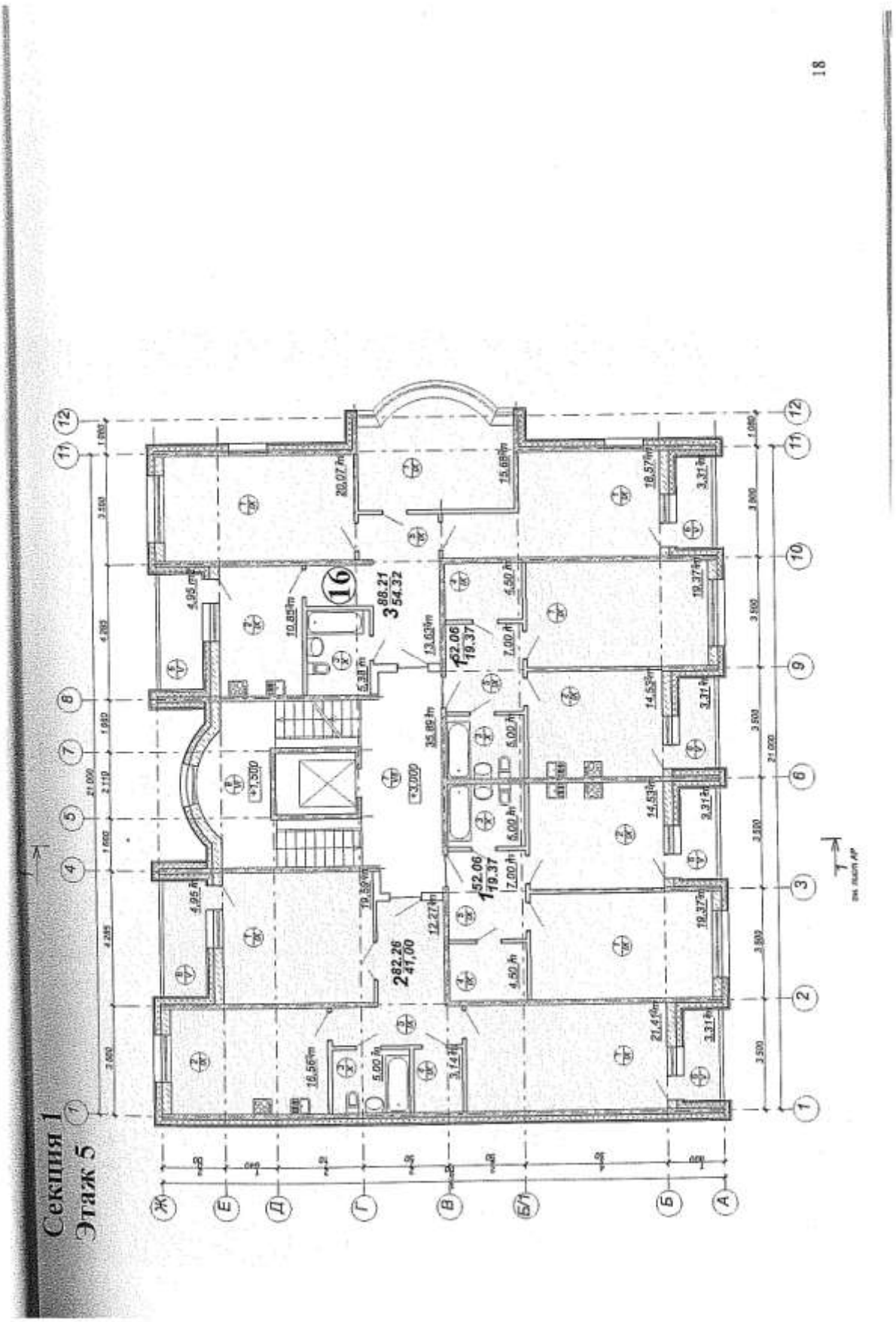
| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | 8 | 323 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 7 | 9 | 324 | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 7 | 9 | 325 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 7 | 9 | 326 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 7 | 9 | 327 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 7 | 9 | 328 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 7 | 10 | 329 | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 7 | 10 | 330 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 7 | 10 | 331 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 7 | 10 | 332 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 7 | 10 | 333 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 7 | 11 | 335 | 1 | 47,20 | 50,73 | 1 902 375,00 |
| 7 | 11 | 336 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 7 | 11 | 337 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 7 | 11 | 338 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 7 | 12 | 339 | 1 | 48,30 | 51,83 | 1 943 625,00 |
| 7 | 12 | 340 | 1 | 47,20 | 50,73 | 1 902 375,00 |
| 7 | 12 | 341 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 7 | 12 | 342 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 7 | 12 | 343 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 7 | 13 | 344 | 1 | 48,30 | 51,83 | 1 943 625,00 |
| 7 | 13 | 345 | 1 | 47,20 | 50,73 | 1 902 375,00 |
| 7 | 13 | 346 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 7 | 13 | 347 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 7 | 13 | 348 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 7 | 14 | 349 | 1 | 48,30 | 51,83 | 1 943 625,00 |
| 7 | 14 | 350 | 1 | 47,20 | 50,73 | 1 902 375,00 |
| 7 | 14 | 351 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 7 | 14 | 352 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 7 | 14 | 353 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 7 | 15 | 354 | 1 | 48,30 | 51,83 | 1 943 625,00 |
| 7 | 15 | 356 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 7 | 15 | 357 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 7 | 15 | 358 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 7 | 16 | 360 | 1 | 47,20 | 50,73 | 1 902 375,00 |
| 7 | 16 | 361 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 7 | 16 | 362 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 7 | 16 | 363 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| | | | | | **21 566,03** | **808 726 125,00** |


Секция 1
Этаж 1
14

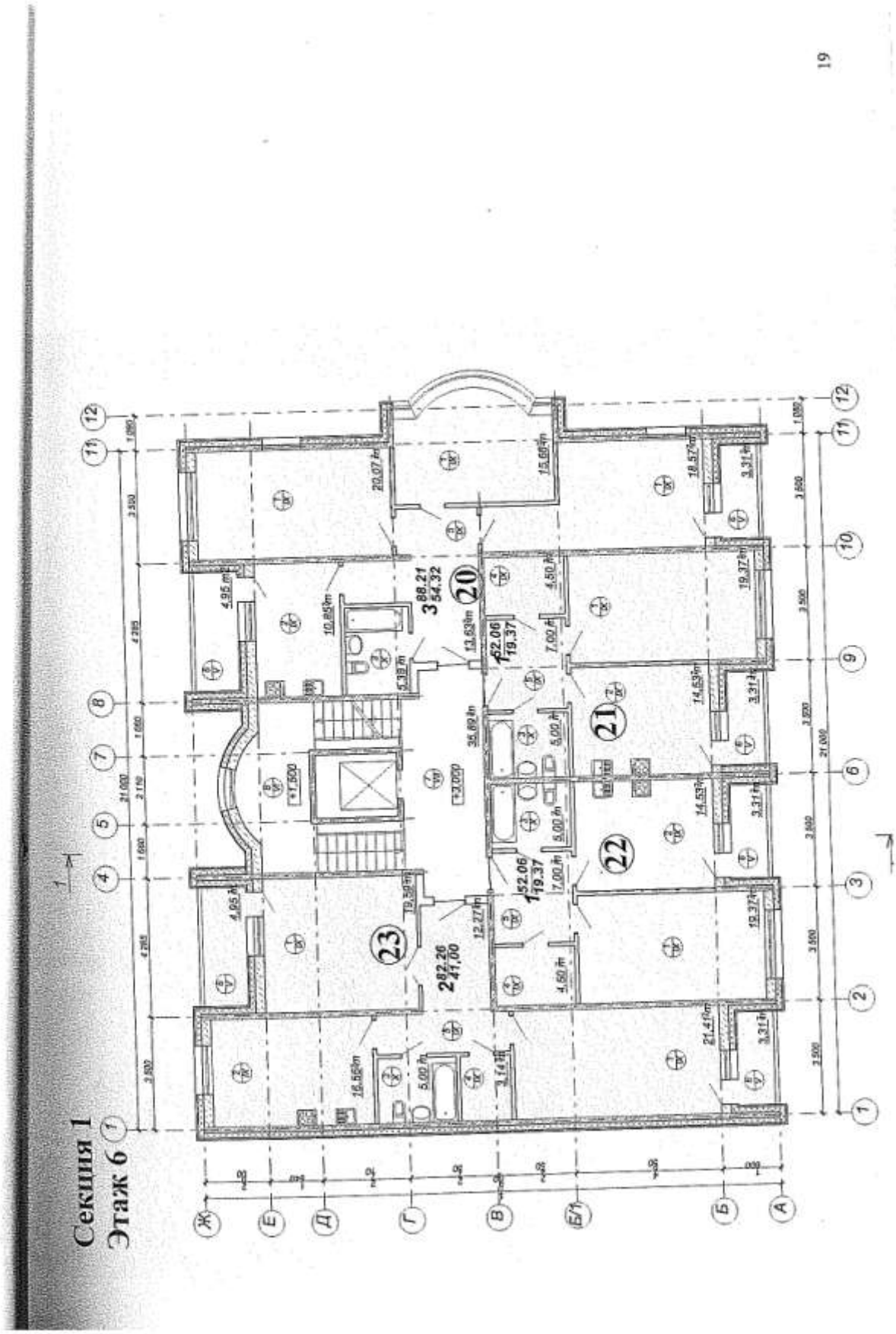

Секция 1
Этаж 2
Ж
Е
Д
Г
В
Б1
Б
А
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
4
3 88,21 54,32
1 52,06 19,37
1 52,06 19,37
2 82,26 41,00
20,07 m
15,68 m
18,57 m
3,31 m
4,95 m
10,65 m
5,38 m
13,63 m
4,50 m
7,00 m
35,82 m
5,00 m
14,53 m
19,37 m
19,50 m
12,22 m
21,41 m
10,50 m
3,14 m
+1,500
+3,000
21 000
21 050
см. лист АР

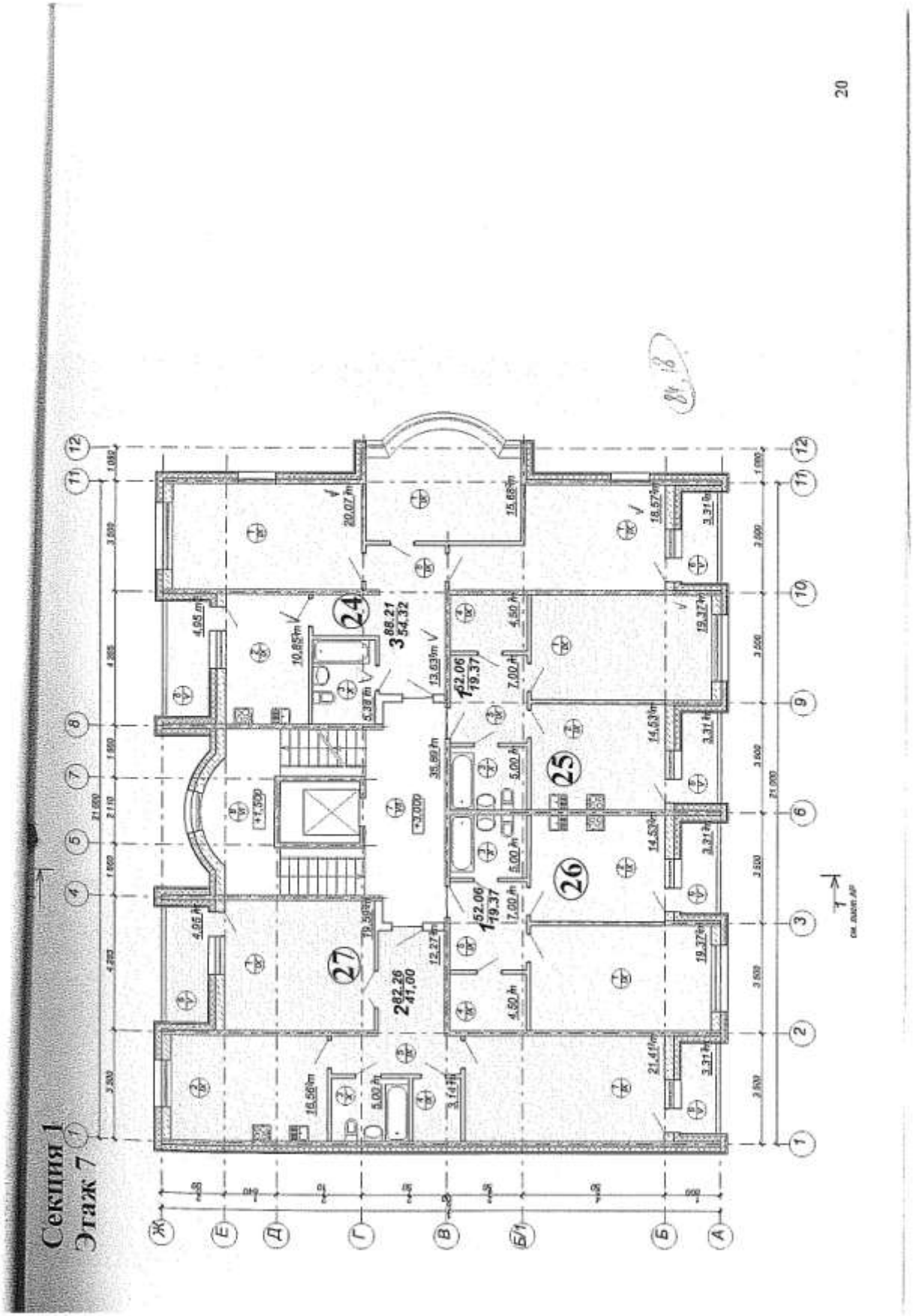

Секция 1
Этаж 3
16

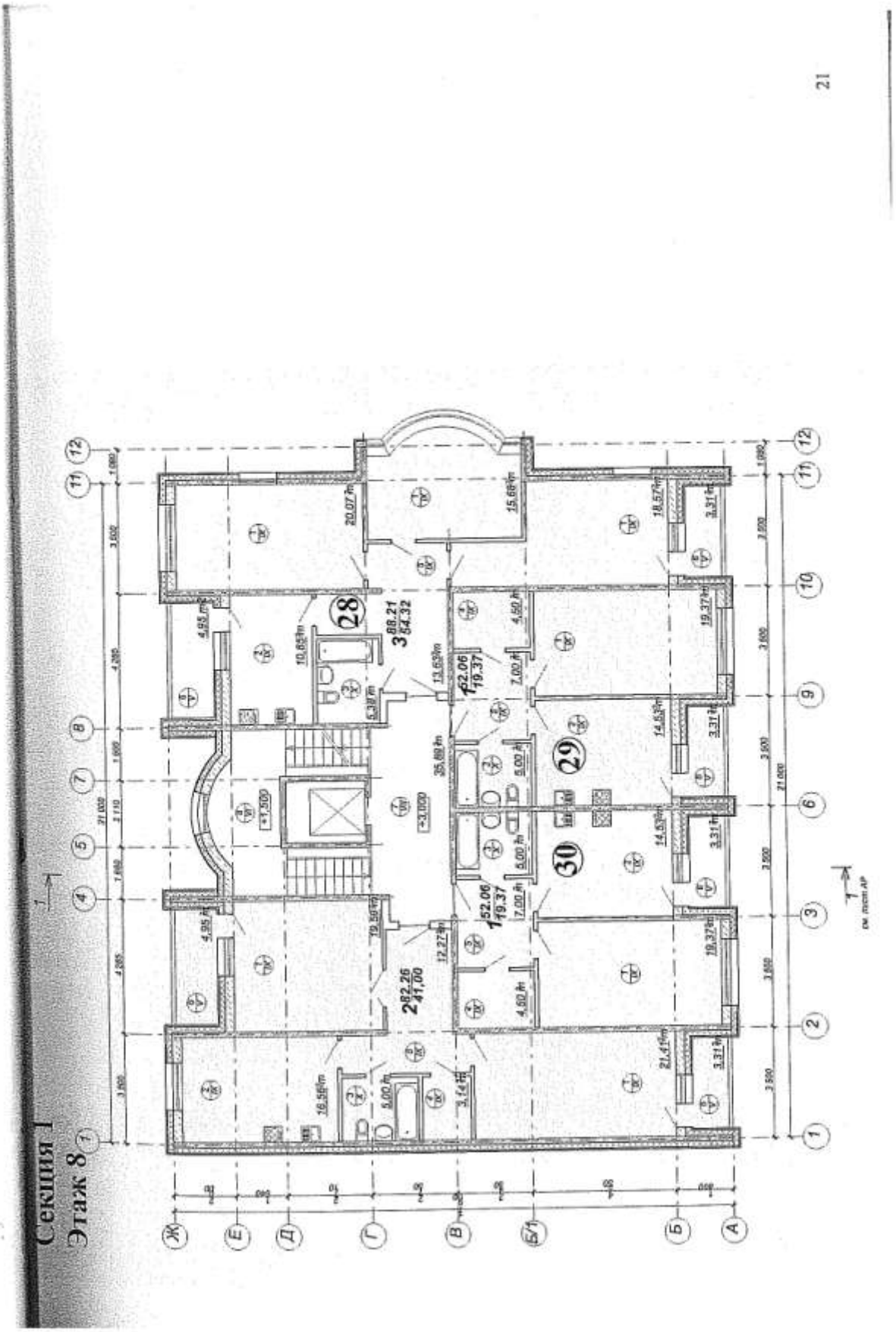

Секция 1
Этаж 4
12
14
1 52.06 19.37
2 82.26 41.00
3 88.21 64.32
17

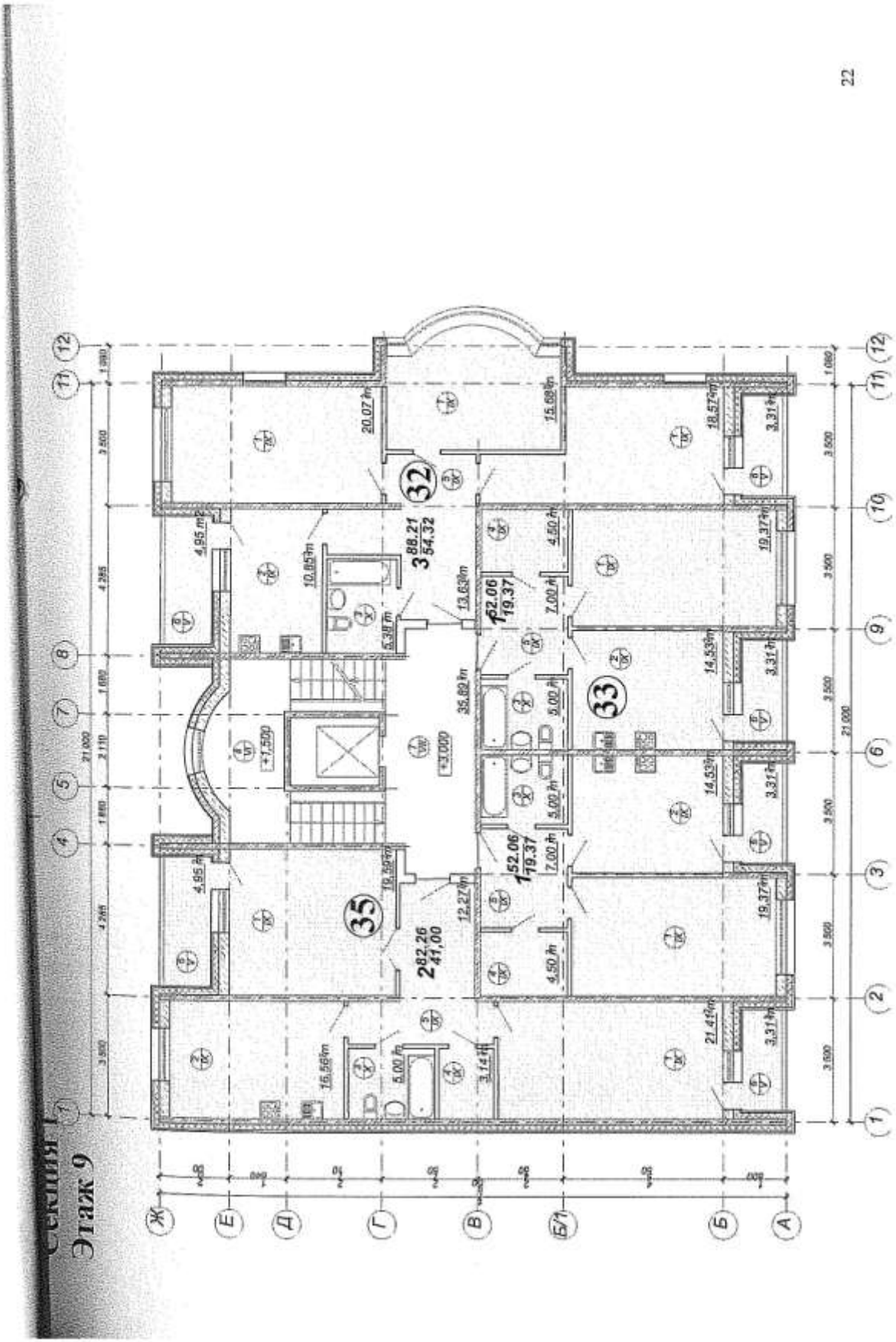

Секция 1
Этаж 5
16
3 88.21
54.32
1 52.06
19.37
2 82.26
41.00
18

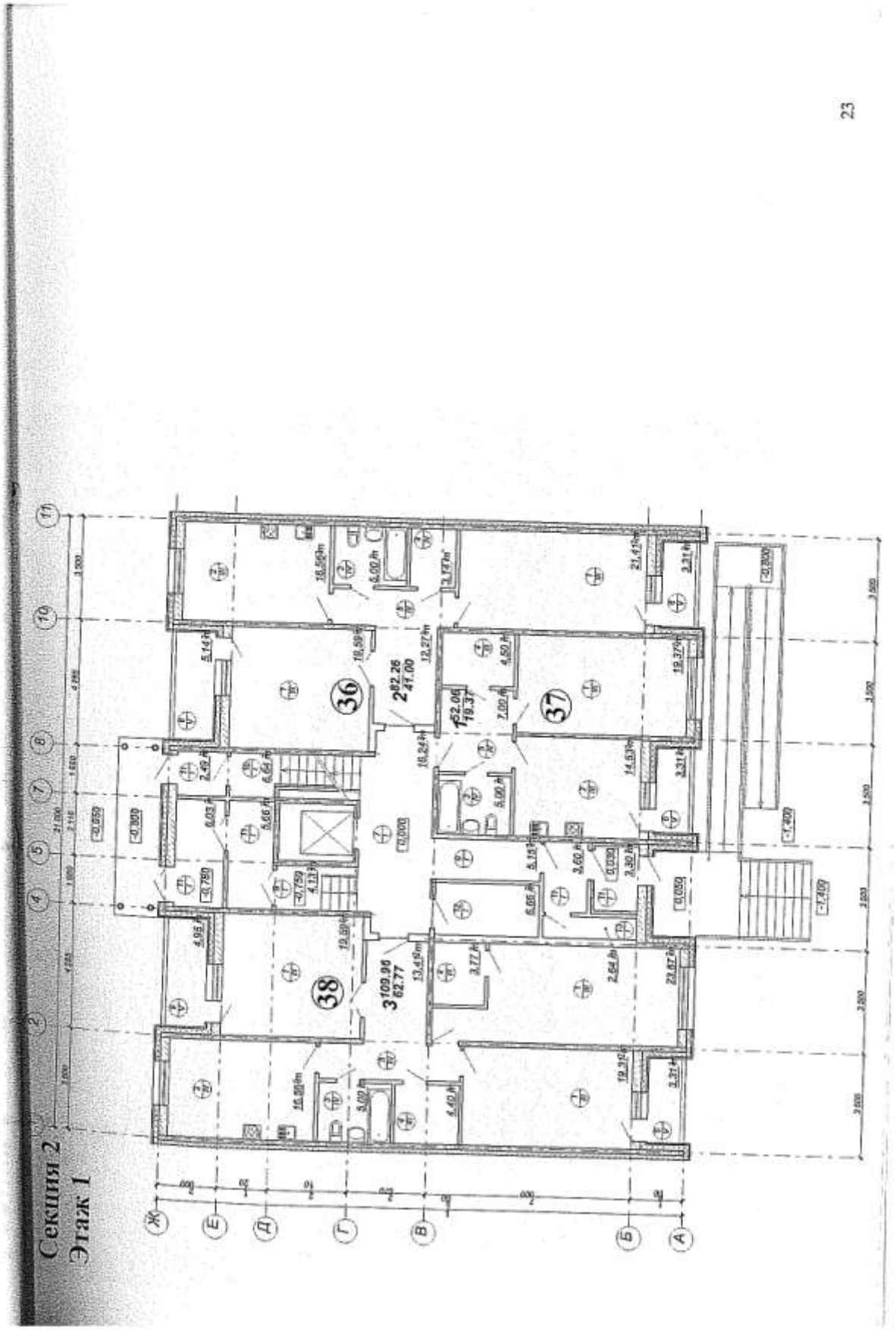
19

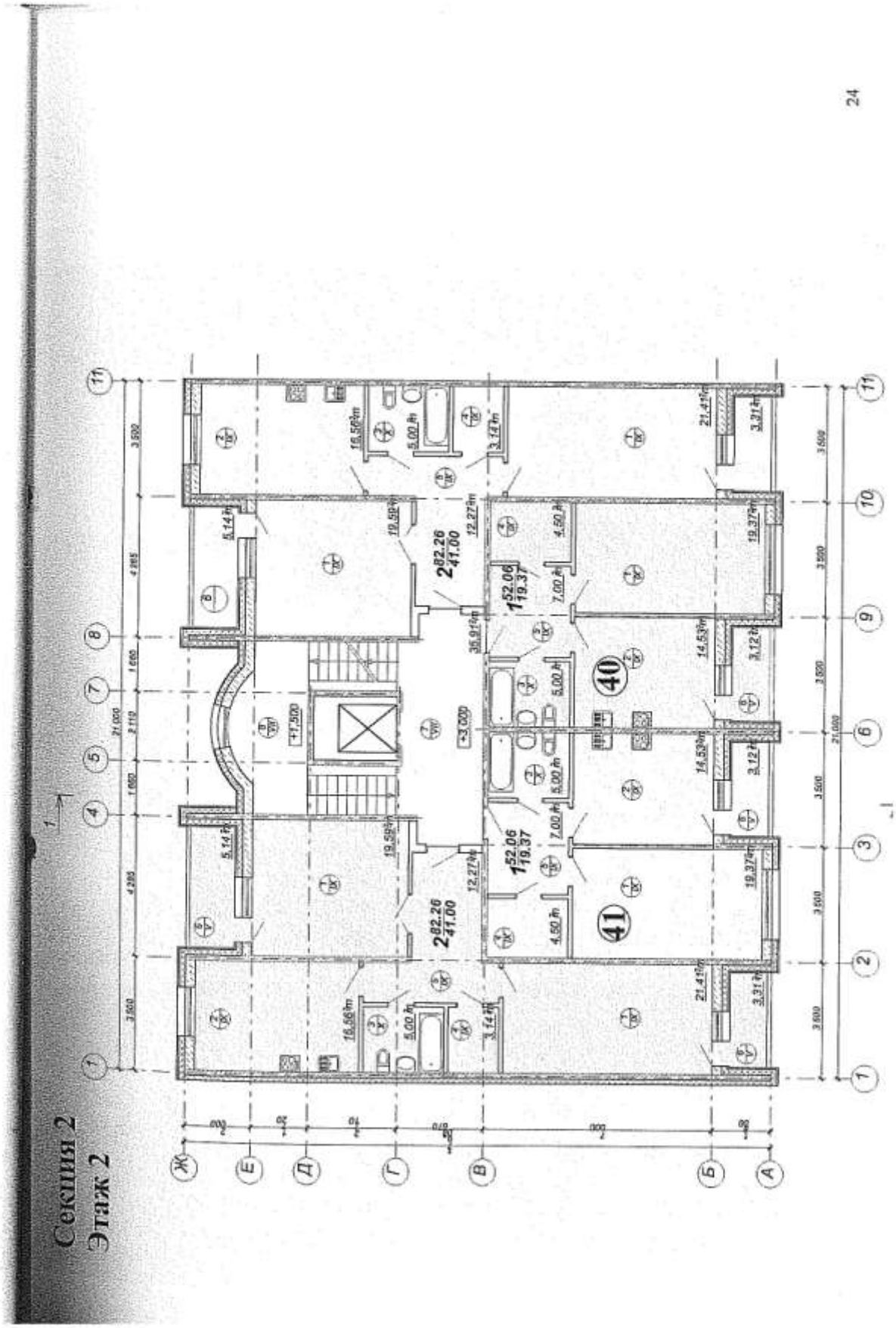


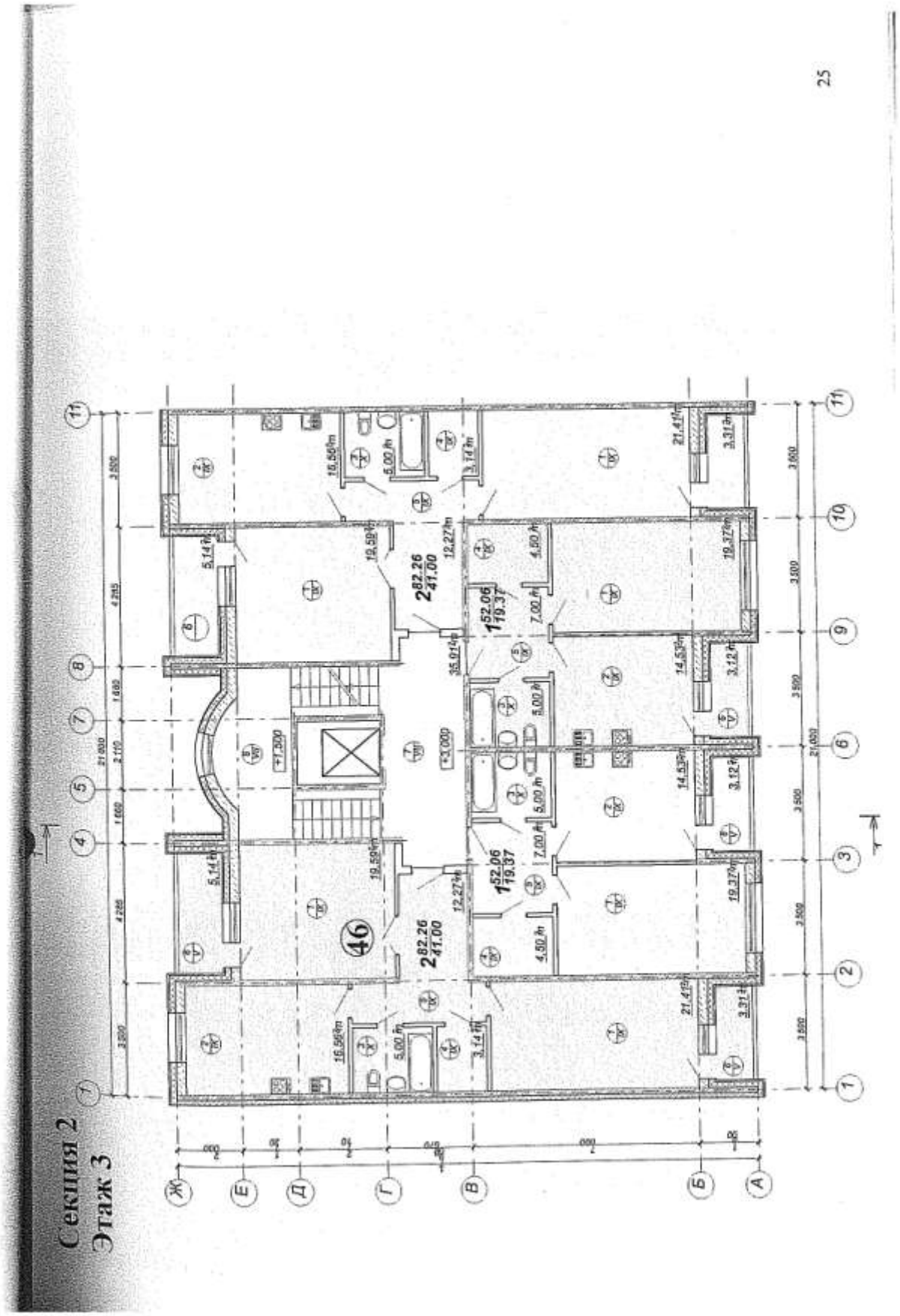

Секция 1
Этаж 7
24
25
26
27
20

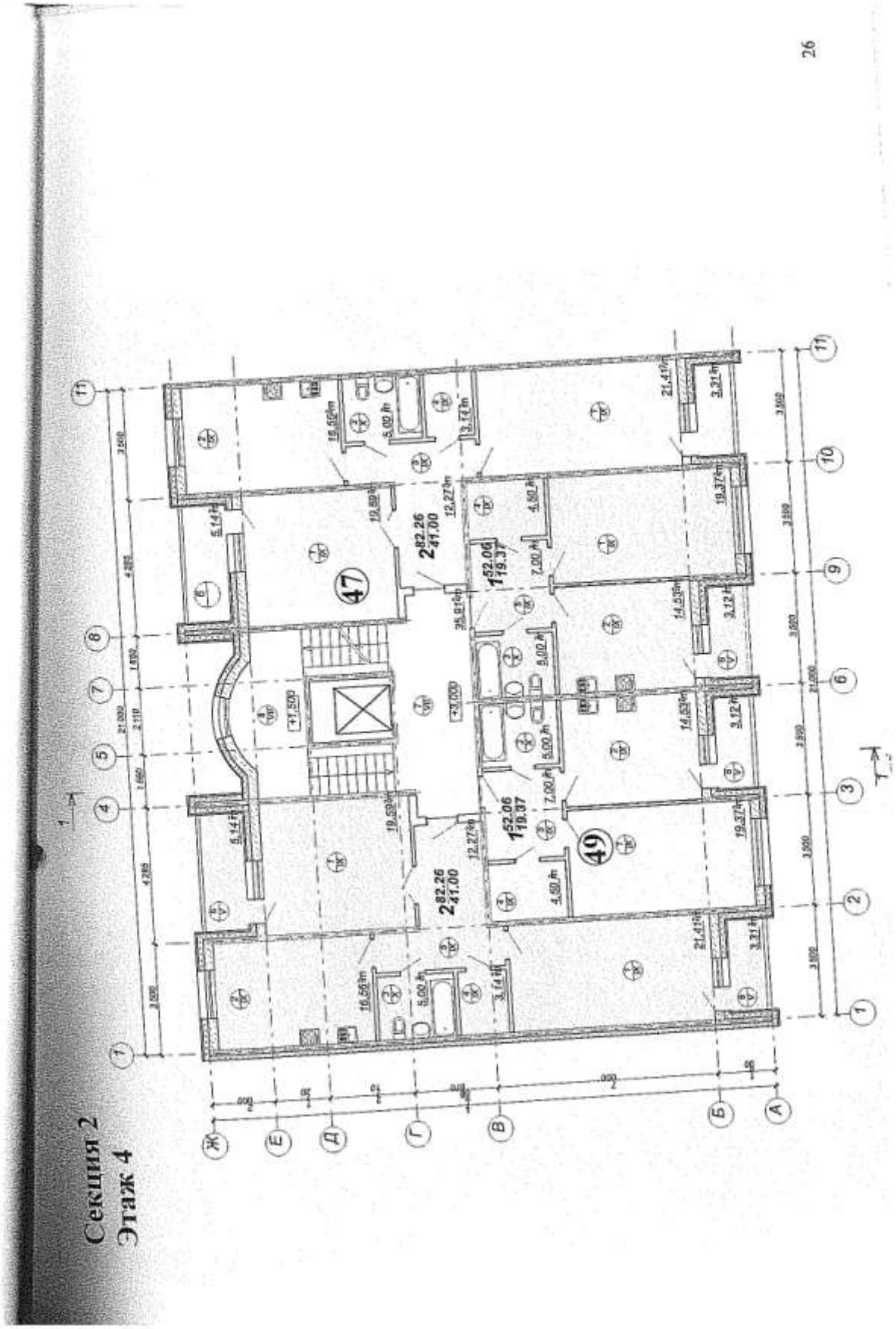

Секция 1
Этаж 8
28
29
30
1 52.06 19.37
2 62.26 41,00
3 88.21 54.32
21

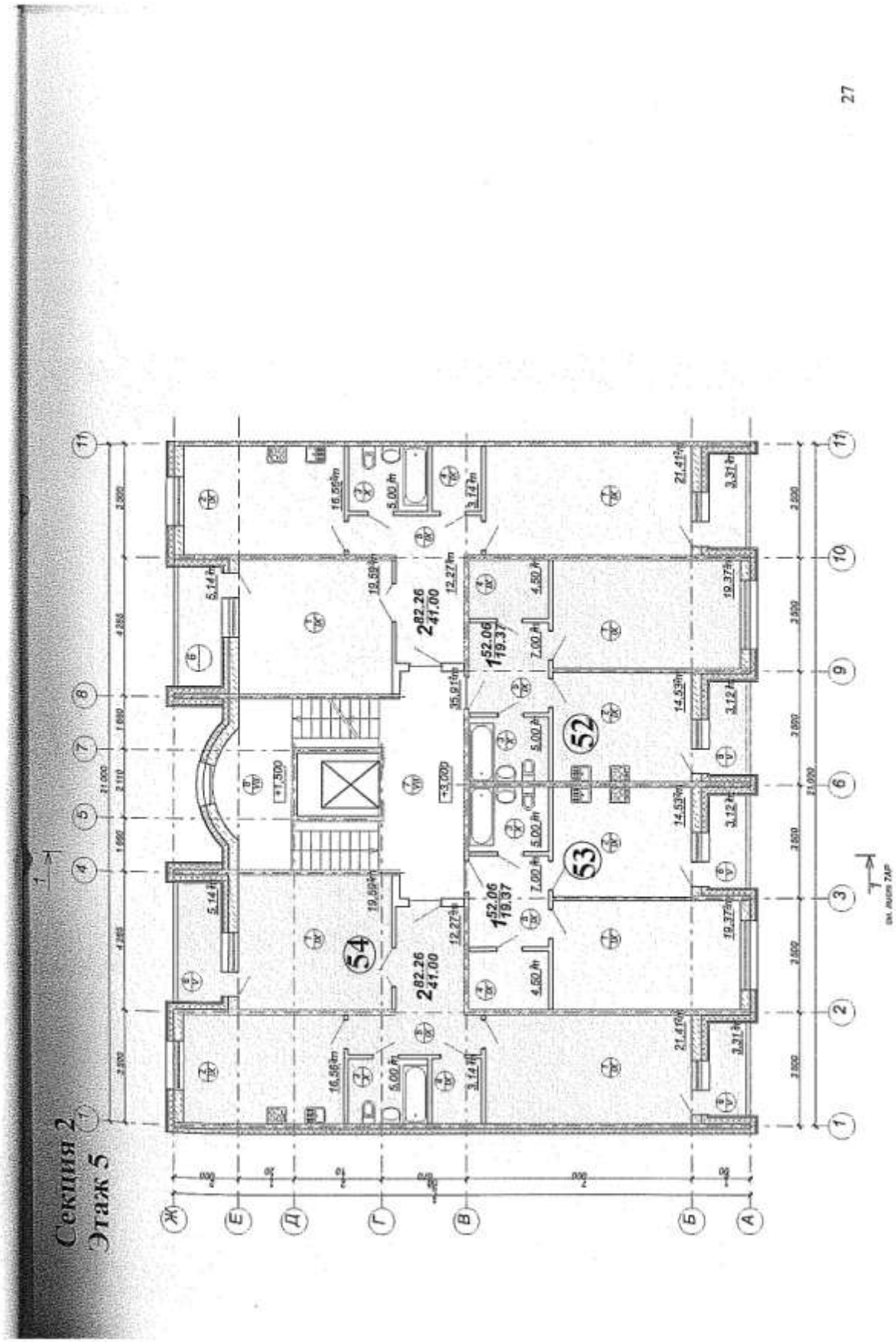

Секция 1
Этаж 9
22
32
33
35
88,21
54,32
52,06
19,37
82,26
41,00
20,07 m
15,68 m
18,57 m
3,31 m
19,37 m
4,50 m
7,00 m
10,85 m
13,63 m
5,38 m
35,62 m
14,53 m
5,00 m
4,95 m
19,59 m
12,27 m
21,41 m
16,56 m
3,14 m
+1,500
+3,000
21,000
1,080
3,500
4,285
1,600
2,110
1,880
Ж
Е
Д
Г
В
Б/1
Б
А
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

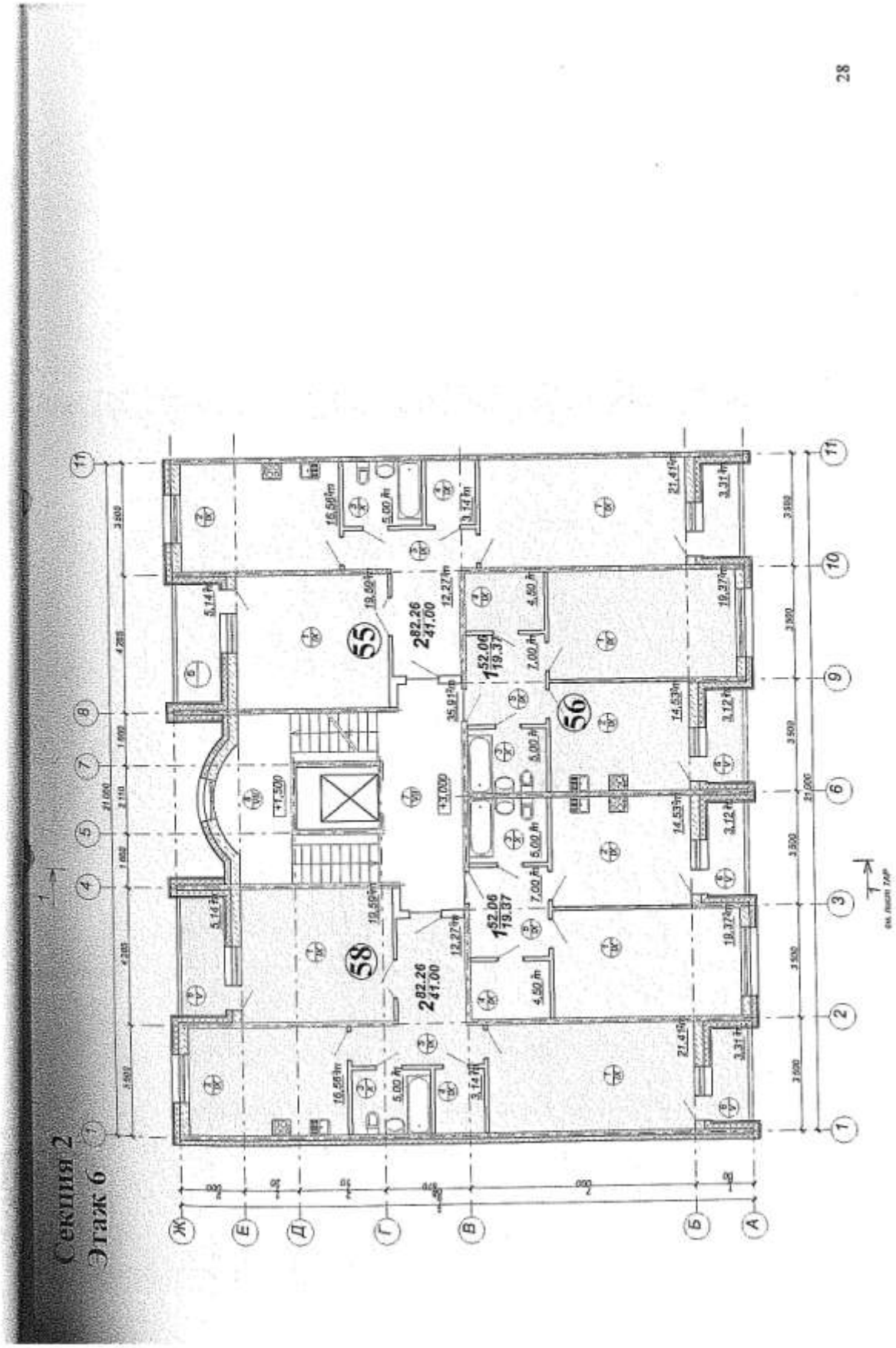

Секция 2
Этаж 1
36
37
38
2 62.26 47.00
1 62.06 19.37
3 109.96 62.77

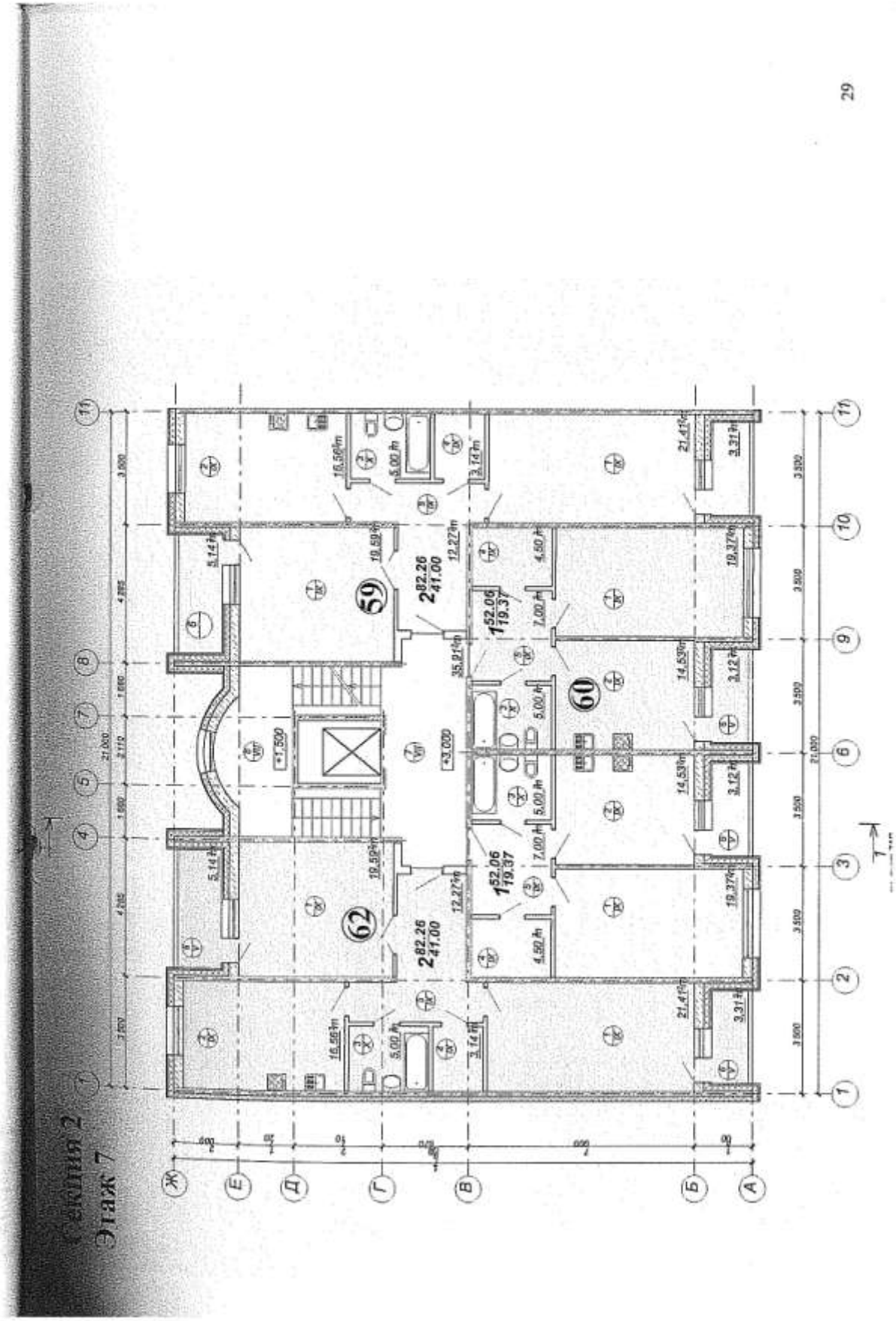

Секция 2
Этаж 2
40
41
24

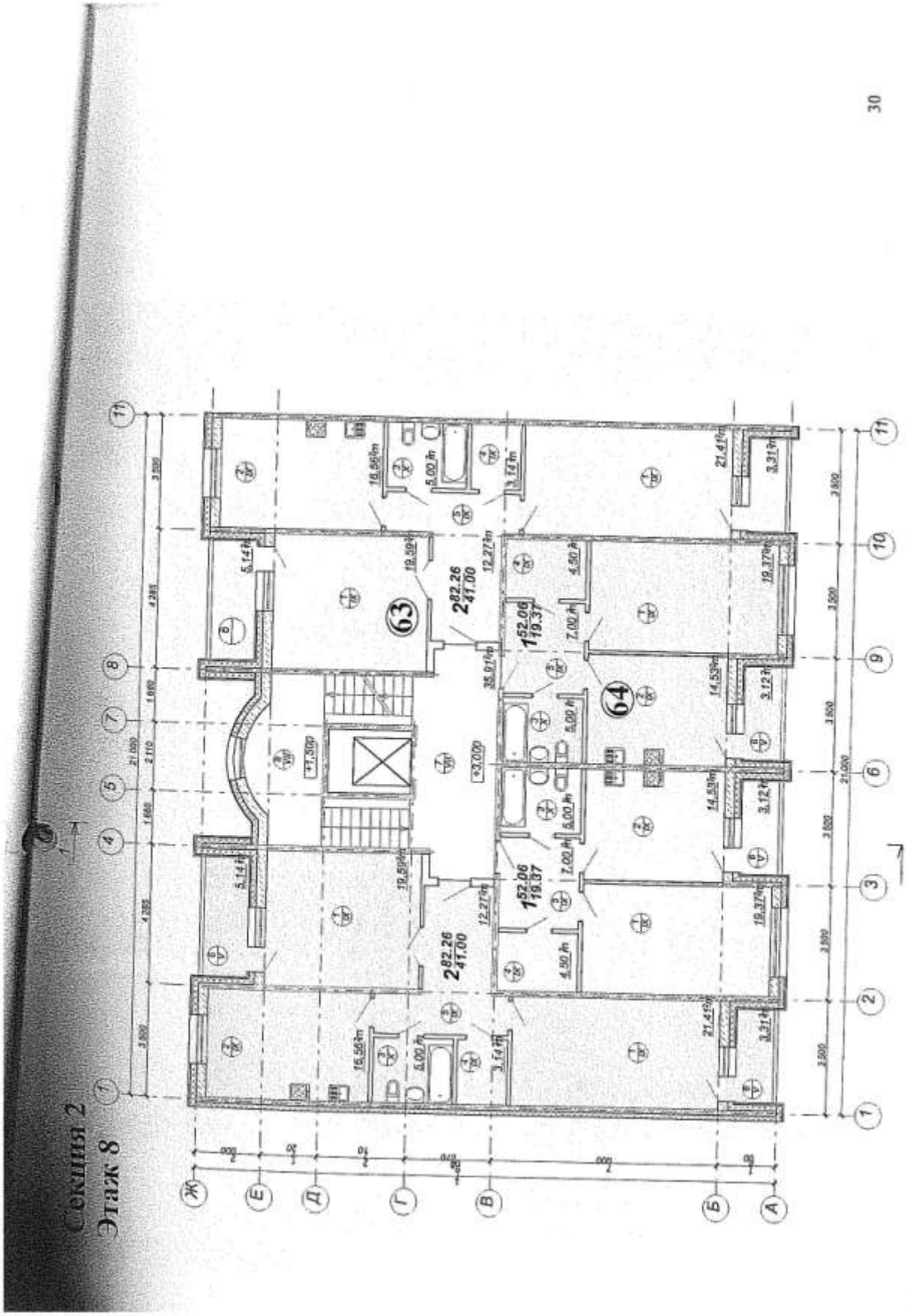

Секция 2
Этаж 3
46
25

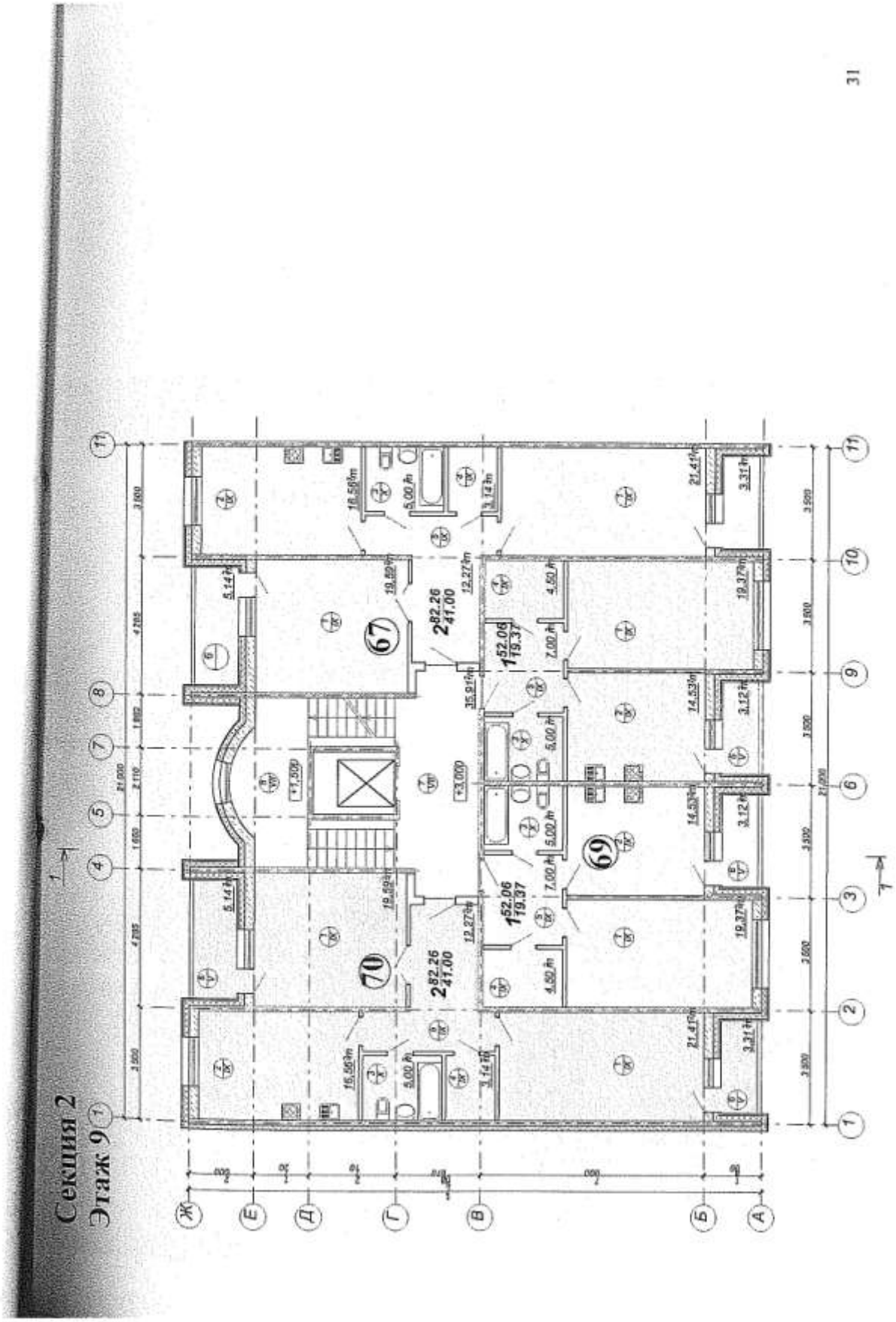

Секция 2
Этаж 4
47
49
26

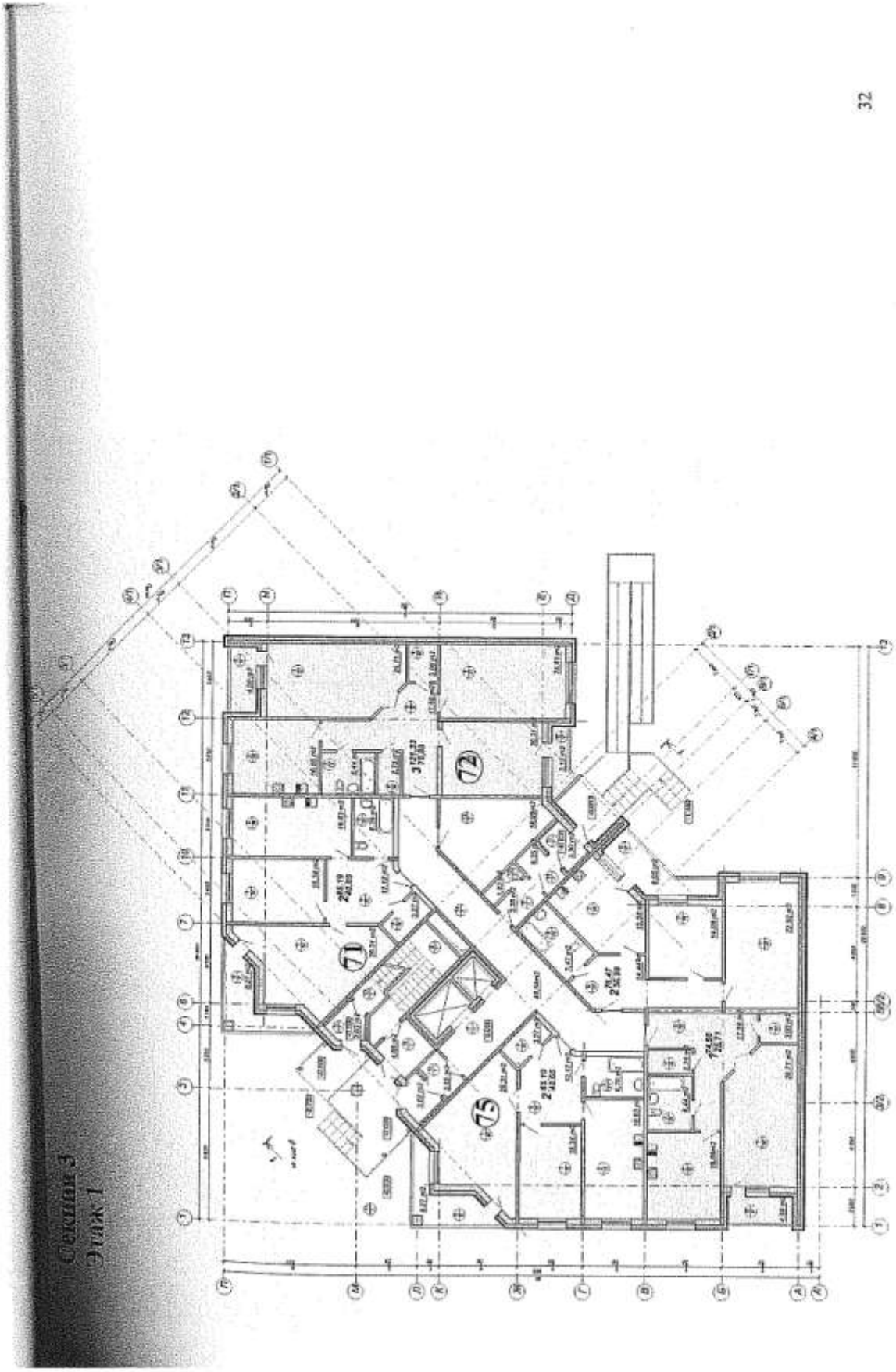

Секция 2
Этаж 5
54
52
53
2 82.26 41.00
1 52.06 19.37
27

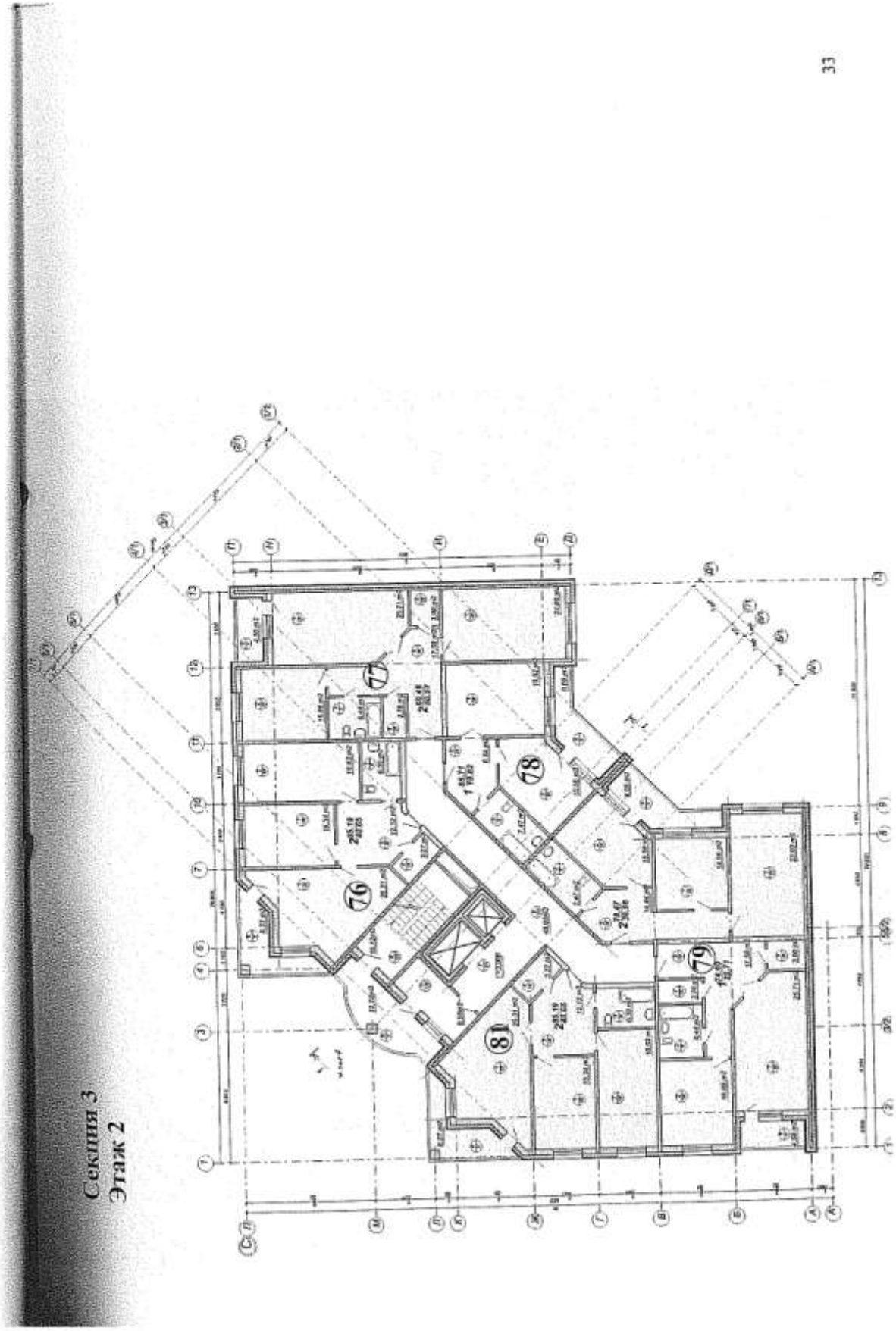

Секция 2
Этаж 6
55
56
58
2 82.26 41.00
1 52.06 19.37
Ж
Е
Д
Г
В
Б
А
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11


Секция 2
Этаж 7
59
60
62
29

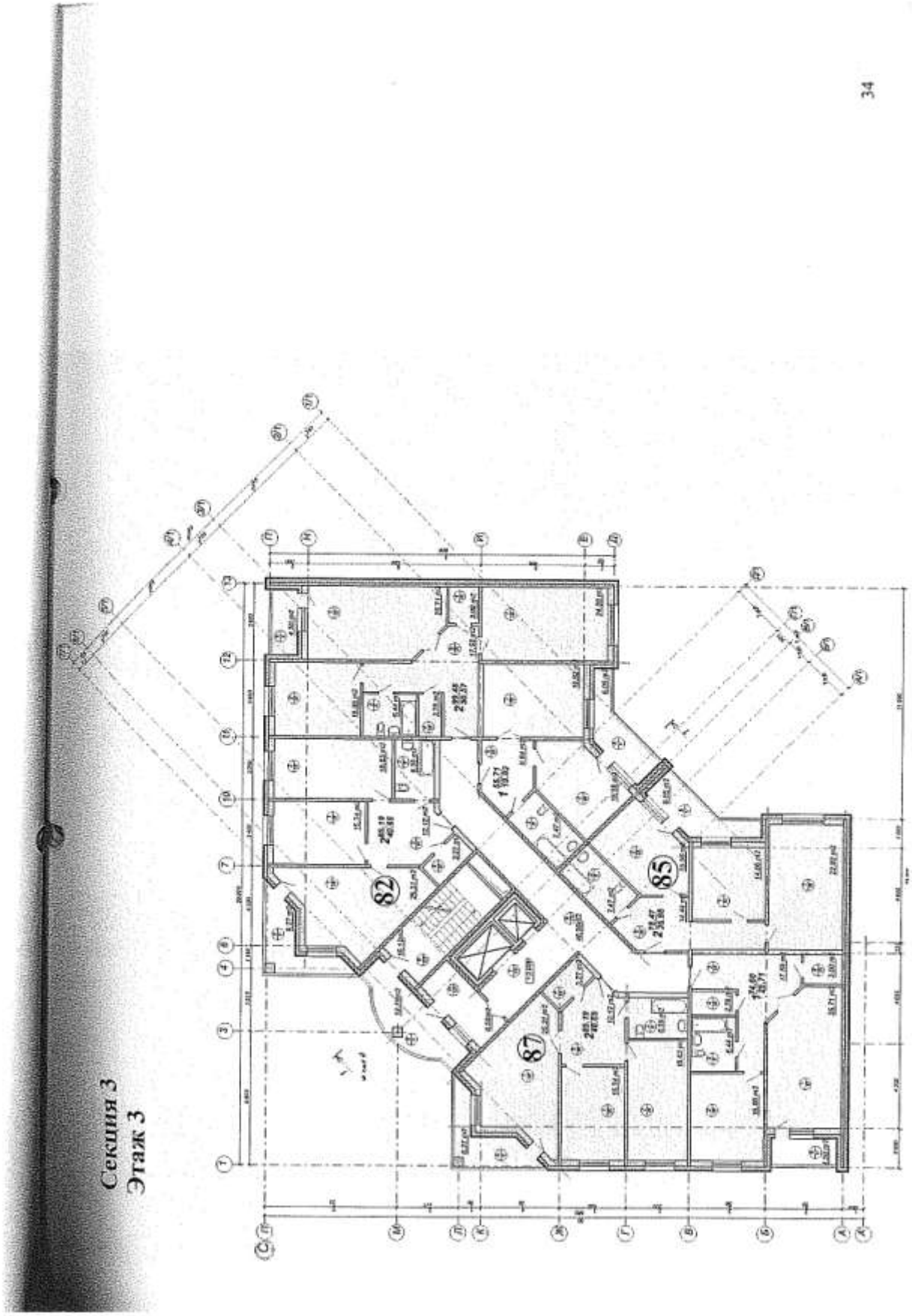

Секция 2
Этаж 8
63
64
2 82.26 41.00
1 52.06 19.37
+7.500
+3.000
Ж
Е
Д
Г
В
Б
А
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11


Секция 2
Этаж 9
67
70
69
82.26
41.00
52.06
19.37
31

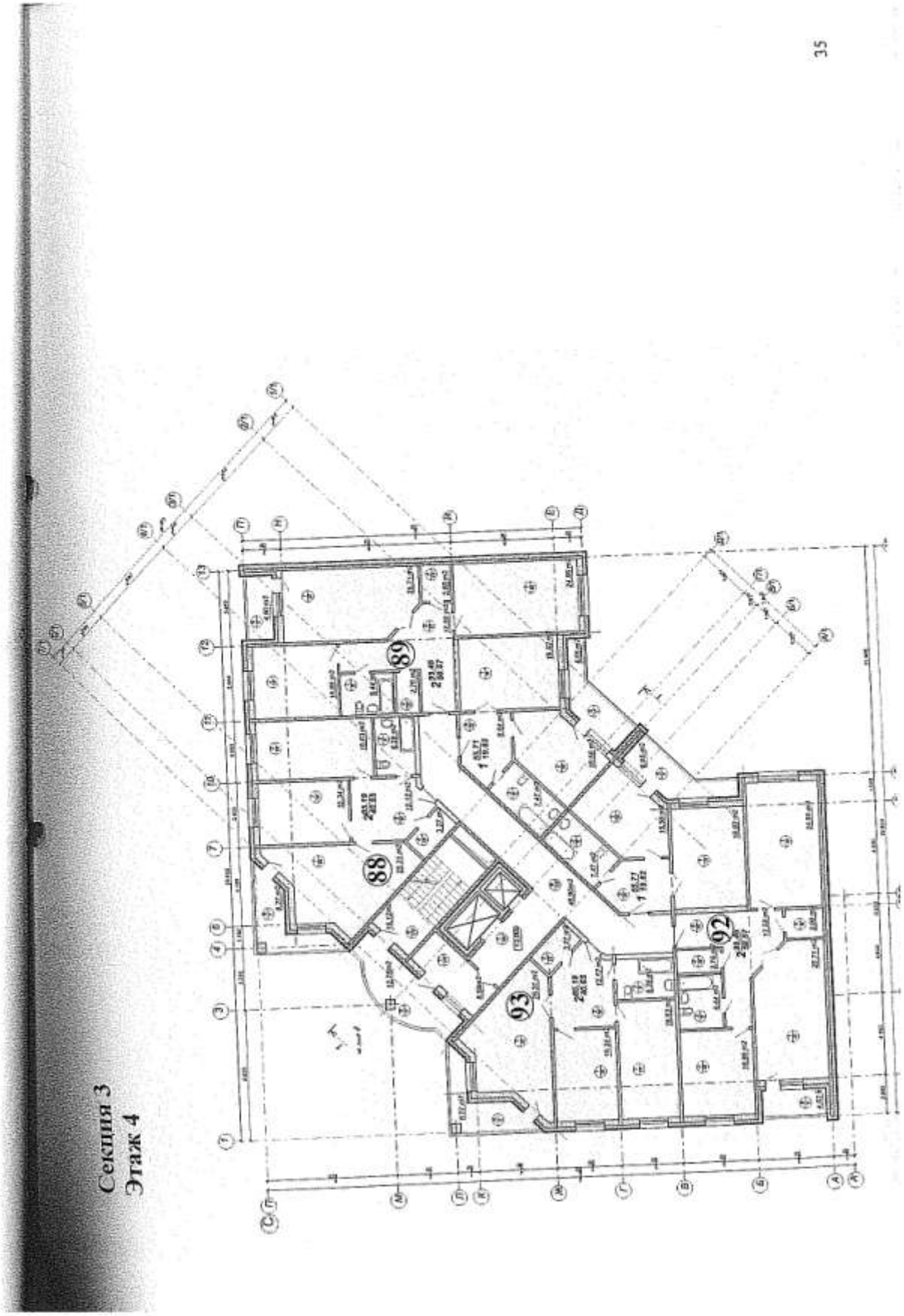

Секция 3
Этаж 1
32


Секция 3
Этаж 2
33
76
77
78
79
81

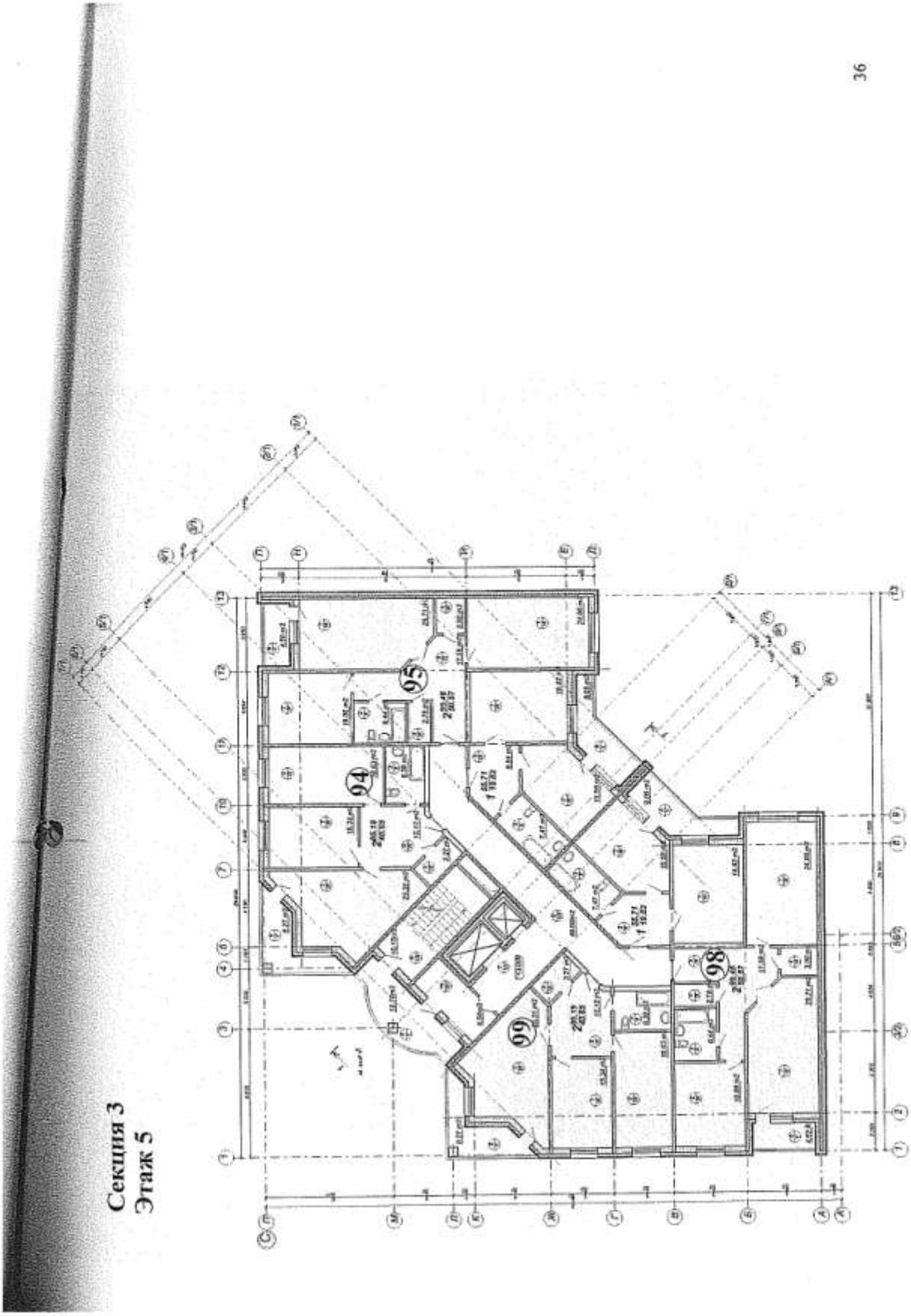
34



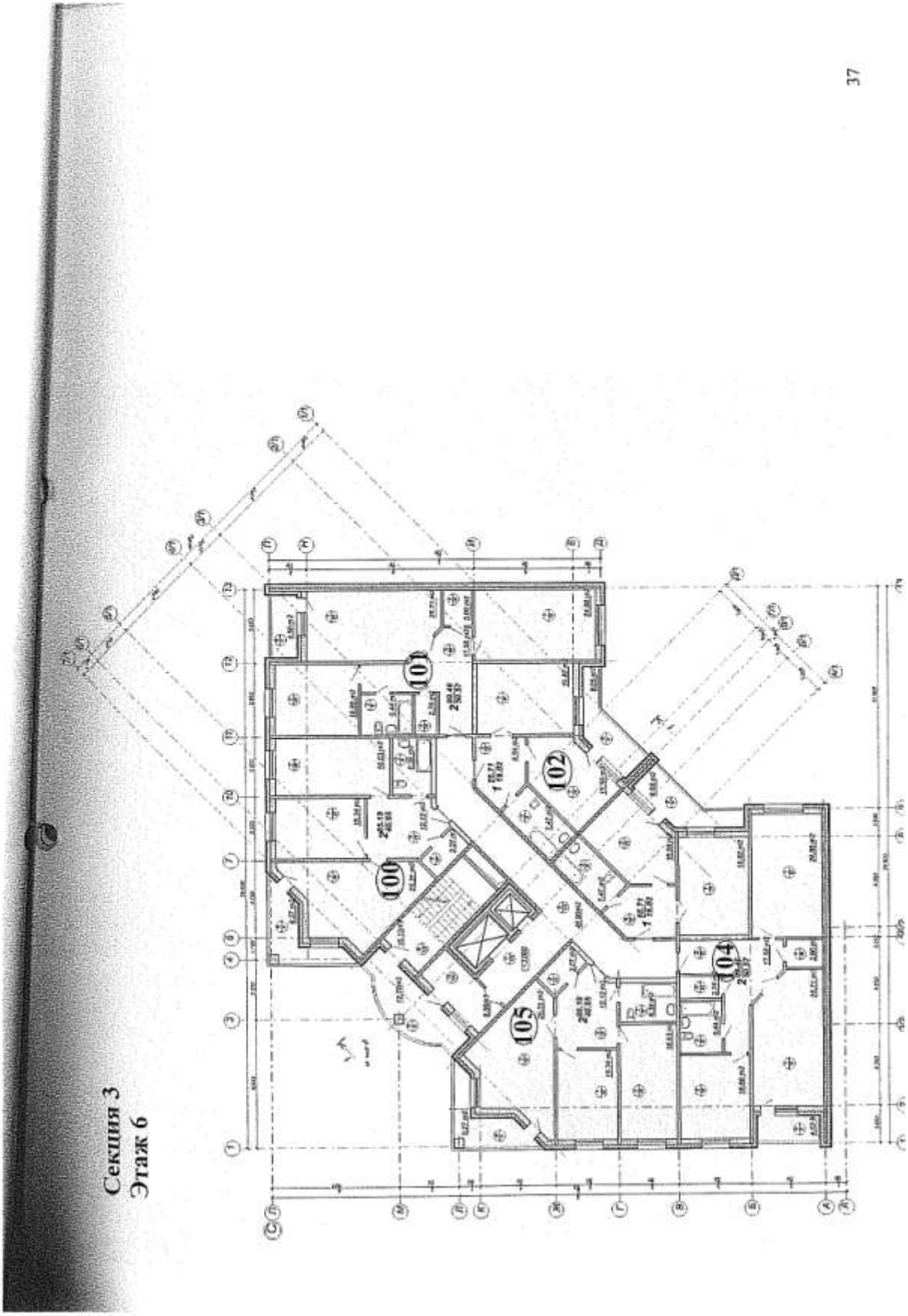

**Секция 3**
**Этаж 3**


35
Секция 3
Этаж 4
88
89
93
92

36

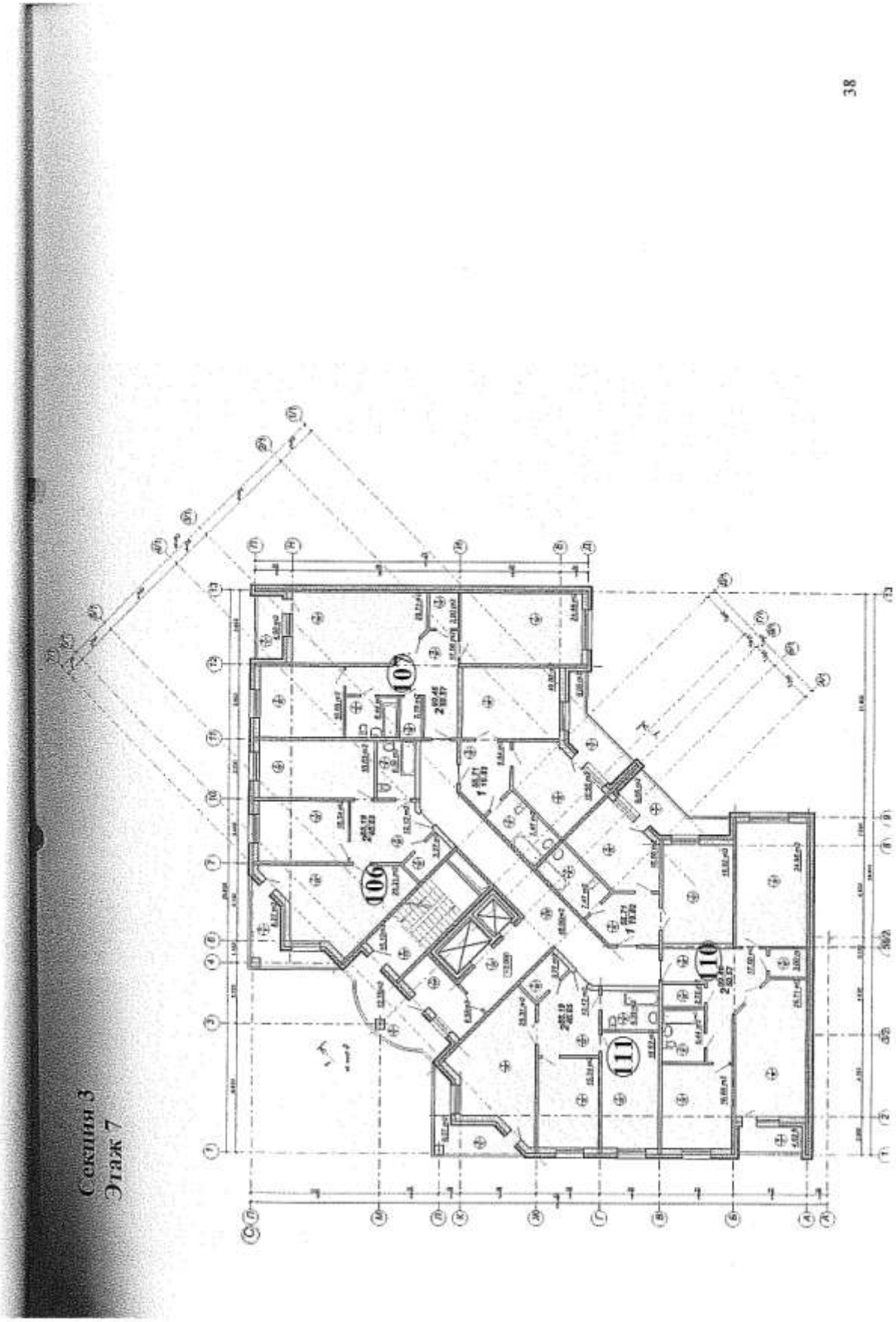


37

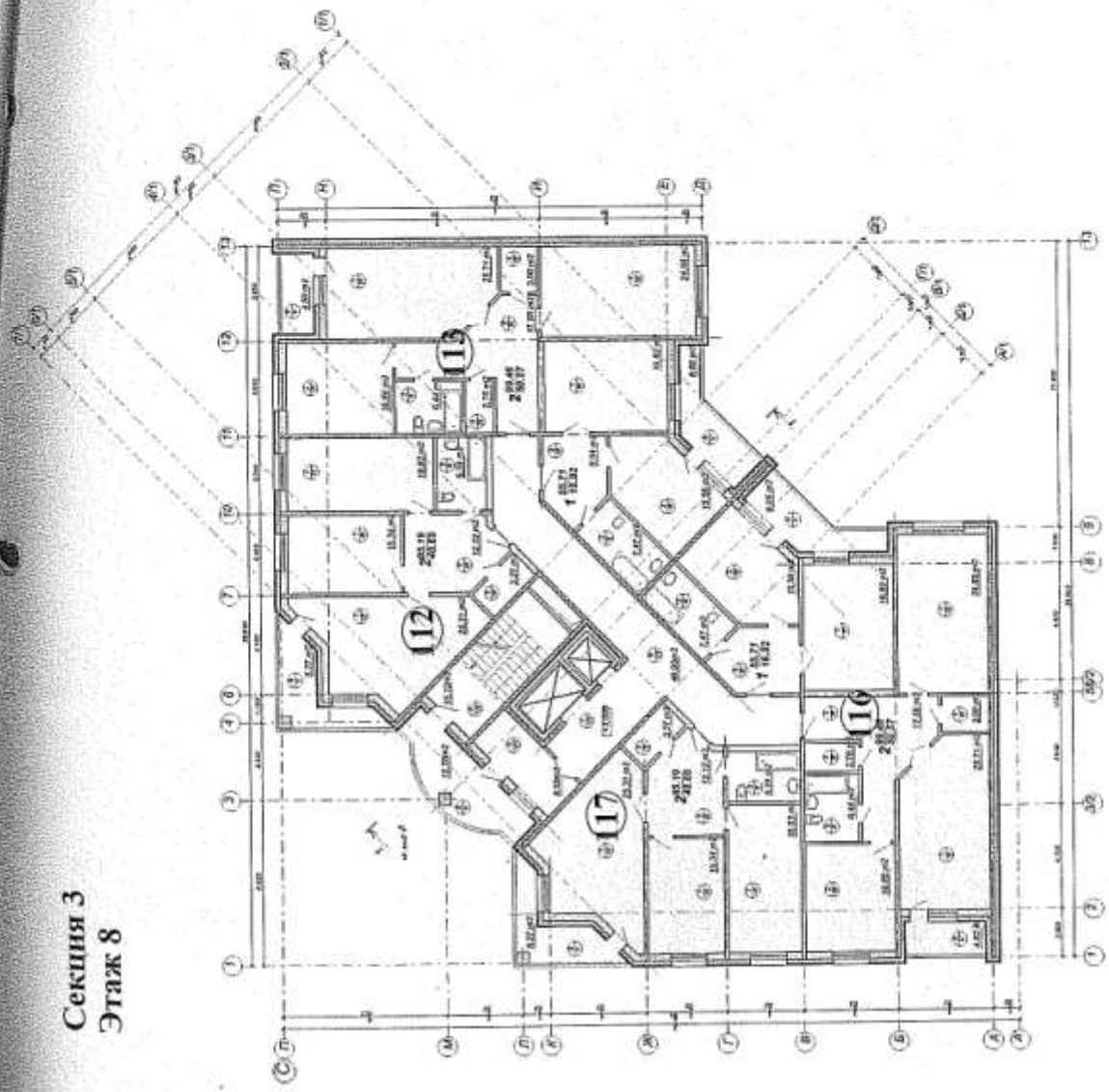


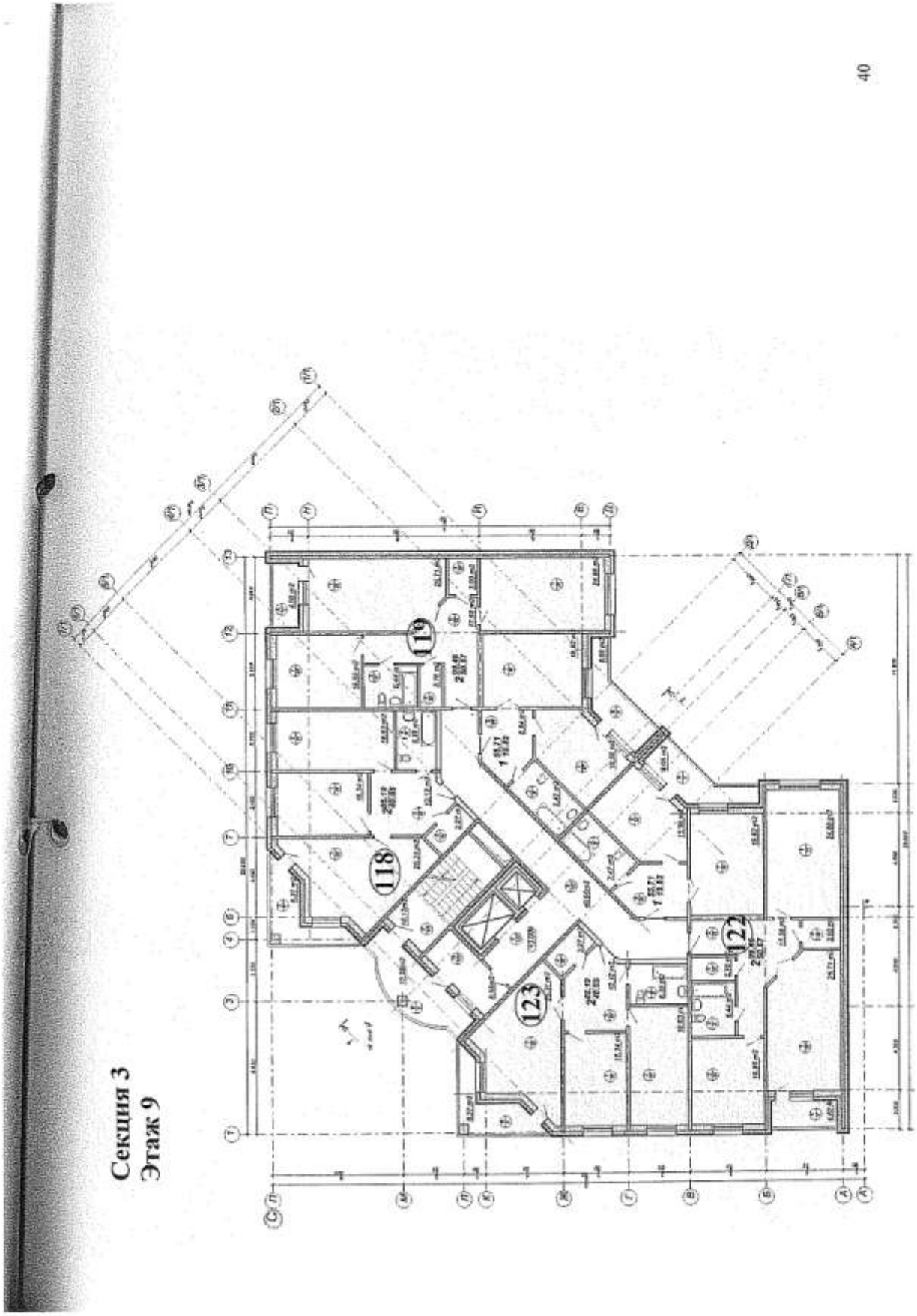

**Секция 3**
**Этаж 6**

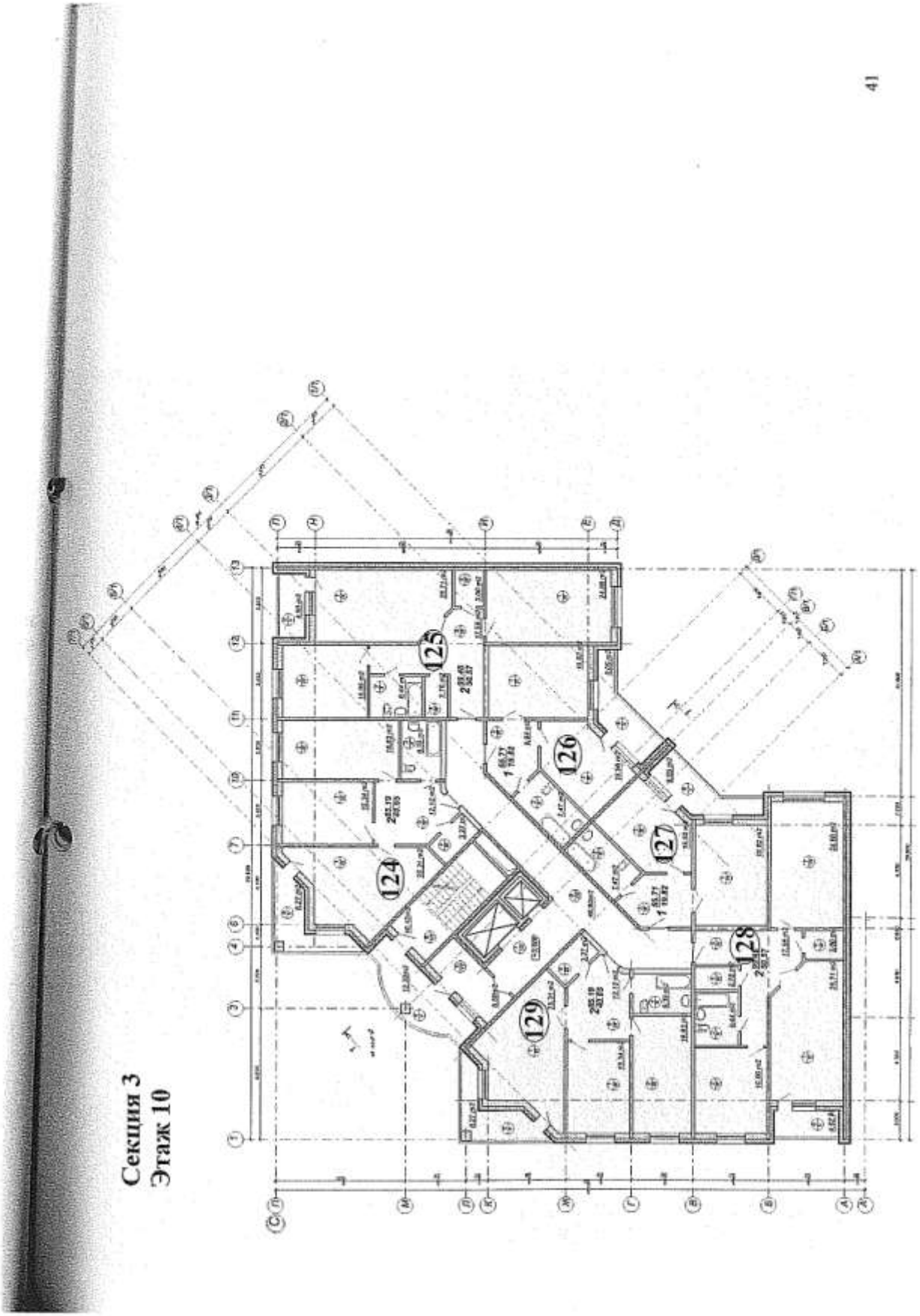
38

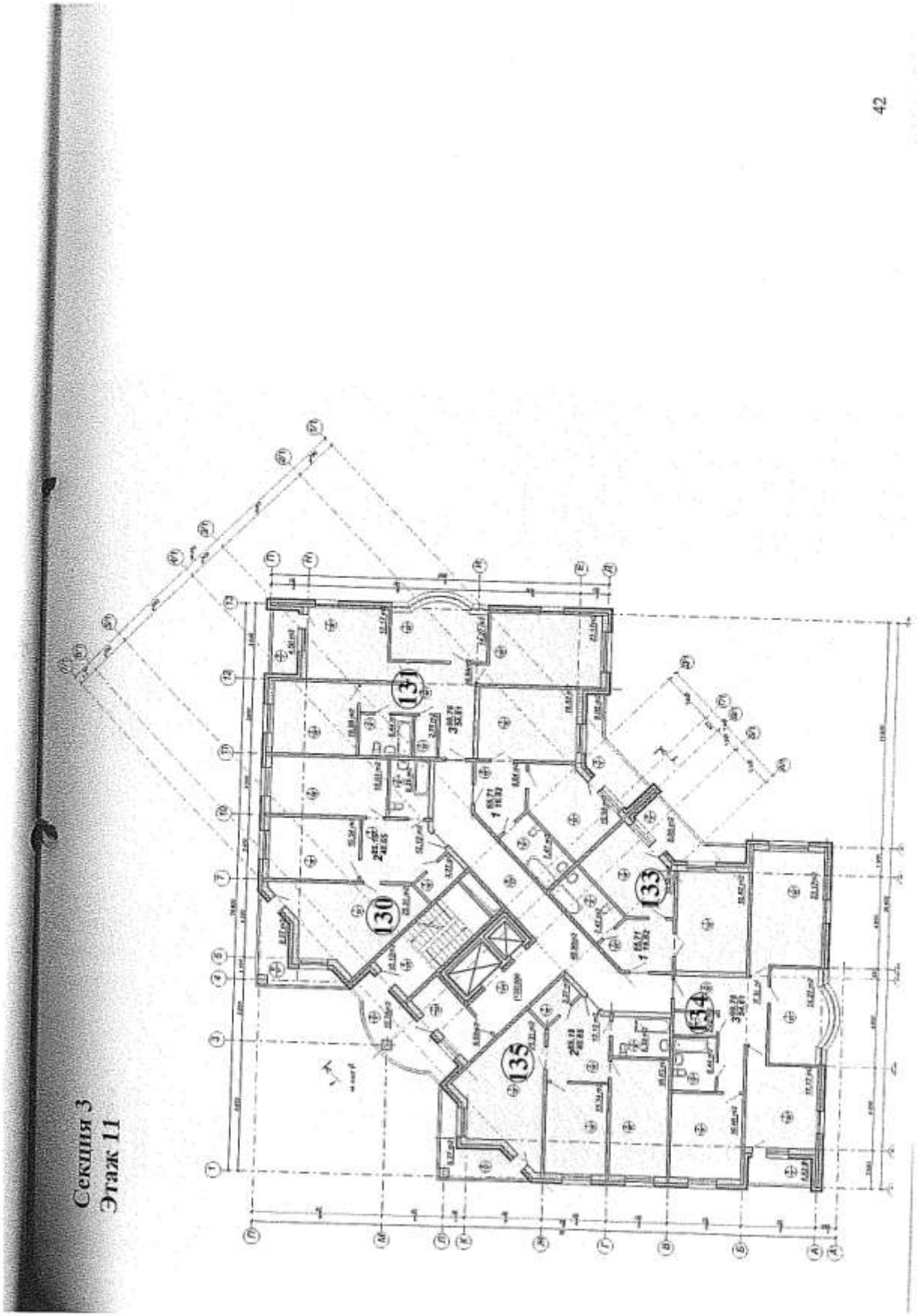


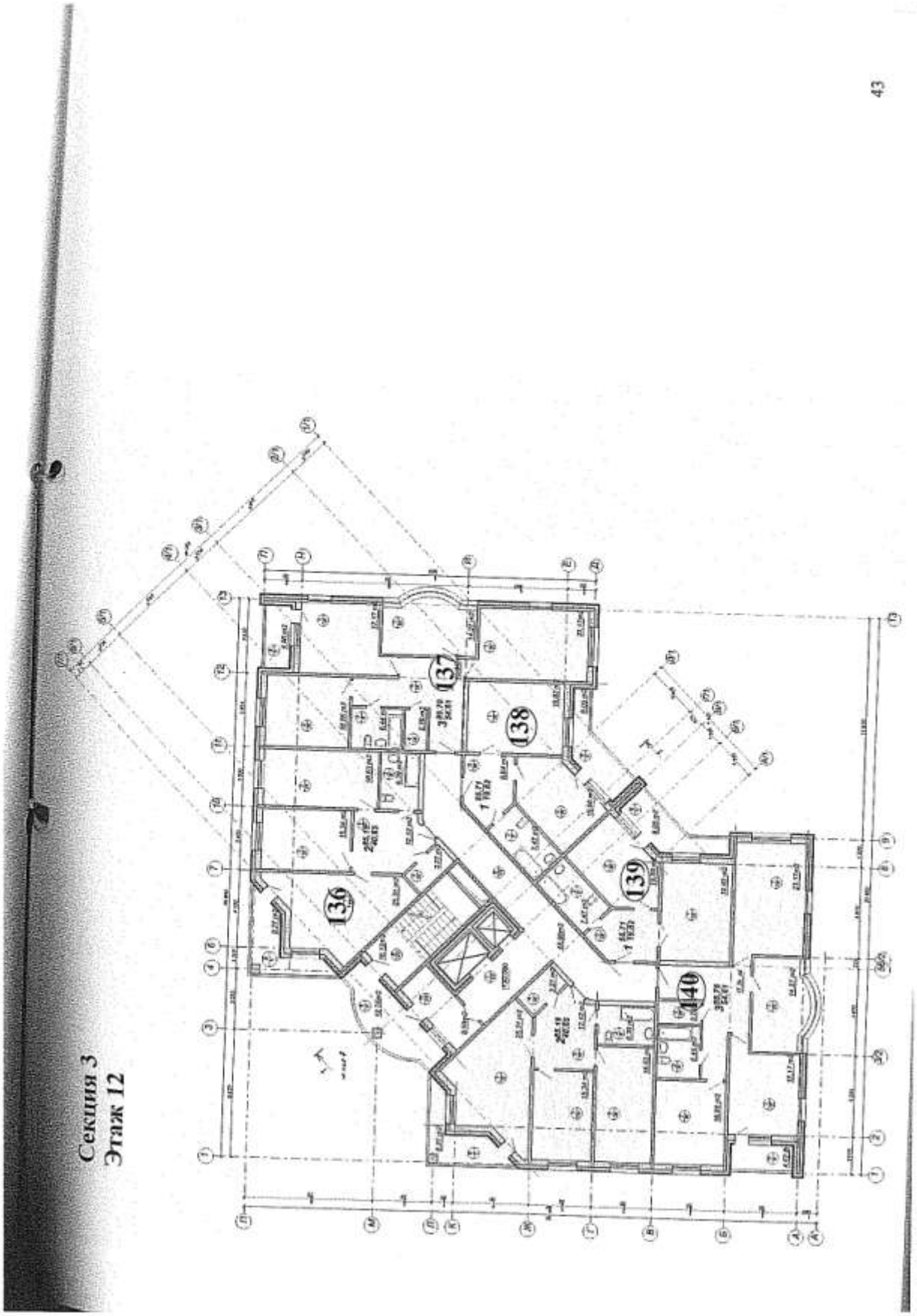
**Секция 3**
**Этаж 8**

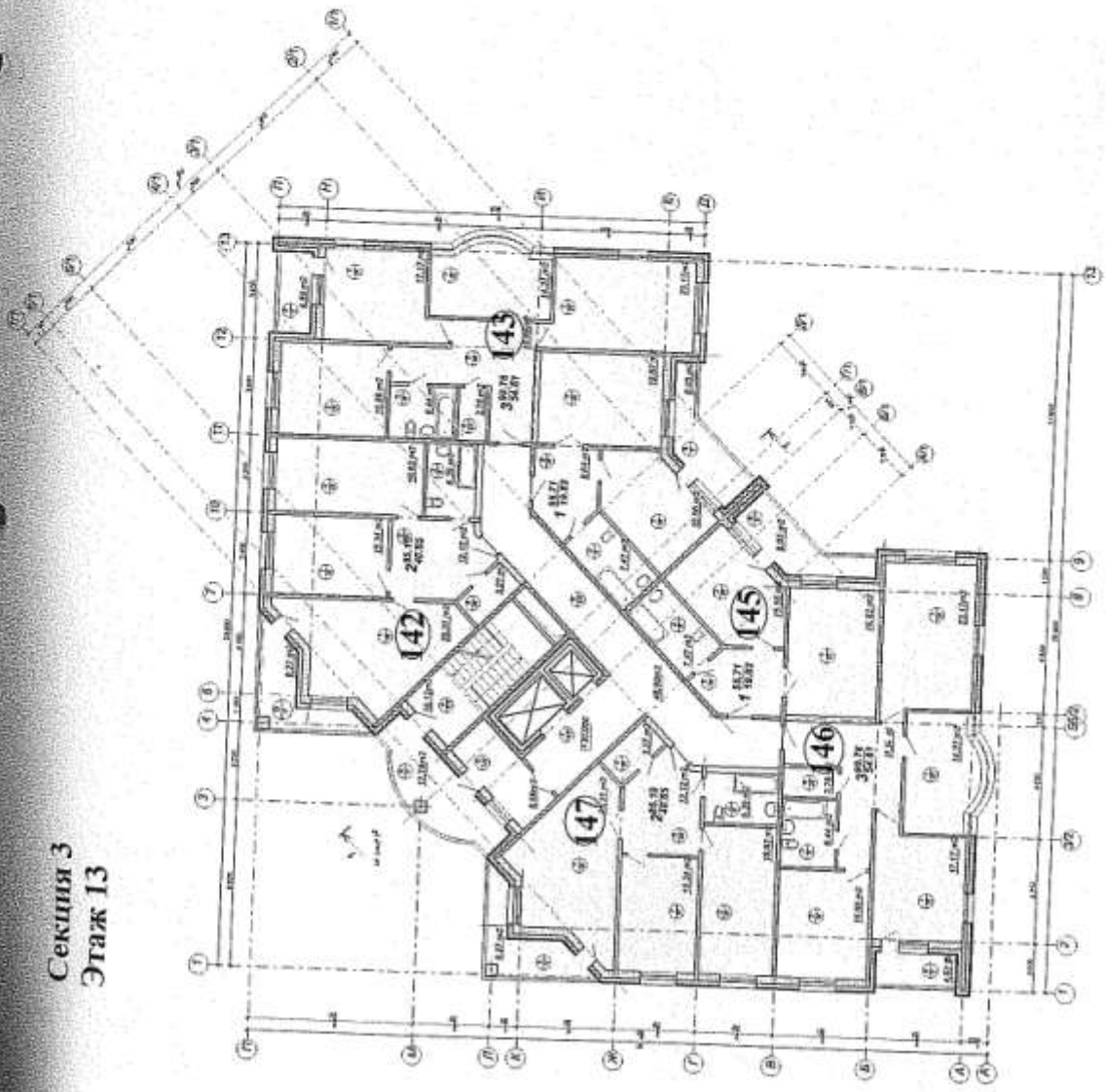



Секция 3
Этаж 9
118
119
122
123
40


Секция 3
Этаж 10
124
125
126
127
128
129

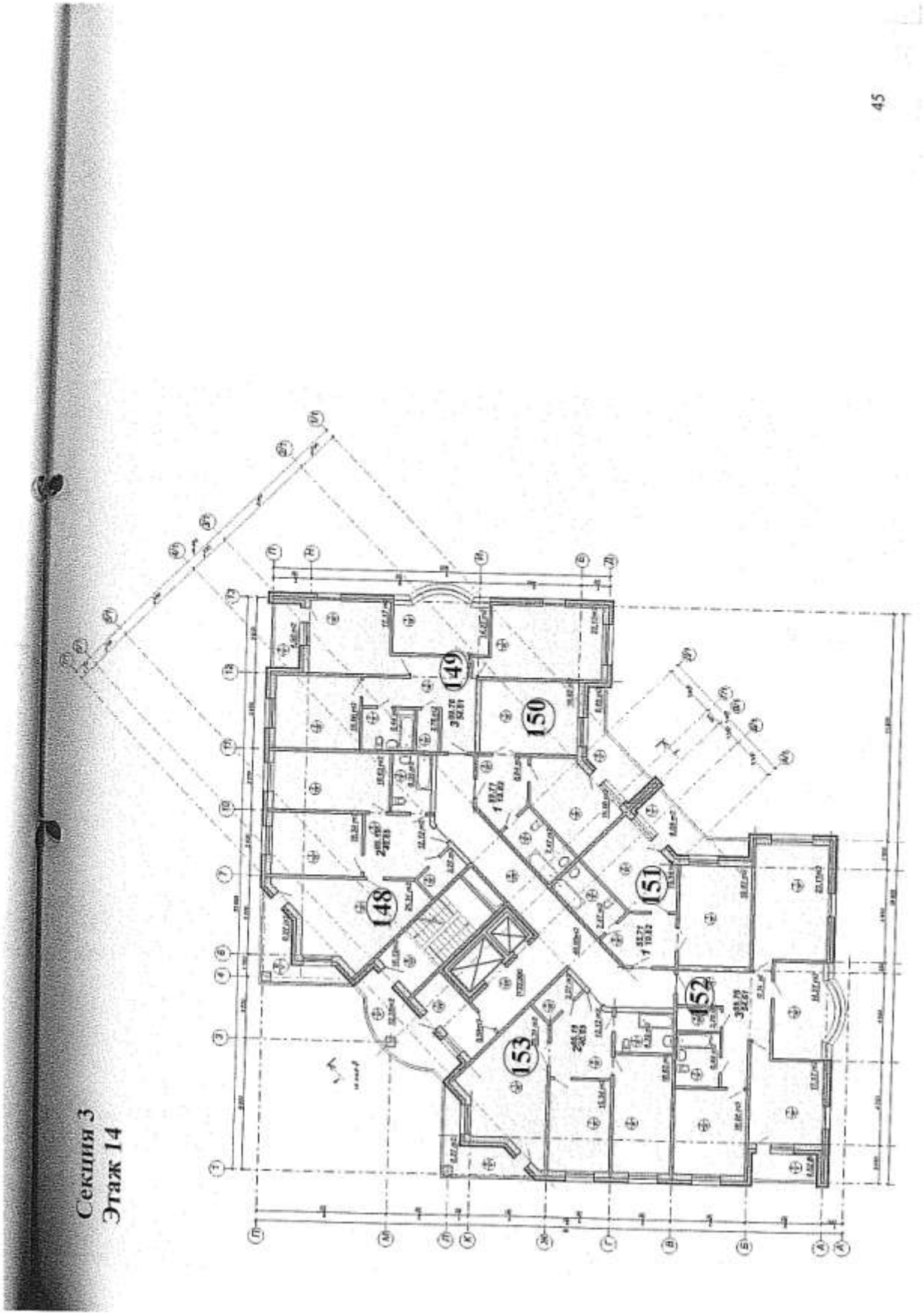

Секция 3
Этаж 11
42
131
130
133
134
135

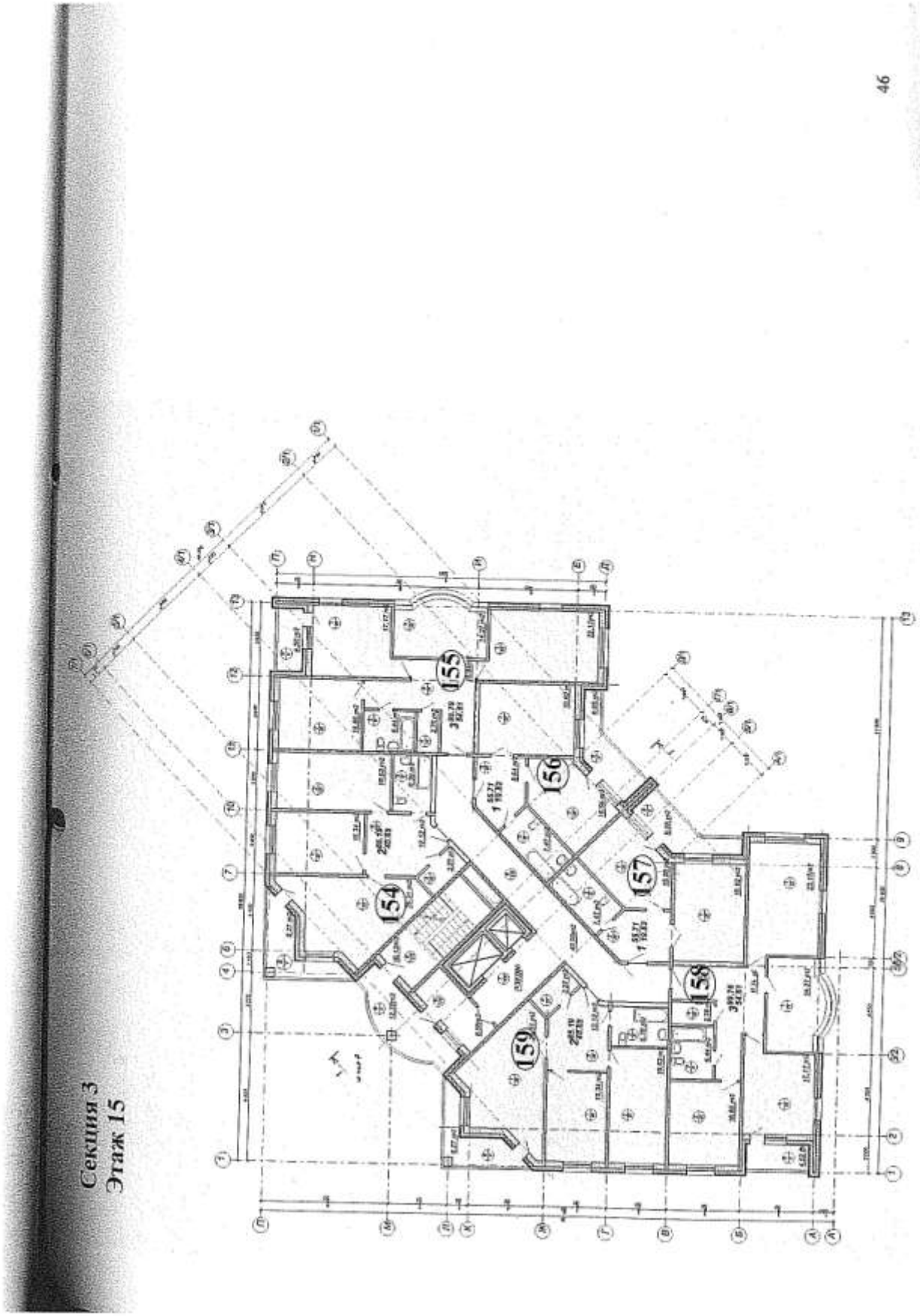

Секция 3
Этаж 12
136
137
138
139
140
43

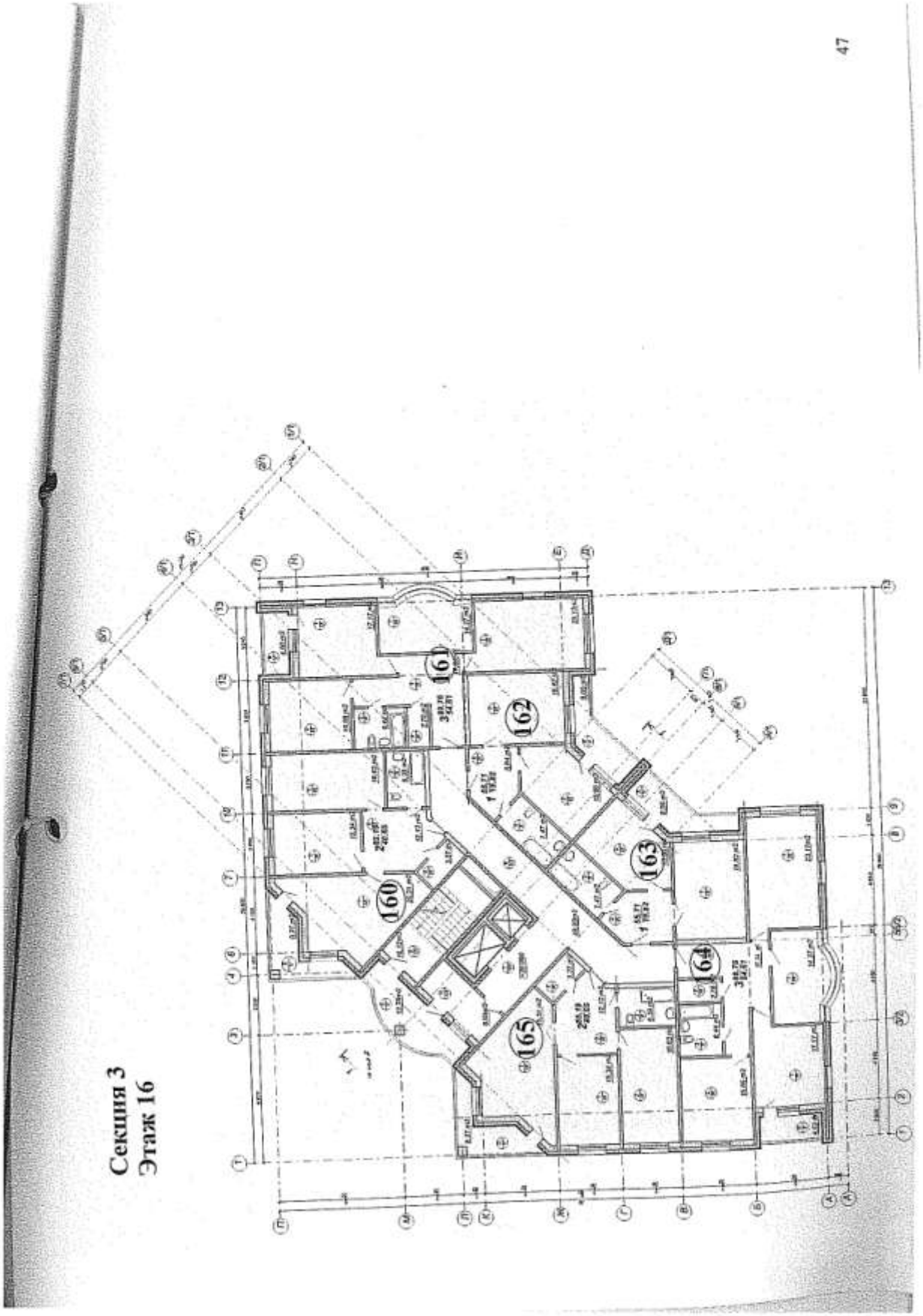


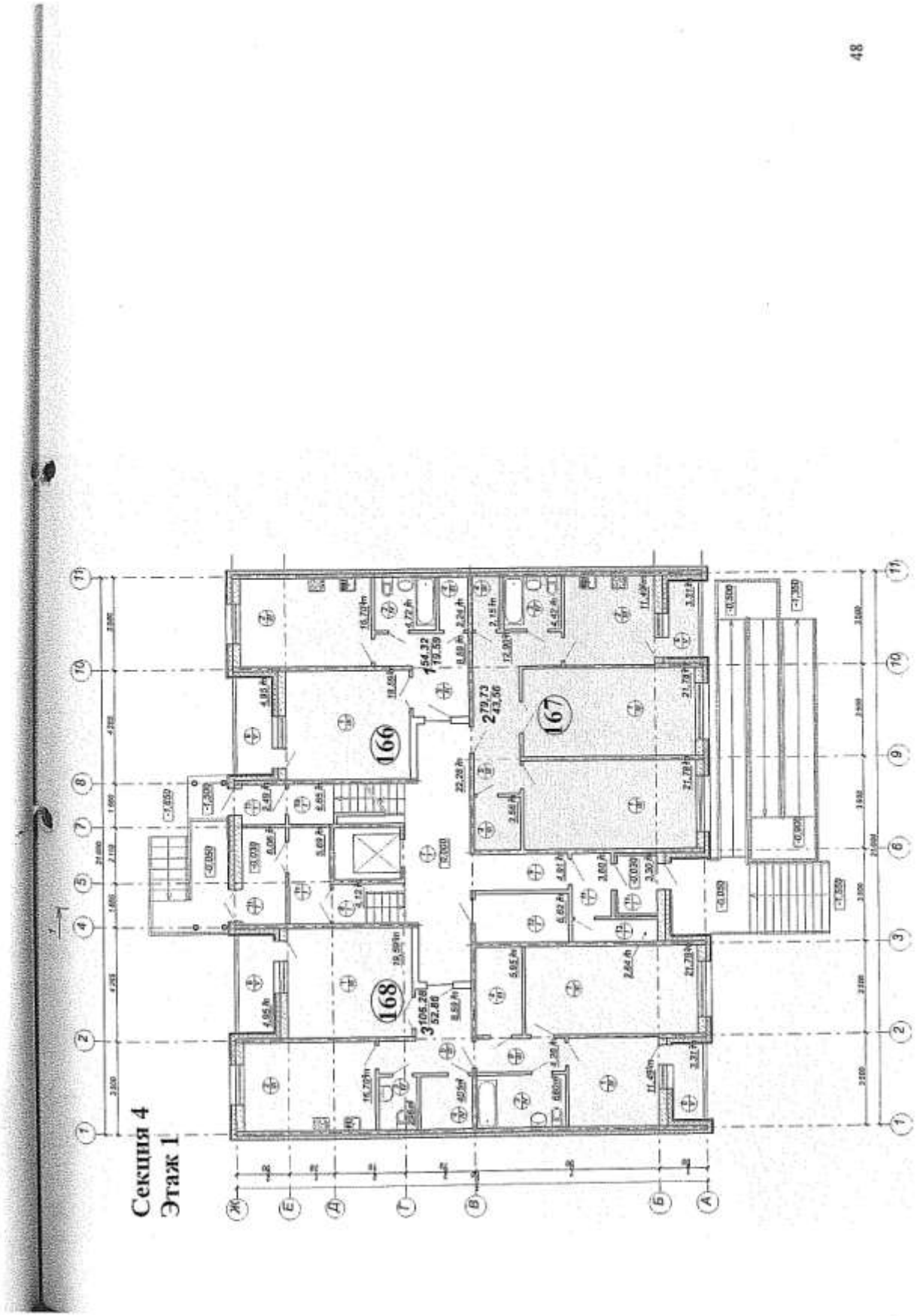

**Секция 3**
**Этаж 13**

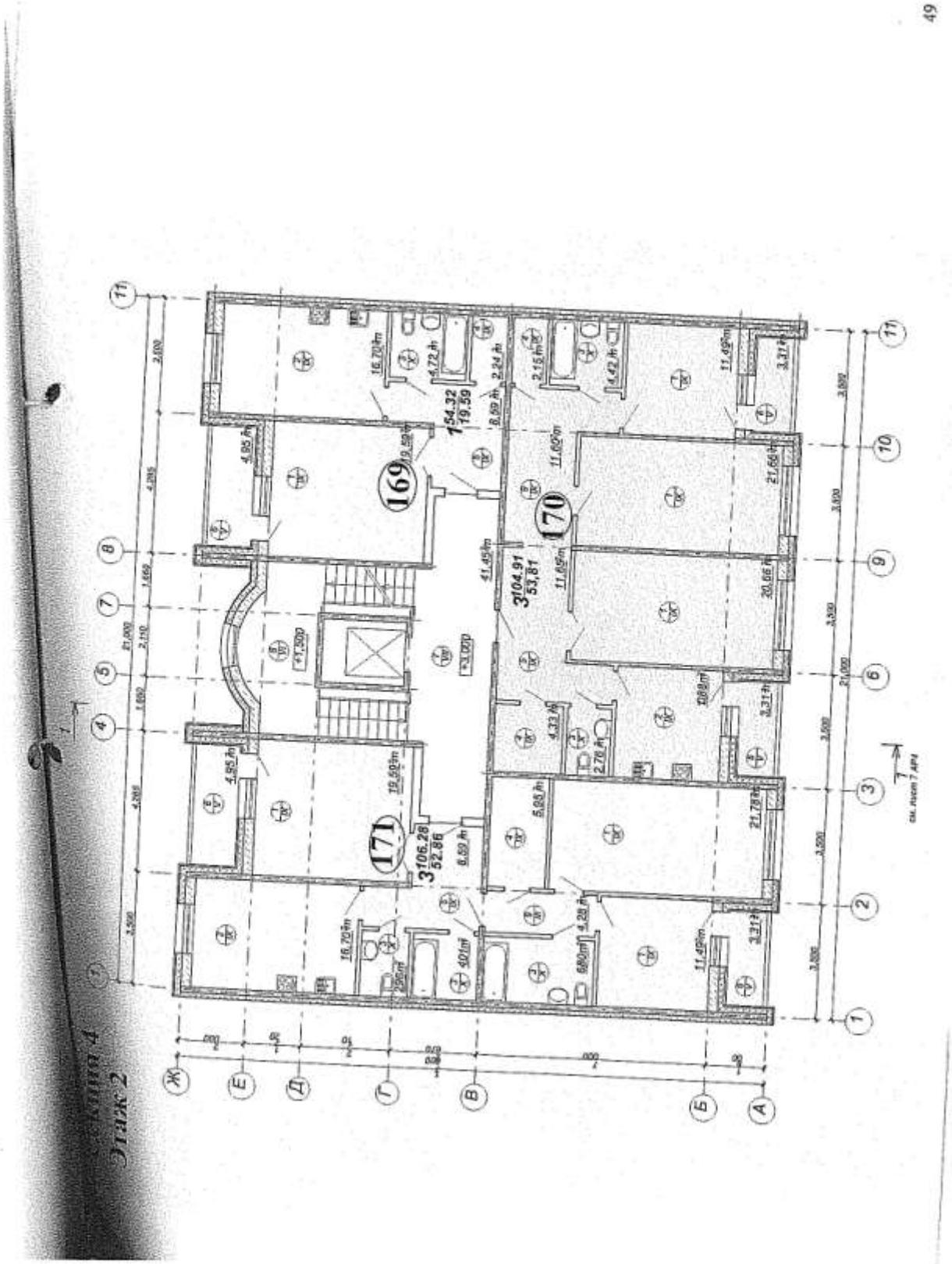
44

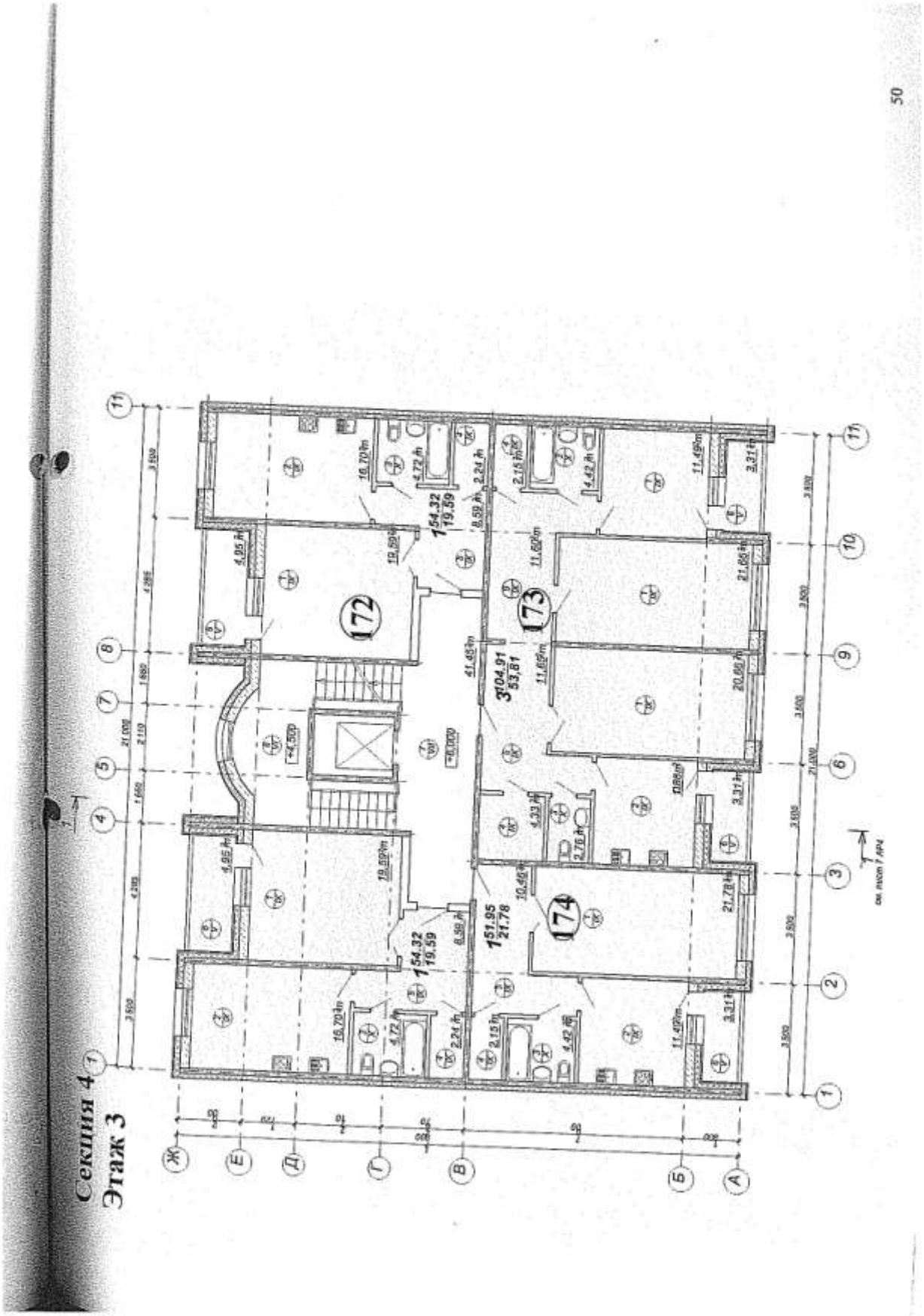

Секция 3
Этаж 14
45
148
149
150
151
152
153

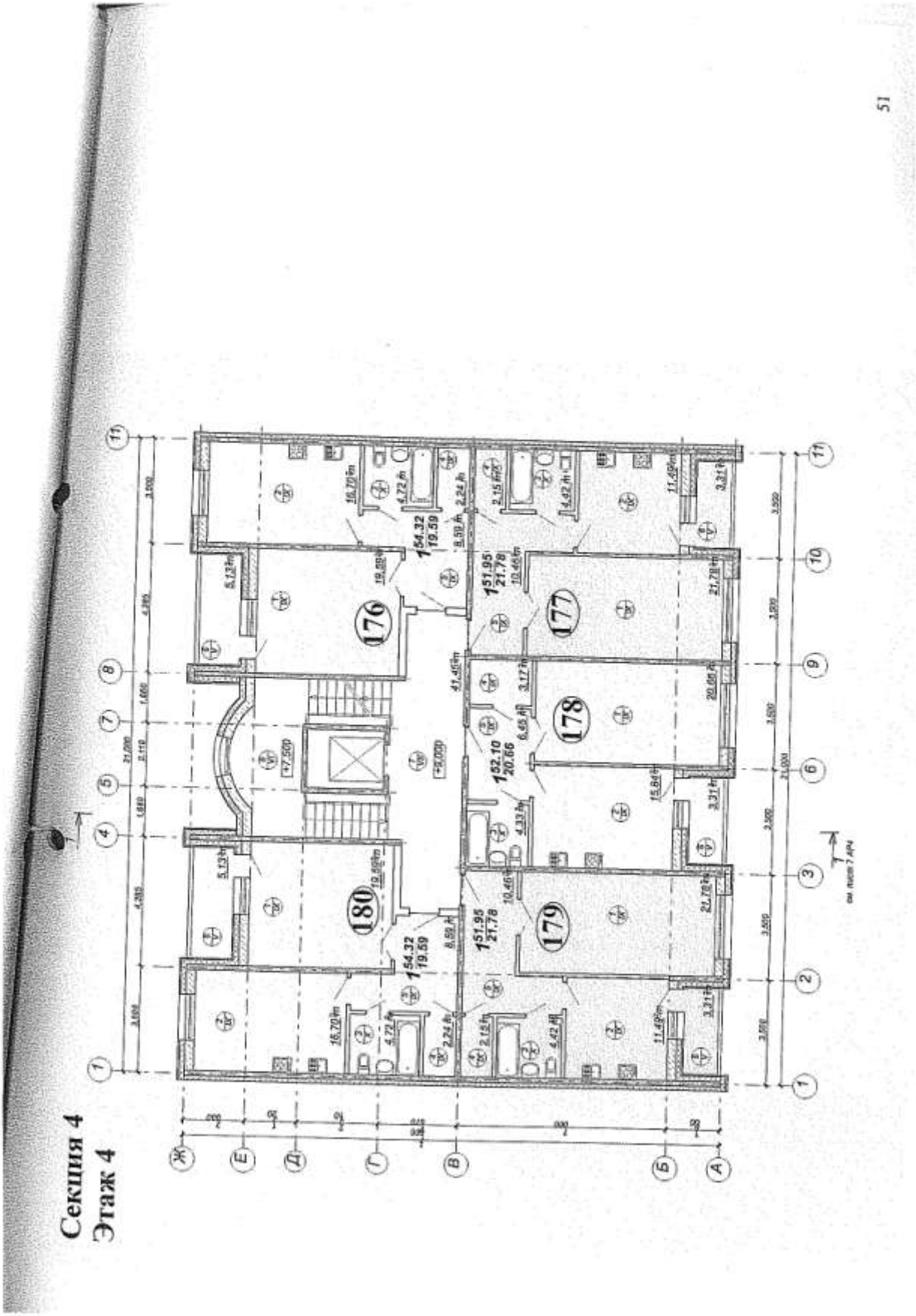

Секция 3
Этаж 15
46
154
155
156
157
158
159


Секция 3
Этаж 16
160
161
162
163
164
165
47

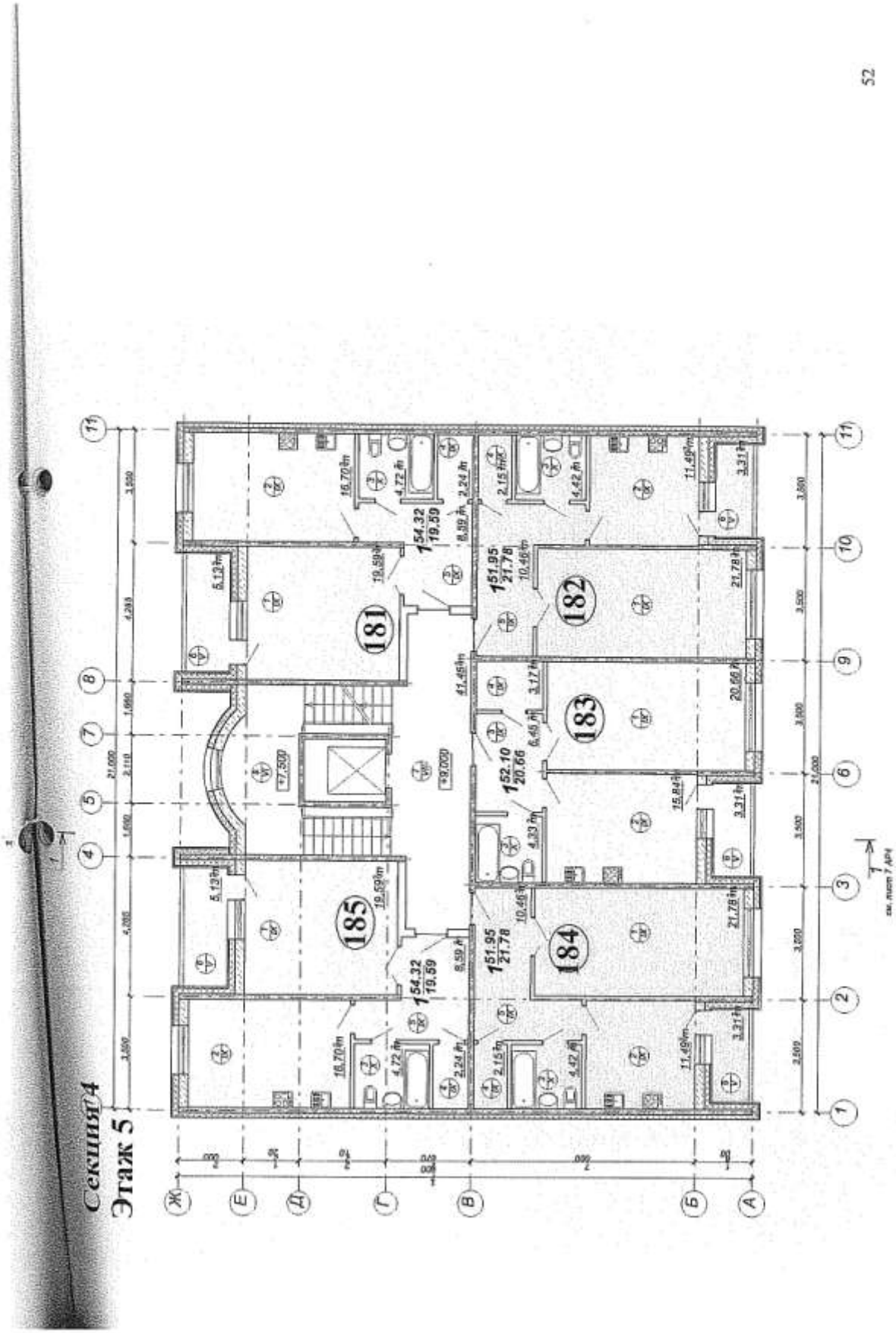

Секция 4
Этаж 1
166
167
168
48

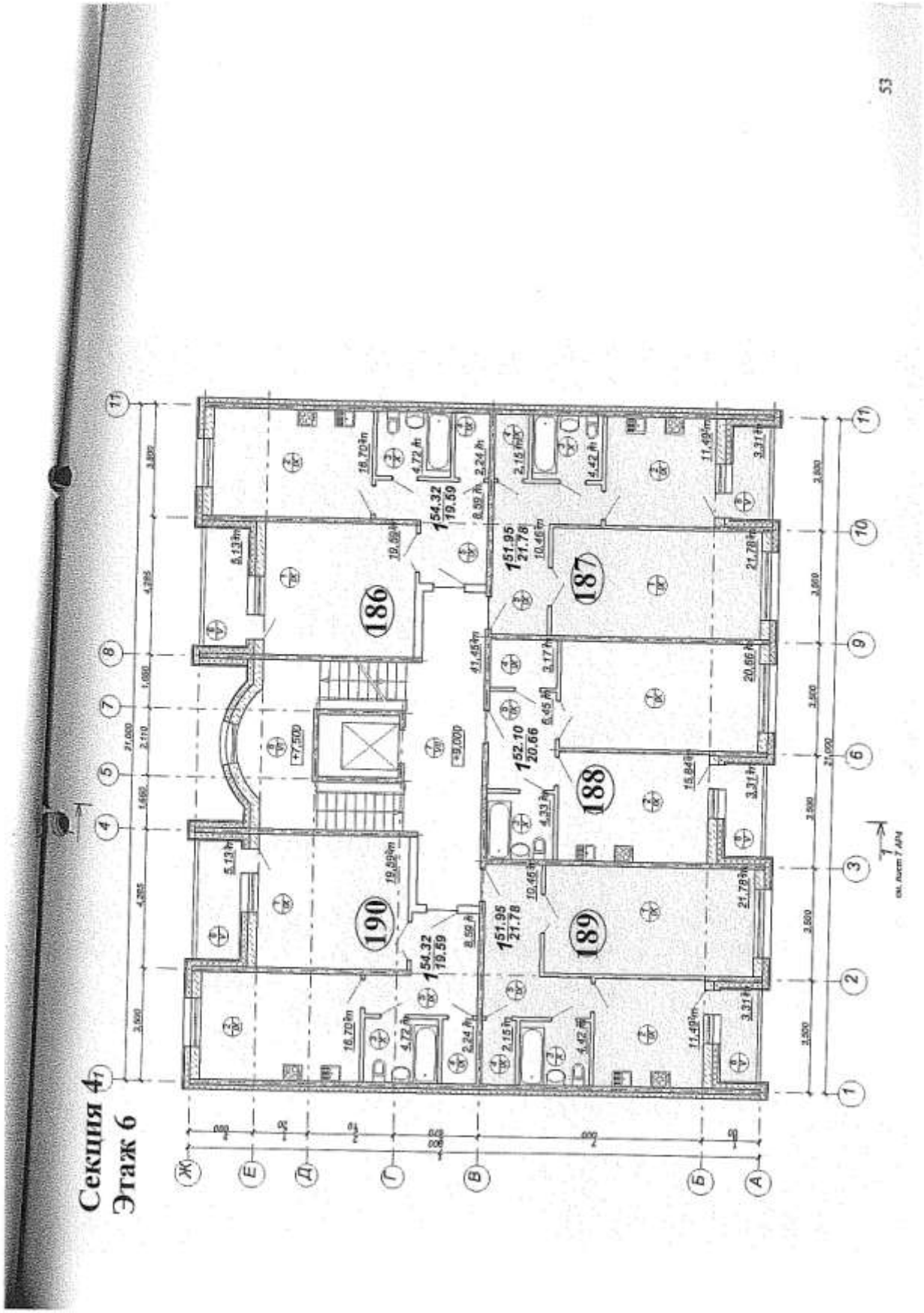

Секция 4
Этаж 2
169
170
171
154.32
79.59
104.91
53.81
106.28
52.86
49

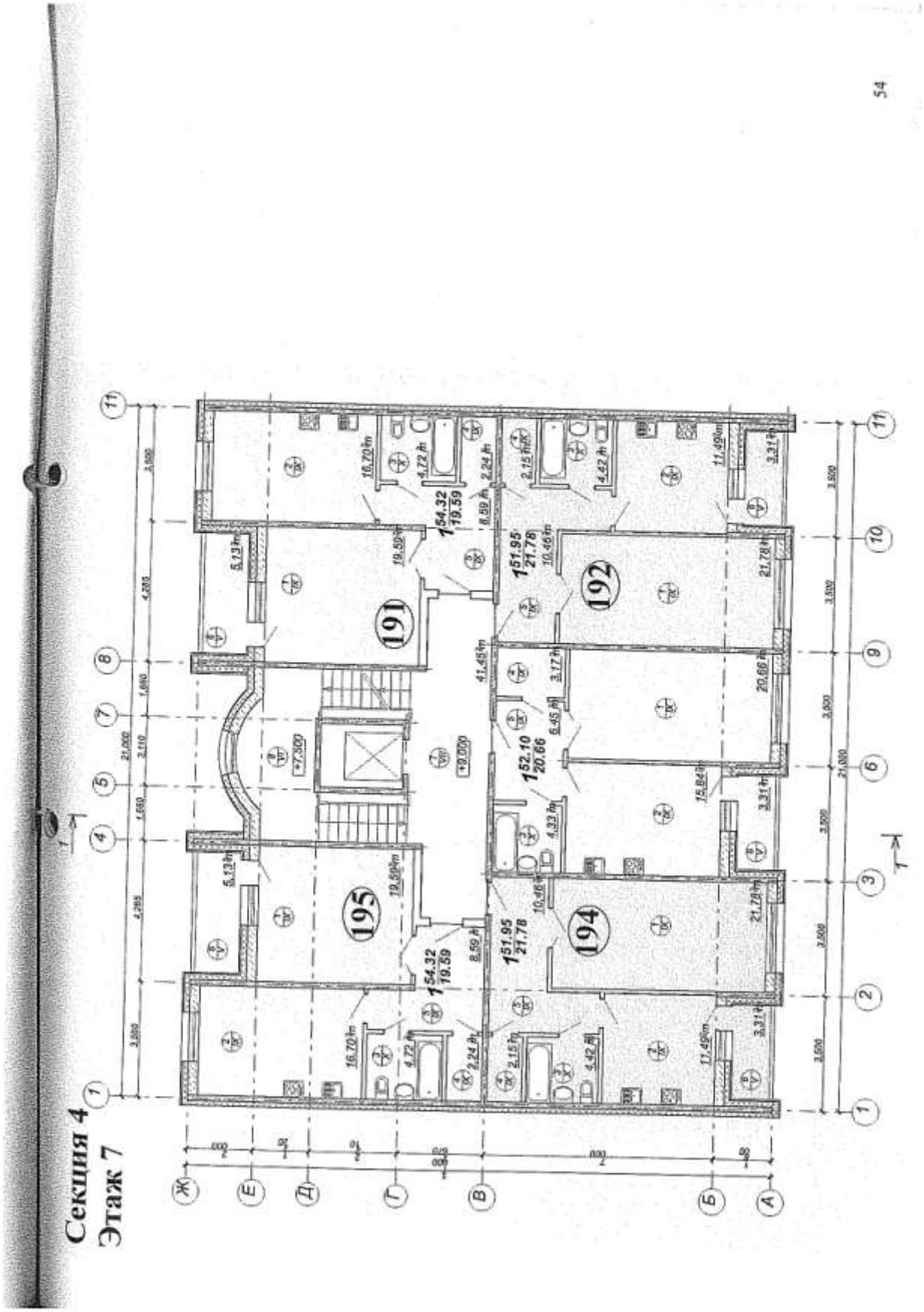

Секция 4
Этаж 3
172
173
174
154.32
19.59
104.91
53.81
151.95
21.78
154.32
19.59


Секция 4
Этаж 4
176
177
178
179
180
154.32
19.59
151.95
21.78
152.10
20.66
51

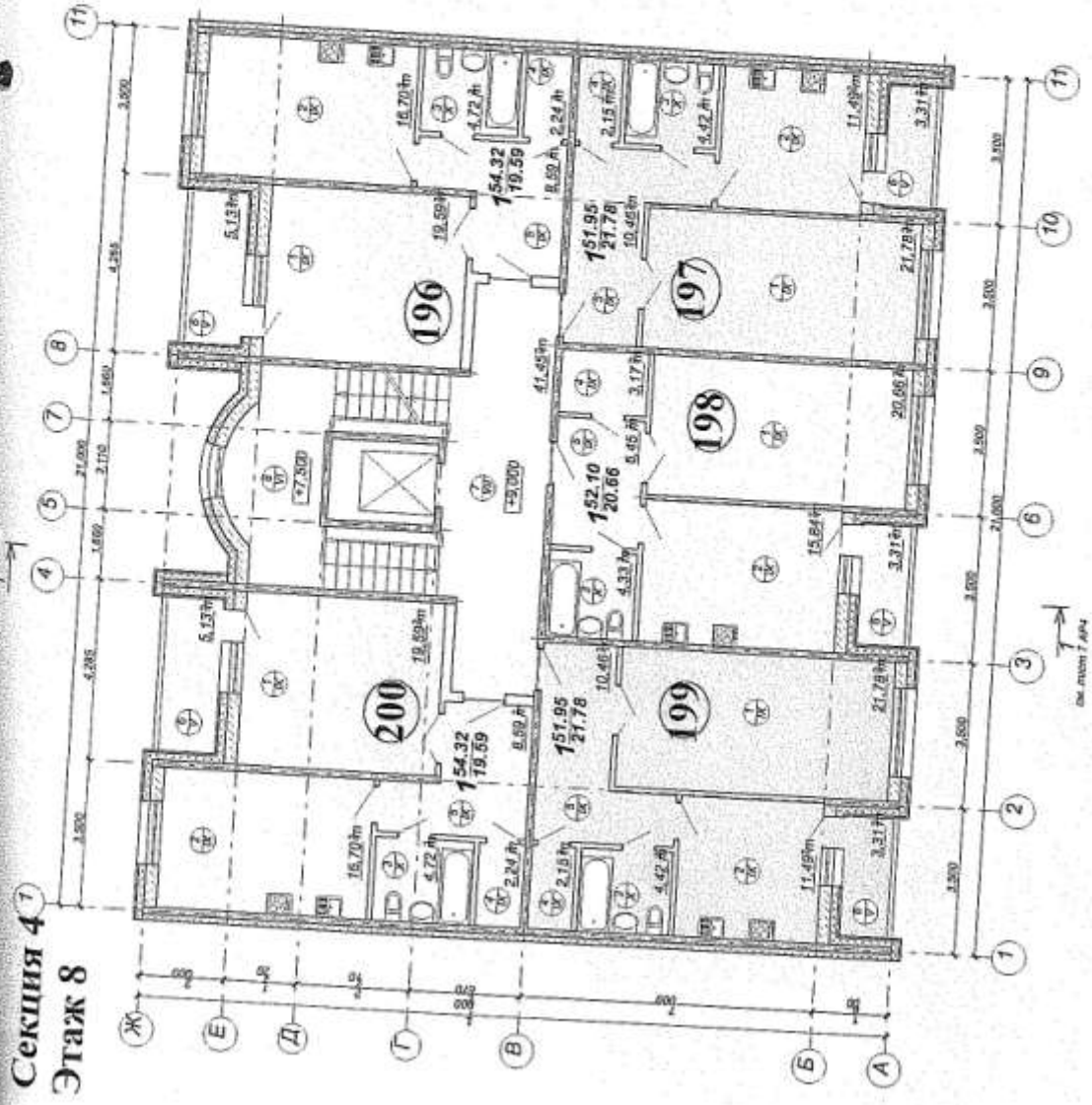
52

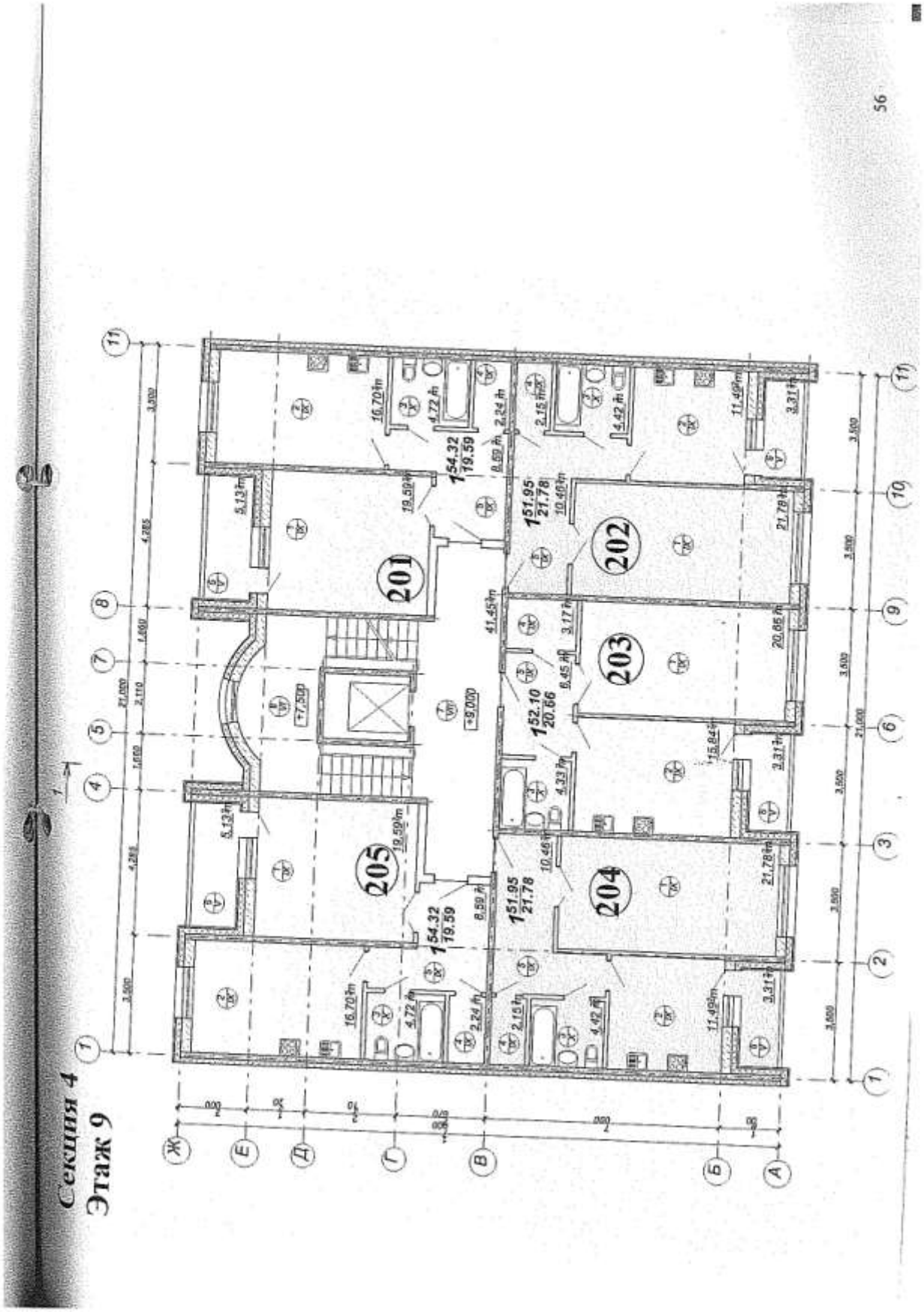

Секция 4
Этаж 5
181
182
183
184
185
54.32
19.59
51.95
21.78
52.10
20.66
+7.500
+9.000


Секция 4
Этаж 6
186
187
188
189
190
54.32
19.59
51.95
21.78
52.10
20.66
+7,500
+9,000
см. лист 7 АР4

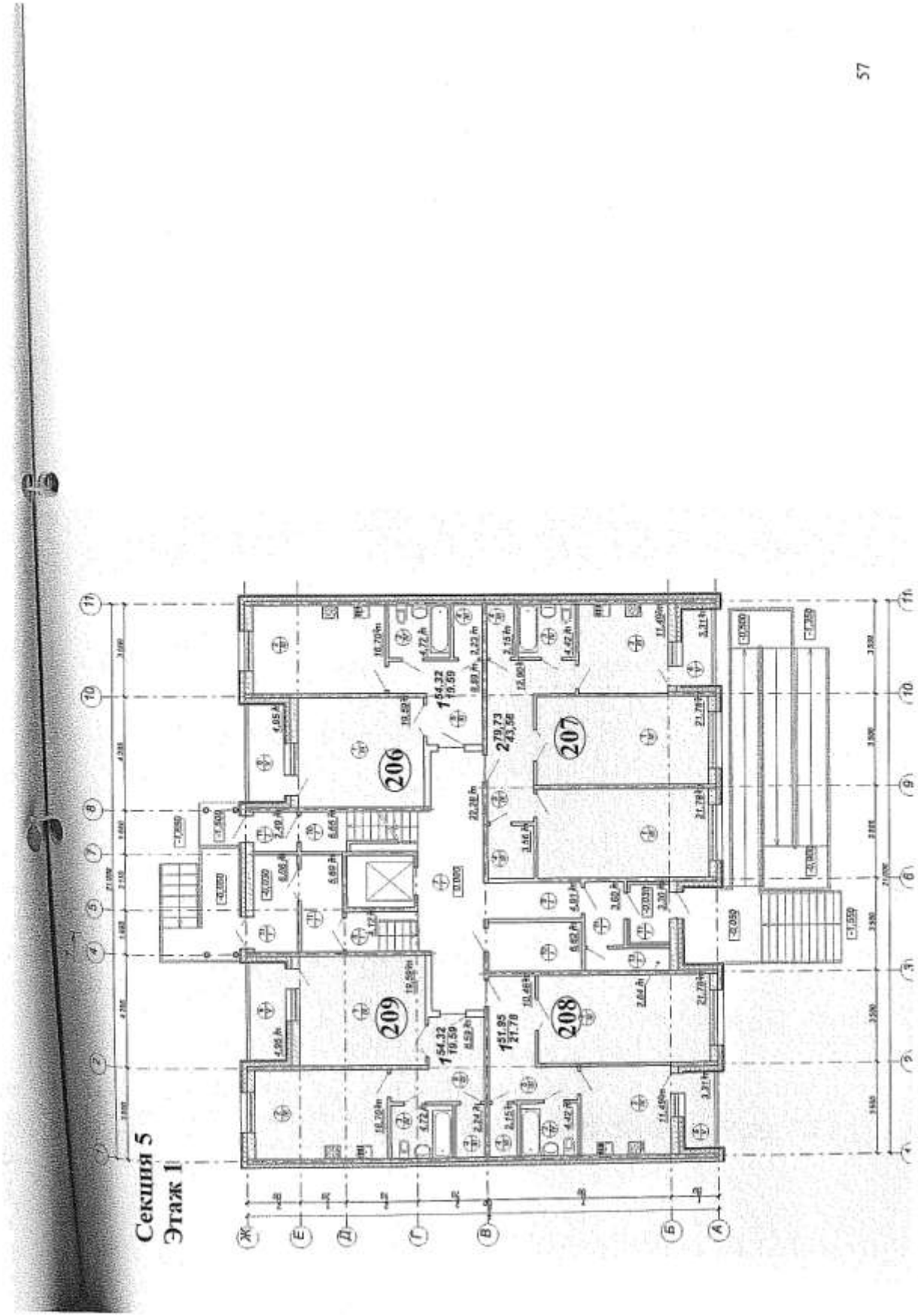

Секция 4
Этаж 7
191
192
194
195
54

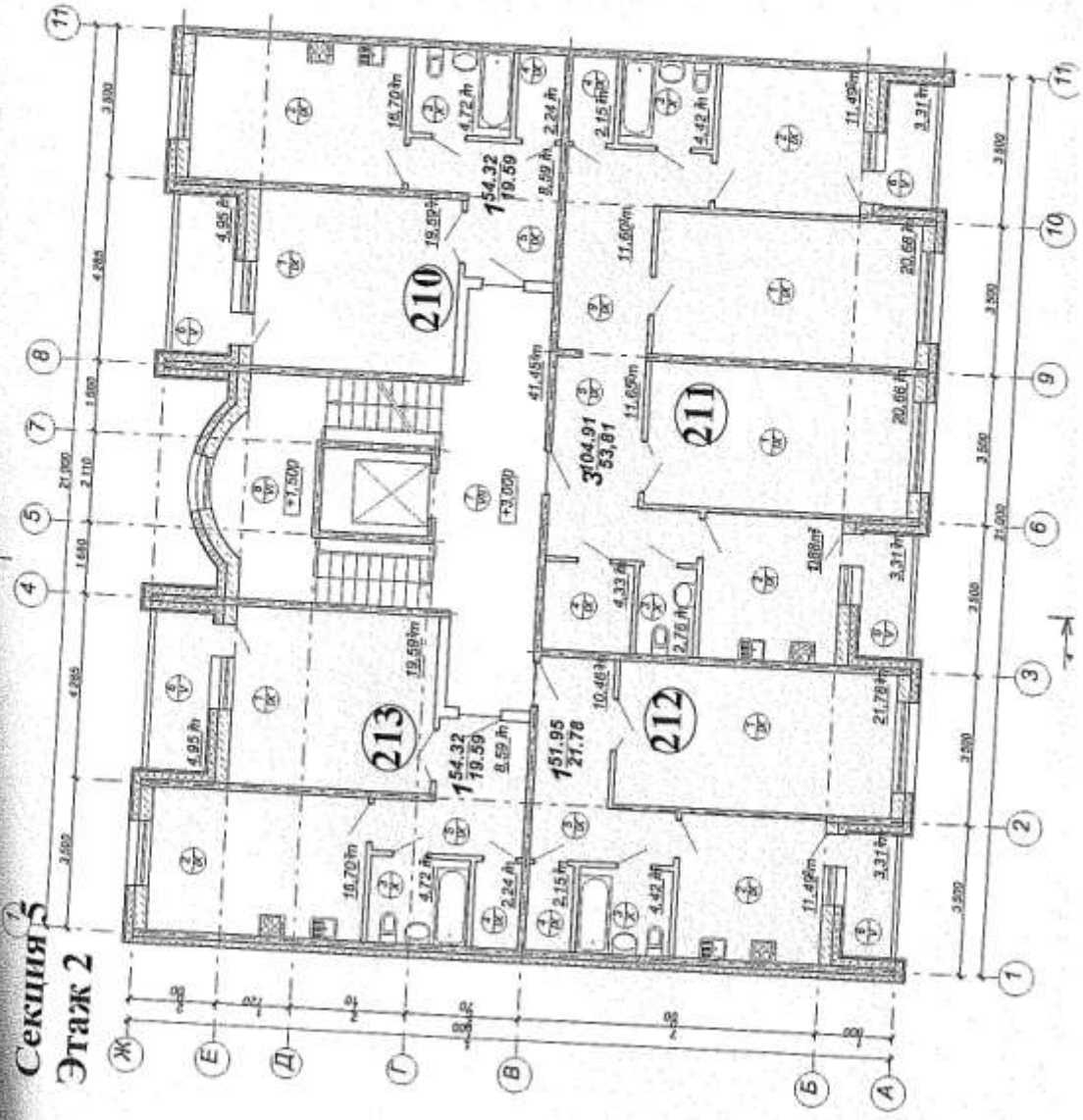
55

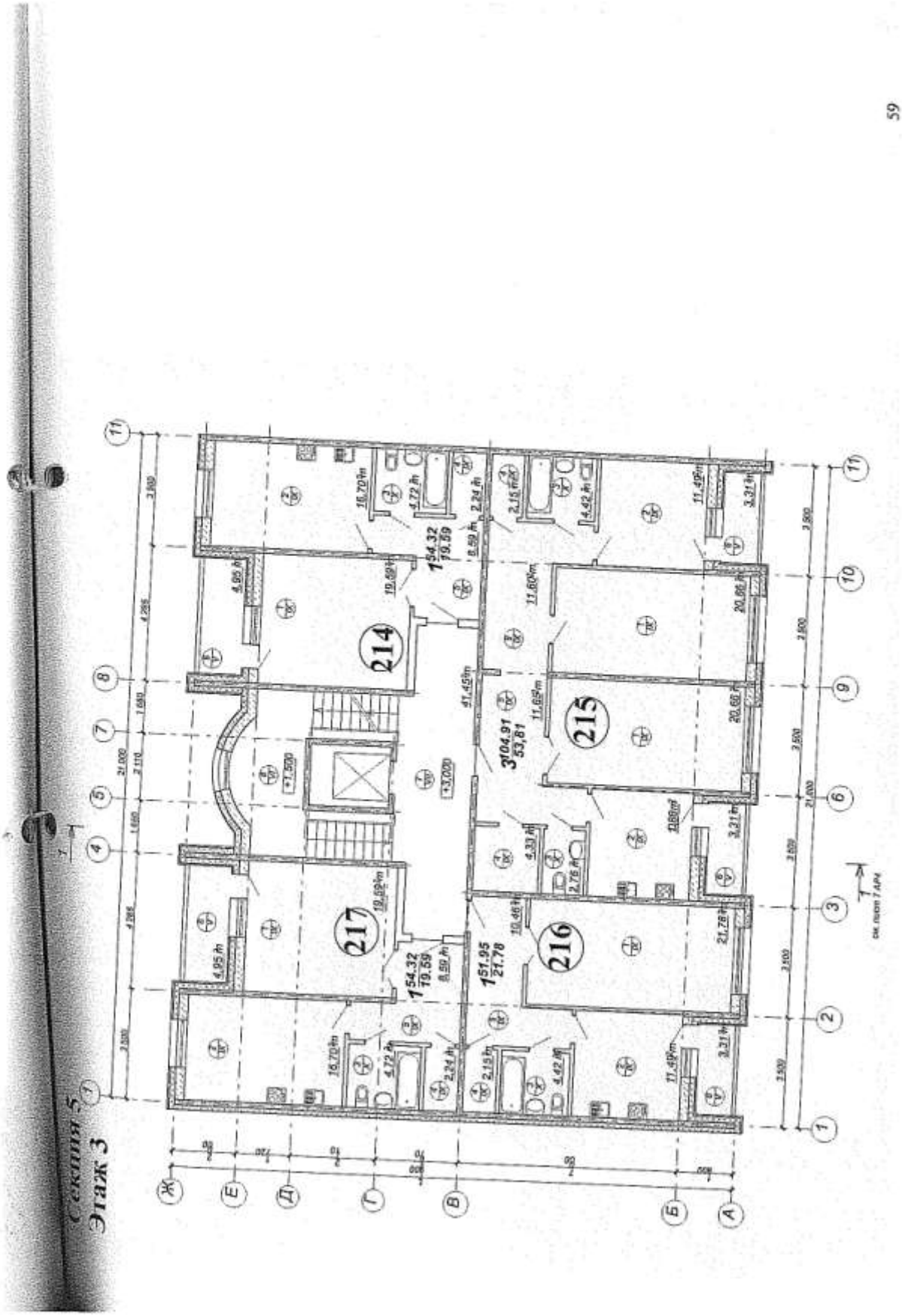

Секция 4
Этаж 8
196
197
198
199
200
154.32
19.59
151.95
21.78
152.10
20.66
+7,500
+9,000


Секция 4
Этаж 9
201
202
203
204
205
154.32
19.59
151.95
21.78
152.10
20.66
41.45
56

57

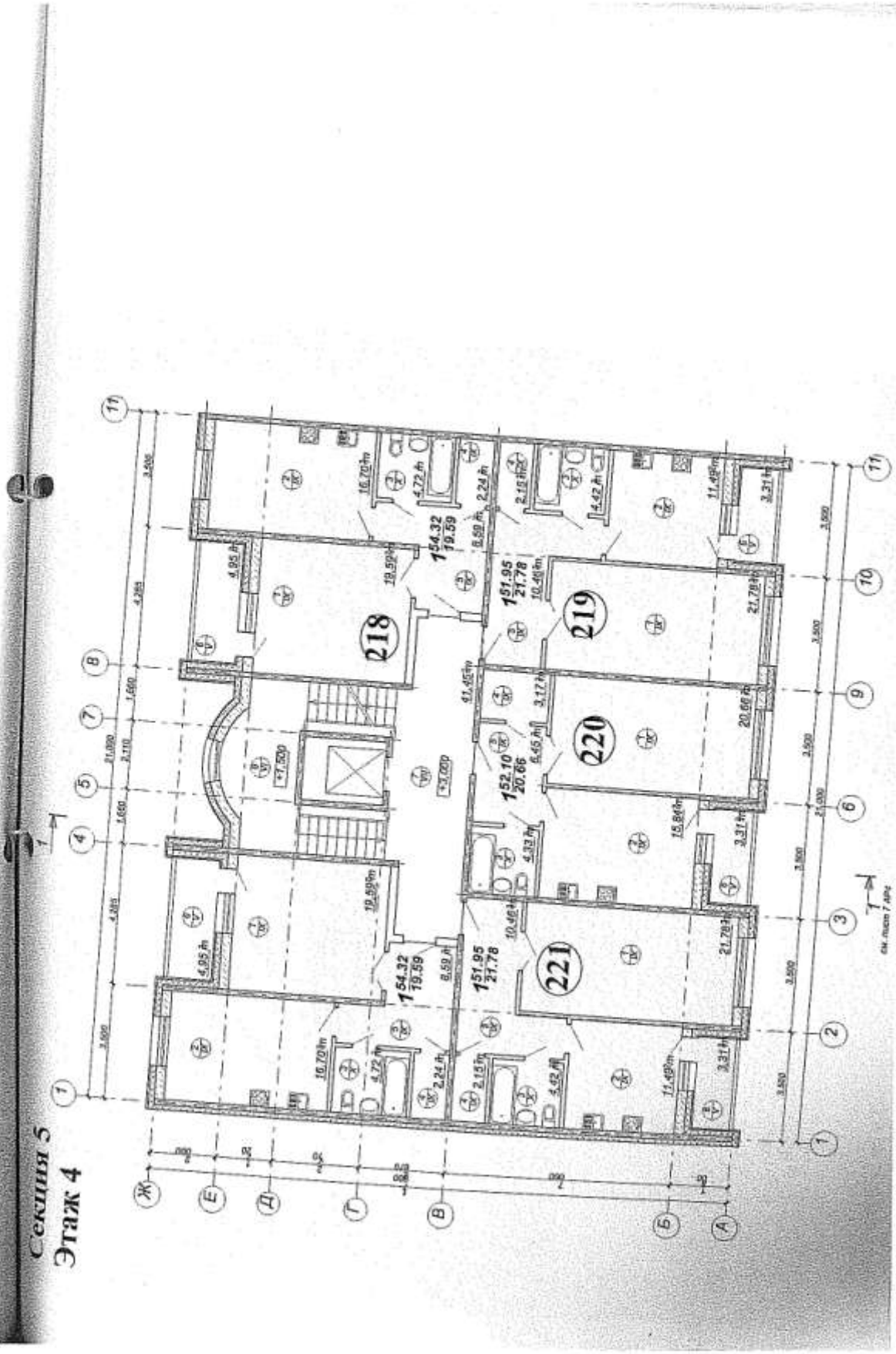


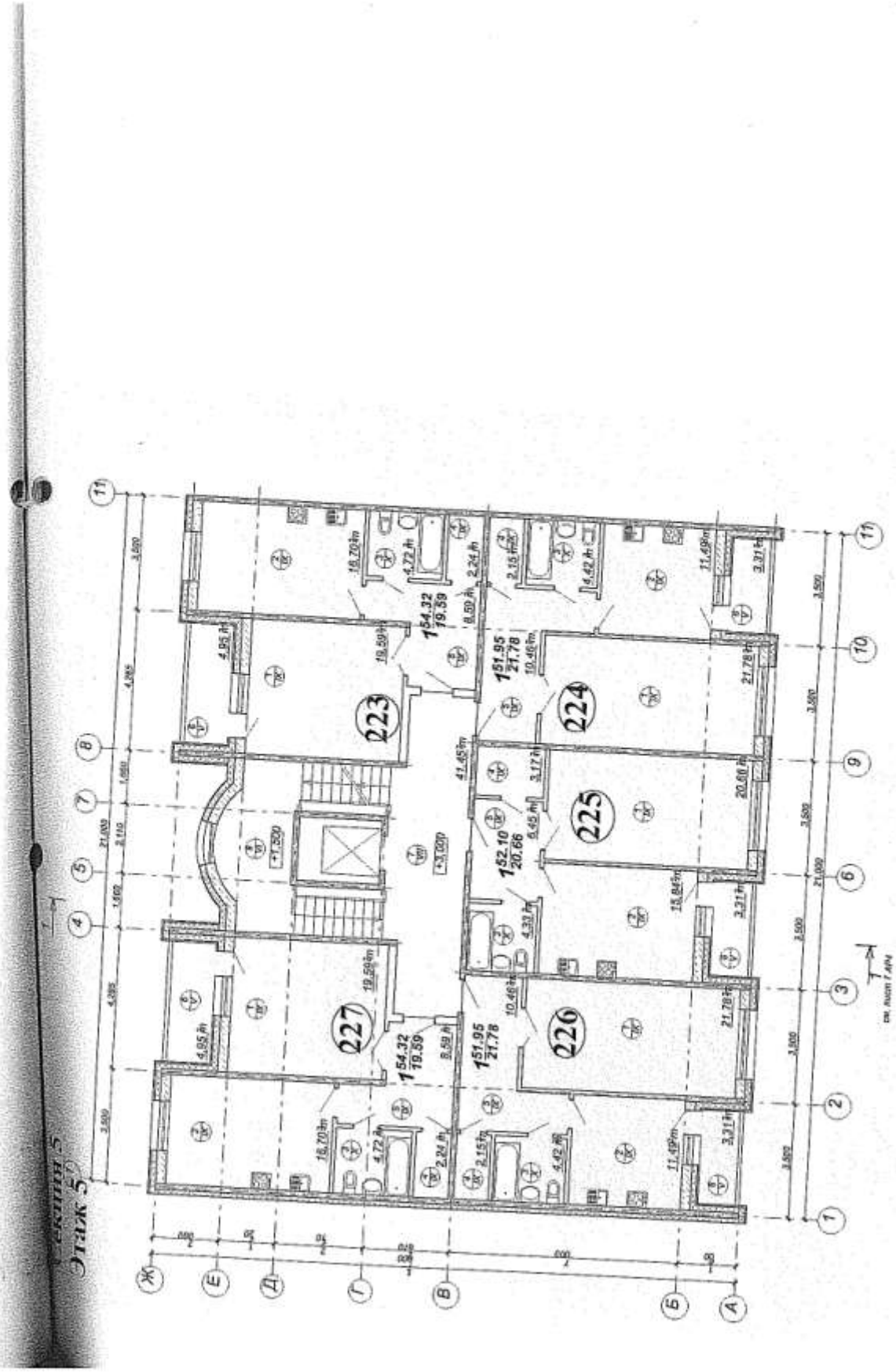

Секция 5
Этаж 2
210
211
212
213
1 54.32 19.59
3 104.91 53.81
1 51.95 21.78
1 54.32 19.59

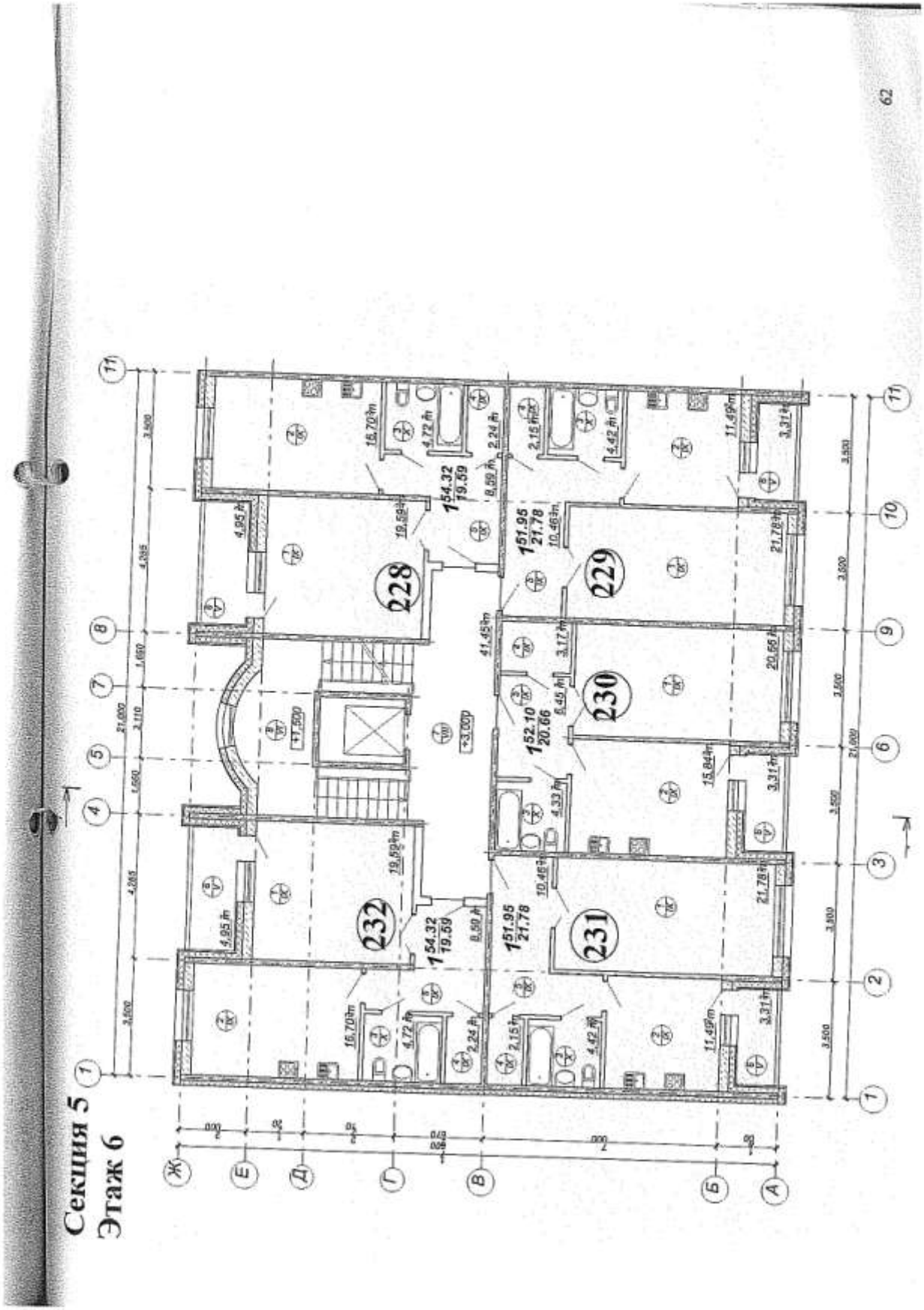


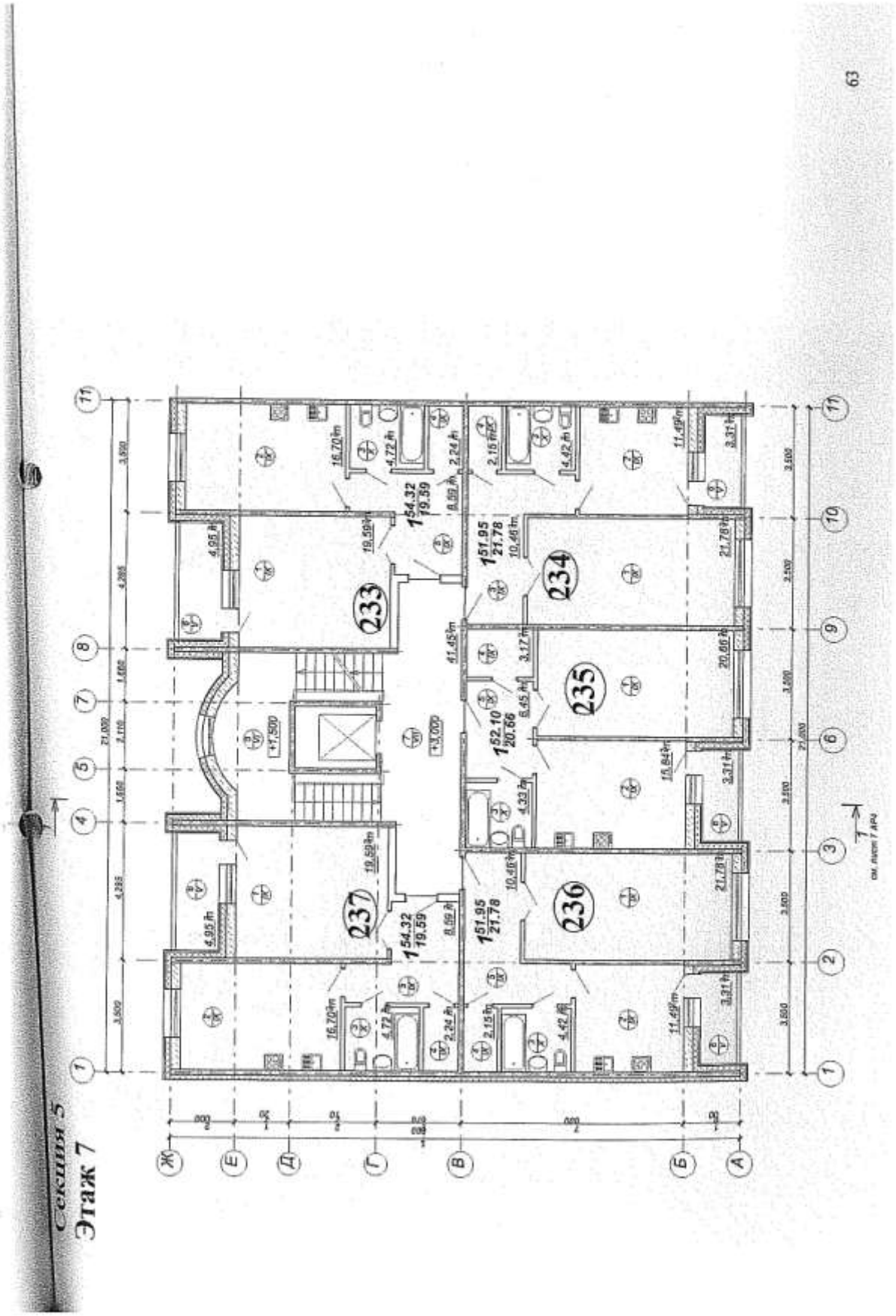

Секция 5
Этаж 3

59

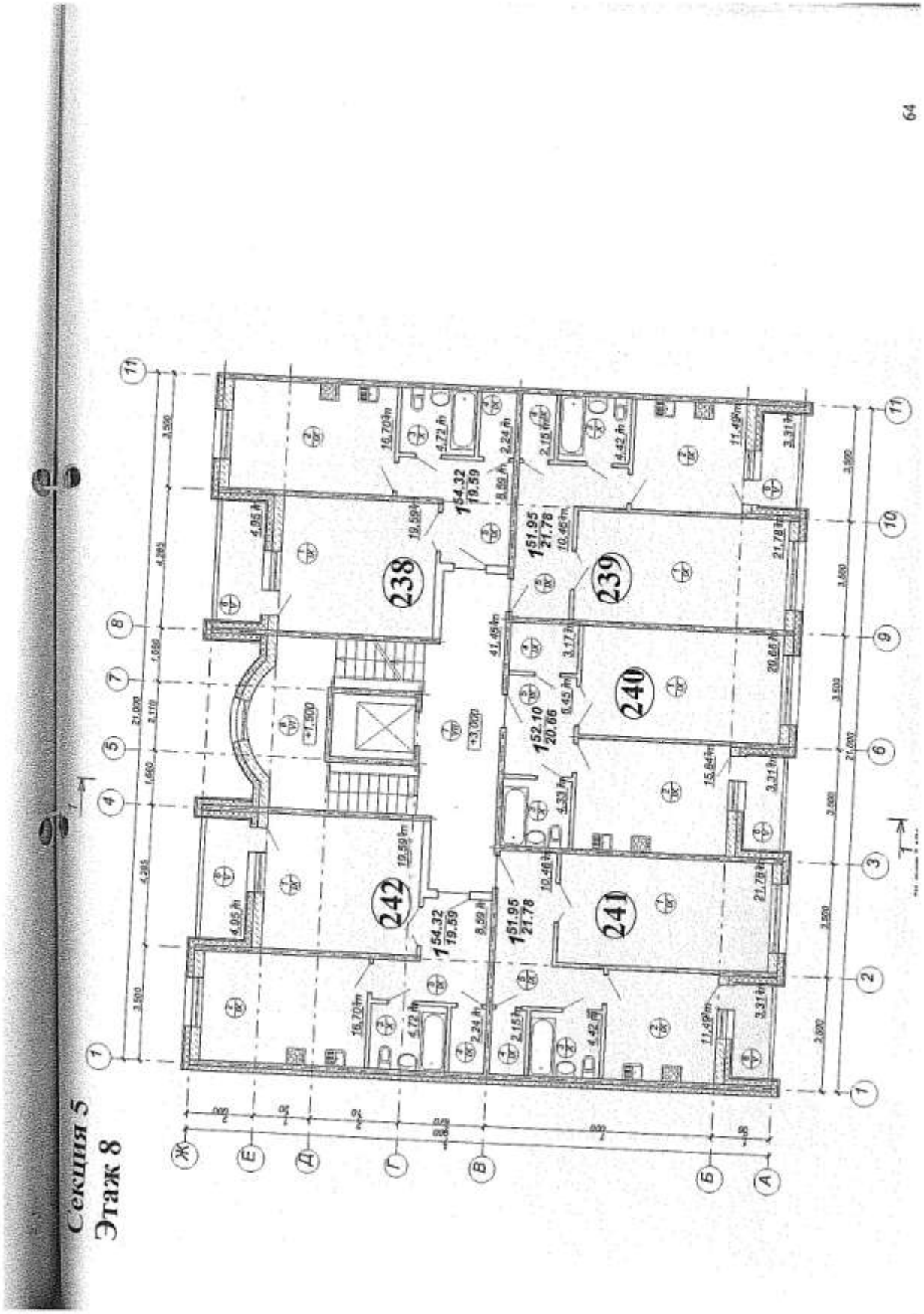

Секция 5
Этаж 4
218
219
220
221


Секция 5
Этаж 5
223
224
225
226
227
154.32
19.59
151.95
21.78
152.10
20.66
41.65
+3.000
+1.500
18.703
4.72
2.24
2.15
5.42
11.49
3.31
21.78
20.60
18.845
4.33
10.46
9.45
3.17
8.59
4.95
19.59
3.500
4.885
1.660
2.110
21.000
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
А
Б
В
Г
Д
Е
Ж

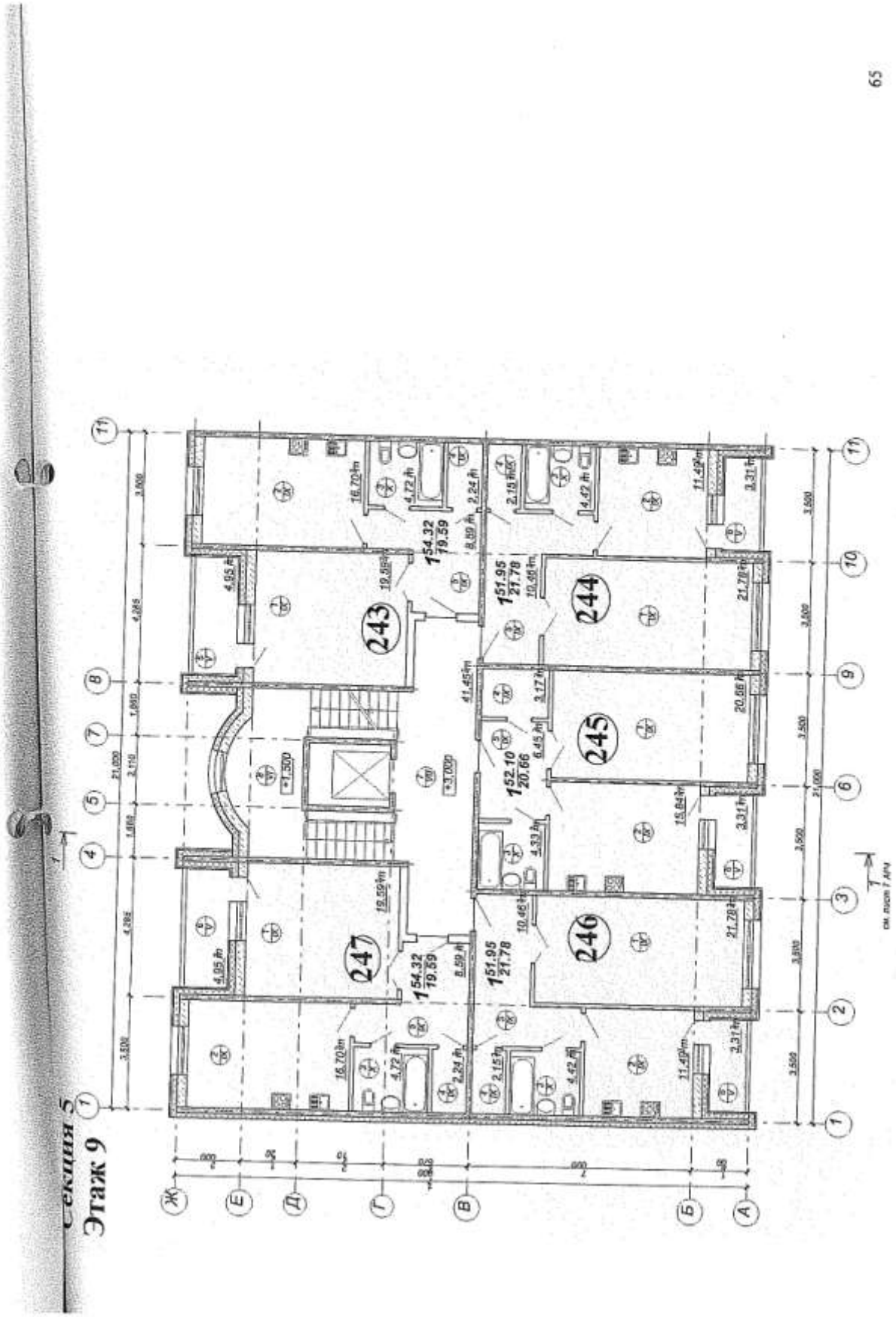

Секция 5
Этаж 6
228
229
230
231
232
62

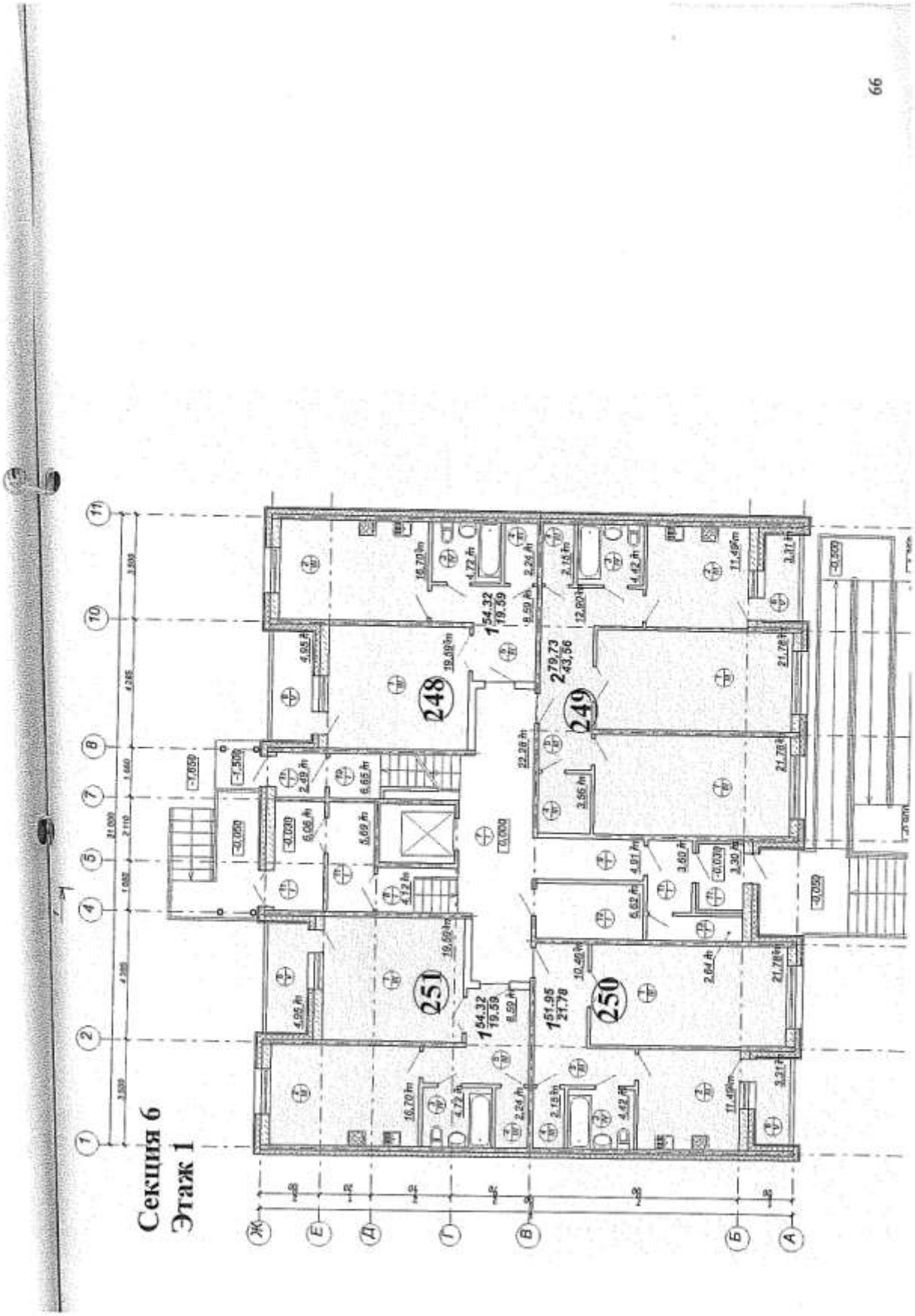

Секция 5
Этаж 7
233
234
235
236
237
63

64

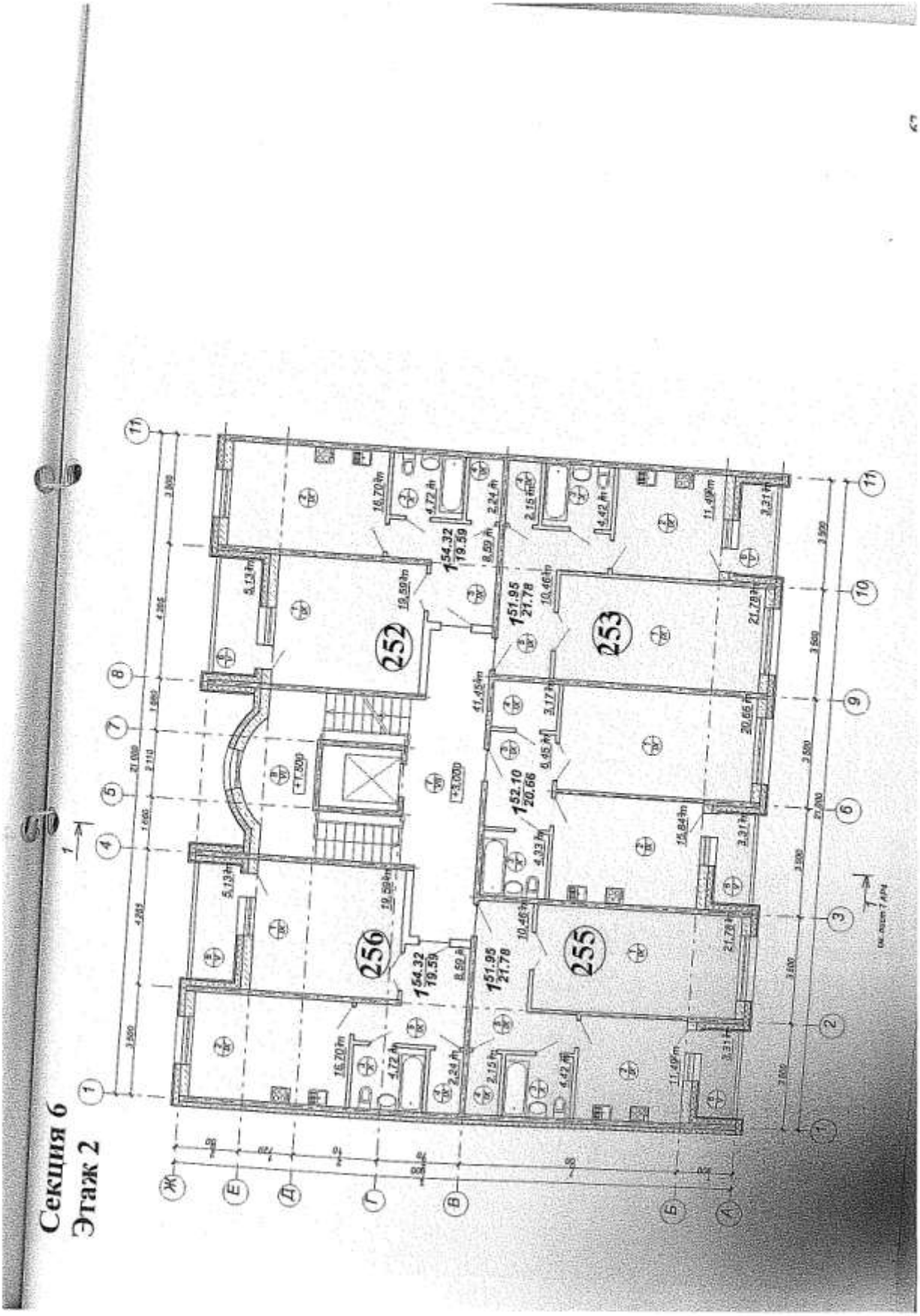

Секция 5
Этаж 8
238
239
240
241
242
154.32
19.59
151.95
21.78
152.10
20.66
+1,500
+3,000

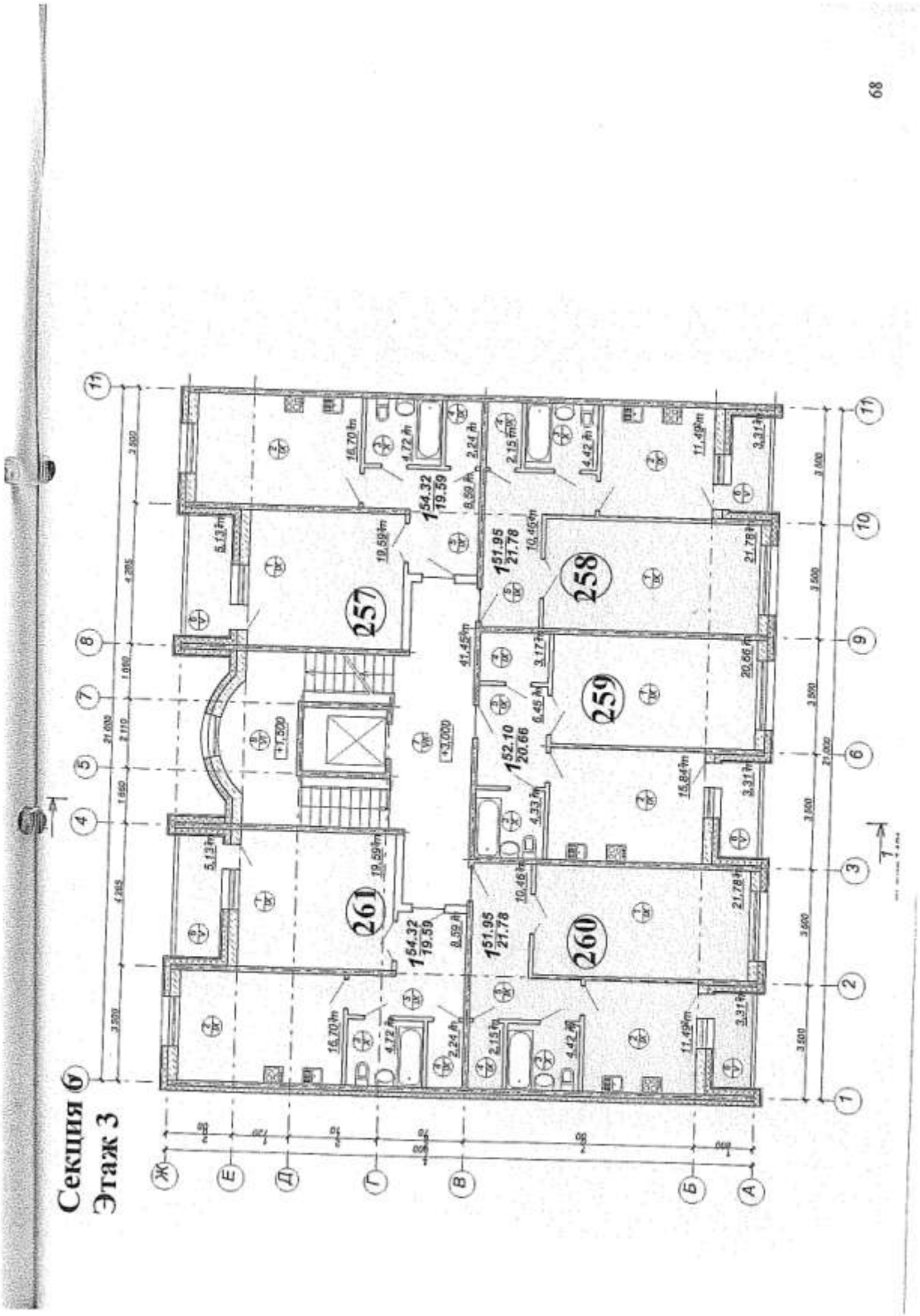
65


Секция 5
Этаж 9
243
244
245
246
247
154.32
19.59
151.95
21.78
152.10
20.66
см. лист 7 АР4

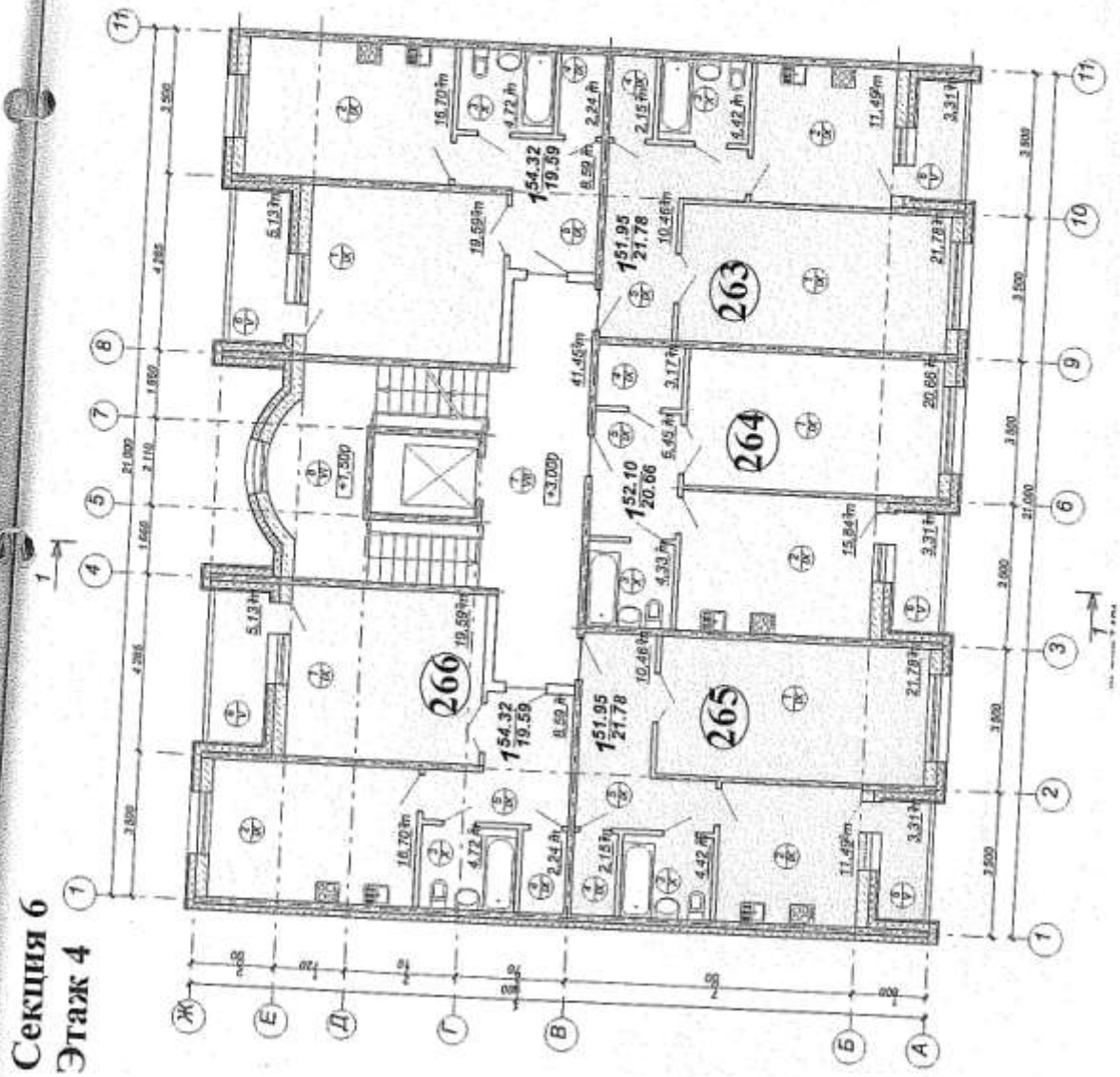

Секция 6
Этаж 1
248
249
250
251
154.32
19.59
279.73
43.56
151.95
21.78
66

**Секция 6**
**Этаж 2**

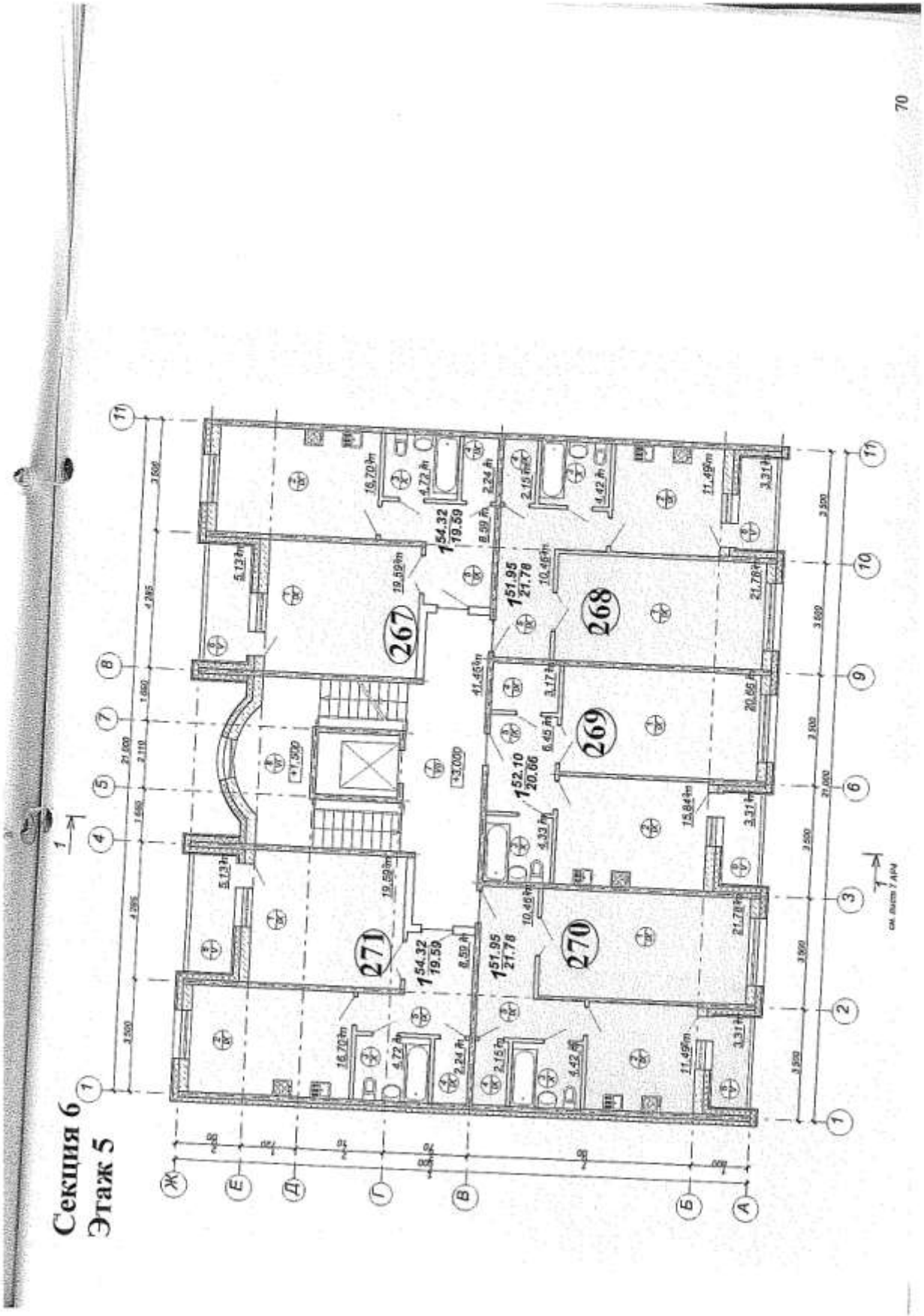


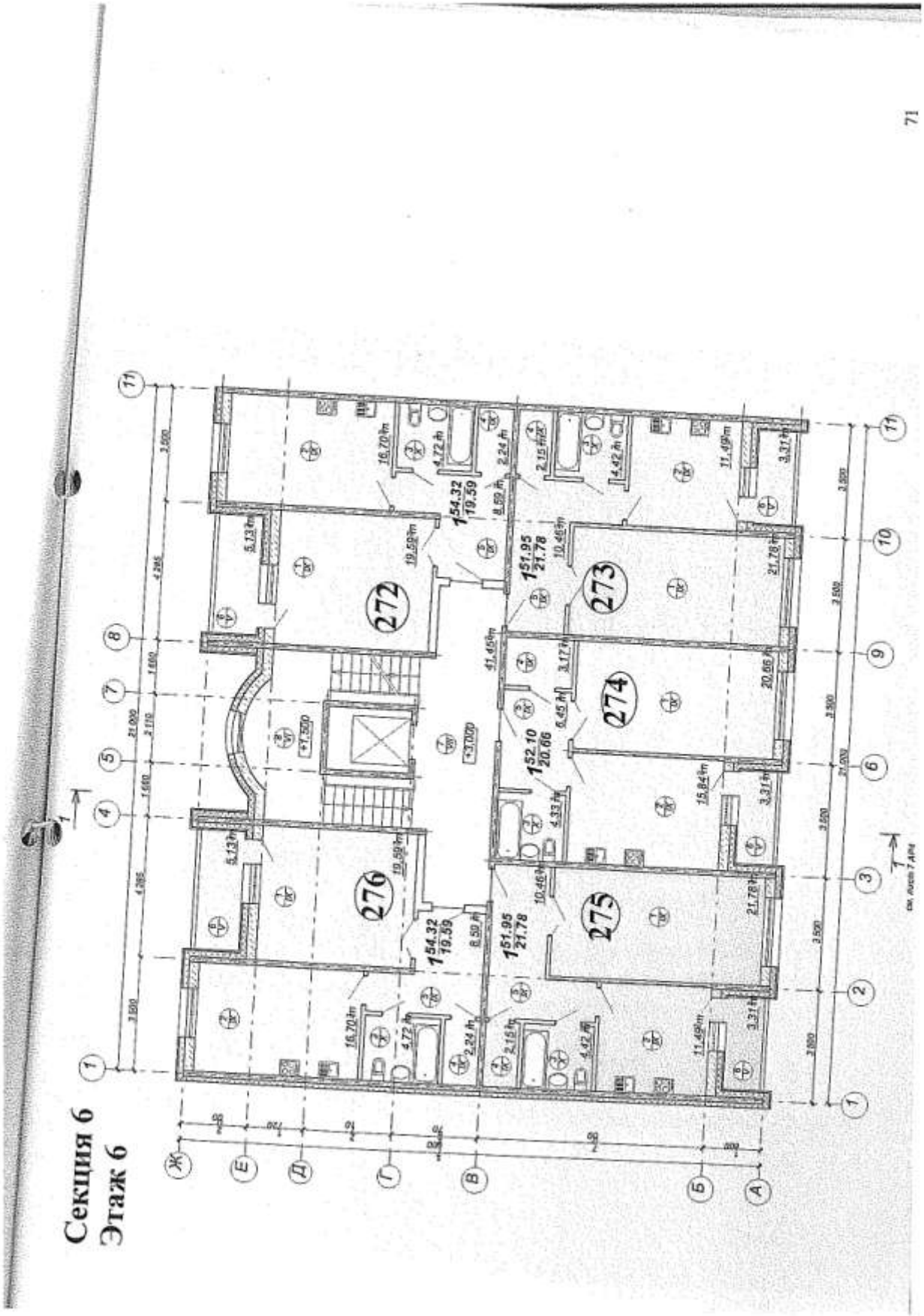

Секция 6
Этаж 3
257
258
259
260
261
154.32
19.59
151.95
21.78
152.10
20.66
16.70 m
4.72 m
2.24 m
2.15 m
4.42 m
11.49 m
3.31 m
10.59 m
10.46 m
21.78 m
11.45 m
3.17 m
20.66 m
6.45 m
15.84 m
4.33 m
5.13 m
+7.500
+3.000

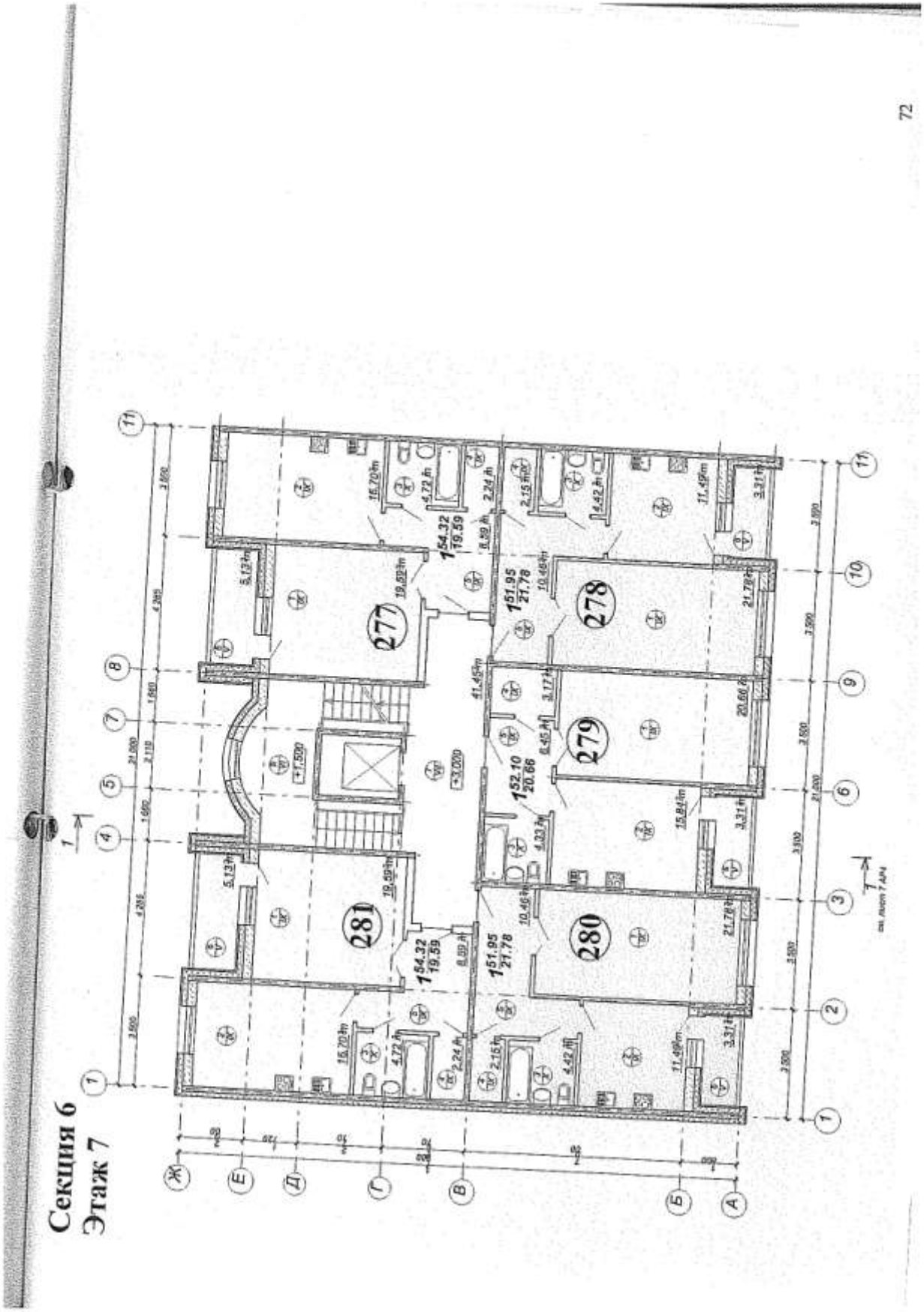
**Секция 6**
**Этаж 4**

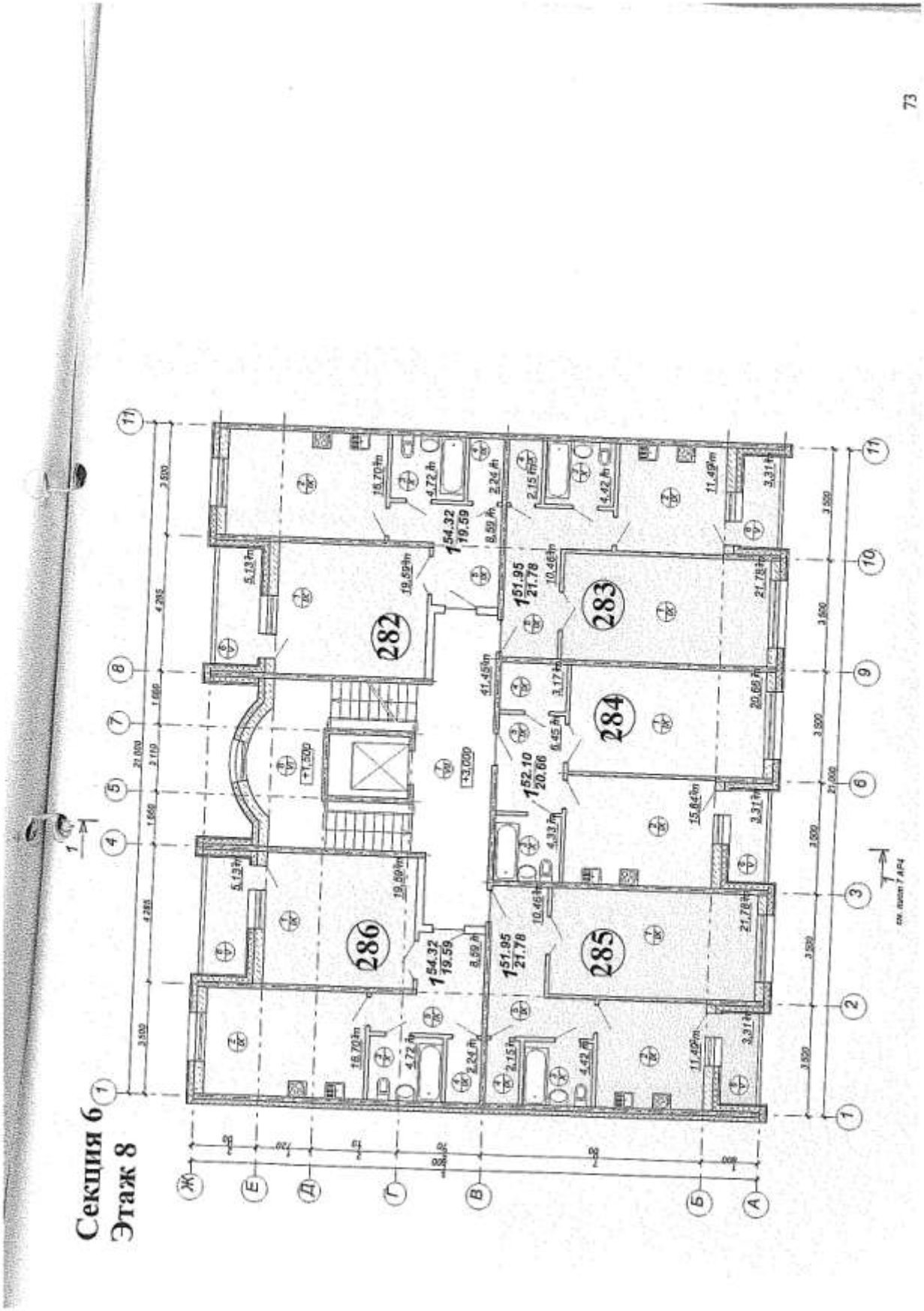


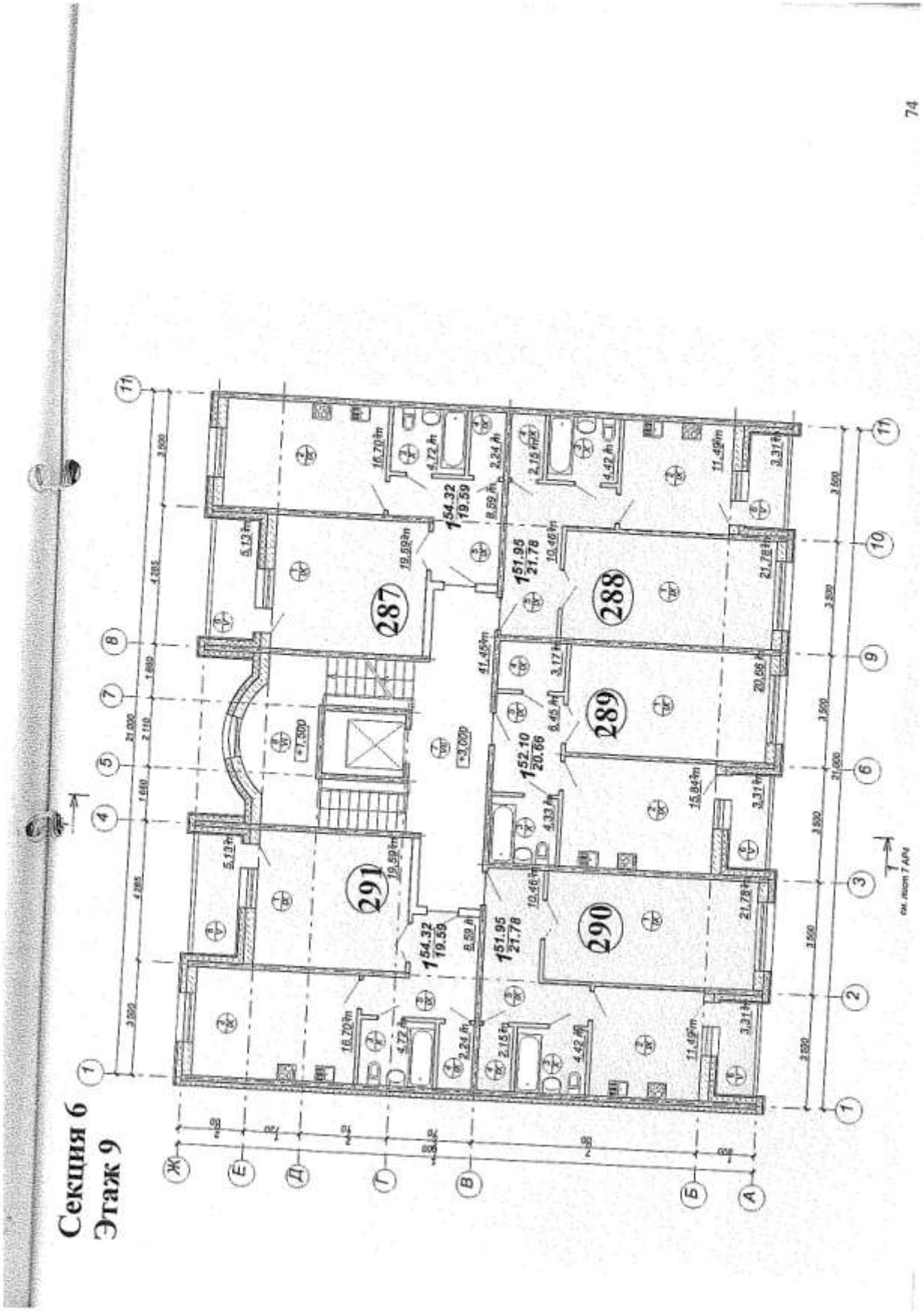

69

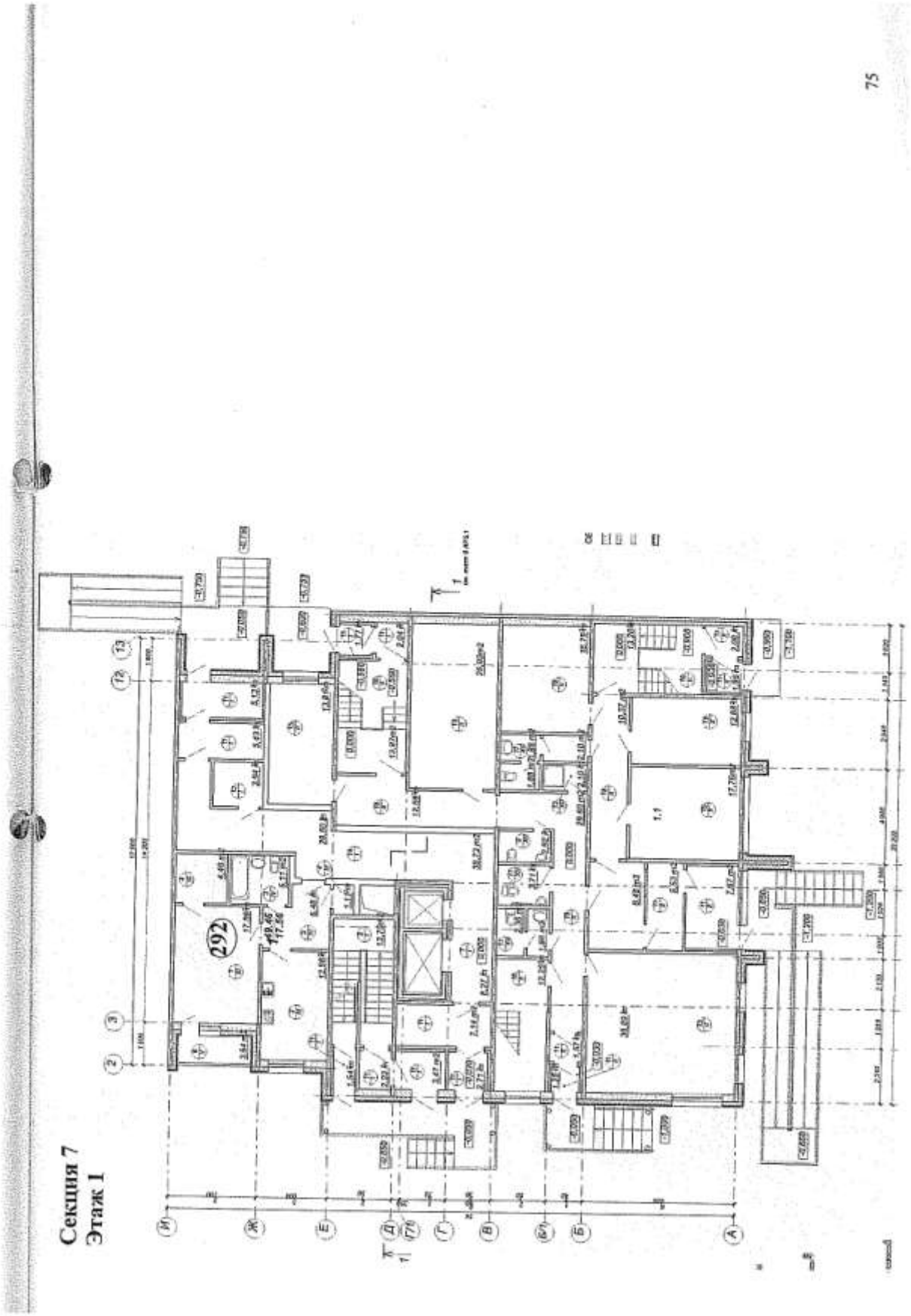

Секция 6
Этаж 5
267
268
269
270
271
154.32
19.59
151.95
21.78
152.10
20.66
70

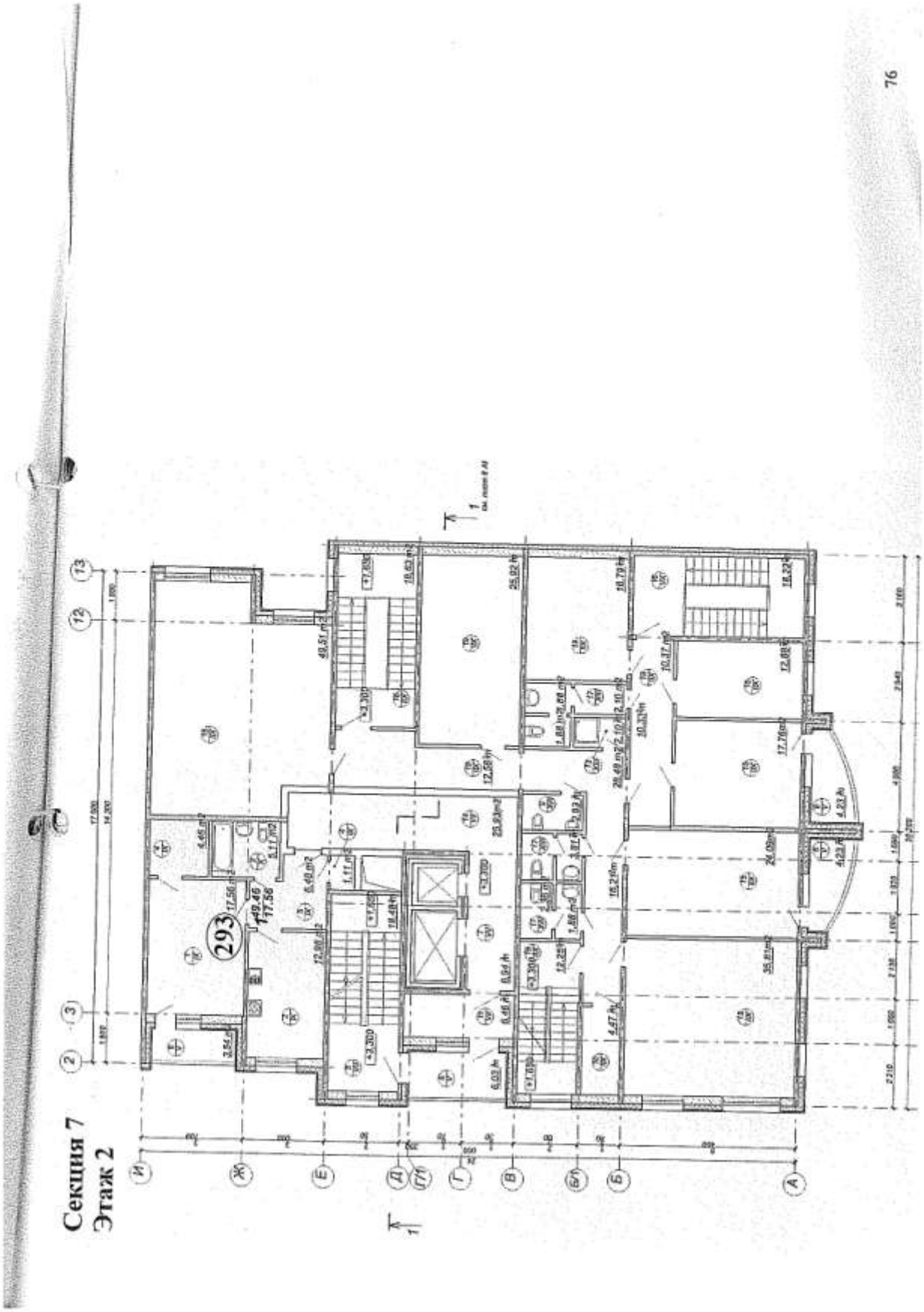

Секция 6
Этаж 6
272
273
274
275
276

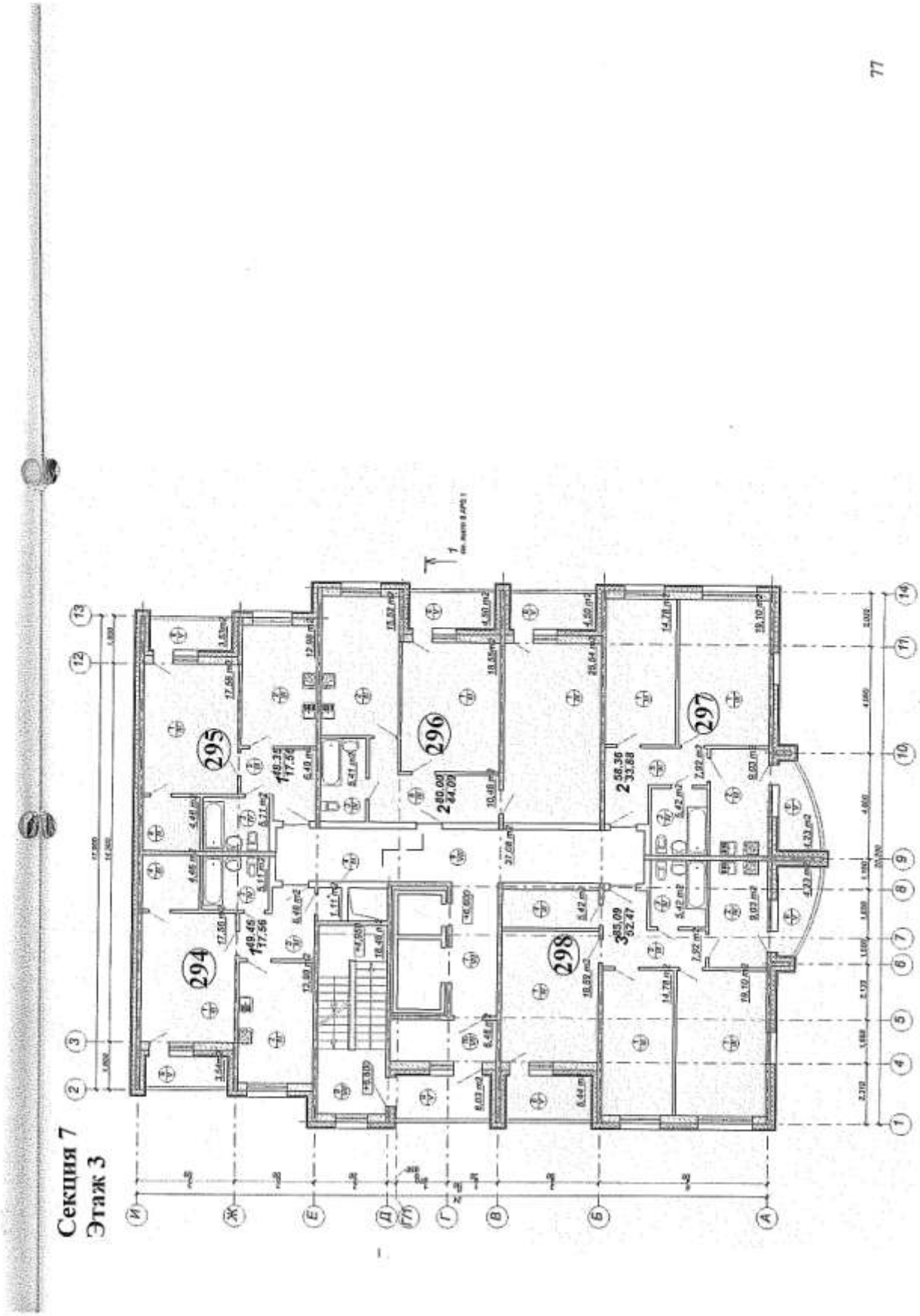

Секция 6
Этаж 7
277
278
279
280
281
154.32
19.59
151.95
21.78
152.10
20.66
+1.500
+3.000
см. лист 7.АР4


Секция 6
Этаж 8
282
283
284
285
286
73

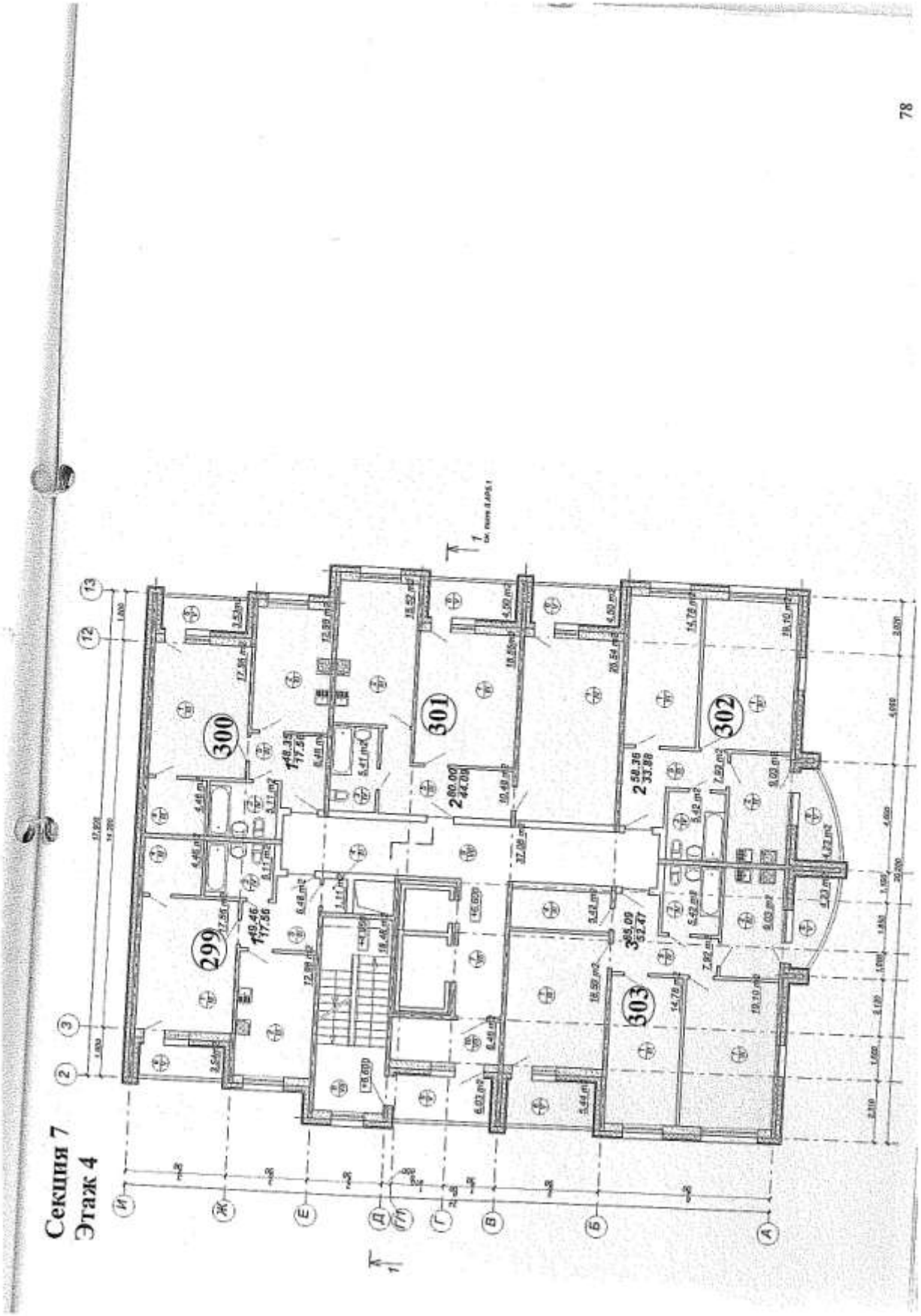

Секция 6
Этаж 9
287
288
289
290
291
154.32
19.59
151.95
21.78
152.10
20.66
74

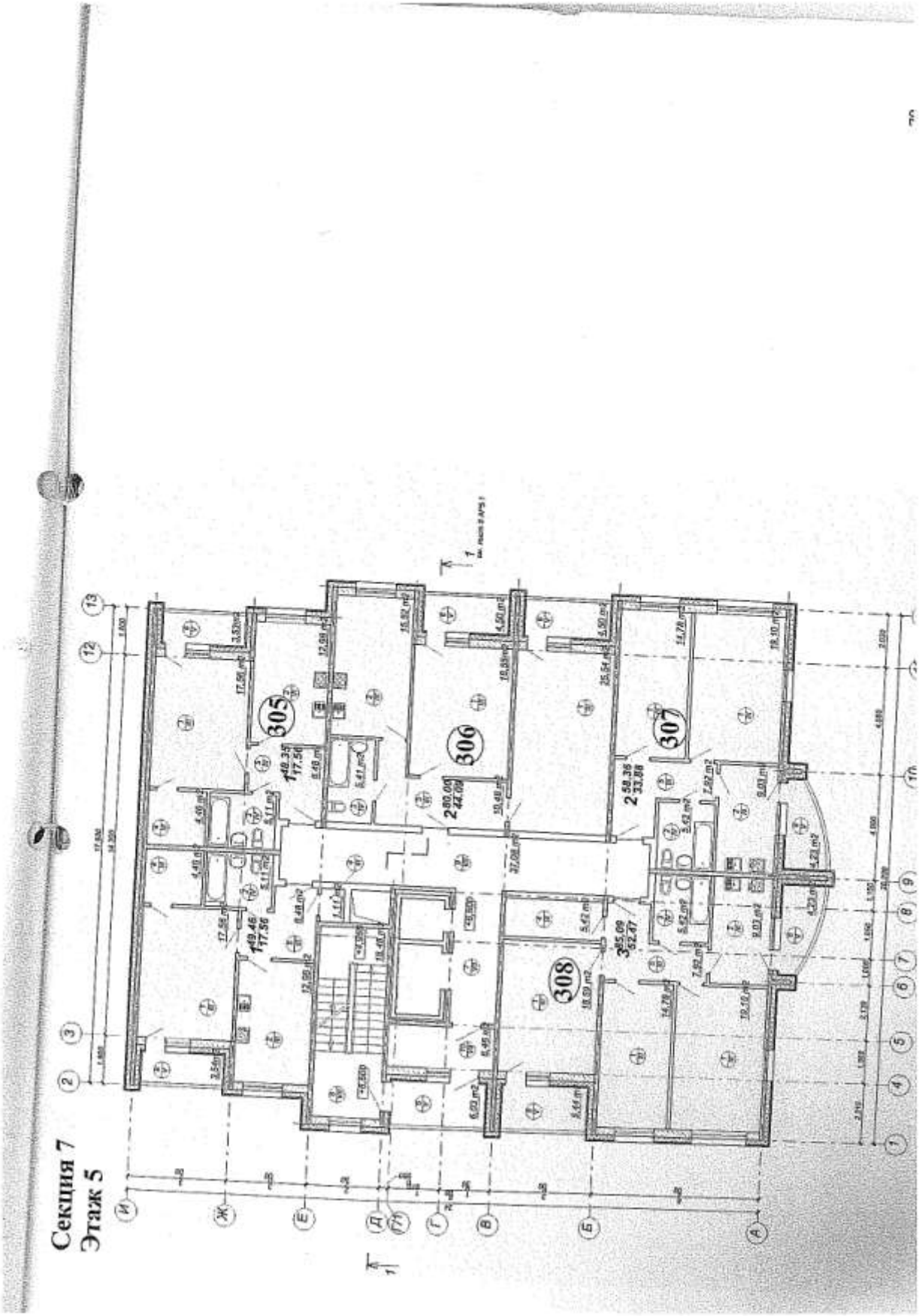

Секция 7
Этаж 1
292

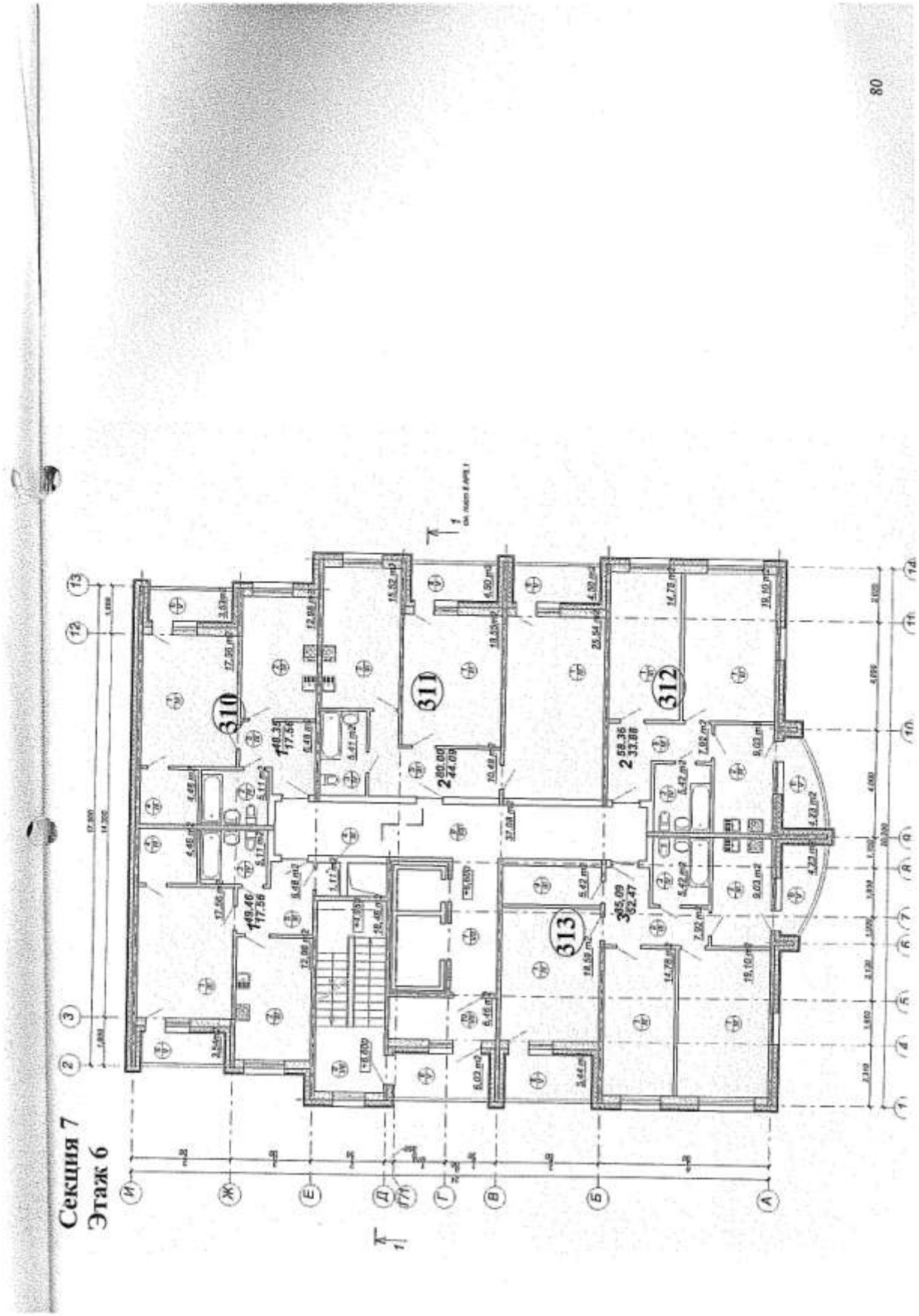

Секция 7
Этаж 2
293

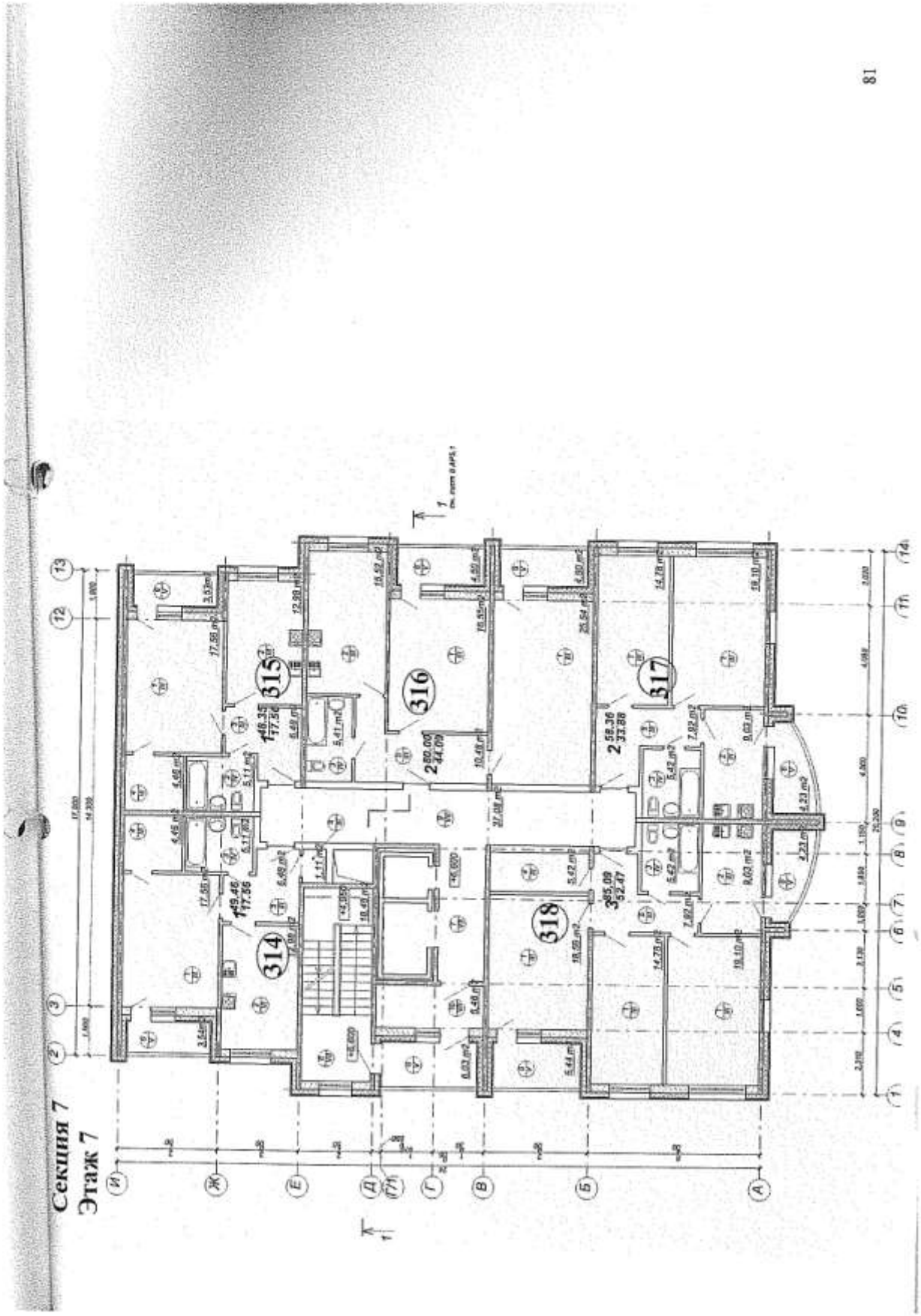

Секция 7
Этаж 3
294
295
296
297
298

78

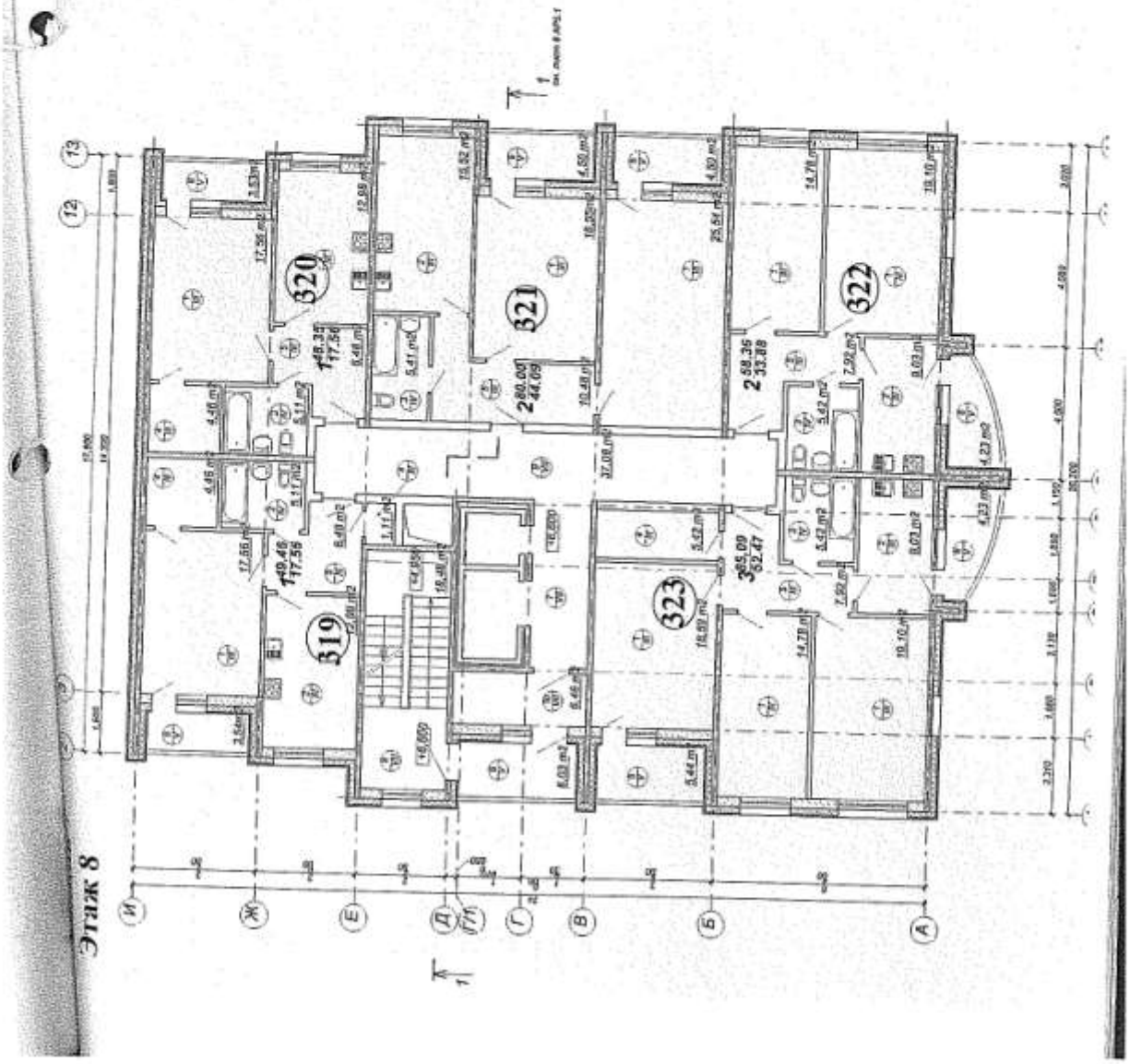


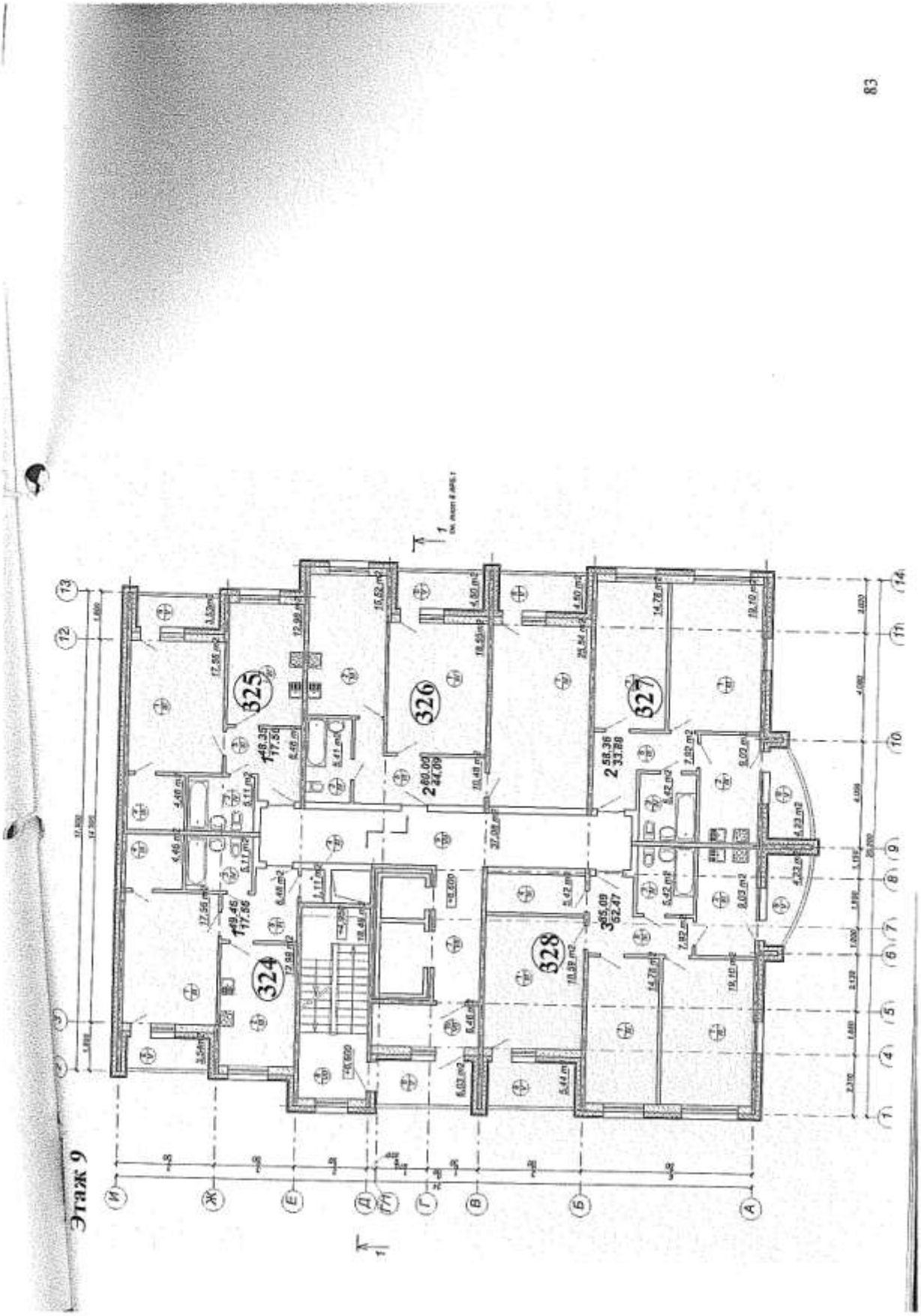

Секция 7
Этаж 5
305
306
307
308

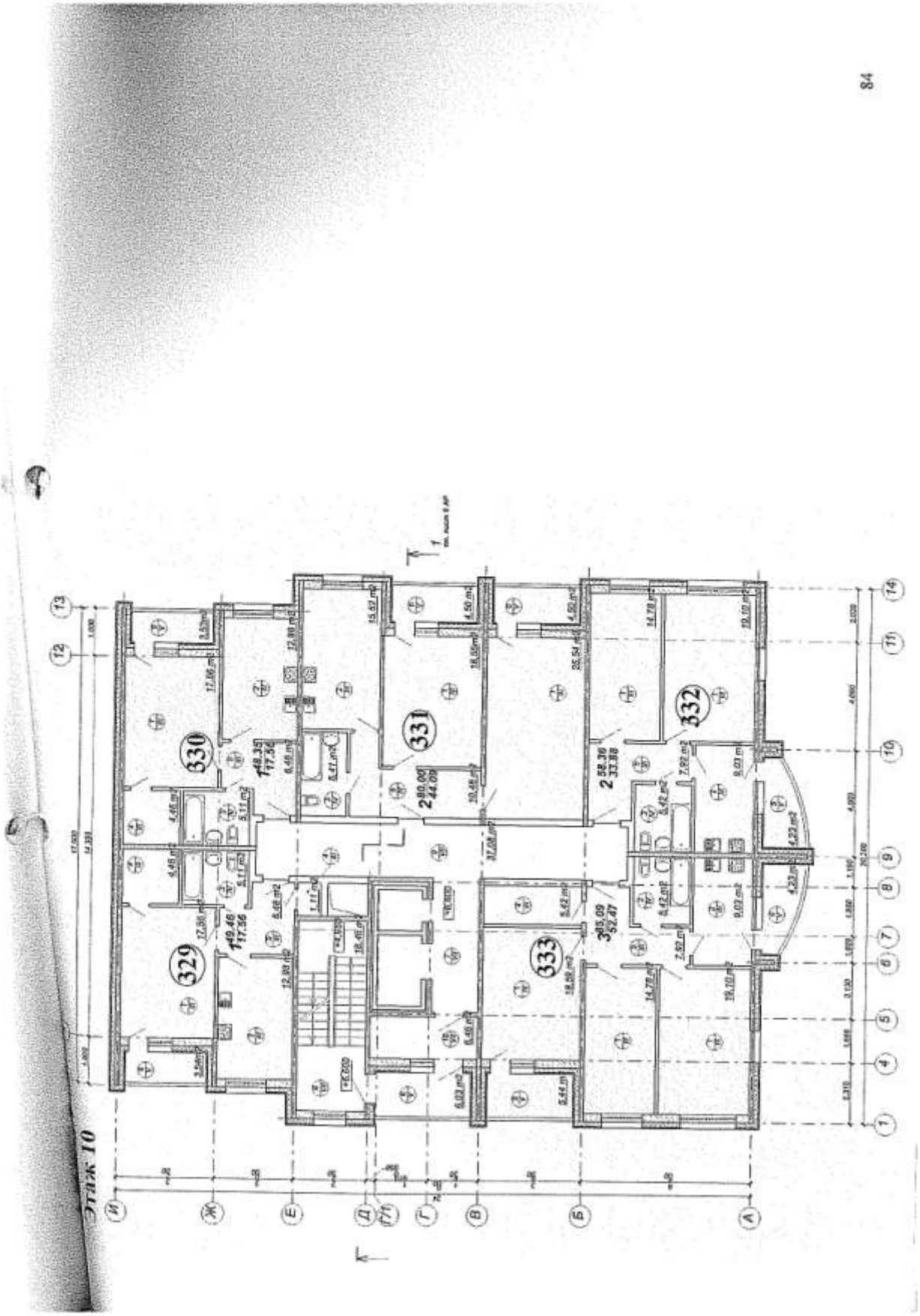

Секция 7
Этаж 6
310
311
312
313
80


Секция 7
Этаж 7
314
315
316
317
318

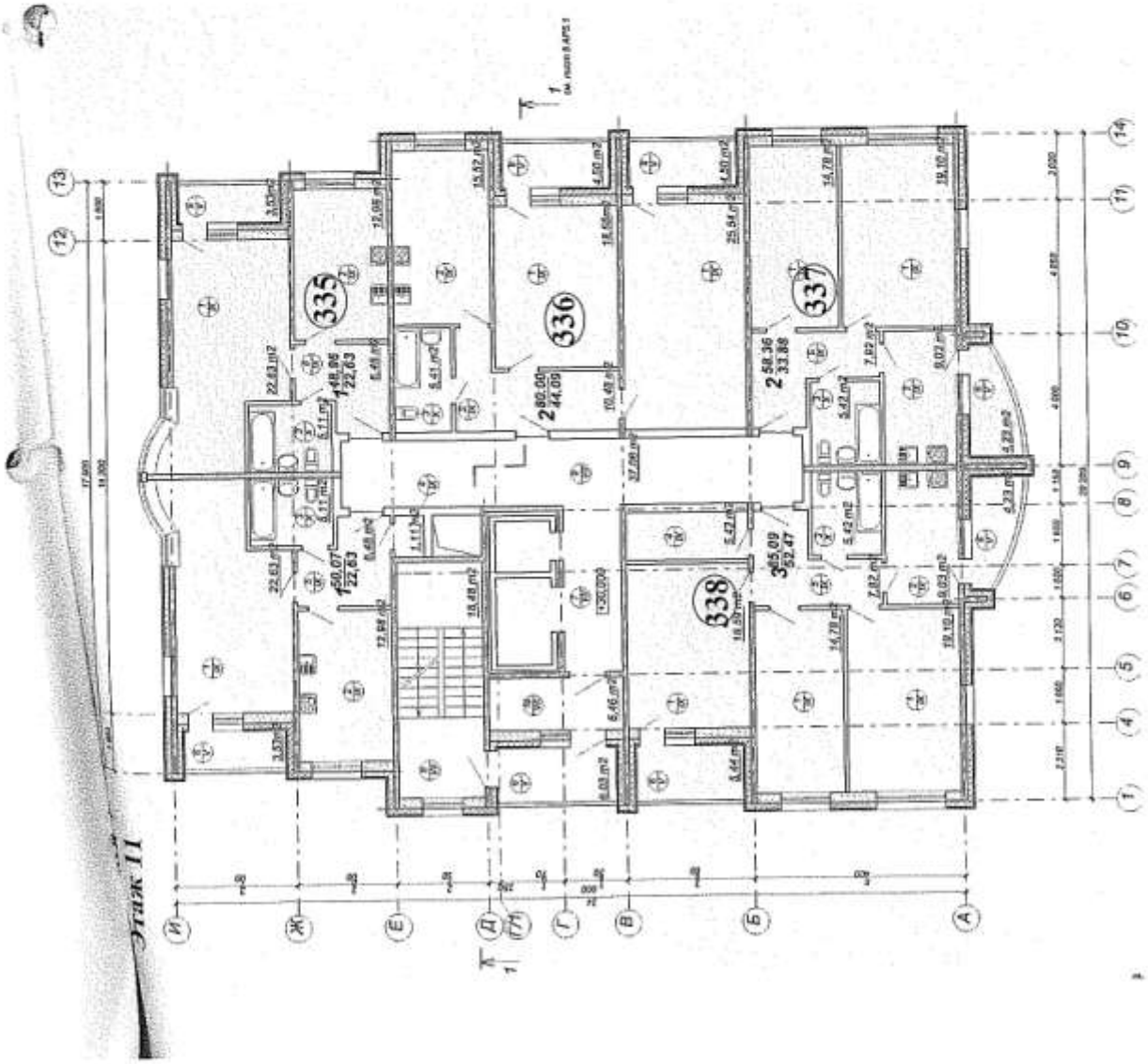
82



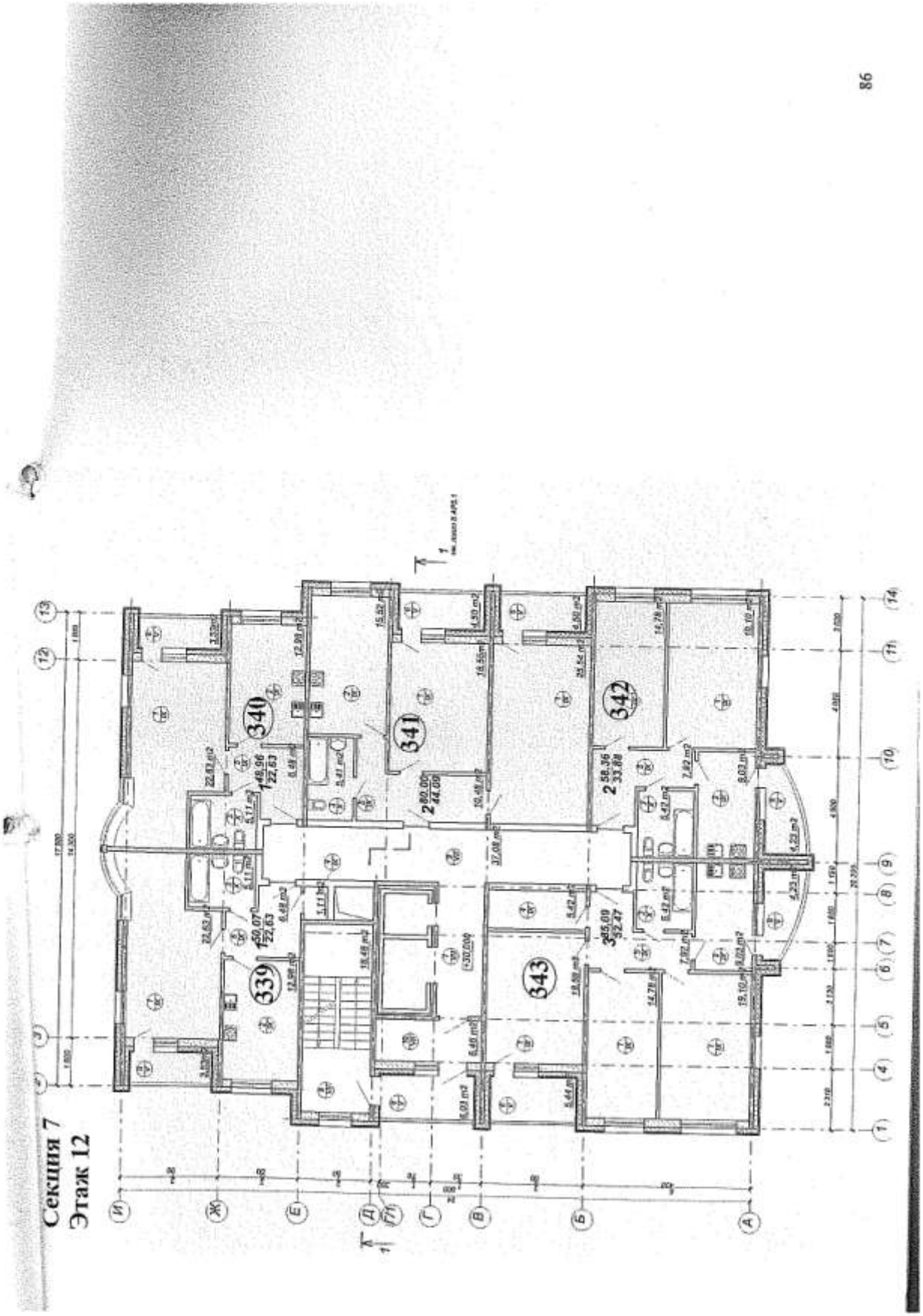

Этаж 9
324
325
326
327
328
83


Этаж 10
329
330
331
332
333

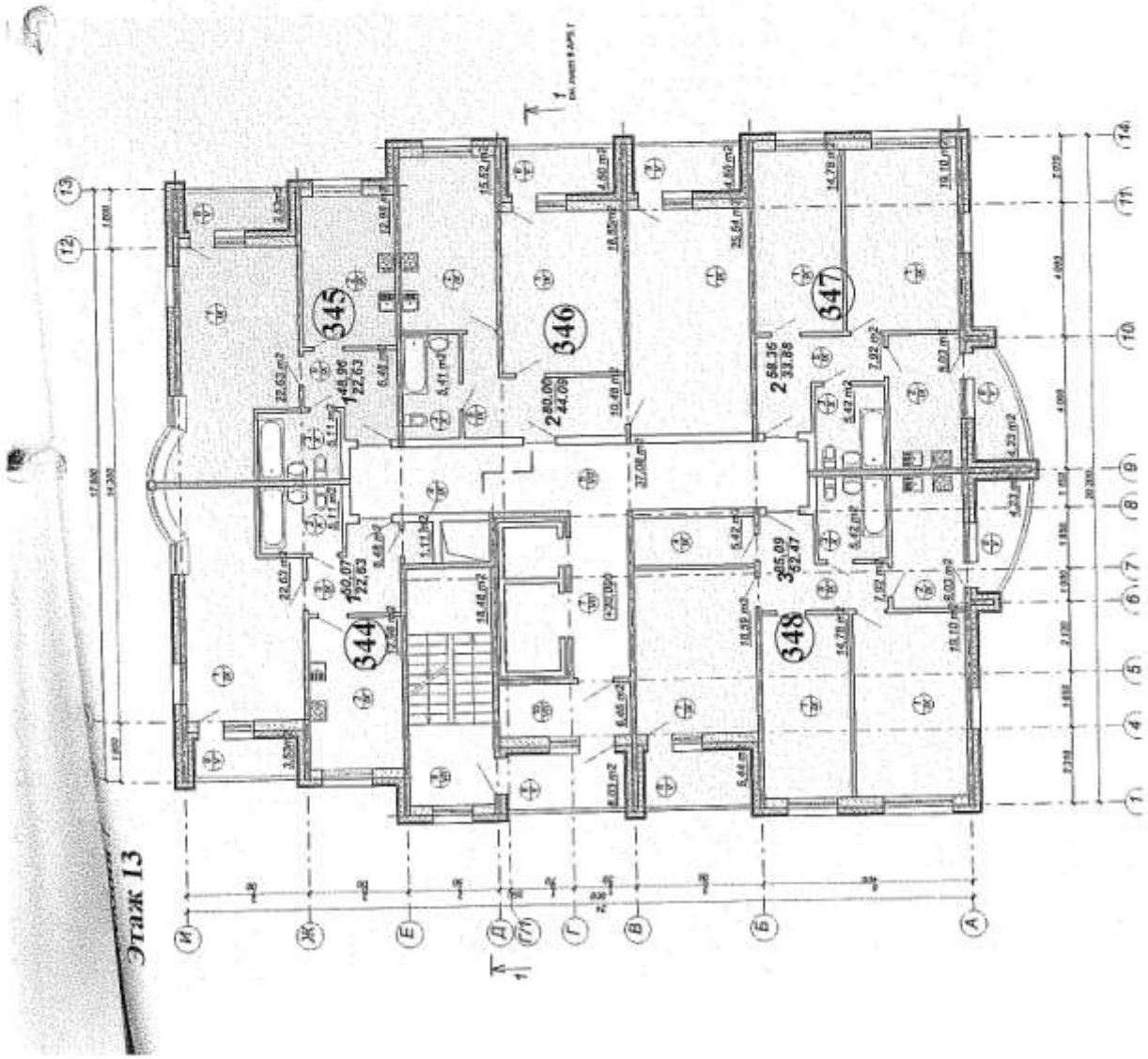
85

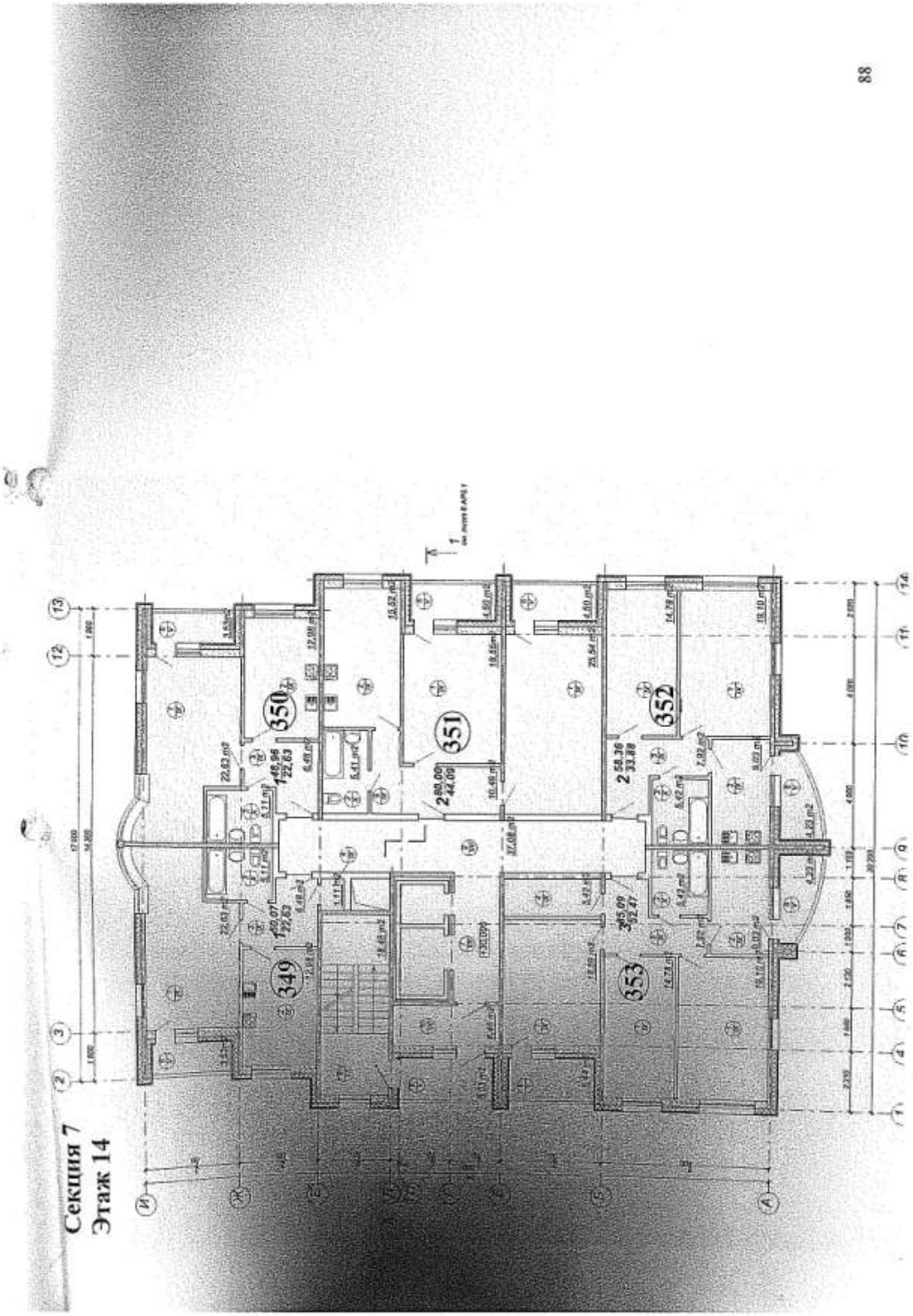


86

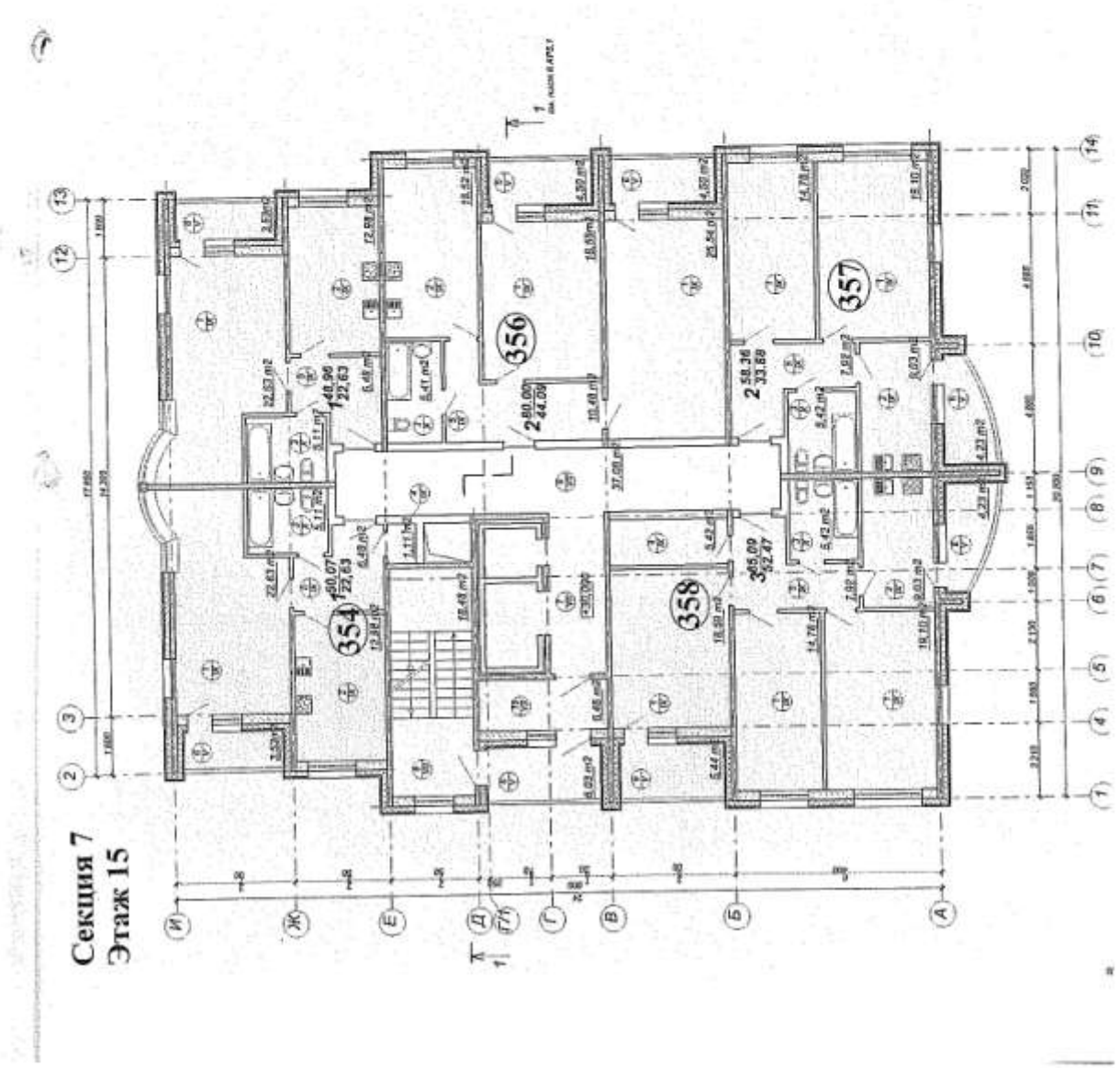


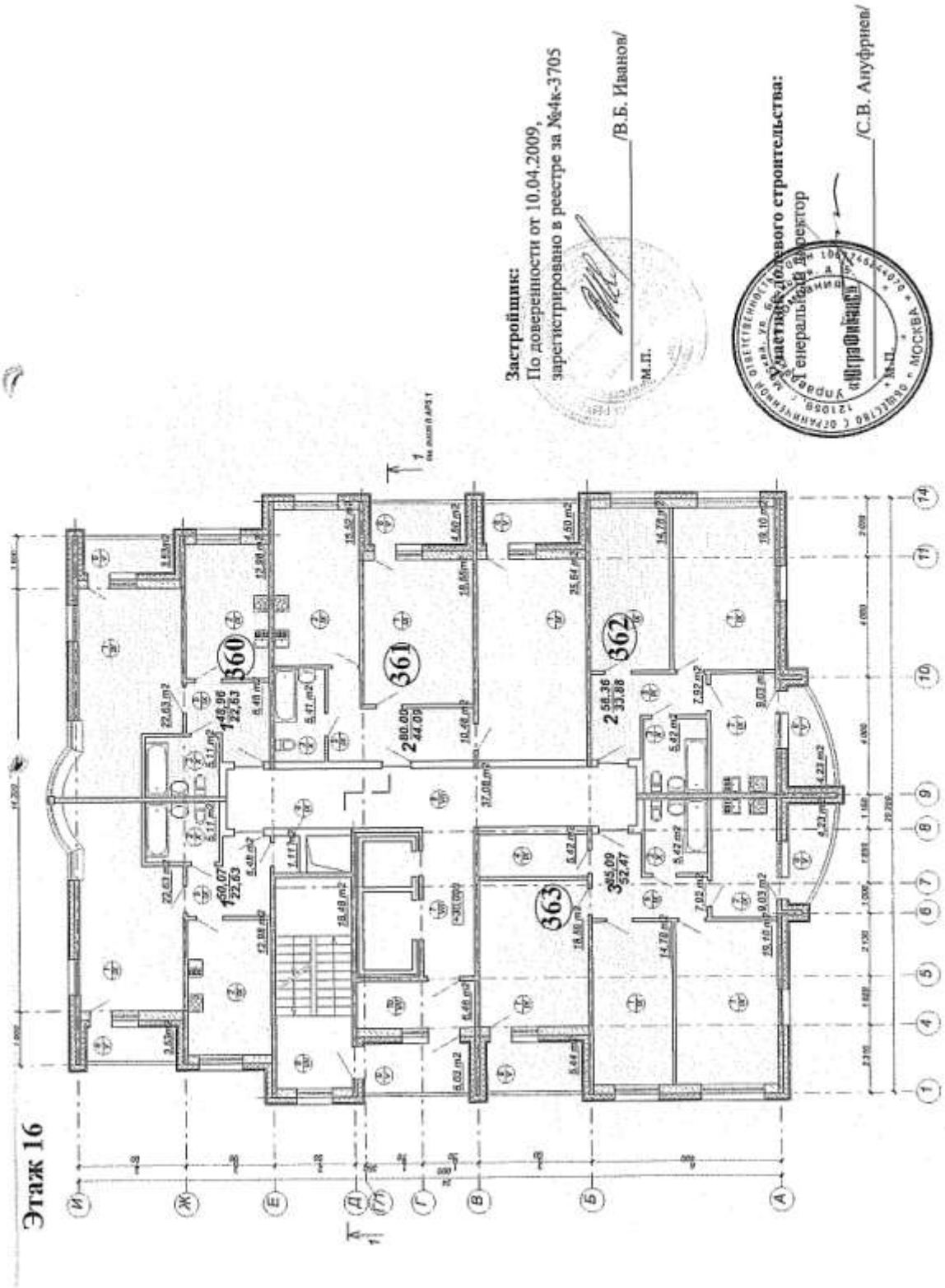
87




Секция 7
Этаж 14
349
350
351
352
353

89




Этаж 16
360
361
362
363
Застройщик:
По доверенности от 10.04.2009,
зарегистрировано в реестре за №4к-3705
/В.Б. Иванов/
М.П.
Участник долевого строительства:
Генеральный директор
/С.В. Алуфриев/
М.П.
МОСКВА

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д-1680 от «10» декабря 2009 г.

**Технические характеристики и перечень выполняемых работ по Объектам долевого строительства**

**В квартирах выполняется:**
Установка металлопластиковых окон с устройствами для запирания, без установки подоконников и отделки откосов; установка входной двери, с устройствами для запирания.
Затирка швов панелей и плит перекрытий, заделка монтажных отверстий.
Отопление – стоковая система, без установки приборов учета.
Водоснабжение - водопроводные стояки без установки приборов учета холодного и горячего водопотребления, с запорной арматурой.
Канализация – канализационные стояки с выпуском.
Электрообеспечение – электроввод в квартиру, в том числе для электроплит; установка электросчетчика.
Монтаж систем ТВ до этажных щитков.

**В квартирах не выполняется:**
Ненесущие внутренние перегородки.
Установка межкомнатных дверей.
Устройства всех видов подготовки под полы, чистые полы.
Монтаж систем: телефонизации, радиофикации, домовой связи, включая разводку под слабые токи.
Внутренняя электропроводка.
Установка приборов индивидуального тепловодопотребления.
Устройство кладовых.
Установка электроплит.
Чистовые отделочные работы.

**Застройщик:**
По доверенности от 10.04.2009,
зарегистрировано в реестре за №4к-3705

_____ /В.Б. Иванов/
м.п.

**Участник долевого строительства:**
Генеральный директор

_____ /С.В. Ануфриев/
м.п.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре

Прошнуровано _____ листов

Генеральный директор
Управляющая Компания
«ЮграФинанс» (ООО)
Ануфриев С.В. _____

**Дополнительное соглашение № 2**
**к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома**
**№ ЮИСП-Д-1680 от «10» декабря 2009 г.**

**г. Москва** **«27» октября 2011 г.**

**Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице Генерального директора Мовсисяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», Д.У. «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»**, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего соглашения **«Стороны»**, по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту – **«Соглашение»**) к **договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от «10» декабря 2009 г.**, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО–Югре 24.12.2009 г., регистрационный номер 86-86-11/002/2009-364 (далее по тексту – **«Договор»**), о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить п. 2.2.4. Договора, изложив его в следующей редакции:

«2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее II квартала 2012г. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.»

2. Стороны договорились изменить п. 2.2.5. Договора, изложив его в следующей редакции: «2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее III квартала 2012г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение трех месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.»

3. Стороны договорились изменить п. 4.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«4.1. Стоимость Объектов долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади квартир и нежилых помещений общественного назначения, установленной в размере:

– 37 500,00 (Тридцать семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек – для квартир,

и ориентировочной общей площади квартир, определенной по данным проектной документации на Дом в размере:

– 16 425,77 кв.м. – для квартир,

и в целом за все Объекты долевого строительства в Домах по Договору ориентировочно составляет 615 966 375,00 (Шестьсот пятнадцать миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч триста семьдесят пять) рублей 00 копеек».

4. Стороны договорились признать утратившим силу Приложение 1 к Договору («Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства»).

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства, предусмотренные по тексту Договора, считать действительным для Сторон в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению, которое является неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

5. Настоящим Соглашением Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства перечислил Заказчику денежные средства в счёт оплаты стоимости Объектов долевого строительства в размере 808 726 125,00 (Восемьсот восемь миллионов семьсот двадцать шесть тысяч сто двадцать пять) рублей 00 копеек.

6. Застройщик обязуется вернуть уплаченную Участником долевого строительства сумму в размере 192 759 750,00 (Сто девяносто два миллиона семьсот пятьдесят девять тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек путём перечисления на расчётный счёт Участника долевого строительства на следующих условиях:

6.1. на сумму долга, указанную в настоящем пункте Соглашения, начисляются проценты, определяемые Сторонами следующим образом:

- с «01» ноября 2011 года по «31» октября 2014 года в размере 0,5 % годовых;
- с «01» ноября 2014 года по 31 декабря 2016 года в размере 8,0 % годовых.

6.2. задолженность, указанная в настоящем пункте Соглашения, а также начисленные на нее проценты выплачиваются в срок до 31 декабря 2016 года.

9. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

Положения Договора и приложений к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной настоящим Соглашением.

10. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует в течение всего срока действия Договора.

11. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 25 (Двадцати пяти) рабочих дней после подписания Соглашения.

12. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для государственной регистрации, один – для специализированного депозитария Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**13. Адреса и реквизиты Сторон.**

**Застройщик:**
**ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»,**
Юридический адрес: 628012, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Северная, д.5,
Фактический адрес: 628012, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 65;
тел./факс (3467) 318-194;
р/счет 40702810567460100311
в Ханты-Мансийском отделении 1791 Западно-Сибирского банка СБ РФ,
к/с 30101810800000000651,
ИНН 7724547224, КПП 860101001,
БИК 047102651.

**Участник долевого строительства:**
**ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»**
Место нахождения: 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 11А, стр. 6,
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
р/с 40701810100000157907 в ГПБ (ОАО) г. Москва,
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823,
ИНН/КПП 7708227080/ 775001001.

**14. Подписи Сторон:**

**Застройщик:**

Генеральный директор

_____ /В.В. Мовсисян /

м.п.

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор
"РЕГИОН Девелопмент"

_____ /А. Е. Жуйков /

м.п.

Приложение №1
к Дополнительному соглашению № 2 от «27» октября 2011 г.
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от «10» декабря 2009 г.

**Перечень Объектов долевого строительства.**

Адрес местонахождения Объектов долевого строительства: ХМАО, г. Нягань, ж.р. «Центральный», микрорайон 6, участок 2.

| № п/п | Секция | Этаж | Строительный номер объекта реализации | Количество комнат, шт. | Площадь общая без лоджий/ балконов, м² | Площадь общая с лоджиями/ балконами, м² | Сумма по договору, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 1 | **3** | 3 | 105,91 | 114,17 | 4 281 375,00 |
| 2 | 1 | 3 | **9** | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 3 | 1 | 4 | **14** | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 4 | 1 | 6 | **21** | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 5 | 1 | 6 | **22** | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 6 | 1 | 6 | **23** | 1 | 77,97 | 86,23 | 3 233 625,00 |
| 7 | 1 | 7 | **25** | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 8 | 1 | 7 | **26** | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 9 | 1 | 8 | **29** | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 10 | 1 | 8 | **30** | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 11 | 1 | 9 | **33** | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 12 | 2 | 1 | **37** | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 13 | 2 | 1 | **38** | 3 | 105,91 | 114,17 | 4 281 375,00 |
| 14 | 2 | 2 | **40** | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 15 | 2 | 2 | **41** | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 16 | 2 | 4 | **49** | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 17 | 2 | 5 | **52** | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 18 | 2 | 5 | **53** | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 19 | 2 | 6 | **56** | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 20 | 2 | 7 | **60** | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 21 | 2 | 8 | **64** | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 22 | 2 | 9 | **69** | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 23 | 3 | 1 | **72** | 3 | 117,52 | 125,15 | 4 693 125,00 |
| 24 | 3 | 2 | **78** | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 25 | 3 | 6 | **102** | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 26 | 3 | 10 | **125** | 2 | 97,21 | 101,71 | 3 814 125,00 |
| 27 | 3 | 10 | **126** | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 28 | 3 | 10 | **127** | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 29 | 3 | 10 | **128** | 2 | 97,21 | 101,83 | 3 818 625,00 |
| 30 | 3 | 10 | **129** | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 31 | 3 | 11 | **130** | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 32 | 3 | 11 | **131** | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 33 | 3 | 11 | **133** | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 34 | 3 | 11 | **134** | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 35 | 3 | 11 | **135** | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 36 | 3 | 12 | **136** | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 37 | 3 | 12 | **137** | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 38 | 3 | 12 | **138** | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 39 | 3 | 12 | **139** | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 40 | 3 | 12 | **140** | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 41 | 3 | 13 | **142** | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 42 | 3 | 13 | **143** | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 43 | 3 | 13 | **145** | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 44 | 3 | 13 | **146** | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 45 | 3 | 13 | **147** | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 46 | 3 | 14 | **148** | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 47 | 3 | 14 | **149** | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 48 | 3 | 14 | **150** | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 49 | 3 | 14 | **151** | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 50 | 3 | 14 | **152** | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 51 | 3 | 14 | **153** | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 52 | 3 | 15 | **154** | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 53 | 3 | 15 | **155** | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 54 | 3 | 15 | **156** | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 55 | 3 | 15 | **157** | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 56 | 3 | 15 | **158** | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 57 | 3 | 15 | **159** | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 58 | 3 | 16 | **160** | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 59 | 3 | 16 | **161** | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 60 | 3 | 16 | **162** | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 61 | 3 | 16 | **163** | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 62 | 3 | 16 | **164** | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 63 | 3 | 16 | **165** | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 64 | 4 | 1 | **166** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 65 | 4 | 1 | **167** | 2 | 78,08 | 81,39 | 3 052 125,00 |
| 66 | 4 | 1 | **168** | 3 | 99,19 | 107,45 | 4 029 375,00 |
| 67 | 4 | 2 | **169** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 68 | 4 | 2 | **170** | 3 | 101,60 | 108,22 | 4 058 250,00 |
| 69 | 4 | 2 | **171** | 3 | 102,15 | 110,41 | 4 140 375,00 |
| 70 | 4 | 3 | **172** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 71 | 4 | 3 | **173** | 3 | 101,60 | 108,22 | 4 058 250,00 |
| 72 | 4 | 3 | **174** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 73 | 4 | 4 | **176** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 74 | 4 | 4 | **177** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 75 | 4 | 4 | **178** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 76 | 4 | 4 | **179** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 77 | 4 | 4 | **180** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 78 | 4 | 5 | **181** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 79 | 4 | 5 | **182** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 80 | 4 | 5 | **183** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 81 | 4 | 5 | **184** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 82 | 4 | 5 | **185** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 83 | 4 | 6 | **186** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 84 | 4 | 6 | **187** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 85 | 4 | 6 | **188** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 86 | 4 | 6 | **189** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 87 | 4 | 6 | **190** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 88 | 4 | 7 | **191** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 89 | 4 | 7 | **192** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 90 | 4 | 7 | **194** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 91 | 4 | 7 | **195** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 92 | 4 | 8 | **196** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 93 | 4 | 8 | **197** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 94 | 4 | 8 | **198** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 95 | 4 | 8 | **199** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 96 | 4 | 8 | **200** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 97 | 4 | 9 | **201** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 98 | 4 | 9 | **202** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 99 | 4 | 9 | **203** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 100 | 4 | 9 | **204** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 101 | 4 | 9 | **205** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 102 | 5 | 1 | **206** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 103 | 5 | 1 | **207** | 2 | 78,08 | 81,39 | 3 052 125,00 |
| 104 | 5 | 1 | **208** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 105 | 5 | 1 | **209** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 106 | 5 | 2 | **210** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 107 | 5 | 2 | **211** | 3 | 103,87 | 110,49 | 4 143 375,00 |
| 108 | 5 | 2 | **212** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 109 | 5 | 2 | **213** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 110 | 5 | 3 | **214** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 111 | 5 | 3 | **215** | 3 | 103,87 | 110,49 | 4 143 375,00 |
| 112 | 5 | 3 | **216** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 113 | 5 | 3 | **217** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 114 | 5 | 4 | **218** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 115 | 5 | 4 | **219** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 116 | 5 | 4 | **220** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 117 | 5 | 4 | **221** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 118 | 5 | 5 | **223** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 119 | 5 | 5 | **224** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 120 | 5 | 5 | **225** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 121 | 5 | 5 | **226** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 122 | 5 | 5 | **227** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 123 | 5 | 6 | **228** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 124 | 5 | 6 | **229** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 125 | 5 | 6 | **230** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 126 | 5 | 6 | **231** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 127 | 5 | 6 | **232** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 128 | 5 | 7 | **233** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 129 | 5 | 7 | **234** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 130 | 5 | 7 | **235** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 131 | 5 | 7 | **236** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 132 | 5 | 7 | **237** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 133 | 5 | 8 | **238** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 134 | 5 | 8 | **239** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 135 | 5 | 8 | **240** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 136 | 5 | 8 | **241** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 137 | 5 | 8 | **242** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 138 | 5 | 9 | **243** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 139 | 5 | 9 | **244** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 140 | 5 | 9 | **245** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 141 | 5 | 9 | **246** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 142 | 5 | 9 | **247** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 143 | 6 | 1 | **248** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 144 | 6 | 1 | **249** | 2 | 78,08 | 81,39 | 3 052 125,00 |
| 145 | 6 | 1 | **250** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 146 | 6 | 1 | **251** | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 147 | 6 | 2 | **252** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 148 | 6 | 2 | **253** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 149 | 6 | 2 | **255** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 150 | 6 | 2 | **256** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 151 | 6 | 3 | **257** | 1 | 51,66 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 152 | 6 | 3 | **258** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 153 | 6 | 3 | **259** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 154 | 6 | 3 | **260** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 155 | 6 | 3 | **261** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 156 | 6 | 4 | **263** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 157 | 6 | 4 | **264** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 158 | 6 | 4 | **265** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 159 | 6 | 4 | **266** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 160 | 6 | 5 | **267** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 161 | 6 | 5 | **268** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 162 | 6 | 5 | **269** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 163 | 6 | 5 | **270** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 164 | 6 | 5 | **271** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 165 | 6 | 6 | **272** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 166 | 6 | 6 | **273** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 167 | 6 | 6 | **274** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 168 | 6 | 6 | **275** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 169 | 6 | 6 | **276** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 170 | 6 | 7 | **277** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 171 | 6 | 7 | **278** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 172 | 6 | 7 | **279** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 173 | 6 | 7 | **280** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 174 | 6 | 7 | **281** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 175 | 6 | 8 | **282** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 176 | 6 | 8 | **283** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 177 | 6 | 8 | **284** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 178 | 6 | 8 | **285** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 179 | 6 | 8 | **286** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 180 | 6 | 9 | **287** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 181 | 6 | 9 | **288** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 182 | 6 | 9 | **289** | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 183 | 6 | 9 | **290** | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 184 | 6 | 9 | **291** | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 185 | 7 | 1 | **292** | 1 | 47,45 | 51,17 | 1 918 875,00 |
| 186 | 7 | 2 | **293** | 1 | 47,60 | 51,32 | 1 924 500,00 |
| 187 | 7 | 3 | **294** | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 188 | 7 | 3 | **295** | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 189 | 7 | 3 | **296** | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 190 | 7 | 3 | **297** | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 191 | 7 | 3 | **298** | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 192 | 7 | 4 | **299** | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 193 | 7 | 4 | **300** | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 194 | 7 | 4 | **301** | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 195 | 7 | 4 | **302** | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 196 | 7 | 4 | **303** | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 197 | 7 | 5 | **305** | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 198 | 7 | 5 | **306** | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 199 | 7 | 5 | **307** | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 200 | 7 | 5 | **308** | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 201 | 7 | 6 | **310** | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 202 | 7 | 6 | **311** | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 203 | 7 | 6 | **312** | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 204 | 7 | 6 | **313** | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 205 | 7 | 7 | **314** | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 206 | 7 | 7 | **315** | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 207 | 7 | 7 | **316** | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 208 | 7 | 7 | **317** | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 209 | 7 | 7 | **318** | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 210 | 7 | 8 | **319** | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 211 | 7 | 8 | **320** | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 212 | 7 | 8 | **321** | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 213 | 7 | 8 | **322** | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 214 | 7 | 8 | **323** | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 215 | 7 | 9 | **324** | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 216 | 7 | 9 | **325** | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 217 | 7 | 9 | **326** | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 218 | 7 | 9 | **327** | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 219 | 7 | 9 | **328** | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 220 | 7 | 10 | **329** | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 221 | 7 | 10 | **330** | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 222 | 7 | 10 | **331** | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 223 | 7 | 10 | **332** | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 224 | 7 | 10 | **333** | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 225 | 7 | 11 | **335** | 1 | 47,20 | 50,73 | 1 902 375,00 |
| 226 | 7 | 11 | **336** | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 227 | 7 | 11 | **337** | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 228 | 7 | 11 | **338** | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 229 | 7 | 12 | **339** | 1 | 48,30 | 51,83 | 1 943 625,00 |
| 230 | 7 | 12 | **340** | 1 | 47,20 | 50,73 | 1 902 375,00 |
| 231 | 7 | 12 | **341** | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 232 | 7 | 12 | **342** | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 233 | 7 | 12 | **343** | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 234 | 7 | 13 | **344** | 1 | 48,30 | 51,83 | 1 943 625,00 |
| 235 | 7 | 13 | **345** | 1 | 47,20 | 50,73 | 1 902 375,00 |
| 236 | 7 | 13 | **346** | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 237 | 7 | 13 | **347** | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 238 | 7 | 13 | **348** | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 239 | 7 | 14 | **349** | 1 | 48,30 | 51,83 | 1 943 625,00 |
| 240 | 7 | 14 | **350** | 1 | 47,20 | 50,73 | 1 902 375,00 |
| 241 | 7 | 14 | **351** | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 242 | 7 | 14 | **352** | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 243 | 7 | 14 | **353** | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 244 | 7 | 15 | **354** | 1 | 48,30 | 51,83 | 1 943 625,00 |
| 245 | 7 | 15 | **356** | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 246 | 7 | 15 | **357** | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 247 | 7 | 15 | **358** | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 248 | 7 | 16 | **360** | 1 | 47,20 | 50,73 | 1 902 375,00 |
| 249 | 7 | 16 | **361** | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 250 | 7 | 16 | **362** | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 251 | 7 | 16 | **363** | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| | | | | | ИТОГО | **16 425,77** | **615 966 375,00** |

**Застройщик:**

Генеральный директор

/В.В. Мовсисян /

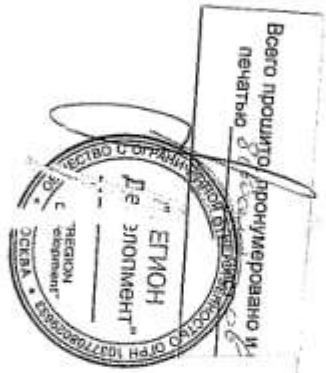
м.п.

**Участник долевого строительства:**

Генеральный директор

/А. Е. Жуйков /

м.п.


Всего прошито, пронумеровано и
печатью
"ЕПИОН
Де
ЗЛОПМЕНТ"

КОПИЯ ВЕРНА

**Дополнительное соглашение № 3**
**к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома**
**№ ЮИСП-Д-1680 от «10» декабря 2009 г.**

г. Нягань

**«24» сентября 2012 г.**

**Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами»**, именуемое в дальнейшем **«Застройщик»**, в лице исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии», действующего на основании **договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации** – ООО «ССТ» от 05.07.2012 г. и Устава ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект», в лице генерального директора управляющей компании ООО «ССТ» Мовсисяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании Устава ООО «ССТ», с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», Д.У. «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»**, именуемое в дальнейшем **«Участник долевого строительства»**, в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в тексте настоящего соглашения **«Стороны»**, по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту – **«Соглашение»**) к **договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от «10» декабря 2009 г.**, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО–Югре 24.12.2009 г., регистрационный номер 86-86-11/002/2009-384, а также **дополнительному соглашению № 1**, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО–Югре 28.12.2009 г., регистрационный номер 86-86-11/001/2009-356, и **дополнительному соглашению № 2**, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО–Югре 07.11.2011 г., регистрационный номер 86-86-11/025/2011-175, к нему (далее совместно именуемы – **«Договор»**) о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить п. 2.2.4. Договора, изложив его в следующей редакции:

«2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее IV квартала 2012 г. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.»

2. Стороны договорились изменить п. 2.2.5. Договора, изложив его в следующей редакции: «2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее I квартала 2013 г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение трех месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.»

3. Стороны договорились изменить п. 4.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«4.1. Стоимость Объектов долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади квартир, установленной в размере **37 500,00 (Тридцать семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек**, и ориентировочной общей площади квартир, определенной по данным проектной документации на Дом, в размере **7 425,92 кв.м**, и в целом за все Объекты долевого строительства в Домах по Договору ориентировочно составляет **278 472 000,00 (Двести семьдесят восемь миллионов четыреста семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек.**»

4. Стороны договорились признать утратившим силу Приложение 1 к Договору («Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства»).

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства, предусмотренные по тексту Договора, считать действительным для Сторон в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению, которое является неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

5. Настоящим Соглашением Стороны подтверждают, что:

5.1. Участник долевого строительства перечислил Застройщику денежные средства в счёт оплаты стоимости Объектов долевого строительства в размере 808 726 125,00 (Восемьсот восемь миллионов семьсот двадцать шесть тысяч сто двадцать пять) рублей 00 копеек;

5.2. Застройщик частично исполнил обязательства по Договору, передав Участнику долевого строительства часть Объектов долевого строительства по Договору на общую сумму в размере 50 000 625,00 (Пятьдесят миллионов шестьсот двадцать пять) рублей 00 копеек.

6. Застройщик обязуется вернуть уплаченную Участником долевого строительства сумму в размере 480 253 500,00 (Четыреста восемьдесят миллионов двести пятьдесят три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек путём перечисления на расчётный счёт Участника долевого строительства на следующих условиях:

6.1. На сумму долга 287 240 250 (двести восемьдесят семь миллионов двести сорок тысяч

двести пятьдесят) рублей начисляются проценты, определяемые Сторонами следующим образом:

- с «24» сентября 2012 года по «23» сентября 2015 года в размере 0,5 % годовых;
- с «24» сентября 2015 года по «31» декабря 2016 года в размере 8,0 % годовых.

На сумму долга 192 759 750 (сто девяносто два миллиона семьсот пятьдесят девять тысяч семьсот пятьдесят) рублей начисляются проценты, согласно дополнительного соглашения № 2 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от «10» декабря 2009 г. зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО–Югре 07.11.2011 г., регистрационный номер 86-86-11/025/2011-175

6.2. Задолженность, указанная в п. 6. настоящего Соглашения, в также начисленные на нее проценты выплачиваются в срок до 31 декабря 2016 года.

6.3. Проценты начисляются и выплачиваются единовременно, в день погашения основной суммы задолженности.

6.4. В случае досрочного погашения задолженности, указанной в п. 6. настоящего Соглашения, Застройщик уплачивает проценты, исчисляемые в соответствии с п.п. 6.1. настоящего Соглашения, до даты фактического погашения задолженности.

7. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации. Положения Договора и приложений к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной настоящим Соглашением.

8. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора и вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует в течение всего срока действия Договора.

9. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 25 (Двадцати пяти) рабочих дней после подписания Соглашения.

10. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трёх) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для государственной регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

**13. Адреса и реквизиты Сторон.**

**Застройщик:**
**ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»,**
Юридический адрес: 628012, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Северная, д.5,
Фактический адрес: 628012, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 65;
тел./факс (3467) 318-194;
р/счет 40702810567460100311
в Западно-Сибирском банка СБ РФ,
к/с 30101810800000000651,
ИНН 7724547224, КПП 860101001,
БИК 047102651.

**Участник долевого строительства:**
**ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»**
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2,
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
р/с 40701810100000157907 в ГПБ (ОАО) г. Москва,
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823,
ИНН/КПП 7708227080/ 775001001.

**14. Подписи Сторон:**

**Застройщик:**
Генеральный директор УК ООО «ССТ»
/В. В. Мовсисян /

**Участник долевого строительства:**
Генеральный директор
/А. Е. Жуйков /
М.П.

Приложение №1
к Дополнительному соглашению № 3 от
«24» сентября 2012 г.
к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д-1680 от «10» декабря 2009 г.

**Перечень Объектов долевого строительства.**

Адрес местонахождения Объектов долевого строительства: ХМАО, г. Нягань, ж.р. «Центральный», микрорайон 6, участок 2.

| № п/п | Секция | Этаж | Строительный номер объекта реализации | Количество комнат, шт. | Площадь общая без лоджий/балконов, м² | Площадь общая с лоджиями/балконами, м² | Сумма по договору, руб. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 3 | 2 | 78 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 2 | 3 | 6 | 102 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 3 | 10 | 126 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 4 | 3 | 10 | 127 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 5 | 3 | 10 | 129 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 6 | 3 | 11 | 130 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 7 | 3 | 11 | 133 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 8 | 3 | 11 | 135 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 9 | 3 | 12 | 136 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 10 | 3 | 12 | 138 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 11 | 3 | 12 | 139 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 12 | 3 | 13 | 142 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 13 | 3 | 13 | 145 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 14 | 3 | 13 | 147 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 15 | 3 | 14 | 148 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 16 | 3 | 14 | 150 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 17 | 3 | 14 | 151 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 18 | 3 | 14 | 153 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 19 | 3 | 15 | 154 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 20 | 3 | 15 | 155 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 21 | 3 | 15 | 156 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 22 | 3 | 15 | 157 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 23 | 3 | 15 | 158 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 24 | 3 | 15 | 159 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 25 | 3 | 16 | 160 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 26 | 3 | 16 | 161 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 27 | 3 | 16 | 162 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 28 | 3 | 16 | 163 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 29 | 3 | 16 | 164 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 30 | 3 | 16 | 165 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 31 | 4 | 1 | 166 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 32 | 4 | 1 | 167 | 2 | 78,08 | 81,39 | 3 052 125,00 |
| 33 | 4 | 1 | 168 | 3 | 99,19 | 107,45 | 4 029 375,00 |
| 34 | 4 | 2 | 169 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 35 | 4 | 3 | 172 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 36 | 4 | 3 | 174 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 37 | 4 | 4 | 176 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 38 | 4 | 4 | 177 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 39 | 4 | 4 | 178 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 40 | 4 | 4 | 179 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 41 | 4 | 4 | 180 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 42 | 4 | 5 | 181 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 43 | 4 | 5 | 182 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 44 | 4 | 5 | 185 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 45 | 4 | 6 | 186 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 46 | 4 | 6 | 190 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 47 | 4 | 7 | 191 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 48 | 4 | 7 | 195 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 49 | 4 | 8 | 196 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 50 | 4 | 8 | 200 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 51 | 4 | 9 | 201 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 52 | 4 | 9 | 205 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 53 | 5 | 1 | 206 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 54 | 5 | 1 | 207 | 2 | 78,08 | 81,39 | 3 052 125,00 |
| 55 | 5 | 1 | 208 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 56 | 5 | 1 | 209 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 57 | 5 | 2 | 210 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 58 | 5 | 2 | 213 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 59 | 5 | 3 | 214 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 60 | 5 | 3 | 217 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 61 | 5 | 4 | 218 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 62 | 5 | 5 | 223 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 63 | 5 | 5 | 227 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 64 | 5 | 6 | 228 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 65 | 5 | 6 | 232 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 66 | 5 | 7 | 233 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 67 | 5 | 7 | 237 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 68 | 5 | 8 | 238 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 69 | 5 | 8 | 242 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 70 | 5 | 9 | 243 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 71 | 5 | 9 | 247 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 72 | 6 | 1 | 248 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 73 | 6 | 1 | 249 | 2 | 78,08 | 81,39 | 3 052 125,00 |
| 74 | 6 | 1 | 250 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 75 | 6 | 1 | 251 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 76 | 6 | 2 | 252 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 77 | 6 | 2 | 256 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 78 | 6 | 3 | 257 | 1 | 51,66 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 79 | 6 | 3 | 261 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 80 | 6 | 4 | 266 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 81 | 6 | 5 | 267 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 82 | 6 | 5 | 271 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 83 | 6 | 6 | 272 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 84 | 6 | 6 | 276 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 85 | 6 | 7 | 277 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 86 | 6 | 7 | 281 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 87 | 6 | 8 | 282 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 88 | 6 | 8 | 286 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 89 | 6 | 9 | 287 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 90 | 6 | 9 | 291 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 91 | 7 | 1 | 292 | 1 | 47,45 | 51,17 | 1 918 875,00 |
| 92 | 7 | 3 | 296 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 93 | 7 | 3 | 298 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 94 | 7 | 4 | 301 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 95 | 7 | 4 | 303 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 96 | 7 | 5 | 306 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 97 | 7 | 5 | 308 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 98 | 7 | 6 | 311 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 99 | 7 | 6 | 313 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 100 | 7 | 7 | 316 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 101 | 7 | 8 | 321 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 102 | 7 | 9 | 326 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 103 | 7 | 10 | 331 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 104 | 7 | 11 | 336 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 105 | 7 | 12 | 341 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 106 | 7 | 13 | 346 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 107 | 7 | 14 | 351 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 108 | 7 | 15 | 356 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 109 | 7 | 16 | 361 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| | | | | | ИТОГО | 7 425,92 | 278 472 000, 00 |

Застройщик:

Генеральный директор УК ООО «ССТ»

/ В.В. Мовсисян /

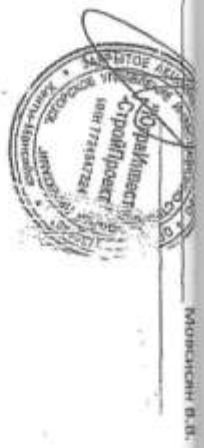
Участник долевого строительства:

Генеральный директор

"РЕГИОН Девелопмент"

/А. Е. Жуйков /

по Ханты-Мансийскому автономному
Номер реестрового округа
Дата регистрации
Номер регистрации
Регистратор


МОРСКИН В.В.

А02 1050 2013

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 001

5757 EE80 539E CDF8 337A 4E83 2C1C 4628

Форма по КНД 0710099

**Бухгалтерская отчетность**

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

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО " ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"

(полное наименование организации)

| | |
|---|---|
| Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД | 45.2 |
| Код по ОКПО | 77982172 |
| Форма собственности (по ОКФС) | 16 |
| Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) | 67 |
| Единица измерения (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ) | 384 |

На 12 страницах с приложением документов или их копий на листах

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

Руководитель

МОВСИСЯН ВАЧАГАН ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись _____ Дата __.__.____

МП

Главный бухгалтер

МОВСИСЯН ВАЧАГАН ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись _____

**Заполняется работником налогового органа**

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

| | | | |
|---|---|---|---|
| 0710001 | | 0710002 | |
| 0710003 | | 0710004 | |
| 0710005 | | 0710006 | |

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа __.__.____

Зарегистрирован за №

Фамилия И.О. Подпись

1058 2020

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 002

C237 F810 S09A D8B8 C850 208A C209 CA17

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628012

Субъект Российской Федерации (код): 86

Район:

Город: ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома (владения): 59А

Номер корпуса (строения):

Номер офиса:

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 003

Форма по ОКУД 0710001

## Бухгалтерский баланс

### Актив

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | 0 | 113 | 95 |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | — | — | — |
| | Основные средства | 1130 | 147779 | 1002427 | 940348 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1140 | 5921 | 8048 | 6323 |
| | Финансовые вложения | 1150 | 670980 | 2599 | 15500 |
| | Отложенные налоговые активы | 1160 | 461262 | 273900 | 208229 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1170 | 6186208 | 6186208 | 8553140 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 7472149 | 7473293 | 9723635 |
| | **II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Запасы | 1210 | 291223 | 569286 | 1119583 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 662552 | 919466 | 1350394 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 5915603 | 1757851 | 4988405 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 178241 | 52662 | 28780 |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 344798 | 38740 | 24019 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 26799 | 2785 | — |
| | Итого по разделу II | 1200 | 7419216 | 3340791 | 7511181 |
| | **БАЛАНС** | 1600 | 14891365 | 10814084 | 17234816 |

1050 2044

ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр 004

91E7 270F 3090 2A22 0765 6C93 365E A24B

## ПАССИВ

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На начало отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ** | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1000000 | 1000000 | 1000000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | | | |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | | | |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | | | |
| | Резервный капитал | 1360 | 3000 | 3000 | 3000 |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (3104462) | (2226884) | (1322581) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (2101462) | (1223884) | (319581) |
| | **III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ** | | | | |
| | Паевой фонд | 1310 | | | |
| | Целевой капитал | 1320 | | | |
| | Целевые средства | 1330 | | | |
| | Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества | 1360 | | | |
| | Резервный и иные целевые фонды | 1370 | | | |
| | Итого по разделу III | 1300 | | | |
| | **IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 1124984 | 1716195 | 6467669 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 13172 | 13042 | 21405 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | | | |
| | Прочие обязательства | 1450 | 0 | | 3438155 |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 1138156 | 1729237 | 9927229 |

1050 2051

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 005

C996 992D 9C98 9003 BWC5 1D8F D98E 702A

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На начало отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 16123 | 518261 | 11643 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 10071696 | 4008724 | 7615316 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | 0 | — | 209 |
| | Оценочные обязательства | 1540 | 1621 | — | — |
| | Прочие обязательства | 1550 | 5765231 | 6433872 | — |
| | Итого по разделу V | 1500 | 15854671 | 10960857 | 7627168 |
| | **БАЛАНС** | 1700 | 14891365 | 11466210 | 17234816 |

Пояснения

1 [illegible]

2 [illegible]

3 [illegible]

1050 2099

ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр. 006

7BE4 71FD 939D 4879 782F 729C C81D 478A

**Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса**

*Лист прикладывается при наличии расшифровок*

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На начало отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| | Выкупаемые показатели (стр. 1435), в том числе: | | | | |
| | | 1435 | | | |
| | | 1435/2 | | | |
| | Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе: | | | | |
| | | 1450 | | | |
| | Заемные средства (стр. 1510), в том числе: | | | | |
| | | 1510 | | | |
| | Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе: | | | | |
| | | 1520 | | | |
| | | 1520/2 | | | |
| | | 1520/3 | | | |
| | | 1520/4 | | | |
| | | 1520/5 | | | |
| | | 1520/6 | | | |
| | | 1520/7 | | | |
| | Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе: | | | | |
| | | 1530 | | | |
| | Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе: | | | | |
| | | 1540 | | | |
| | | 1540/2 | | | |
| | Выкупаемые показатели (стр. 1545), в том числе: | | | | |
| | | 1545 | | | |
| | | 1545/2 | | | |
| | Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе: | | | | |
| | ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ЛУДС | 1550 | 5765231 | 6433872 | |

1050 2105

ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр. 007

C42A C6FE 5099 9980 8DDA A497 07C1 844B

## Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За отчетный период | За аналогичный период предыдущего года |
|---|---|---|---|---|
| | Выручка | 2110 | 879286 | 808838 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (1124628) | (740357) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | (245342) | 68481 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (0) | (31322) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (0) | (6890) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | (245342) | 30269 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | 114889 | — |
| | Проценты к получению | 2320 | 6519 | — |
| | Проценты к уплате | 2330 | (55741) | (377777) |
| | Прочие доходы | 2340 | 869424 | 61270 |
| | Прочие расходы | 2350 | (1752387) | (617675) |
| | **Прибыль (убыток) до налогообложения** | 2300 | (1062638) | (903913) |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | — | — |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | (77949) | (449) |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | — | — |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | 187037 | — |
| | Прочее | 2460 | (1977) | (388) |
| | **Чистая прибыль (убыток)** | 2400 | (877578) | (904301) |
| | **СПРАВОЧНО** | | | |
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | — | — |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | — | — |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | (877578) | (904301) |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | — | — |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | — | — |

Пояснения

А03 1050 3010

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 001

DSAF 9FC8 5091 DD1C 0A84 7F85 1698 3CF2

Форма по КНД 0710099

**Бухгалтерская отчетность**

Номер корректировки 0 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2012

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"

(наименование организации)

| | |
|---|---|
| Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД | 45.2 |
| Код по ОКПО | 77982172 |
| Форма собственности (по ОКФС) | 16 |
| Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) | 67 |
| Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ) | 384 |

На 13 страницах с приложением документов или их копий на листах

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

Руководитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись Дата 26.03.2013

МП

Главный бухгалтер

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись

**Заполняется работником налогового органа**

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

| | | | |
|---|---|---|---|
| 0710001 | | 0710002 | |
| 0710003 | | 0710004 | |
| 0710005 | | 0710006 | |

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа . .

Зарегистрирован за №

Фамилия, И., О. Подпись

1050 3027

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 002

37B5 2D39 509E 02A2 80EF 659B 128A C90F

**Местонахождение (адрес)**

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома (владения) 1

Номер корпуса (строения)

Номер офиса

1050 3034

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 003

178E 537C 509D CBD2 619C 0297 29F1 A43C

Форма по ОКУД 0710001

## Бухгалтерский баланс

### Актив

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | 0 | | 113 |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | | | |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | | | |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | | | |
| | Основные средства | 1150 | 13501 | 148132 | 1002427 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 3777 | 5956 | 8048 |
| | Финансовые вложения | 1170 | 3610630 | 529400 | 2599 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 372543 | 460820 | 273900 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 3292843 | 6186160 | 6838334 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 7293294 | 7330468 | 8125421 |
| | **II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Запасы | 1210 | 487491 | 291222 | 569286 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретённым ценностям | 1220 | 419996 | 662552 | 919466 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 5550893 | 5911772 | 1757850 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 599438 | 319821 | 52662 |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 51448 | 344798 | 38740 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 7497 | 26783 | 2785 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 7116764 | 7556948 | 3340789 |
| | **БАЛАНС** | 1600 | 14410058 | 14887416 | 11466210 |

1050 3041

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 004

B3BD 59D7 509E A571 E16A EBB6 B553 C3B8

## ПАССИВ

| Пояснения[1] | Наименование показателя | Код | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ** | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1000000 | 1000000 | 1000000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров[2] | 1320 | | | |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | | | |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | 3000 | 3000 | 3000 |
| | Резервный капитал | 1360 | | | |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (1005462) | (3104462) | (2226884) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (2462) | (2101462) | (1223884) |
| | **III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ** | | | | |
| | Паевой фонд | 1310 | | | |
| | Целевой капитал | 1320 | | | |
| | Целевые средства | 1350 | | | |
| | Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества | 1360 | | | |
| | Резервный и иные целевые фонды | 1370 | | | |
| | Итого по разделу III | 1300 | | | |
| | **IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 379408 | 1124984 | 1716195 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 13077 | 13055 | 13042 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | | | |
| | Прочие обязательства | 1450 | 2490313 | 5765231 | |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 2882798 | 6903271 | 1729237 |

1050 3058 ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 005

F9F3 237D 5091 C15D F713 C088 0080 73D6

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 0 | 16123 | 518261 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 11528736 | 10067864 | 4008724 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | | | |
| | Оценочные обязательства | 1540 | | | |
| | Прочие обязательства | 1550 | 986 | 1621 | 6433872 |
| | Итого по разделу V | 1500 | 11529722 | 10085607 | 10960857 |
| | **БАЛАНС** | 1700 | 14410058 | 14887416 | 11466210 |

Примечания

1050 3072

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 006

1952 1CEE 509C 65A0 C994 04B0 2215 385D

**Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса**

*Лист представляется при наличии расшифровок*

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:** | | | | |
| | КАП.ВЛОЖЕНИЯ | 11901 | 3292843 | 6186160 | 6838334 |
| | | 11902 | | | |
| | | 11903 | | | |
| | **Запасы (стр. 1210), в том числе:** | | | | |
| | | 12101 | | | |
| | | 12102 | | | |
| | | 12103 | | | |
| | | 12104 | | | |
| | | 12105 | | | |
| | **Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:** | | | | |
| | | 12201 | | | |
| | **Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:** | | | | |
| | | 12301 | | | |
| | | 12302 | | | |
| | | 12303 | | | |
| | | 12304 | | | |
| | | 12305 | | | |
| | **Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:** | | | | |
| | | 12401 | | | |
| | | 12402 | | | |
| | | 12403 | | | |
| | **Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:** | | | | |
| | | 12501 | | | |
| | | 12502 | | | |
| | **Списываемые показатели (стр. 1255), в том числе:** | | | | |
| | | 12551 | | | |
| | | 12552 | | | |
| | **Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:** | | | | |
| | | 12601 | | | |
| | | 12602 | | | |
| | | 12603 | | | |

1050 3096

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 007

2576 F96B 5090 3822 11FD 3E8E 705B D22B

**Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса**

*Лист представляется при наличии расшифровок*

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

1050 3102

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 008

E152 F481 509E 8E49 EEAA BEBA 1EFF D9E0

## Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

| Пояснения[1] | Наименование показателя | Код | За отчетный период | За аналогичный период предыдущего года |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Выручка[2] | 2110 | 852694 | 879286 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (757508) | (1124628) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 95186 | (245342) |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (13267) | — |
| | Управленческие расходы | 2220 | (3119) | — |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 78800 | (245342) |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | 2538294 | 114889 |
| | Проценты к получению | 2320 | 49995 | 6519 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (11391) | (55741) |
| | Прочие доходы | 2340 | 579084 | 922256 |
| | Прочие расходы | 2350 | (1047412) | (1744223) |
| | **Прибыль (убыток) до налогообложения** | 2300 | 2187370 | (1001642) |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | — | — |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | 372543 | (64713) |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | (22) | (13) |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | (88277) | 186920 |
| | Прочее | 2460 | (71) | (1977) |
| | **Чистая прибыль (убыток)** | 2400 | 2099000 | (816712) |
| | **СПРАВОЧНО** | | | |
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | — | — |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | — | — |
| | Совокупный финансовый результат периода[3] | 2500 | 2099000 | (816712) |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | — | — |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | — | — |

Примечания
1 Указывается номер пояснения, содержащего информацию о бухгалтерском балансе и отчете о прибылях и убытках
2 Выручка отражается за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов
3 Совокупный финансовый результат периода отражается как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода»

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 001

Форма по КНД 0710099

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность**

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

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

(наименование организации)

| | |
|---|---|
| Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД | 45.2 |
| Код по ОКПО | 77982172 |
| Форма собственности (по ОКФС) | 16 |
| Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) | 67 |
| Единица измерения: тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ) | 384 |

На 16 страницах с приложением документов или их копий на листах

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

2 1 - руководитель
2 - уполномоченный представитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество* руководителя
(уполномоченного представителя) полностью)

Подпись Дата . .

(фамилия, имя, отчество* главного бухгалтера полностью)

Подпись

Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя

УСТАВ

**Заполняется работником налогового органа**

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

| | | | |
|---|---|---|---|
| 0710001 | | 0710002 | |
| 0710003 | | 0710004 | |
| 0710005 | | 0710006 | |

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа . .

Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О.* Подпись

* Отчество при наличии

1050 5021

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 002

5028 565A 505A 50B5 EFB4 5B94 9FA5 0F4E

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома (владения) 1

Номер корпуса (строения)

Номер офиса

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 003

Форма по ОКУД 0710001

## Бухгалтерский баланс

### Актив

| Пояснения[1] | Наименование показателя | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | | | |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | | | |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | | | |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | | | |
| | Основные средства | 1150 | 26725 | 13501 | 148132 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 1759 | 3777 | 5956 |
| | Финансовые вложения | 1170 | 3473911 | 3610630 | 529400 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 525759 | 372543 | 460820 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 4502906 | 3292843 | 6186160 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 8531060 | 7293294 | 7330468 |
| | **II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Запасы | 1210 | 294896 | 487491 | 291223 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 481846 | 419996 | 662552 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 2075372 | 5549908 | 5913982 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 29000 | 599438 | 319821 |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 184254 | 51448 | 344798 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 80418 | 7497 | 26783 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 3145786 | 7115778 | 7559159 |
| | **БАЛАНС** | 1600 | 11676846 | 14409072 | 14889627 |

1050 5045

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 004

5184 E3DA 503F 87EA 3193 7FB0 0A40 28F8

## ПАССИВ

| Пояснения[1] | Наименование показателя | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ** | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1000000 | 1000000 | 1000000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров[2] | 1320 | | | |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | | | |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | | | |
| | Резервный капитал | 1360 | 0 | 3000 | 3000 |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (1631162) | (1005462) | (3104462) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (631162) | (2462) | (2101462) |
| | **III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ**[3] | | | | |
| | Паевой фонд | 1310 | | | |
| | Целевой капитал | 1320 | | | |
| | Целевые средства | 1350 | | | |
| | Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества | 1360 | | | |
| | Резервный и иные целевые фонды | 1370 | | | |
| | Итого по разделу III | 1300 | | | |
| | **IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 415123 | 315631 | 1124984 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 13196 | 13077 | 13055 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | | | |
| | Прочие обязательства | 1450 | 6534482 | 10305302 | |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 6962801 | 10634010 | 1138039 |

1050 5052

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр 005

C83A BAE9 5080 2A26 CCA1 9FB3 24FC 8E2C

| Пояснения[1] | Наименование показателя | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 445810 | 63777 | 16123 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 1665617 | 1223434 | 10071695 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | 100960 | | |
| | Оценочные обязательства | 1540 | | | |
| | Прочие обязательства | 1550 | 3132820 | 2490313 | 5765231 |
| | Итого по разделу V | 1500 | 5345207 | 3777524 | 15853049 |
| | **БАЛАНС** | 1700 | 11676846 | 14409072 | 14889626 |

Примечания

1 Показатели по номерам пояснений приводятся в бухгалтерском балансе и отчете о прибылях и убытках.

2 Здесь и в других формах отчета вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

3 Показатели нулевого значения не приводятся.

1050 5076

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр 006

BC7A EA9C 509C 1D78 C9AB 23BB F6E9 36E8

**Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса**

*Лист представляется при наличии расшифровок*

| Пояснения | Наименование показателя | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:** | | | | |
| | СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ | 11901 | 0 | 3292843 | 6186160 |
| | | 11902 | | | |
| | | 11903 | | | |
| | **Запасы (стр. 1210), в том числе:** | | | | |
| | | 12101 | | | |
| | | 12102 | | | |
| | | 12103 | | | |
| | | 12104 | | | |
| | | 12105 | | | |
| | **Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:** | | | | |
| | | 12201 | | | |
| | **Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:** | | | | |
| | ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ | 12301 | 151046 | | |
| | | 12302 | | | |
| | | 12303 | | | |
| | | 12304 | | | |
| | | 12305 | | | |
| | **Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:** | | | | |
| | РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НА ДЕПОЗИТЕ | 12401 | 29000 | | |
| | | 12402 | | | |
| | | 12403 | | | |
| | **Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:** | | | | |
| | | 12501 | | | |
| | | 12502 | | | |
| | **Внебалансовые показатели (стр. 1255), в том числе:** | | | | |
| | | 12551 | | | |
| | | 12552 | | | |
| | **Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:** | | | | |
| | ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА | 12601 | 40500 | | |
| | | 12602 | | | |
| | | 12603 | | | |

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 007

## Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

*Лист представляется при наличии расшифровок*

| Пояснения | Наименование показателя | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Вписываемые показатели (стр. 1435), в том числе: | | | | | |
| | | 14351 | | | |
| | | 14352 | | | |
| Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе: | | | | | |
| | ДОЛГОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ | 14501 | 6534482 | 10305302 | |
| Заемные средства (стр. 1510), в том числе: | | | | | |
| | | 15101 | | | |
| Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе: | | | | | |
| | | 15201 | | | |
| | | 15202 | | | |
| | | 15203 | | | |
| | | 15204 | | | |
| | | 15205 | | | |
| | | 15206 | | | |
| | | 15207 | | | |
| Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе: | | | | | |
| | | 15301 | | | |
| Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе: | | | | | |
| | | 15401 | | | |
| | | 15402 | | | |
| Вписываемые показатели (стр. 1545), в том числе: | | | | | |
| | | 15451 | | | |
| | | 15452 | | | |
| Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе: | | | | | |
| | ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРАМ ДУДС | 15501 | 3132820 | 2490313 | 5765231 |

1050 5100

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 008

3A42 CF7F 5D08 6BC7 6D77 B2B1 FF61 B71F

## Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

| Пояснения[1] | Наименование показателя | Код строки | За отчетный период | За аналогичный период предыдущего года |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Выручка[2] | 2110 | 441326 | 852694 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (373210) | (727092) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 68116 | 125602 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (26510) | (42746) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (3971) | (4056) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 37635 | 78800 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | 345110 | — |
| | Проценты к получению | 2320 | 16665 | 49995 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (90551) | (11391) |
| | Прочие доходы | 2340 | 365503 | 3086959 |
| | Прочие расходы | 2350 | (1449468) | (1016993) |
| | **Прибыль (убыток) до налогообложения** | 2300 | (775106) | 2187370 |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | — | — |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | (3039) | (349175) |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | (118) | (22) |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | 153217 | (88277) |
| | Прочее | 2460 | (6692) | (71) |
| | **Чистая прибыль (убыток)** | 2400 | (628699) | 2099000 |
| | **СПРАВОЧНО** | | | |
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | — | — |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | — | — |
| | Совокупный финансовый результат периода[3] | 2500 | (628699) | 2099000 |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | — | — |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | — | — |

Примечания

1. [illegible]
2. [illegible]
3. Совокупный финансовый результат периода представляет собой сумму строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».

050 5014 КПП 860101001 Стр. 001

Форма по КНД 0710099

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность**

Номер корректировки 1 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2014

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"

(полное наименование организации)

| | |
|---|---|
| Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД | 45.2 |
| Код по ОКПО | 77982172 |
| Форма собственности (по ОКФС) | 16 |
| Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) | 67 |
| Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ) | 384 |

На 16 страницах с приложением документов или их копий на листах

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

2 1 – руководитель
2 – уполномоченный представитель

ИЛЬИНЫХ
ОЛЬГА
НИКОЛАЕВНА

(фамилия, имя, отчество* руководителя (уполномоченного представителя) полностью)

Подпись Дата

МП "ЮграИнвест-СтройПроект"

(фамилия, имя, отчество* главного бухгалтера полностью)

Подпись

Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя

ДОВЕРЕННОСТЬ № 24/15 ОТ 02.02.2015Г.

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

| | | | |
|---|---|---|---|
| 0710001 | | 0710002 | |
| 0710003 | | 0710004 | |
| 0710005 | | 0710006 | |

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа

Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О.* Подпись

* Отчество при наличии.

1050 5021

ИНН 7724541224

КПП 860101001 Стр. 002

a1713e47 50e28d2a

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома (владения) 1

Номер корпуса (строения)

Номер офиса

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 003

Форма по ОКУД 0710001

## Бухгалтерский баланс

### Актив

| Пояснения | Наименование показателя | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря год, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | | | |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | | | |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | | | |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | | | |
| | Основные средства | 1150 | 1159 | 26725 | 13501 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 2108 | 1759 | 3777 |
| | Финансовые вложения | 1170 | 3226952 | 3473911 | 3610630 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 325856 | 525759 | 372542 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 1665487 | 4502906 | 3292843 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 5221562 | 8531060 | 7293293 |
| | **II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Запасы | 1210 | 524340 | 294896 | 487491 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 542265 | 481846 | 419996 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 1580711 | 2075372 | 5549908 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 0 | 29000 | 599438 |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 621349 | 184254 | 51448 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 151633 | 80418 | 7497 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 3420298 | 3145786 | 7115778 |
| | БАЛАНС | 1600 | 8641859 | 11676846 | 14409072 |

1050 5045 ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 004

0a7b6d18 50e0d2c1

ПАССИВ

| Пояснения[1] | Наименование показателя | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | **III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ** | | | | |
| — | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1000000 | 1000000 | 10000 |
| — | Собственные акции, выкупленные у акционеров[2] | 1320 | — | — | — |
| — | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | — | — | — |
| — | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | — | — | — |
| — | Резервный капитал | 1360 | 0 | — | 30 |
| — | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (1039906) | (1631162) | (100546 |
| — | Итого по разделу III | 1300 | (39906) | (631162) | (246 |
| | **III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ**[3] | | | | |
| — | Паевой фонд | 1310 | — | — | — |
| — | Целевой капитал | 1320 | — | — | — |
| — | Целевые средства | 1350 | — | — | — |
| — | Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества | 1360 | — | — | — |
| — | Резервный и иные целевые фонды | 1370 | — | — | — |
| — | Итого по разделу III | 1300 | — | — | — |
| | **IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| — | Заемные средства | 1410 | 1639377 | 415123 | 315631 |
| — | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 14732 | 13195 | 13077 |
| — | Оценочные обязательства | 1430 | — | — | — |
| — | Прочие обязательства | 1450 | 5374893 | 6534482 | 10305302 |
| — | Итого по разделу IV | 1400 | 7029002 | 6962801 | 10634010 |

1050 5052

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 005

| Пояснения[1] | Наименование показателя | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | По 31 декабря предыдущего года | По 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| — | Заемные средства | 1510 | 2 | 445810 | 63777 |
| — | Кредиторская задолженность | 1520 | 1051840 | 1665617 | 1223434 |
| — | Доходы будущих периодов | 1530 | 600921 | 100960 | — |
| — | Оценочные обязательства | 1540 | — | — | — |
| — | Прочие обязательства | 1550 | 0 | 3132820 | 2490313 |
| — | Итого по разделу V | 1500 | 1652763 | 5345207 | 3777524 |
| — | БАЛАНС | 1700 | 8641859 | 11676846 | 14409072 |

Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

2 Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

3 Заполняется некоммерческими организациями.

1050 5076

ИНН 7724347224

КПП 860101001 Стр. 006

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

*Лист представляется при наличии расшифр*

| Показатель | Наименование показателя | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе: | | | | | |
| | РАСХОДЫ ПРЕВЫШАЮЩИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ | 11901 | 797353 | 4502906 | 32928 |
| | | 11902 | | | |
| | | 11903 | | | |
| Запасы (стр. 1210), в том числе: | | | | | |
| | ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПЕРЕПРОДАЖИ | 12101 | 492752 | | |
| | | 12102 | | | |
| | | 12103 | | | |
| | | 12104 | | | |
| | | 12105 | | | |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе: | | | | | |
| | | 12201 | | | |
| Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе: | | | | | |
| | ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ | 12301 | 44865 | 151046 | |
| | | 12302 | | | |
| | | 12303 | | | |
| | | 12304 | | | |
| | | 12305 | | | |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе: | | | | | |
| | РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ В ДЕПОЗИТЕ | 12401 | 0 | 29000 | |
| | | 12402 | | | |
| | | 12403 | | | |
| Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе: | | | | | |
| | | 12501 | | | |
| | | 12502 | | | |
| Вносимые показатели (стр. 1255), в том числе: | | | | | |
| | | 12551 | | | |
| | | 12552 | | | |
| Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе: | | | | | |
| | ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА | 12601 | 123805 | | |
| | | 12602 | | | |
| | | 12603 | | | |

1050 5090 ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 007

d2e7a3a5 50cf1e65 09fb61b4 bf092dc4

## Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

*Лист представляется при наличии расшифровок*

| Пояснения | Наименование показателя | Код строки | На начало отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Вносываемые показатели (стр. 1435), в том числе: | | | | | |
| | | 14351 | | | |
| | | 14352 | | | |
| Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе: | | | | | |
| | ДОЛГОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ | 14501 | 5374893 | 6534482 | 10305302 |
| Заемные средства (стр. 1510), в том числе: | | | | | |
| | | 15101 | | | |
| Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе: | | | | | |
| | | 15201 | | | |
| | | 15202 | | | |
| | | 15203 | | | |
| | | 15204 | | | |
| | | 15205 | | | |
| | | 15206 | | | |
| | | 15207 | | | |
| Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе: | | | | | |
| | ДОХОДЫ ПРЕВЫШАЮЩИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ | 15301 | 570625 | | |
| Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе: | | | | | |
| | | 15401 | | | |
| | | 15402 | | | |
| Вносываемые показатели (стр. 1545), в том числе: | | | | | |
| | | 15451 | | | |
| | | 15452 | | | |
| Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе: | | | | | |
| | ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ | 15501 | 0 | 3132820 | 2490313 |

1050 5106 КПП 860101001 Стр. 008

8e23abb1 50e51823 be5fe

## Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД

| Пояснения[1] | Наименование показателя | Код строки | За отчетный период | За аналогичный период предыдущего года |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Выручка[2] | 2110 | 771073 | 441326 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (502566) | (373210) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 268507 | 68116 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (23125) | (26510) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (5946) | (3971) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 239436 | 37635 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | 385186 | 345110 |
| | Проценты к получению | 2320 | 816 | 16665 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (80397) | (90551) |
| | Прочие доходы | 2340 | 1875393 | 365503 |
| | Прочие расходы | 2350 | (1627745) | (1449468) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 792689 | (775106) |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | — | — |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | (42984) | (3039) |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | (1537) | (118) |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | (199903) | 153217 |
| | Прочее | 2460 | 7 | (6692) |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 591256 | (628699) |
| | СПРАВОЧНО | | | |
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | — | — |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | — | — |
| | Совокупный финансовый результат периода[3] | 2500 | 591256 | (628699) |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | — | — |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | — | — |

Примечания
1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
3 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».

1050 6120 ИНН 7 7 2 4 0 3 7 2 2 9 КПП 860101001 Стр. 009

936aa692 50c6d0c1 5aff8690 014b4b6

**Расшифровка отдельных показателей отчета о финансовых результатах**

*Лист представляется при наличии расшифровок*

| Пояснения | Наименование показателя | Код строки | За отчетный период | За аналогичный период предыдущего года |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | **Прибыль (убыток) до налогообложения (стр. 2300), в том числе:** | | | |
| | | 23001 | | |
| | | 23002 | | |
| | В том числе постоянные налоговые обязательства (активы) (стр. 2421), в том числе: | | | |
| | | 24211 | | |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств (стр. 2430), в том числе: | | | |
| | | 24301 | | |
| | Изменение отложенных налоговых активов (стр. 2450), в том числе: | | | |
| | | 24501 | | |
| | Прочее (стр. 2460), в том числе: | | | |
| | ДОНАЧИСЛЕН НДС И ШТРАФ ПО НАЛОГУ | 24601 | 0 | (6692) |
| | | 24602 | | |
| | | 24603 | | |
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2510), в том числе: | | | |
| | | 25101 | | |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2520), в том числе: | | | |
| | | 25201 | | |

1050 5137 КПП 860101001 Стр. 010

661fe867 5bcaa179 e8c87

Форма по ОКУД 0710

## Отчет об изменениях капитала

### 1. Движение капитала

| Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100) | | | | | |
| 1000000 | — | — | 3000 | (1005462) | (2462 |
| *(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)* | | | | | |
| Увеличение капитала – всего: (3210) | | | | | |
| в том числе: чистая прибыль (3211) | | | | | |
| переоценка имущества (3212) | | | | | |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213) | | | | | |
| дополнительный выпуск акций (3214) | | | | | |
| увеличение номинальной стоимости акций (3215) | | | | | |
| реорганизация юридического лица (3216) | | | | | |
| Уменьшение капитала – всего: (3220) | | | | | |
| (0) | — | — | — | (628699) | (628699) |
| в том числе: убыток (3221) | | | | (628699) | (628699) |
| переоценка имущества (3222) | | | | | |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3223) | | | | | |
| уменьшение номинальной стоимости акций (3224) | | | | | |
| уменьшение количества акций (3225) | | | | | |
| реорганизация юридического лица (3226) | | | | | |
| дивиденды (3227) | | | | | |
| Изменение добавочного капитала (3230) | | | | | |
| Изменение резервного капитала (3240) | | | (3000) | 3000 | |

1050 5144

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 011

| Уставный капитал 1 | Собственные акции, выкупленные у акционеров 2 | Добавочный капитал 3 | Резервный капитал 4 | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5 | Итого 6 |
|---|---|---|---|---|---|
| Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200) | | | | | |
| 1000000 | | | | (1631162) | (631162) |
| *(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)* | | | | | |
| Увеличение капитала – всего: (3310) | | | | | |
| 0 | | | | 591256 | 591256 |
| в том числе: чистая прибыль (3311) | | | | 591256 | 591256 |
| переоценка имущества (3312) | | | | | |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313) | | | | | |
| дополнительный выпуск акций (3314) | | | | | |
| увеличение номинальной стоимости акций (3315) | | | | | |
| реорганизация юридического лица (3316) | | | | | |
| Уменьшение капитала – всего: (3320) | | | | | |
| в том числе: убыток (3321) | | | | | |
| переоценка имущества (3322) | | | | | |
| расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323) | | | | | |
| уменьшение номинальной стоимости акций (3324) | | | | | |
| уменьшение количества акций (3325) | | | | | |
| реорганизация юридического лица (3326) | | | | | |
| дивиденды (3327) | | | | | |
| Изменение добавочного капитала (3330) | | | | | |
| Изменение резервного капитала (3340) | | | | | |
| Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300) | | | | | |
| 1000000 | | | | (1039906) | (39906) |

1050 5151

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 012

od74ce5f-50a12b10-0ece

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

| Наименование показателя | Код строки | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему | Изменение капитала за предыдущий год за счет чистой прибыли (убытка) | за счет иных факторов | На 31 декабря предыдущего г |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Капитал – всего: | | | | | |
| до корректировок | 3400 | (2462) | (628699) | (1) | (63116 |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3410 | — | — | — | — |
| исправлением ошибок | 3420 | — | — | — | — |
| после корректировок | 3500 | (2462) | (628699) | (1) | (63116 |
| в том числе: | | | | | |
| нераспределенная прибыль (непокрытый убыток): | | | | | |
| до корректировок | 3401 | (1005462) | (628699) | 2999 | (1631162 |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3411 | — | — | — | — |
| исправлением ошибок | 3421 | — | — | — | — |
| после корректировок | 3501 | (1005462) | (628699) | 2999 | (1631162 |
| по другим статьям капитала: | | | | | |
| до корректировок | 3402 | — | — | — | — |
| корректировка в связи с: | | | | | |
| изменением учетной политики | 3412 | — | — | — | — |
| исправлением ошибок | 3422 | — | — | — | — |
| после корректировок | 3502 | — | — | — | — |

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код строки | На 31 декабря отчетного года | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Чистые активы | 3600 | 561015 | (530202) | (2463) |

1050 5175

ИНН 7724541224

КПП 860101001 Стр. 013

7381aa29 50cea093 cdf577bf 671b8401

**Отчет о движении денежных средств**

Форма по ОКУД 0710004

| Наименование показателя | Код строки | За отчетный год | За аналогичный период предыдущего года |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Денежные потоки от текущих операций | | | |
| Поступления – всего | 4110 | 3089130 | 2585814 |
| в том числе: | | | |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг | 4111 | 3087959 | 2113055 |
| арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, взносов и иных аналогичных платежей | 4112 | — | — |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | — | — |
| прочие поступления | 4119 | 1083 | 472759 |
| Платежи – всего | 4120 | (6925748) | (3154657) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (5894346) | (1897576) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | — | — |
| процентов по долговым обязательствам | 4123 | (0) | (28120) |
| налог на прибыль | 4124 | — | — |
| прочие платежи | 4129 | (1031402) | (1228961) |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций | 4100 | (3836618) | (568843) |
| Денежные потоки от инвестиционных операций | | | |
| Поступления – всего | 4210 | 3727760 | 458756 |
| в том числе: | | | |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений) | 4211 | — | — |
| от продажи акций других организаций (долей участия) | 4212 | 88000 | — |
| от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (права требования денежных средств к другим лицам) | 4213 | 0 | 458756 |
| дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от доверительного управления в других организациях | 4214 | — | — |
| прочие поступления | 4219 | — | — |
| Платежи – всего | 4220 | (3015095) | (801734) |
| в том числе: | | | |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов | 4221 | — | — |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия) | 4222 | — | — |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (права требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам | 4223 | (0) | (60380) |
| процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива | 4224 | — | — |
| прочие платежи | 4229 | (1166626) | — |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | 712665 | (342978) |

1050 5182 ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 014

| Наименование показателя | Код строки | За отчетный год | За аналогичный период предыдущего года |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **Денежные потоки от финансовых операций** | | | |
| Поступления – всего | 4310 | 3304429 | 1400654 |
| в том числе: | | | |
| получение кредитов и займов | 4311 | 3109927 | 1400654 |
| денежных вкладов собственников (участников) | 4312 | — | — |
| от выпуска акций, увеличения долей участия | 4313 | — | — |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др. | 4314 | — | — |
| прочие поступления | 4319 | 5502 | — |
| Платежи – всего | 4320 | (272268) | (419111) |
| в том числе: собственниками (участниками) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организаций или их выходом из состава участников | 4321 | — | — |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников) | 4322 | — | — |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов | 4323 | (0) | (419097) |
| прочие платежи | 4329 | (112268) | (14) |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций | 4300 | 3032161 | 981543 |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период | 4400 | (91792) | 69722 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода | 4450 | 121170 | 51448 |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода | 4500 | 29378 | 121170 |
| Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю | 4490 | — | — |

1050 5199

ИНН 7724594224

КПП 860101001 Стр. 015

4e0ae625 50c983e6 13e0d5a1 004f5860

**Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств**

*Лист представляется при наличии расшифровок*

| Наименование показателя | Код строки | За отчетный период | За аналогичный период предыдущего года |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Вписываемые показатели (стр. 4114), в том числе: | | | |
| ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ | 41141 | 88 | |
| | 41142 | | |
| Прочие поступления (стр. 4119), в том числе: | | | |
| | 41191 | | |
| | 41192 | | |
| Вписываемые показатели (стр. 4125), в том числе: | | | |
| | 41251 | | |
| | 41252 | | |
| Прочие платежи (стр. 4129), в том числе: | | | |
| | 41291 | | |
| | 41292 | | |
| Вписываемые показатели (стр. 4215), в том числе: | | | |
| РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРАМ УДС | 42151 | 3639760 | |
| | 42152 | | |
| Прочие поступления (стр. 4219), в том числе: | | | |
| | 42191 | | |
| | 42192 | | |
| Вписываемые показатели (стр. 4225), в том числе: | | | |
| ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ | 42251 | (1848469) | (741354) |
| | 42252 | | |
| Прочие платежи (стр. 4229), в том числе: | | | |
| | 42291 | | |
| | 42292 | | |
| Вписываемые показатели (стр. 4315), в том числе: | | | |
| РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ | 43151 | 189000 | |
| | 43152 | | |
| Прочие поступления (стр. 4319), в том числе: | | | |
| | 43191 | | |
| | 43192 | | |
| Вписываемые показатели (стр. 4324), в том числе: | | | |
| РАЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ | 43241 | (160000) | |
| | 43242 | | |
| Прочие платежи (стр. 4329), в том числе: | | | |
| | 43291 | | |
| | 43292 | | |

24.

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 016

## Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОКУД

| Наименование показателя | Код строки | За отчетный год | За предыдущий год |
|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Остаток средств на начало отчетного года | 6100 | 0 | |
| **Поступило средств** | | | |
| Вступительные взносы | 6210 | | |
| Членские взносы | 6215 | | |
| Целевые взносы | 6220 | | |
| Добровольные имущественные взносы и пожертвования | 6230 | | |
| Прибыль от предпринимательской деятельности организации | 6240 | | |
| Прочие | 6250 | | |
| Всего поступило средств | 6200 | | |
| **Использовано средств** | | | |
| Расходы на целевые мероприятия | 6310 | | |
| в том числе: | | | |
| социальная и благотворительная помощь | 6311 | | |
| проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п. | 6312 | | |
| иные мероприятия | 6313 | | |
| Расходы на содержание аппарата управления | 6320 | | |
| в том числе: расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления) | 6321 | | |
| материалы, не связанные с оплатой труда | 6322 | | |
| расходы на служебные командировки и деловые поездки | 6323 | | |
| содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта) | 6324 | | |
| ремонт основных средств и иного имущества | 6325 | | |
| прочие | 6326 | | |
| Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества | 6330 | | |
| Прочие | 6350 | | |
| Всего использовано средств | 6300 | | |
| Остаток средств на конец отчетного года | 6400 | 0 | |

## Бухгалтерский баланс

**на 31 декабря 2015 г.**

| | | Коды | | |
|---|---|---|---|---|
| | Форма по ОКУД | 0710001 | | |
| | Дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2015 |
| Организация: Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами" | по ОКПО | 77982172 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | 7724547224 | | |
| Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества | по ОКВЭД | 70.11.1 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности: Закрытое акционерное общество / | по ОКОПФ / ОКФС | 67 | 16 | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |

Местонахождение (адрес)
628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | **АКТИВ** | | | | |
| | **I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| 5200 | Основные средства | 1150 | 993 | 1 159 | 26 725 |
| 5220 | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 2 042 | 2 108 | 1 759 |
| 5301 | Финансовые вложения | 1170 | 3 003 643 | 3 226 952 | 3 473 911 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 325 856 | 325 856 | 525 759 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 1 096 812 | 1 665 487 | 4 502 906 |
| | в том числе: строительство объектов | | 1 096 812 | 1 665 487 | 4 502 906 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 4 429 346 | 5 221 562 | 8 531 060 |
| | **II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| 5400 | Запасы | 1210 | 1 130 943 | 524 340 | 294 896 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 442 718 | 542 265 | 481 846 |
| 5510 | Дебиторская задолженность | 1230 | 722 411 | 1 580 711 | 2 075 372 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | 29 000 |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 239 702 | 621 349 | 184 254 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 105 505 | 151 633 | 80 418 |
| | в том числе: | | 105 505 | 151 633 | 80 418 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 2 641 279 | 3 420 298 | 3 145 786 |
| | **БАЛАНС** | 1600 | 7 070 625 | 8 641 859 | 11 676 846 |

Форма 0710001 с.2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | **ПАССИВ** | | | | |
| | **III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ** | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (986 255) | (1 039 906) | (1 631 162) |
| | Итого по разделу III | 1300 | 13 745 | (39 906) | (631 162) |
| | **IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| 5551 | Заемные средства | 1410 | 1 049 110 | 1 639 377 | 415 123 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 14 732 | 14 732 | 13 195 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 5 057 198 | 5 374 893 | 6 534 482 |
| | в том числе: | | 5 057 198 | 5 374 893 | 6 534 482 |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 6 121 040 | 7 029 002 | 6 962 800 |
| | **V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| 5564 | Заемные средства | 1510 | 93 577 | 2 | 445 810 |
| 5560 | Кредиторская задолженность | 1520 | 320 488 | 1 051 840 | 1 665 617 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | 521 775 | 600 921 | 100 960 |
| | Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | - | - | 3 132 820 |
| | в том числе: | | - | - | 3 132 820 |
| | Итого по разделу V | 1500 | 935 840 | 1 652 763 | 5 345 208 |
| | **БАЛАНС** | 1700 | 7 070 625 | 8 641 859 | 11 676 846 |

Руководитель _____ Ильина О.Н.
(подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.

## Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

| | | Коды | | |
|---|---|---|---|---|
| | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| | Дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2015 |
| Организация: Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами" | по ОКПО | 77982172 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | 7724547224 | | |
| Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества | по ОКВЭД | 70.11.1 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности: Закрытое акционерное общество / | по ОКОПФ / ОКФС | 67 | 16 | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2015 г. | За Январь - Декабрь 2014 г. |
|---|---|---|---|---|
| | Выручка | 2110 | 823 823 | 771 073 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (404 701) | (502 566) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 419 122 | 268 507 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (16 759) | (23 125) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (5 215) | (5 946) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 397 148 | 239 436 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | 142 060 | 385 186 |
| | Проценты к получению | 2320 | 163 | 816 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (126 820) | (80 397) |
| | Прочие доходы | 2340 | 581 752 | 1 875 393 |
| | Прочие расходы | 2350 | (918 944) | (1 627 745) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 75 359 | 792 689 |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | (21 709) | - |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | 6 637 | (42 984) |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | - | (1 537) |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | - | (199 903) |
| | Прочее | 2460 | - | 7 |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 53 650 | 591 256 |

Форма 0710002 с.2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2015 г. | За Январь - Декабрь 2014 г. |
|---|---|---|---|---|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | 53 650 | 591 256 |
| | Справочно<br>Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель _____ (подпись) Крикин С.Я. (расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.

## Бухгалтерский баланс

**на 31 декабря 2016 г.**

| | | Коды | | |
|---|---|---|---|---|
| | Форма по ОКУД | 0710001 | | |
| | Дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2016 |
| Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ" | по ОКПО | 77982172 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | 7724547224 | | |
| Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества | по ОКВЭД | 68.10.11 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12267 | 16 | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |

Местонахождение (адрес)
628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра Автономный округ, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | **АКТИВ** | | | | |
| | **I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 875 | 993 | 1 159 |
| | Затраты по строительству | 1151 | - | - | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 19 073 | 2 042 | 2 108 |
| | Финансовые вложения | 1170 | 2 855 130 | 3 003 644 | 3 226 951 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 233 154 | 302 360 | 325 856 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 2 536 775 | 3 280 873 | 5 491 351 |
| | в том числе: строительство объектов | | 2 532 475 | 3 280 873 | 797 353 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 5 645 007 | 6 589 912 | 9 047 425 |
| | **II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Запасы | 1210 | 1 271 448 | 1 130 943 | 524 340 |
| | в том числе: жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи | | 1 212 179 | 1 084 659 | 492 752 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 288 853 | 442 718 | 542 265 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 456 039 | 658 894 | 1 580 711 |
| | Задолженность дольщиков по ДДУ | 1231 | - | - | - |
| | Не предъявленная к оплате выручка | 1232 | - | - | - |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 26 140 | 239 702 | 621 349 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 5 | 105 505 | 151 633 |
| | в том числе: неденежные средства | | - | 105 505 | 123 805 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 2 042 485 | 2 577 762 | 3 420 298 |
| | **БАЛАНС** | 1600 | 7 687 492 | 9 167 674 | 12 467 723 |

Форма 0710001 с.2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | **ПАССИВ** | | | | |
| | **III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ** | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (1 533 746) | (986 332) | (1 039 906) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (533 746) | 13 668 | (39 906) |
| | **IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 3 768 356 | 1 049 110 | 1 639 377 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | 12 983 | 14 732 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 2 014 573 | 4 959 011 | 5 374 892 |
| | в том числе: задолженность по реструктуризации | | 1 665 725 | 4 959 011 | 5 374 892 |
| | обязательства перед дольщиками | | 348 848 | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 5 782 929 | 6 021 104 | 7 029 001 |
| | **V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 331 337 | 93 577 | 2 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 503 687 | 337 097 | 1 051 840 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | 30 295 | 30 295 |
| | Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | 1 603 285 | 2 671 933 | 4 396 490 |
| | в том числе: обязательства перед дольщиками | | 1 603 285 | 2 671 933 | 4 396 490 |
| | Итого по разделу V | 1500 | 2 438 309 | 3 132 902 | 5 478 627 |
| | БАЛАНС | 1700 | 7 687 492 | 9 167 674 | 12 467 723 |

Руководитель Мовсисян Вачаган Вачаганович

(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2016 г.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Коды | | |
| | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| | Дата (число, месяц, год) | 31 | 12 | 2016 |
| Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ" | по ОКПО | 77982172 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | 7724547224 | | |
| Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества | по ОКВЭД | 68.10.11 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12267 | 16 | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. |
|---|---|---|---|---|
| | Выручка | 2110 | 962 352 | 823 823 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (487 577) | (404 701) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 474 775 | 419 122 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (72 221) | (16 759) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (9 080) | (5 212) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 393 474 | 397 151 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | 142 060 |
| | Проценты к получению | 2320 | 8 440 | 163 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (523 901) | (126 820) |
| | Прочие доходы | 2340 | 420 375 | 581 839 |
| | Прочие расходы | 2350 | (789 578) | (919 074) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (491 190) | 75 319 |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | - | - |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | (49 750) | (6 637) |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | - | 1 750 |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | 48 488 | (23 450) |
| | Прочее | 2460 | (104 712) | (45) |
| | в том числе | | | |
| | списание ОНА | | (117 694) | (45) |
| | списание ОНО | | 12 982 | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (547 414) | 53 574 |

Форма 0710002 с.2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. |
|---|---|---|---|---|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | (547 414) | 53 574 |
| | Справочно<br>Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель Ковсисян Вачаган Вачаганович
(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

## Бухгалтерский баланс

на 31 марта 2017 г.

| | | Коды | | |
|---|---|---|---|---|
| | Форма по ОКУД | 0710001 | | |
| | Дата (число, месяц, год) | 31 | 03 | 2017 |
| Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ" | по ОКПО | 77982172 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | 7724547224 | | |
| Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества | по ОКВЭД | 68.10.11 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12267 | 16 | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |

Местонахождение (адрес)
628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра Автономный округ, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 марта 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | **АКТИВ** | | | | |
| | **I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 805 | 875 | 993 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 16 395 | 19 073 | 2 042 |
| | Финансовые вложения | 1170 | 2 711 330 | 2 855 130 | 3 003 644 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 267 192 | 233 154 | 302 360 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 2 686 390 | 2 536 775 | 3 280 873 |
| | в том числе: строительство объектов | | 2 682 103 | 2 532 475 | 3 280 873 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 5 682 112 | 5 645 007 | 6 589 912 |
| | **II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ** | | | | |
| | Запасы | 1210 | 1 113 256 | 1 271 448 | 1 130 943 |
| | в том числе: жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи | | 1 053 987 | 1 212 179 | 1 084 659 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 313 528 | 288 853 | 442 718 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 510 404 | 456 039 | 658 894 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 3 931 | 26 140 | 239 702 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 5 | 5 | 105 505 |
| | в том числе: неденежные средства | | - | - | 105 505 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 1 941 124 | 2 042 485 | 2 577 762 |
| | **БАЛАНС** | 1600 | 7 623 236 | 7 687 492 | 9 167 674 |

Форма 0710001 с.2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 марта 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. |
|---|---|---|---|---|---|
| | **ПАССИВ** | | | | |
| | **III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ** | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (1 661 605) | (1 533 746) | (986 332) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (661 605) | (533 746) | 13 668 |
| | **IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 3 748 989 | 3 768 356 | 1 049 110 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | 12 983 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 2 189 749 | 2 014 573 | 4 959 011 |
| | в том числе: Средства дольщиков по ДДУ | 1451 | 448 682 | 348 848 | - |
| | задолженность по реструктуризации | | 1 741 067 | 1 665 725 | 4 959 011 |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 5 938 738 | 5 782 929 | 6 021 104 |
| | **V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА** | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 317 349 | 331 337 | 93 577 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 386 357 | 503 687 | 337 097 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | - | - | 30 295 |
| | Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | 1 642 397 | 1 603 285 | 2 671 933 |
| | в том числе: обязательства перед дольщиками | | 1 642 397 | 1 603 285 | 2 671 933 |
| | Итого по разделу V | 1500 | 2 346 103 | 2 438 309 | 3 132 902 |
| | **БАЛАНС** | 1700 | 7 623 236 | 7 687 492 | 9 167 675 |

Руководитель _____ (подпись) Ильиных Ольга Николаевна (расшифровка подписи)

28 апреля 2017 г.

## Отчет о финансовых результатах

за Январь - Март 2017 г.

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | Коды | | |
| | Форма по ОКУД | 0710002 | | |
| | Дата (число, месяц, год) | 31 | 03 | 2017 |
| Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ" | по ОКПО | 77982172 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | ИНН | 7724547224 | | |
| Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества | по ОКВЭД | 68.10.11 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12267 | 16 | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Март 2017 г. | За Январь - Март 2016 г. |
|---|---|---|---|---|
| | Выручка | 2110 | 171 724 | 111 841 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (158 199) | (106 501) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 13 525 | 5 140 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (19 662) | (3 965) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (2 612) | (2 748) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | (8 749) | (1 573) |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 359 | 6 136 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (117 128) | (75 216) |
| | Прочие доходы | 2340 | 192 262 | 16 846 |
| | Прочие расходы | 2350 | (228 640) | (83 913) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (161 896) | (137 720) |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | - | - |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | 1 658 | (7) |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | - | - |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | 34 037 | 27 537 |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (127 859) | (110 183) |

Форма 0710002 с.2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Март 2017 г. | За Январь - Март 2016 г. |
|---|---|---|---|---|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | (127 859) | (110 183) |
| | Справочно<br>Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель _____ (подпись) Ильиных Ольга Николаевна (расшифровка подписи)

28 апреля 2017 г.

ЮграИнвестСтройПроект

[redacted]

АО «ЮграИнвестСтройПроект»
628007, г. Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, дом 1
8(3467) 326-605, 326-655
www.sstbm.ru

Исх. № 2145/1-АО
от «07» июля 2017 года

**ООО «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У.**
**ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»**

Настоящим АО «ЮграИнвестСтройПроект» гарантирует погашение в срок до 31.12.2020 г. задолженности перед ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» по основному долгу в сумме 155 213 250,00 рублей (Сто пятьдесят пять миллионов двести тринадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек и в срок до 31.12.2021 г. задолженности по процентам, начисленным на указанную сумму за период до даты погашения долга, в соответствии с дополнительным соглашения №2 от 11.07.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г.

Представитель по доверенности
№28/17 от 01.02.2017г. О.Н. Ильиных

"ЮграИнвест-СтройПроект" ИНН 7724547224 Ханты-Мансийск

исп.: Кудрявцева О.В.

[redacted]

**Федеральная регистрационная служба**

**ВЫПИСКА**
**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков**

«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
*Петровской Елены Владимировны*
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация *Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»*
(полное наименование организации, юридический адрес)
*г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2*

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
«4» июля 2007 г. за № 0002

Директор Федеральной регистрационной службы *С.В. Васильев*
(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П. *12 июля 2007 г.*
(дата)

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Включена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июня 2007 года за № 0002

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

**о членстве в саморегулируемой организации оценщиков**

25.07.2007 № 475 -07

Дата Номер свидетельства

**Настоящим подтверждается, что**

Илюхин Валерий Иванович

Паспорт 46 05 №159559, Отделом Внутренних Дел города Юбилейного Московской области, 08.08.2003 г.

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675, 21.04.2003 г.

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 120 от «___» 11.12.2006 ____ года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.

*Исполнительный директор НП АРМО* Петровская Е.В.

*Москва*

**П О Л И С № 0991R/776/91134/6**

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91134/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

## Страхователь: оценщик Илюхин Валерий Иванович

**Адрес регистрации и/или ИНН: 141092, Московская обл, Королев г, Юбилейный мкр, Лесная ул, дом № 5, квартира 45**

**Объект страхования:**
*А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).*
*Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.*

**Страховой случай:** *установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*
*В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленном вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.*

**Оценочная деятельность:** *профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.*

**Страховая сумма:** *30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

**Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.**

**Территория страхового покрытия**: *Российская Федерация.*

**Срок действия настоящего Полиса страхования:**

*Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.*

*Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.*

*Случай признается страховым при условии, что:*

*- нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;*

*- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.*

***Страховщик:*** _____ ***/Комсмякин А.А./***
***Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.***

***Страхователь:*** _____ ***/Илюхин Валерий Иванович/***

*Место и дата выдачи полиса:*
*г. Москва, 13 октября 2016 г.*

# П О Л И С № 0991R/776/90052/6

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № **0991R/776/90052/6** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью "Центр оценки инвестиций" (ООО «Центр оценки инвестиций»)**

**Юридический адрес:** *141090, Московская обл. г. Королев, микрорайон Юбилейный, ул.Ленинская, дом № 12, пом. 019*

**ИНН** 5054011713

**Объектом страхования:** *являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:*
*а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;*
*б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;*
*в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.*

**Страховым случаем:** *являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.*

*Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:*
*- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;*
*- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.*

**Оценочная деятельность:** *профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости..*

**Страховая сумма:** *100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

**Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.**

**Территория страхового покрытия**: *Российская Федерация.*

**Срок действия Полиса страхования:**

*Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.*

*По Настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.*

**Страховщик:**_____/Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

**Страхователь:**_____/Луценко Роман Сергеевич/

*Исп.: Пасынков Т.С. (495)788-0999 (1580)*

*Место и дата выдачи полиса: г. Москва, 13 октября 2016 г.*

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 233 (Двести тридцать три) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.