

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	10
II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	11
III. Описание объекта оценки	13
3.1. Общие положения	13
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
3.3. Общие понятия	14
3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
3.5. Финансовая информация должников	17
3.5.1. Анализ финансовых результатов должников	17
3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств должников	19
3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	25
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 2016 г.	32
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития по итогам 2017 года и апреля - мая 2018 г.	33
4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ	35
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников	41
4.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)	45
4.6. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)	50
4.7. Общие выводы	53
V. Методология оценки	54
5.1. Общие положения	54
5.2. Общие понятия оценки	54
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	54
5.4. Согласование результатов оценки	56
5.5. Выбор подходов и методов оценки	57
VI. Описание процесса оценки объекта оценки	59
6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	59
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	67
VIII. Перечень литературы	68
Приложение	69

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

«26» июля 2018 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 129 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 мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011.

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

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

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка произведена по состоянию на **26.07.2018 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 № 129 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 мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

154 249 200

(Сто пятьдесят четыре миллиона двести сорок девять тысяч двести) 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 № 129 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 мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011. 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	Мировое соглашение от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-610 от 16.09.2008 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	249 981 100,38 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 192 223 500 руб.; - величина начисленных процентов – 57 757 600,38 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2147-ю от 07 июля 2017 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.; - 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. № 2147-ю от 07 июля 2017 г.	На дату оценки не определена

2. Имущественные права на объект оценки. Право требования по мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011. 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 **26.07.2018 г.**

9. Срок проведения оценки. Не позднее 26.07.2018 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 31.03.2018 г.;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

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

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».
11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».
12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

К прочим допущениям относится следующее.

1. *Оценщик исходит из допущения о том, что с последней даты составления отчетности*

Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» до даты оценки (31.03.2018 г.) существенных изменений, связанных с непропорциональным (с позиции ликвидности и ценности составляющих) изменением статей активов и обязательств, не произошло. Все произошедшие изменения носили равновесный характер – изменение статей активов компенсировалось аналогичным изменением статей обязательств с сохранением (или незначительным изменением) базовых показателей ликвидности баланса.

2. График погашения основной суммы задолженности и начисленных процентов определен на основании данных письма Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2146/1-ю от 07 июля 2017 г.

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

Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «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	<p>Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «Кадастр-оценка».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г.</p> <p>Регистрационный № 00388 от 16.12.2010 г.</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-1 № 608624, выдан 03.07.2010 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 008018-3 от 29.03.2018 г.</p> <p>Квалификационный аттестат действует до 29.03.2021 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г.</p> <p>Квалификационный аттестат действует до 02.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2010 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p>
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	igor.popov@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 170005-035-000243 от 05.12.2017 г. ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.

Саморегулируемая организация оценщиков

Попов Игорь Александрович

Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.

Сведения о страховании ответственности оценщика

Попов Игорь Александрович

Полис страхования ответственности оценщика № 170005-035-000239, выдан 05.12.2017 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2018 г. по 31.12.2018 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 соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 129 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.
Дата составления отчета	26 июля 2018 г.
Порядковый номер отчета	УКО-ТЮ/18-129

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 мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011. 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	Мировое соглашение от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011

Наименование характеристики	Значение
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-610 от 16.09.2008 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	249 981 100,38 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 192 223 500 руб.; - величина начисленных процентов – 57 757 600,38 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2147-ю от 07 июля 2017 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.; - 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. № 2147-ю от 07 июля 2017 г.	На дату оценки не определена

Примечание: В соответствии с разъяснениями Приказа Минэкономразвития России от 29 мая 2017 г. № 257 права, составляющие содержание договорных обязательств, (право требования по неисполненным обязательствам (дебиторская задолженность), право требования по кредитному договору) относятся к направлению «Оценка бизнеса»

Результаты оценки

Наименование объекта/подход	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Затратный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011	154 249 200	не использовался	не использовался	154 249 200

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-610 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.	копия
Мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011	копия
Бухгалтерский баланс Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 31.03.2018 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 31.03.2018 г.	копия
Письмо Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2147-ю от 07 июля 2017 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

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

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

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

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

2. Определение исходных условий оценки.

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

3. Определение исходных данных для методов оценки.

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

Иерархия исходных данных:

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

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

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

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

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

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

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

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

- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Право требования по мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011 принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам 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 статьей 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 общую долевую собственность на права требования и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

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

3.3. Общие понятия

Право требования задолженности как объект оценки.

1. Имущественные права как объекты гражданского оборота

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

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

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

2. Основание возникновения прав (требований)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

К вновь заступающему лицу по договору уступки права требования переходит не отдельное правомочие выходящего 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 мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011.

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	Мировое соглашение от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-610 от 16.09.2008 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	249 981 100,38 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 192 223 500 руб.; - величина начисленных процентов – 57 757 600,38 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2147-ю от 07 июля 2017 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.; - 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. № 2147-ю от 07 июля 2017 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 мирового соглашения от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011.

В соответствии с Техническим заданием № 127 к договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. величина задолженности по состоянию на дату оценки составляет 249 981 100,38 руб. (из которых, 192 223 500 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 57 757 600,38 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. № 2147-ю от 07 июля 2017 г.

3.5. Финансовая информация должника

3.5.1 Анализ финансовых результатов должника

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 (ЕБИТ) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 31.12.2010 г. по 31.03.2018 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.	31.12. 2017 г.	31.03. 2018 г.
Выручка от реализации	808 838	879 286	852 694	441 326	771 073	823 823	962 352	936 456	97 172
Себестоимость	-740 357	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-849 084	-79 927
Валовая прибыль	68 481	-245 342	95 186	68 116	268 507	419 122	474 775	87 372	17 245
Коммерческие расходы	-31 322	0	-13 267	-26 510	-23 125	-16 759	-72 221	-66 542	-10 060
Управленческие расходы	-6 890	0	-3 119	-3 971	-5 946	-5 215	-9 080	-9 797	-2 292
Прибыль (убыток) от продаж	30 269	-245 342	78 800	37 635	239 436	397 148	393 474	11 033	4 893
Проценты к получению	0	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	1 093	50
Проценты к уплате	-377 777	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-338 024	-71 238
Доходы от участия в других организациях	0	114 889	2 538 294	345 110	385 186	142 060	0	0	0
Прочие операционные доходы	61 270	869 424	579 084	365 503	1 875 393	581 752	420 375	977 103	4 742
Прочие операционные расходы	-617 675	-1 752 387	-1 047 412	-1 449 468	-1 627 745	-918 944	-789 578	-835 940	-54 647
Прибыль (убыток) до налогообложения	-903 913	-1 062 638	2 187 370	-775 106	792 689	75 359	-491 190	-184 735	-116 200
Текущий налог на прибыль	0	-77 949	0	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	-22	-118	-1 537	-21 709	0	0	0
Отложенные налоговые активы	0	187 037	-88 277	153 217	-199 903	0	48 488	41 507	23 397
Прочее	-388	-1 977	-71	-6 692	7	0	-104 712	0	0
Чистая прибыль	-904 301	-955 527	2 099 000	-628 699	591 256	53 650	-547 414	-143 228	-92 803

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

Таблица 3.

Скомпиллированный исторический отчет о прибылях и убытках 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.	31.12. 2017 г.	31.03. 2018 г.
Выручка (Sales)	808 838	879 286	852 694	441 326	771 073	823 823	962 352	936 456	97 172
Себестоимость реализации (без амортизации)	-740 357	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-849 084	-79 927
Валовая прибыль (Gross)	68 481	-245 342	95 186	68 116	268 507	419 122	474 775	87 372	17 245

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.	31.12. 2017 г.	31.03. 2018 г.
<i>margin)</i>									
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-38 212	0	-16 386	-30 481	-29 071	-21 974	-81 301	-76 339	-12 352
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	141 163	-49 905
Прибыль от реализации (Sales Margin)	30 269	-245 342	78 800	37 635	239 436	397 148	393 474	152 196	-45 012
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-556 405	-882 963	-468 328	-1 083 965	247 648	-337 192	-369 203	0	0
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	-526 136	-1 128 305	-389 528	-1 046 330	487 084	59 956	24 271	152 196	-45 012
Амортизация	0	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	152 196	-45 012
Проценты к уплате	-377 777	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-338 024	-71 238
Проценты к получению	0	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	1 093	50
Доходы от участия в других организациях	0	114 889	2 538 294	345 110	385 186	142 060	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	-903 913	-1 062 638	2 187 370	-775 106	792 689	75 359	-491 190	-184 735	-116 200
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-388	107 111	-88 370	146 407	-201 433	-21 709	-56 224	41 507	23 397
Чистая прибыль	-904 301	-955 527	2 099 000	-628 699	591 256	53 650	-547 414	-143 228	-92 803

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.	31.12. 2017 г.	31.03. 2018 г.
Выручка (Sales)	100,0%	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%	-90,7%	-82,3%
Валовая прибыль (Gross margin)	8,5%	-27,9%	11,2%	15,4%	34,8%	50,9%	49,3%	9,3%	17,7%
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-4,7%	n/a	-1,9%	-6,9%	-3,8%	-2,7%	-8,4%	-8,2%	-12,7%
Прочие доходы/расходы (нетто)	-68,8%	-100,4%	-54,9%	-245,6%	32,1%	-40,9%	-38,4%	15,1%	-51,4%
Прибыль от продаж (Sales Margin)	-65,0%	-128,3%	-45,7%	-237,1%	63,2%	7,3%	2,5%	16,3%	-46,3%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	13,1%	297,7%	78,2%	50,0%	17,2%	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	-65,0%	-115,3%	252,0%	-158,9%	113,1%	24,5%	2,5%	16,3%	-46,3%
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	-65,0%	-115,3%	252,0%	-158,9%	113,1%	24,5%	2,5%	16,3%	-46,3%
Проценты к уплате	-46,7%	-6,3%	-1,3%	3,8%	-10,4%	-15,4%	-54,4%	-36,1%	-73,3%
Проценты к получению	n/a	0,7%	5,9%	-20,5%	0,1%	0,0%	0,9%	0,1%	0,1%
Доходы от участия в других организациях	n/a	13,1%	297,7%	78,2%	50,0%	17,2%	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	-111,8%	-120,9%	256,5%	-175,6%	102,8%	9,1%	-51,0%	-19,7%	-119,6%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	0,0%	12,2%	-10,4%	33,2%	-26,1%	-2,6%	-5,8%	4,4%	24,1%
Чистая прибыль	-111,8%	-108,7%	246,2%	-142,5%	76,7%	6,5%	-56,9%	-15,3%	-95,5%

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.	31.12. 2017 г.	31.03. 2018 г.
Выручка (Sales)	83,3%	8,7%	-3,0%	-48,2%	74,7%	6,8%	16,8%	-2,7%	-43,4%
Себестоимость реализации (без амортизации)	52,2%	51,9%	-32,6%	-50,7%	34,7%	-19,5%	20,5%	74,1%	-49,5%

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.	31.12. 2017 г.	31.03. 2018 г.
Валовая прибыль (Gross margin)	-251,0%	-458,3%	-138,8%	-28,4%	294,2%	56,1%	13,3%	-81,6%	27,5%
Коммерческие и общекорпоративные (управленческие) расходы	-53,6%	-100,0%	n/a	86,0%	-4,6%	-24,4%	270,0%	-6,1%	-44,5%
Прочие доходы/расходы (нетто)	-182,6%	58,7%	-47,0%	131,5%	-122,8%	-236,2%	9,5%	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	-196,4%	114,5%	-65,5%	168,6%	-146,6%	-87,7%	-59,5%	-61,3%	414,5%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	n/a	2109,3%	-86,4%	11,6%	-63,1%	-100,0%	-100,0%	-100,0%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	-196,4%	92,6%	-312,0%	-132,6%	-224,4%	-76,8%	-88,0%	527,1%	-0,3%
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	-196,4%	92,6%	-312,0%	-132,6%	-224,4%	-76,8%	-88,0%	527,1%	-0,3%
Проценты к уплате	-60,5%	-85,2%	-79,6%	-246,3%	-582,4%	57,7%	313,1%	-35,5%	-39,2%
Проценты к получению	-100,0%	n/a	666,9%	-281,1%	-100,9%	-80,0%	5077,9%	-87,0%	-86,1%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	2109,3%	-86,4%	11,6%	-63,1%	-100,0%	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	123,7%	17,6%	-305,8%	-135,4%	-202,3%	-90,5%	-751,8%	-62,4%	-28,2%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-100,9%	-27705,9%	-182,5%	-265,7%	-237,6%	-89,2%	159,0%	-173,8%	-31,3%
Чистая прибыль	152,3%	5,7%	-319,7%	-130,0%	-194,0%	-90,9%	-1120,3%	-73,8%	-27,4%

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

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

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

В ретроспективном периоде динамика изменения валовой выручки была разнонаправленной. На динамику изменения валовой выручки влияют этапы реализации строительных проектов, 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. По итогам последних периодов данная динамика отрицательная.

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

Анализ представленных выше данных (см. табл. 5) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) эмитента в ретроспективном периоде имеет разнонаправленную динамику. По итогам последних периодов данная динамика отрицательная.

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

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

3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств должника

В рамках настоящей оценки проводился анализ структуры активов и обязательств 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 31.03.2018 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.	31.12. 2017 г.	31.03. 2018 г.
Нематериальные активы	113	0	0	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	1 002 427	147 779	13 501	26 725	1 159	993	875	170	132
Незавершенное строительство	6 838 334	6 186 208	0	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	9 836	5 601
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	2 711 330
Отложенные налоговые активы	273 900	461 262	372 543	525 759	325 856	325 856	233 154	274 661	298 058
Прочие внеоборотные активы	0	0	3 292 843	4 502 906	1 665 487	1 096 812	2 536 775	1 765 143	1 807 302
Итого внеоборотные активы	8 125 421	7 472 150	7 293 294	8 531 060	5 221 562	4 429 346	5 645 007	4 761 140	4 822 423
Запасы	569 286	291 223	487 491	294 896	524 340	1 130 943	1 271 448	563 785	541 555
НДС по приобретенным ценностям	919 466	662 552	419 996	481 846	542 265	442 718	288 853	177 433	190 501
Дебиторская задол. (через 12 месяцев)	0	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	503 257	475 414
Краткосрочные финансовые вложения	52 662	178 241	599 438	29 000	0	0	0	0	0
Денежные средства	38 740	344 798	51 448	184 254	621 349	239 702	26 140	10 591	17 342
Прочие оборотные активы	2 785	26 799	7 497	80 418	151 632	105 505	5	0	0
Итого оборотные активы	3 340 788	7 419 216	7 116 763	3 145 786	3 420 297	5 678 651	2 042 485	1 255 066	1 224 812
БАЛАНС	11 466 209	14 891 366	14 410 057	11 676 846	8 641 859	10 107 997	7 687 492	6 016 206	6 047 235
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	1 000 000
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Резервы	3 000	3 000	3 000	0	0	0	0	0	0
Фонд социальной сферы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	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	-1 676 974	-1 769 776
Итого собственный капитал	-1 223 883	-2 101 462	-2 462	-631 162	-39 908	13 745	-533 746	-676 974	-769 776
Долгосрочные заёмные средства	1 716 195	1 124 984	379 408	415 123	1 639 377	1 049 110	3 768 356	3 575 558	3 583 205
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	2 490 313	6 534 482	5 374 893	5 057 198	2 014 573	1 763 680	1 781 104
Отложенные налоговые обязательства	13 042	13 172	13 077	13 196	14 732	14 732	0	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	5 339 238	5 364 309
Краткосрочные заёмные средства	518 261	16 123	0	445 810	2	93 577	331 337	54	1
Кредиторская задолженность	4 008 724	10 071 696	11 528 736	1 665 617	1 051 840	3 357 860	503 687	298 028	353 000
Доходы будущих периодов	0	0	0	100 960	600 921	30 295	0	39 013	39 013
Прочие обязательства	6 433 872	5 766 852	986	3 132 820	0	491 480	1 603 285	1 016 847	1 060 688
Итого краткосроч. обязательства	10 960 857	15 854 671	11 529 722	5 345 207	1 652 763	3 973 212	2 438 309	1 353 942	1 452 702

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.	31.12. 2017 г.	31.03. 2018 г.
БАЛАНС	11 466 211	14 891 365	14 410 058	11 676 846	8 641 857	10 107 997	7 687 492	6 016 206	6 047 235

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.	31.12. 2017 г.	31.03. 2018 г.
Нематериальные активы	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	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%	0,00%	0,00%
Незавершенное строительство	59,6%	41,5%	0,0%	0,00%	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%	0,16%	0,09%
Долгосрочные финансовые вложения	0,0%	4,5%	25,1%	29,75%	37,34%	29,72%	37,14%	45,07%	44,84%
Отложенные налоговые активы	2,4%	3,1%	2,6%	4,50%	3,77%	3,22%	3,03%	4,57%	4,93%
Прочие внеоборотные активы	0,0%	0,0%	22,9%	38,56%	19,27%	10,85%	33,00%	29,34%	29,89%
Итого внеоборотные активы	70,9%	50,2%	50,6%	73,06%	60,42%	43,82%	73,43%	79,14%	79,75%
Запасы	5,0%	2,0%	3,4%	2,53%	6,07%	11,19%	16,54%	9,37%	8,96%
НДС по приобретенным ценностям	8,0%	4,45%	2,9%	4,13%	6,27%	4,38%	3,76%	2,95%	3,15%
Дебиторская задол. (через 12 месяцев)	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	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%	8,37%	7,86%
Краткосрочные финансовые вложения	0,5%	1,2%	4,2%	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежные средства	0,3%	2,3%	0,4%	1,58%	7,19%	2,37%	0,34%	0,18%	0,29%
Прочие оборотные активы	0,0%	0,2%	0,1%	0,69%	1,75%	1,04%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	29,1%	49,8%	49,4%	26,94%	39,58%	56,18%	26,57%	20,86%	20,25%
БАЛАНС	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Акционерный капитал	8,7%	6,72%	6,9%	8,56%	11,57%	9,89%	13,01%	16,62%	16,54%
Добавочный капитал	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	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%	0,00%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчет. периода	-19,4%	-20,8%	-7,0%	-13,97%	-12,03%	-9,76%	-19,95%	-27,87%	-29,27%
Итого собственный капитал	-10,7%	-14,1%	0,0%	-5,41%	-0,46%	0,14%	-6,94%	-11,25%	-12,73%
Долгосрочные заёмные средства	15,0%	7,6%	2,6%	3,56%	18,97%	10,38%	49,02%	59,43%	59,25%
Прочие долгосрочные обязательства	0,0%	0,0%	17,3%	55,96%	62,20%	50,03%	26,21%	29,32%	29,45%
Отложенные налоговые обязательства	0,1%	0,1%	0,1%	0,11%	0,17%	0,15%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосроч. обязательства	15,1%	7,6%	20,0%	59,63%	81,34%	60,56%	75,23%	88,75%	88,71%
Краткосрочные заёмные средства	4,5%	0,1%	0,0%	3,82%	0,00%	0,93%	4,31%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	35,0%	67,6%	80,0%	14,26%	12,17%	33,22%	6,55%	4,95%	5,84%
Доходы будущих периодов	0,0%	0,0%	0,0%	0,86%	6,95%	0,30%	0,00%	0,65%	0,65%
Прочие обязательства	56,1%	38,7%	0,0%	26,83%	0,0%	0,00%	20,86%	16,90%	17,54%
Итого краткосроч. обязательства	95,6%	106,5%	80,0%	45,78%	19,13%	39,31%	31,72%	22,50%	24,02%

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.	31.12. 2017 г.	31.03. 2018 г.
БАЛАНС	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	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 Общества, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности эмитента, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Динамика изменения валюты баланса эмитента представлена на рис. 1.

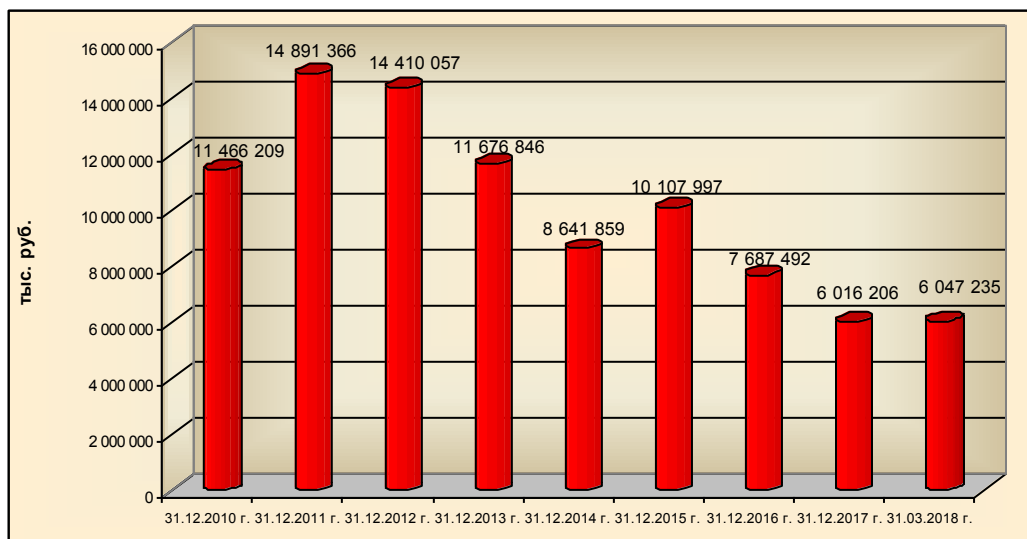


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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

Таблица 8.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса эмитента

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)
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
2017 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода, а так же сокращение долгосрочных и краткосрочных обязательств
1 кв. 2018 г.	Рост	Источником роста является долгосрочная и краткосрочная кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства), а также долгосрочные заёмные средства

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

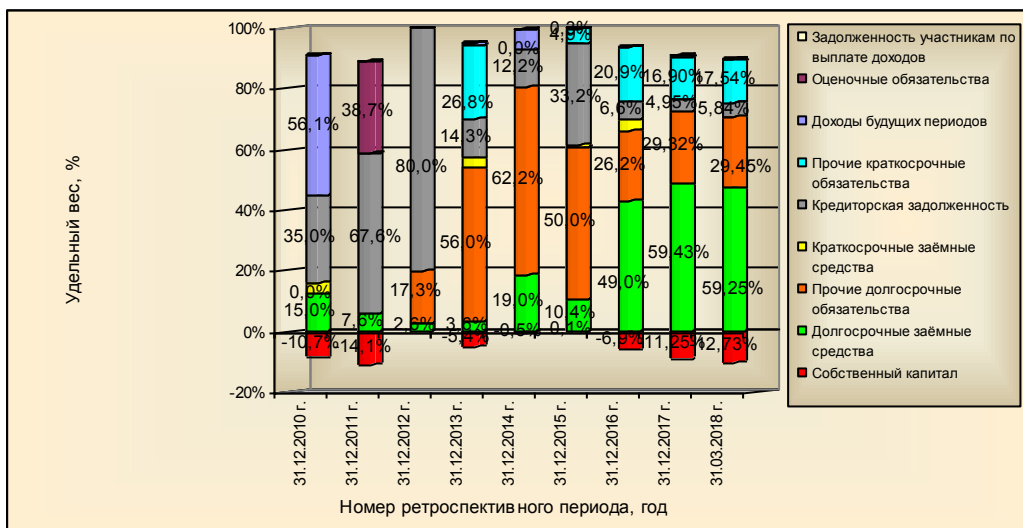


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования активов

В ретроспективном периоде в структуре активов эмитента преобладали внеоборотные активы. Оборотные активы изменялись разнонаправленно. 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 79,75% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 20,25% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

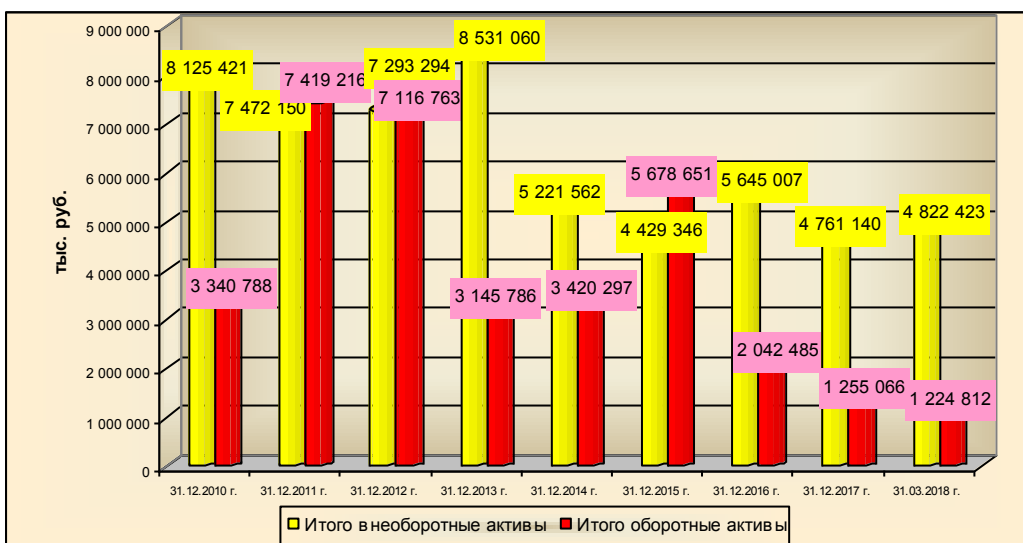


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

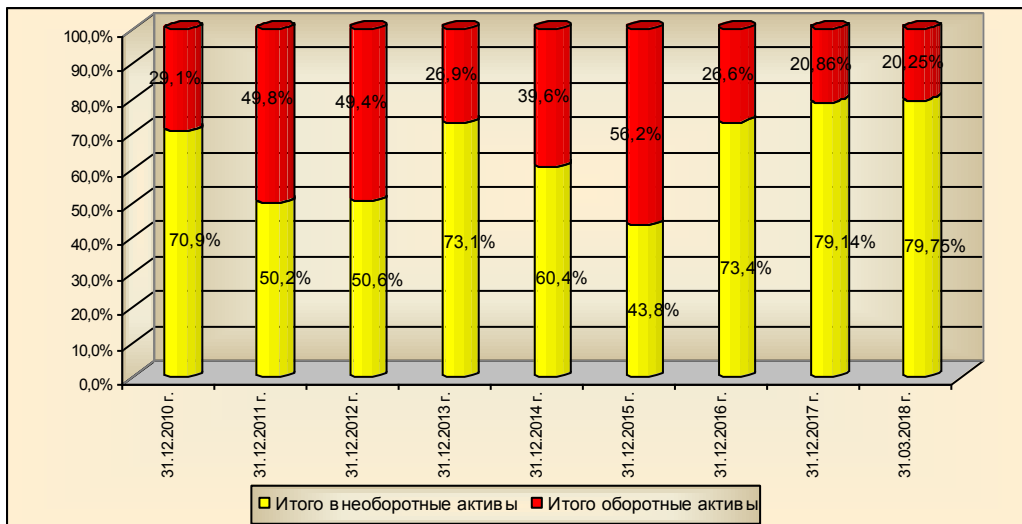


Рис 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

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

- долгосрочные финансовые вложения – 44,84% от совокупных активов;
- прочие внеоборотные активы – 29,89% от совокупных активов;
- запасы – 8,96% от совокупных активов.

Структура внеоборотных и оборотных активов представлена на рис. 5 и рис. 6.

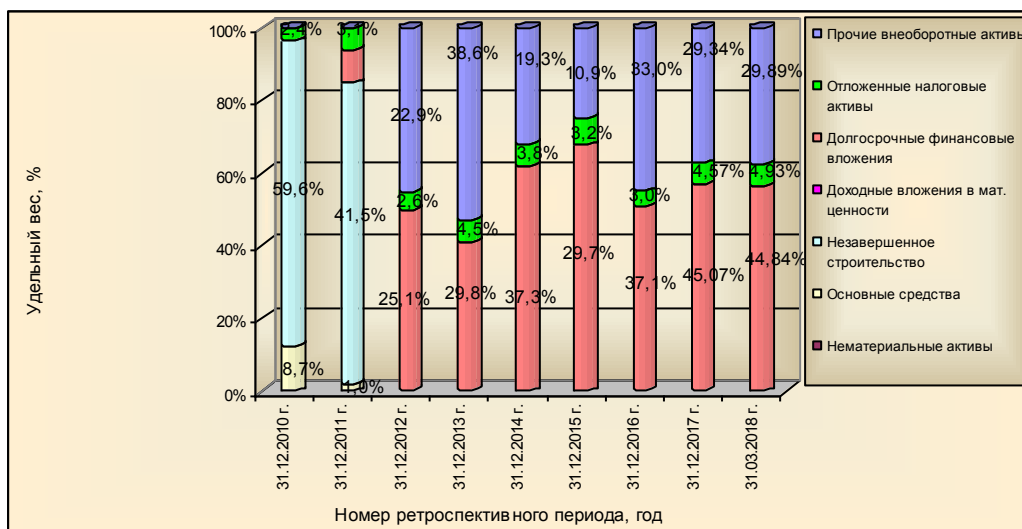


Рис. 5. Структура внеоборотных активов

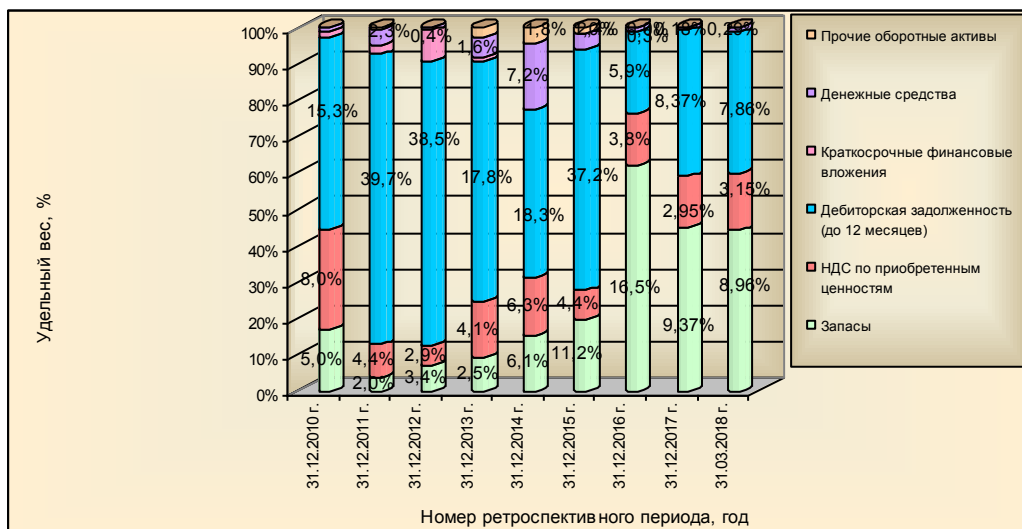


Рис. 6. Структура оборотных активов

Анализ активов эмитента.

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

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.
2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют.
3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют.
4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют.
5. Основные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 132 тыс. руб.
6. Незавершенное строительство. Отсутствует.
7. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 5 601 тыс. руб.
8. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 711 330 тыс. руб.
9. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 298 058 тыс. руб.
10. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 807 302 тыс. руб.
11. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 541 555 тыс. руб.
12. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 190 501 тыс. руб.
13. Дебиторская задолженность более 12 месяцев. Отсутствуют.
14. Дебиторская задолженность до 12 месяцев. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 475 414 тыс. руб.
15. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.
16. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 17 342 тыс. руб.
17. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

Анализ обязательств эмитента.

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

1. Долгосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 583 205 тыс. руб.
2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.
3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.
4. Прочие обязательства (долгосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 781 104 тыс. руб.
5. Краткосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 тыс. руб.
6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 353 000 тыс. руб.
7. Доходы будущих периодов. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 39 013 тыс. руб.
8. Прочие обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 060 688 тыс. руб.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *“Длительность цикла самофинансирования”* (или *“Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала”*). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 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.	31.12. 2017 г.	31.03. 2018 г.
Рентабельность собственного капитала, %	282,96	78,07	-99,88	25536,11	-93,68	-134,43	-3982,64	n/a	n/a
Уровень собственного капитала, %	-10,67	-14,11	-0,02	-5,41	-0,46	0,14	-6,94	-11,25	-12,73%
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,15	-0,28	0,00	-0,07	-0,01	0,00	-0,10	-0,14	-0,16
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	1 196	876	2 151	1 311	221	547	374	70	134
Длительность цикла самофинансирования, дней	-782	-758	-2 019	49	-18	683	758	153	394

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Для того, чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга, приняты системы 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
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

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

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

Таблица 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 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 31.03.2018 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 12 – табл. 20.

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

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	1	0	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			5	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			С	

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.			С	

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
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.			Д	

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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
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.			С	

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
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 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	1	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	2	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			6	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			C	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 20.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 1 кв. 2018 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
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	1	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	0	1	1	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			4	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			C	

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

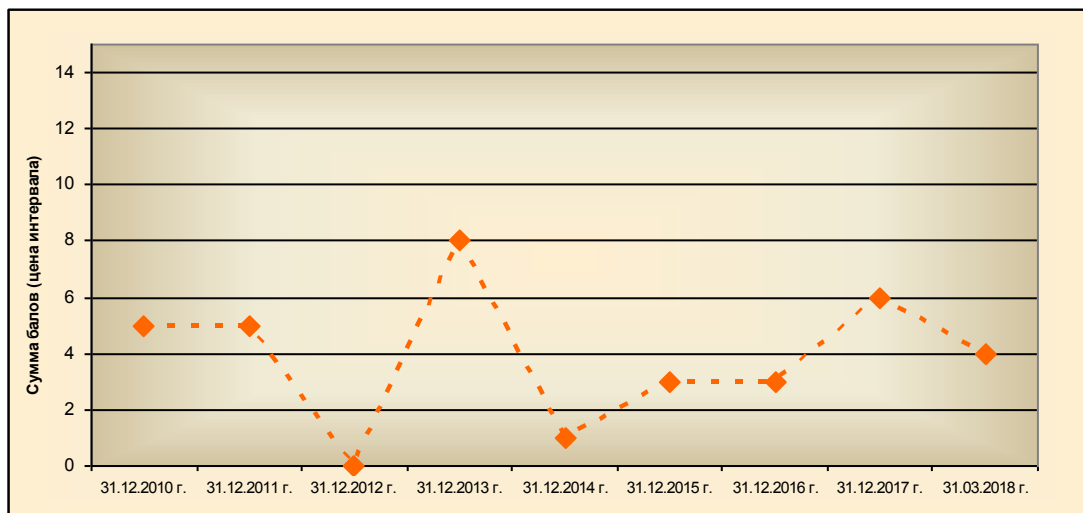


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Разнонаправленная	22,22	0,00	0,00	77,78
Рискованность бизнеса	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	0,00	11,11	11,11	77,78
Качество управления бизнесом	Разнонаправленная	0,00	55,56	11,11	33,33

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 12 – табл. 21 позволяет сделать следующие выводы:

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

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

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

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2016 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2016 г. представлены в табл. 22.

Таблица 22.

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.	2016 г.
ВВП	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1
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	104,8
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10
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	95,70
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	93,50
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10 166	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703
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	5,5
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2
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	191,4
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	41,7

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

В общем случае можно выделить три основных состояния экономики, а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за 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;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции).

4.2. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 2017 года и апреля - мая 2018 года

Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 2017 года

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса - розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки.

Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2 % ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/>

По итогам 2017 года восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

Основные тенденции социально - экономического развития РФ в апреле – мае 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в апреле и мае темпы роста ВВП превысили уровень 2 %. Основной вклад в ускорение экономического роста по сравнению с 1 кв. 2018 внесли обрабатывающая промышленность, транспорт, торговля, а также строительство. Существенный положительный вклад в динамику ВВП продолжает вносить сектор профессиональных услуг.

Динамика совокупных потребительских расходов, по предварительным данным, продолжает опережать рост розничных продаж. Оборот розничной торговли по-прежнему растет умеренными темпами (2,4 % г/г в мае после 2,7 % г/г в апреле). При этом «жесткие» индикаторы указывают на более активное расширение потребительского спроса. Причиной расхождения является распространение форм потребления, не учитываемых при расчете розничного товарооборота, но включаемых в показатель совокупного потребительского спроса. В частности, объем покупок в зарубежных интернет-магазинах увеличился на 34,7 % г/г в долларовом эквиваленте в 1 кв. 2018.

Поддержку потреблению оказывает динамичный рост заработных плат. Оплата труда в социальном секторе, по оценке Минэкономразвития России, продолжает расти темпом выше 20 % в номинальном выражении. Некоторое замедление ее годовой динамики в мае обусловлено более равномерным, чем в предыдущие годы, внутригодовым распределением выплат в соответствии с целевыми ориентирами, установленными указами Президента Российской Федерации. Рост номинальных заработных плат во внебюджетном секторе по-прежнему существенно превышает инфляцию. Высокие темпы роста заработных плат во внебюджетном секторе связаны с тенденциями на рынке труда, который функционирует в условиях, близких к дефициту.

В мае безработица оставалась на рекордно низких уровнях в условиях стагнации предложения трудовых ресурсов. Несмотря на некоторое увеличение числа безработных в мае, апреля (4,8% SA от–уровень безработицы с исключением сезонности остался на уровне марта рабочей силы). Сохранение безработицы на низких уровнях в текущем году обусловлено, в первую очередь, ограничениями со стороны предложения рабочей силы.

Расширение кредита экономике происходит умеренными темпами, при этом в структуре портфеля продолжает расти доля кредитов физическим лицам. Темп роста кредитов населению продолжает ускоряться и существенно опережать темп роста корпоративного кредитования. При этом годовые темпы роста розничного кредитного портфеля остаются существенно выше темпов роста номинальной заработной платы, что говорит об их фундаментальной неустойчивости.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6199b307-3102-42ca-935c->

19b05d2d398b/180704_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b

По итогам апреля - мая 2018 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, производства. Восстанавливается внутренний потребительский спрос.

4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ

Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 год и на плановый период 2019 и 2020 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных в июне 2017 г. на заседании Правительства Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза, с учетом изменений внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, итогов социально - экономического развития Российской Федерации за январь - июль 2017 г., а также прогнозных показателей федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Описание вариантов прогноза

Прогноз основных макроэкономических параметров социально - экономического развития Российской Федерации на 2018 - 2020 гг. разработан в составе трех основных вариантов - базового, консервативного и целевого.

Важными факторами, оказывающими воздействие на развитие ситуации в российской экономике, на прогнозном горизонте будут оставаться основополагающие принципы бюджетной и денежно-кредитной политики.

Во всех трех вариантах прогноза предполагается, что Банк России будет продолжать проводить денежно-кредитную политику в рамках режима таргетирования инфляции, что должно обеспечить значение инфляции вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного периода.

Как и ранее, во все три варианта прогноза заложена реализация бюджетной политики в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил, которая предусматривает фиксацию базовой цены нефти марки "Юралс" на уровне 40 долларов США за баррель в реальном выражении (в ценах 2017 г.). Таким образом, все сценарии прогноза предполагают взаимосвязку первичных расходов федерального бюджета с нефтегазовыми доходами, рассчитанными при базовой цене на нефть. Одновременно проведение Минфином России операций по покупке иностранной валюты на внутреннем валютном рынке в объеме дополнительных нефтегазовых доходов бюджета, поступающих в результате превышения ценой на нефть порогового уровня 40 долларов США за баррель (в ценах 2017 г.), будет способствовать снижению зависимости динамики курса рубля от колебаний цен на нефть.

Важной частью общей макроэкономической политики также является тарифное регулирование. Ограничение темпов роста тарифов естественных монополий уровнем инфляции в среднесрочной перспективе будет оставаться структурным фактором снижения инфляционного давления и повышения инвестиционной активности частного сектора, а также будет стимулировать повышение эффективности компаний инфраструктурного сектора.

Благоприятное влияние на внутренние макроэкономические условия будут также оказывать законодательное регулирование неналоговых платежей, реформа контрольно-надзорной деятельности и модернизация института банкротства.

Таким образом, реализация последовательной и согласованной макроэкономической политики на прогнозном горизонте будет обеспечивать стабильность основных макроэкономических параметров - выпуска, инфляции, реального эффективного курса рубля и долгосрочных процентных ставок.

Базовый вариант прогноза исходит из консервативных предпосылок о внешнеэкономической конъюнктуре.

В среднесрочной перспективе ожидается замедление мирового экономического роста до 2,8% к 2020 г. В развитых странах на уровне экономической активности будет отрицательно сказываться исчерпание возможностей посткризисного восстановительного роста. Будут нарастать и структурные ограничения, обусловленные неблагоприятной демографической ситуацией - старением населения и увеличением доли населения выше трудоспособного возраста. В базовом варианте прогноза также предполагается дальнейшее замедление китайской экономики под влиянием избыточной долговой нагрузки и перенакопления капитала в инфраструктурном секторе. В то время как потенциал текущей модели роста китайской экономики во многом исчерпан, прогресс в области структурных реформ, направленных на переориентацию экономики на новые источники роста, вероятно, будет ограниченным. В других развивающихся экономиках также ожидается снижение темпов роста в условиях более низких цен на сырьевые товары и ожидаемого

ужесточения финансовых условий на глобальных финансовых рынках.

Невысокие темпы роста мировой экономики также будут ограничивать рост спроса на энергоносители.

В базовый вариант прогноза закладывается сохранение цен на нефть вблизи текущих уровней до окончания срока действия соглашения об ограничении добычи и предпосылка о том, что соглашение об ограничении добычи будет действовать до марта 2018 г. После окончания действия соглашения, как ожидается, объем добычи в странах-участниках вернется к уровням, предшествовавшим соглашению. Дополнительное давление на рынок нефти будет оказывать рост добычи в странах, не участвующих в соглашении (прежде всего - в Ливии и Нигерии), а также наращивание производства сланцевой нефти в США. В этих условиях прогнозируется постепенное снижение цен на нефть марки "Юралс" к концу 2018 г. до уровня чуть выше 40 долларов США за баррель, который оценивается как равновесный.

В 2019 и 2020 гг. ожидается сохранение цен на нефть вблизи указанного уровня (с поправкой на инфляцию в экономике США).

В связи с продлением соглашения об ограничении добычи нефти в мае 2017 г. на дополнительные 9 месяцев, в базовом сценарии прогноз добычи нефти в 2017 и 2018 г. был понижен до 547 млн. тонн в год. При этом в 2019 - 2020 гг. объемы нефтедобычи восстановятся до 553 млн. тонн в год.

Поставки нефти на внутренний рынок будут снижаться за счет увеличения обеспеченности внутреннего рынка и повышения глубины нефтепереработки, в то время как экспорт нефти будет расти благодаря увеличению привлекательности экспортных поставок, снижению первичной переработки нефти и увеличению глубины ее переработки из-за принятого "налогового маневра".

Прогноз исходит из сохранения действия на протяжении всего прогнозного периода финансовых и экономических санкций в отношении российской экономики, а также ответных мер со стороны России.

С учетом изменения ситуации на мировых валютных рынках прогнозируется сохранение курса евро к доллару США на уровне 1,18 в течение 2018 - 2020 гг., что соответствует рыночному консенсусу. В базовом сценарии в 2018 г. ожидается ослабление рубля по сравнению с 2017 г. (с 59,4 до 64,7 рублей за доллар США) под воздействием увеличения отрицательного сальдо счета текущих операций, которое будет происходить из-за снижения экспорта в результате падения цен на энергоносители и продолжающегося роста импорта на фоне восстановления экономики. В 2019 и 2020 гг. ожидается стабилизация рубля в реальном выражении и, соответственно, его ослабление в номинальном выражении темпами, обусловленными дифференциалом инфляции в России и в странах - торговых партнерах. В 2020 г. среднегодовой курс прогнозируется на уровне 68,0 рублей за доллар США.

В рамках базового сценария прогнозируется постепенное увеличение темпов роста российской экономики с 2,1% в 2017 г. до 2,3% к 2020 г.

Ускорение экономического роста будет обеспечиваться в первую очередь увеличением инвестиций в основной капитал, средний темп роста которых в 2018 - 2020 гг. ожидается на уровне 5,3% в среднем за год. Опережающему росту инвестиций будет способствовать реализация следующих мер Правительства Российской Федерации:

программа льготного кредитования малого и среднего бизнеса (программа "6,5"), направленная на расширение инвестиционных возможностей указанной группы предприятий;

создание на базе Внешэкономбанка "фабрики проектного финансирования", что предполагает отбор качественных проектов и их сопровождение на всех стадиях - от разработки до правильного структурирования финансирования и последующего процесса реализации;

создание эффективного механизма государственно-частного партнерства на принципах "инфраструктурной ипотеки". Основная задача такого механизма - создание привлекательных условий для инвестирования частного капитала, включая долговой, в инфраструктурное строительство. Это, с одной стороны, позволит существенно сократить прямые бюджетные расходы на реализацию каждого проекта, а с другой стороны, расширит возможности по одновременной реализации большого числа проектов. В области снижения рисков для частных инвесторов важную роль будут играть гарантии государства и корректировка законодательства.

Одновременно поддержку экономическому росту на прогнозном горизонте будет оказывать реализация ряда приоритетных проектов Правительства Российской Федерации (в частности, приоритетного проекта "Повышение производительности труда"), а также программы "Цифровая экономика", основной целью которой является развитие и внедрение цифровых технологий во все сферы экономической деятельности.

В разрезе видов экономической деятельности драйвером роста в 2018 - 2020 гг. будет обрабатывающая промышленность. В свою очередь, в ее структуре поддержку росту будут оказывать с одной стороны отрасли, которые в течение 2015 - 2016 гг. получили значительные

конкурентные преимущества и успешно ими воспользовались - химический комплекс, пищевая и легкая промышленность. Кроме того, с учетом восстановления инвестиционного спроса, прогнозируется рост в инвестиционно-ориентированных отраслях (производстве строительных материалов и отраслях машиностроения).

Неблагоприятные демографические тенденции с одной стороны и уверенное восстановление экономической активности с другой продолжают оказывать давление на рынок труда. В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется снижение уровня безработицы с ожидаемых 5,2% в 2017 г. до 4,7% в 2020 г. Одновременно, по оценкам, будет происходить и снижение естественного уровня безработицы (до уровня 4,5 - 4,7% к 2020 г.) как за счет изменения возрастной структуры населения, так и за счет сокращения времени поиска работы (по мере более широкого распространения и активного использования интернет - технологий в данной области). Таким образом, давление на заработные платы будет ограниченным.

В среднесрочном периоде в части оплаты труда определяющую роль будет играть выполнение в 2018 г. обязательств, закрепленных в указах Президента Российской Федерации, с последующим поддержанием достигнутых соотношений заработных плат отдельных категорий работников бюджетной сферы и дохода от трудовой деятельности в регионах. В результате наибольший рост реальной заработной платы ожидается в 2018 г.

(4,1% по базовому варианту) с последующим замедлением (до 1,3 - 1,5% в 2019 - 2020 гг.). Рост реальных заработных плат, наряду с восстановлением потребительского кредитования, продолжит оказывать поддержку потребительскому спросу, который будет уверенно расти в течение всего прогнозного периода.

Вместе с тем, в базовом сценарии прогнозируется, что в среднесрочном периоде заработные платы в частном секторе будут расти темпами, близкими к росту производительности труда. В результате не ожидается существенного повышательного давления на инфляцию. В этих условиях прогнозируется ее нахождение вблизи целевого уровня 4% на протяжении всего прогнозного горизонта.

Целевой вариант прогноза основан на тех же внешнеэкономических предпосылках, что и базовый вариант. Одновременно в его основу положен высокий вариант демографического прогноза Росстата, предполагающий более высокие коэффициенты рождаемости и более высокий миграционный прирост (по сравнению со средним вариантом демографического прогноза).

В целевом варианте прогноза развития российской экономики с учетом создания условий для интенсификации инвестиционной деятельности (в том числе в добывающей отрасли) прогнозируется более быстрое восстановление добычи нефти в 2018 г. после окончания действия соглашения (до 551 млн. тонн за 2018 год). В дальнейшем ожидается некоторое увеличение добычи нефти за счет внедрения передовых технологий и ввода новых месторождений, расположенных в удаленных регионах со сложными условиями. В результате объем добычи нефти в целевом сценарии будет составлять 556 млн. тонн в год в 2019 - 2020 гг.

Кроме того, в результате чуть более быстрого роста производительности труда в целевом сценарии курс рубля в конце прогнозного периода несколько крепче, чем в базовом (67,4 рубля за доллар США в 2020 г.).

Как и в базовом варианте, опережающий рост производительности труда по сравнению с темпом роста заработной платы обусловит отсутствие существенного проинфляционного давления, что создаст условия для сохранения инфляции на целевом уровне в среднесрочном периоде.

В рамках целевого сценария прогнозируется, что более эффективная реализация мер по преодолению структурных ограничений экономического роста как в области создания и модернизации основных фондов, так и в области демографии обеспечат более высокие, чем в базовом варианте, темпы роста экономики на всем прогнозном горизонте. К 2020 г. темп роста ВВП может достичь 3,1%.

В консервативный вариант прогноза была заложена предпосылка о более существенном замедлении мирового экономического роста. Это может произойти в результате "жесткой посадки" экономики Китая, спровоцированной схлопыванием пузырей на рынках финансовых и нефинансовых активов; более быстрого, чем ожидалось, ужесточения денежно - кредитной политики в развитых странах. В этих условиях снижение мирового спроса на нефть приведет к падению цены на нефть марки "Юралс" до 35 долларов США за баррель к концу 2018 г. и ее сохранению на этом уровне до конца прогнозного периода. Кроме того, снижение цен на нефть и замедление темпов мирового экономического роста будут сопровождаться повышением уровня неприятия рисков международными инвесторами.

В консервативном сценарии ожидается более значительное ослабление рубля под воздействием ухудшения условий торговли с одной стороны и усиления оттока капитала - с другой. В 2018 г. ожидается скачок курса рубля к доллару США до 70,3 рубля за доллар США в среднем за год, а в

дальнейшем - стабилизация рубля в реальном выражении. При этом воздействие шока условий торговли в 2018 г. на курс рубля будет смягчено осуществлением продаж иностранной валюты Минфином России в соответствии с новой конструкцией бюджетных правил.

В этих условиях темп роста ВВП в 2018 г., по оценкам, снизится до 0,8%. Однако, в силу значительного снижения структурной зависимости российской экономики от цен на нефть, снижения ВВП в реальном выражении не прогнозируется. В то же время слабый внешний спрос и высокий уровень неприятия рисков международными инвесторами, предполагающиеся в течение всего прогнозного периода, обусловят медленное восстановление темпов роста российской экономики до 1,5% в 2020 г.

Скачок курса в 2018 г., вероятно, приведет к краткосрочному превышению инфляцией целевого уровня (4,3% к концу 2018 г.). При этом, как ожидается, последовательная денежно-кредитная политика обусловит ее скорое возвращение к целевому уровню.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2020 годы представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2020 годы

Сценарий	2016 год отчет	2017 год оценка	2018 год	2019 год	2020 год
			прогноз		
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.					
Базовый			43,8	41,6	42,4
Целевой	41,7	49,9	43,8	41,6	42,4
Консервативный			36,8	35,0	35,0
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый			4,0	4,0	4,0
Целевой	5,4	3,2	4,0	4,0	4,0
Консервативный			4,3	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, темп роста %					
Базовый			2,1	2,2	2,3
Целевой	-0,2	2,1	2,2	2,6	3,1
Консервативный			0,8	0,9	1,5
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый			4,7	5,6	5,7
Целевой	-0,9	4,1	5,7	6,7	8,6
Консервативный			-0,5	1,5	1,5
Промышленность, %					
Базовый			2,5	2,5	2,5
Целевой	-1,3	2,1	2,7	2,9	3,2
Консервативный			1,3	1,5	1,6
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый			2,3	1,1	1,2
Целевой	-5,1	-1,3	2,4	1,4	1,7
Консервативный			1,4	0,2	0,6
Реальная заработная плата, %					
Базовый			4,1	1,3	1,5
Целевой	0,8	3,2	4,2	1,5	2,0
Консервативный			3,2	0,2	0,8
Оборот розничной торговли, %					
Базовый			2,9	2,7	2,5
Целевой	-4,6	-1,2	3,0	3,1	3,3
Консервативный			1,7	1,1	1,5
Экспорт – всего, млрд. долл. США					
Базовый	281,8	336,9	324,9	324,2	332,4

Сценарий	2016 год отчет	2017 год оценка	2018 год	2019 год	2020 год
			прогноз		
Целевой			331,5	343,4	362,2
Консервативный			295,7	289,0	291,5
Импорт – всего, млрд. долл. США					
Базовый			234,8	238,0	241,0
Целевой	191,6	227,8	237,8	248,0	261,0
Консервативный			219,3	219,0	216,7

Источник. 1. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63/prognoz2018_2020.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=2e83e62b-ebc6-4570-9d7b-ae0beba79f63

Прогноз социально-экономического развития РФ на 2018 год и на плановый период 2019 - 2024 годов.

Минэкономразвития России осуществило обновление прогноза социально-экономического развития с учетом целей, поставленных Президентом Российской Федерации (Указ № 204). В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития в настоящий момент заложены предпосылки полной реализации разработанного Правительством Российской Федерации комплекса мер, направленных на обеспечение ускорения темпов экономического роста и улучшение демографической ситуации. В августе 2018 г. прогноз может быть уточнен с учетом конкретных решений, принятых по их реализации.

В первом полугодии 2018 года крупнейшие экономики продолжали расти темпами, близкими к показателям прошлого года. Глобальный PMI в обрабатывающей промышленности находился выше отметки 53 б.п. с начала года (в среднем за январь-май 53,7 б.п.). Вместе с тем в настоящее время существенно возросли риски замедления глобального роста, в том числе из-за введения ключевыми странами взаимных торговых ограничений.

Кроме того, более высокие темпы экономического роста в США по сравнению с экономикой Еврозоны, активная нормализация денежно-кредитной политики ФРС США, а также рост волатильности на финансовых рынках отдельных развивающихся стран (Аргентина, Турция) привели к масштабной переоценке рисков глобальными инвесторами и укреплению доллара США относительно других валют. По оценке Минэкономразвития России, текущие значения курса рубля являются в первую очередь следствием глобального давления на валюты развивающихся стран, в то время как эффект на настроения инвесторов введенного в начале апреля 2018 г. дополнительного пакета санкционных мер к настоящему моменту исчерпан.

В этих условиях Минэкономразвития России ожидает сохранения обменного курса рубля вблизи текущих уровней до конца 2018 года. С учетом значений 1П18 в среднем за 2018 год курс рубля к доллару США прогнозируется на уровне 60,8 рублей за доллар США. На горизонте до 2024 года по мере исчерпания влияния стимулирующего бюджетного импульса в США и нормализации денежно-кредитной политики ЕЦБ ожидается постепенное ослабление доллара США относительно евро, что также скажется на динамике курсов валют развивающихся стран.

В условиях достаточно уверенного роста мирового спроса странами-экспортерами нефти 23 июня было принято решение об увеличении добычи нефти до 1 млн. барр. в день. В этих условиях прогнозируется, что объем добычи нефти в России составит 549 млн. тонн в текущем году (после 546,5 млн. тонн в 2017 году), а в 2019 г. увеличится до 555 млн. тонн и до 560 млн. тонн в 2020 - 2021 г. с последующим постепенным снижением до 555 млн. тонн к 2024 году.

Вместе с тем наращивание добычи нефти странами ОПЕК+ не приведет к резким колебаниям котировок. В базовый сценарий прогноза социально-экономического развития Минэкономразвития России закладывает постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» до 63,4 долларов США за баррель в среднем за 2019 год, 59,7 долларов США за баррель в 2020 году и до 53,5 долларов США за баррель в 2024 году. При этом влияние изменения цен на нефть на обменный курс рубля будет в значительной степени абсорбировано бюджетным правилом, в связи с чем с учетом ситуации на мировых финансовых рынках в среднесрочной перспективе курс рубля будет стабилен в реальном выражении.

Темп роста ВВП в текущем году, по оценке, составит 1,9 %. В разрезе компонентов использования продолжится расширение внутреннего потребительского и инвестиционного спроса темпами, сопоставимыми с предыдущим годом. При этом следующий год, как ожидается, будет достаточно сложным с точки зрения адаптации к принятым решениям в области бюджетно-налоговой политики.

Запланированное повышение ставки НДС с 18 % до 20 % приведет к временному ускорению инфляции. Доля товаров и услуг, облагаемая базовой ставкой НДС, в потребительской корзине, оставляет 76 %. Соответственно, «счетный» вклад в инфляцию от увеличения базовой ставки НДС с 18 % до 20 % оценивается в 1,3 п.п. Кроме того, будут иметь место два противоположных по

направлению «вторичных эффекта»: рост инфляционных ожиданий и частичная абсорбция эффекта повышения НДС за счет маржи производителей и продавцов, которые будут сопоставимы по масштабу. Вероятно, эффект роста инфляционных ожиданий реализуется уже в текущем году и приобретет форму «потребления впрок» товаров длительного пользования, на которые население будет ждать роста цен. С учетом описанного эффекта прогнозируется, что инфляция с текущих уровней ускорится до 3,1 % г/г в декабре 2018 года. С учетом проведения Банком России денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 % г/г, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция, вероятно, опустится ниже 4 % (прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 % г/г).

Темп роста ВВП может опуститься ниже 1 % г/г ко 2кв19, по итогам 2019 года темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,4 %. Снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами.

В 2019 году ожидается замедление реальных темпов роста заработных плат в первую очередь из-за формирования высокой базы сравнения в 2018 году (в результате доведения до целевого уровня оплаты труда работников социальной сферы, а также доведения размера МРОТ до прожиточного минимума). Кроме того, в 2019 году индексация прочим категориям работников бюджетной сферы будет проведена с 1 октября (а не с 1 января, как в текущем году). Отсутствие значимого давления на заработные платы со стороны бюджетного сектора обусловит сближение темпов роста реальных заработных плат в частном секторе с темпом роста производительности труда. С другой стороны, на реальных темпах роста заработной платы, так же как и на их покупательной способности, негативно скажется ускорение инфляции. В результате темп роста реальных заработных плат снизится с ожидаемых 6,3 % в 2018 году до менее 1 % в 2019 году, а с 3,5 % г/г в –реальный темп роста расходов на конечное потребление домашних хозяйств текущем году до 2,6 % г/г в 2019 году (влияние замедления динамики заработных плат на потребительские расходы будет частично компенсироваться снижением нормы сбережения). В дальнейшем ожидается восстановление темпов роста реальных заработных плат до значений, близких к темпам роста производительности труда. Вторым фактором замедления роста в 1 кв. 2018 станет вероятный отложенный запуск инвестиционных проектов с государственным участием при одновременном росте налоговой нагрузки уже с начала года.

Острый дефицит на рынке труда будет постепенно ослабевать. Это станет результатом повышения уровня экономической активности населения (в том числе в старших возрастах), благодаря увеличению продолжительности здоровой жизни в совокупности с повышением пенсионного возраста. По оценке Минэкономразвития России, результатом указанных факторов станет увеличение численности занятых приблизительно на 300 тыс. человек в 2019 г. и на 1,8 млн. человек к 2024 г. по сравнению с инерционным сценарием. Совокупный вклад в экономический рост от увеличения численности работающего населения за период 2019- 2024 годов оценивается в 1,3 процентного пункта. Дополнительным фактором увеличения предложения труда должен стать рост притока мигрантов.

Наряду с постепенным увеличением предложения труда, спрос на труд также продолжит расти в условиях динамичного экономического роста. Кроме того, постепенное устранение барьеров, затрудняющих движение рабочей силы, в том числе за счет сокращения времени поиска работы в результате широкого распространения и активного использования интернет-технологий, а также более широкое распространение новых форм занятости (таких как «онлайн-интеграторы»), будет способствовать снижению безработицы, в том числе за счет сокращения ее естественного уровня. В результате в течение всего прогнозного периода, будет сохраняться тренд на снижение уровня безработицы. Уровень безработицы может снизиться с 5,2% в 2017 году до 4,6 % в 2023-2024 годах.

Выходу российской экономики на траекторию более высоких темпов роста будет способствовать комплекс мер, реализуемых Правительством Российской Федерации для решения задач, поставленных Указом Президента Российской Федерации (№204). Указанные меры направлены, в том числе, на обеспечение роста производительности труда в экономике, увеличение доли малого бизнеса в ВВП, расширение несырьевого неэнергетического экспорта и экспорта услуг, создание условия для развития человека.

Одновременно ключевым условием обеспечения устойчиво высоких темпов экономического роста является перераспределение структуры расходов в пользу инвестиционных. На решение этой задачи будет направлен комплекс мер экономической политики, включающий как перераспределение расходов федерального бюджета в пользу инвестиционных и реализацию проектов инфраструктурного строительства с привлечением средств частных инвесторов, так и создание условий для роста инвестиционной активности частного сектора. Второе будет

достигаться с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

Кроме того, комплекс мер экономической политики будет включать мероприятия, направленные на создание источников долгосрочных сбережений в экономике (добровольная накопительная пенсионная система, расширение линейки инструментов сбережения населения), а также переход от нейтрального банковского регулирования к стимулирующему (с точки зрения проектного кредитования, кредитования МСП и ипотечного кредитования).

При успешной реализации всего комплекса мер экономической политики рост ВВП ускорится до уровня выше 3 % в период 2021-2024 годов. В инерционном сценарии потенциальные темпы роста ВВП сохранятся на уровне 1,5-2,0 %.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2024 годы представлены в табл. 24.

Таблица 24.

**Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации
на 2018 – 2024 годы**

Наименование показателя	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
		прогноз						
ВВП, % г/г реальный рост	1,5	1,9	1,4	2,0	3,1	3,2	3,2	3,3
ВВП номинал (млрд.руб.)	92 037	100 519	106 154	111 558	119 385	128 074	137 715	148 258
ИПЦ, % г/г (на конец периода)	2,5	3,1	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Курс доллара (среднее за период)	58,3	60,8	63,2	63,8	64	64,7	66,3	68,0
Инвестиции в основной капитал (млрд. рублей)	15 967	17 339	18 775	21 088	23 498	26 135	29 039	32 183
Оборот розничной торговли (млрд. рублей)	29 813	31 354	33 325	35 357	37 641	40 086	42 757	45 667
Реальная з/п, % г/г	2,9	6,3	0,8	1,5	2,3	2,8	2,8	2,8
Номинальная з/п, % г/г	6,7	9,0	5,1	5,2	6,4	7,0	6,9	6,9
Номинальная з/п: бюджетный сектор, % г/г	6,2	13,1	2,7	4,6	5,1	6,0	5,9	5,9
Номинальная з/п: частный сектор, % г/г	6,8	7,5	6,0	5,4	6,9	7,2	7,2	7,2
ФЗП номинальный (млрд. руб.)	20 821	22 635	23 800	25 057	26 656	28 495	30 473	32 597
Индекс промышленного производства, % г/г	2,1	2,5	2,1	2,6	2,9	3,2	3,3	3,4
Счет текущих операций (млрд. долл.)	32,7	83,2	67,4	46,2	35,6	28,4	23,1	19,3
Финансовый счет (кроме резервных активов) (млрд. долл.)	10,0	18,0	14,0	4,0	0,0	-1,0	-1,0	1,0
Экспорт товаров (млрд. долл.)	353	440	445	447	460	476	449	514
Импорт товаров (млрд. долл.)	238	275	290	307	325	343	362	380
Изменение валютных резервов (млрд. долл.)	22,6	65,5	53,3	42,2	35,7	29,9	24,5	18,5

Источник: 1. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b/180704_econ_picture.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=6199b307-3102-42ca-935c-19b05d2d398b

4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников

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. 25.

Таблица 25.

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
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. 25, 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. 26.

Таблица 26.

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

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	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:

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

где:

p_i - 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);

σ_m^2 – 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. 27.

Таблица 27.

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
$\beta > 1$	Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Однонаправленное
$\beta = 1$	Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя всех отраслей	Однонаправленное
$0 < \beta < 1$	Динамика показателя отрасли изменяются запаздывающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Однонаправленное
$-1 < \beta < 0$	Динамика показателя отрасли изменяются опережающими темпами по сравнению с динамикой изменения показателей всех отраслей	Разнонаправленное
$\beta = -1$	Динамика показателя отрасли изменяются темпами соответствующими динамике изменения показателя всех отраслей	Разнонаправленное
$\beta < -1$	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. 28.

Таблица 28.

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 заемные средства	1,85	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение 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 2017 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://cbds.gks.ru/>. 2. Расчет Оценщика.

Анализ данных отрасли, в рамках анализа финансовых показателей организаций с ОКВЭД - 68.10.11 – «подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества», показал, что ретроспективные данные после 2015 г. официально не опубликованы. На основе проведенных расчетов, можно констатировать, что место оцениваемого Общества в отрасли незначительное (не существенное).

4.6. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)

Общие положения

Под рынком долгов непубличных компаний понимается рынок купли – продажи дебиторской задолженности предприятий и организаций перед предприятиями и организациями, возникшей из договоров самого разного типа (кредитных, займа, купли – продажи, подряда и т.д.). В ряде случаев, такая задолженность может быть переоформлена в векселя должника.

Исходя из вышеуказанного определения, отделяем этот рынок:

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

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

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

Правовые основы функционирования рынка

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

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

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

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

В законодательстве прямо не предусмотрены нормы о возмездности договора уступки права требования (цессии). Поэтому при заключении договора цессии между физическими лицами договор может быть как возмездным, так и безвозмездным (безвозмездный договор цессии может квалифицироваться как договор дарения).

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

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

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

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

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

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

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

Участники рынка

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

Категории продавцов	Характеристики (описание) продавцов
Арбитражные управляющие	Продают, как правило, безнадёжные долги предприятий

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

Сегментация рынка

Сегментация рынка долгов непубличных компаний представлена ниже.

Наименование сегмента	Характеристики (описание) сегмента
«Мусорные» долги, практически не реальные ко взысканию, хотя и существующие юридически	Долги компаний – банкротов. Реализуются арбитражными управляющими на публичных торгах. Арбитражные управляющие продают те долги, взыскание которых не увенчалось успехом. При этом, предложение дебиторской задолженности к продаже на торгах является своего рода заменой списанию этих безнадежных долгов, поскольку доля несостоявшихся торгов по причине отсутствия интереса у покупателей находится в интервале от 83% до 94%, интересантов на них мало, и сделки с ними крайне редки. Вероятность продажи - не более 10%.. Как правило, не банковские долги. Вероятность продажи оценить очень сложно.
Реальные ко взысканию необеспеченные долги	Основные критерии – платежеспособность должника, правильность и полнота оформления документов. Возможны покупатели со специальной (но рыночной) мотивацией, например, в виде стремления к зачёту взаимных требований. Как правило, банковские долги. Вероятность продажи зависит от платежеспособности должника (который может быть неплатежеспособным), полноты и правильности оформления документов, а также адекватности оценки и ликвидности обеспечения.
Реальные ко взысканию обеспеченные долги	Продажа имущества, являющегося обеспечением долга, через продажу самого долга.

Цены и дисконты

Интервалы дисконтов, фактически наблюдающихся на рынке при продаже долгов непубличных компаний разных сегментов можно оценить на основании ниже представленных данных.

Наименование сегмента	Вероятный интервал дисконта
«Мусорные» долги, практически не реальные ко взысканию, хотя и существующие юридически	100% - 90% ближе к 100%
Реальные ко взысканию необеспеченные долги	90% - 50%
Реальные ко взысканию обеспеченные долги	50% - 0%
Продажа имущества, являющегося обеспечением долга, через цессию долга	Дисконт, как правило, отсутствует. Напротив, может присутствовать премия, обусловленная превышением рыночной стоимости имущества над номиналом долга.

Вышеуказанные данные хорошо согласуются с альтернативными результатами.

По результатам С.В. Воданюка (Практика применения сравнительного подхода к оценке прав требования (дебиторской задолженности), Имущественные отношения в Российской Федерации, 6(141)), полученным в результате наблюдений за рынком на протяжении ряда лет, наиболее вероятный размер дисконта при продаже реальных необеспеченных долгов компаний из разных

секторов экономики располагается в интервале 0,306 ... 0,547 в зависимости от даты исследования и отраслевой принадлежности группы дебиторов.

По данным экспертов Ассоциации банков Северо – Запада, в зависимости от различных вариантов банкротства компаний рыночные дисконты при продаже обеспеченных долгов предприятий-банкротов колеблются от 32% до 65%.

Судя по всему, такие значения дисконтов являются относительно стабильными во времени.

Так, данные ещё 2001 года свидетельствуют о том, что «На рынке долгов размер дисконта часто превышает 50%. Он определяется финансовым состоянием должника, документарным оформлением задолженности, ликвидностью рынка, перспективами взыскания долга через суд, а также наличием или отсутствием покупателей и претендентов на имущество должника.

Факторы, определяющие цену долга непубличных компаний

Основные факторы, определяющие размер дисконта к номиналу долга непубличных компаний представлены ниже.

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
Уровень риска непогашения долга должником по причине неплатежеспособности	Чем выше риск непогашения долга должником, тем выше дисконт. В случае банкротного состояния должника дисконт будет стремиться к 100% («мусорные» долги).
Предполагаемый срок взыскания	С ростом предполагаемого срока взыскания долга дисконт увеличивается, что естественным образом объясняется стоимостью денег во времени.
Уровень действующих рыночных кредитных и депозитных ставок банков	С ростом действующих рыночных ставок дисконт увеличивается, что так же естественным образом объясняется стоимостью денег во времени.
Номинал долга	При прочих равных дисконт к номиналу более крупных долгов будет выше, чем для менее крупных долгов, что отражает компенсацию роста риска инвестора (покупателя) с ростом размера инвестиций.
Наличие обеспечения долга – оценка (рыночная стоимость) и ликвидность	Наличие обеспечения снижает размер дисконта. Более того, при превышении рыночной стоимости залога над номиналом долга дисконт к номиналу долга может измениться на премию.
Порядок оплаты	При оплате «по факту» дисконт будет больше, чем при оплате в рассрочку, поскольку в первом случае риск покупателя выше, чем во втором.

Факторы, определяющие ликвидность долга

Факторы, повышающие вероятность продажи (ликвидность) долгов представлены ниже.

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
Принципиальная возможность продажи долга	Продаже прав требования могут препятствовать специальные оговорки в контрактах, заключенных с должниками. Например, «Права требования по настоящему договору не могут быть уступлены одной стороной без письменного согласия другой стороны настоящего контракта». Договоры цессии, заключенные вопреки подобному запрету, юридической силы иметь не будут. Нельзя уступить право требования по обязательствам, которые возникли из публичных, а не из гражданских правоотношений. Например, невозможно продать долг налоговой инспекции перед компанией, вызванный переплатой того или иного налога, или задолженность, возникшую из-за задержки выплат средств из бюджета любого уровня – субсидий, оплаты по госзаказу, инвестиций.
Полнота комплекта документов, подтверждающих существование и размер долга	Один из самых важных факторов, позволяющий продать долг за максимальные деньги. Как правило, покупатели готовы принять на себя риски банкротства должника, но не риски проигрыша дела в арбитражном суде. Если ситуация с документами неопределенна, шансы получить хорошую цену стремятся к нулю. При этом, комплект документов, подтверждающих существование долга, будет различаться в зависимости

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
Наличие достоверной информации о должнике	<p>от типа сделки, по которой возникла задолженность. Необходимо предоставить потенциальному покупателю самую актуальную контактную информацию о должнике – адрес офиса, контактные лица, телефоны и т.д. Мало кто захочет покупать долги компании, с представителями которой сложно провести даже обычные переговоры. Покупателей, как правило, не интересуют «неуловимые» должники, за исключением тех случаев, когда есть достоверная информация об их интересных для продажи активах (что представляет собой актив, где находится, реальное состояние и т.д.). Должники, не исполняющие вступившее в законную силу решение суда, также настораживают покупателей, еще более - компании банкроты. Стоит ориентироваться в первую очередь на основную часть - «тело» - долга. Величина штрафов, пеней и неустоек имеет для покупателя вторичное значение.</p>
Реальность стоимости долга	<p>С большей вероятностью продавец сумеет продать сам долг плюс начисленные на него проценты за пользование чужими денежными средствами. При этом процент равен ставке рефинансирования ЦБ РФ. Риск уменьшения судом этой суммы минимален. Такими факторами являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • признание долга должником хотя бы на уровне акта сверки; • прежний положительный опыт взыскания задолженности с должника; • длительное сотрудничество с должником; • существование других кредиторов.
Факторы, повышающие стоимость долга	<p>Необходимо документальное подтверждение указанных факторов, что повышает вероятность взыскания. В некоторых случаях покупателю гораздо интереснее купить долг одновременно у нескольких кредиторов. Это позволит, к примеру, контролировать ход процедуры банкротства. Большое количество кредиторов, каждый из которых «тянет одеяло на себя» может негативно сказаться на последующей процедуре взыскания и, соответственно, на цене. Поэтому если информация о других кредиторах вашего должника, стоит поинтересоваться возможностью формирования их пула, и опять же сообщить об этом будущему покупателю долга.</p>
Прочие факторы	

Общие выводы

1. Рынок продажи долгов непубличных компаний значительно сегментирован. Начальной процедурой при определении стоимости долга должна быть работа по установлению сегмента рынка для оцениваемой задолженности. Далеко не всегда эта работа является легким делом, поскольку может потребоваться значительное время на анализ множества факторов – от надлежащего оформления долга до понимания реальной платежеспособности должника.
2. Если анализ покажет принадлежность оцениваемой задолженности к сегменту «мусорных» долгов, то вероятность ее продажи составляет всего около 10%. Дисконты на этом рынке в среднем превышают 90% и реальность самой сделки часто можно рассматривать только в контексте продажи портфеля «плохих» долгов квалифицированному покупателю за символическую плату.
3. Наиболее сложным с точки зрения оценки представляется определение стоимости необеспеченного долга. В этом случае продавцы склонны выставить достаточно высокую стартовую цену продаваемых долгов – в среднем примерно в половину от суммы номинала. Однако, для совершения сделки в таком случае продавцу придется либо обеспечить наличие доказательств платежеспособности должника, либо продаваемый долг будет рассматривать как «мусорный».
4. Для обеспеченных долгов, напротив, цена сделки в среднем составляет порядка половины от номинала долга. При этом, с точки зрения продавца, начальная цена задолженности часто близка к номиналу, а иногда и превышает ее исходя из стоимости обеспечения. Поэтому при отсутствии

гибкости в позиции продавца поиск покупателя для совершения сделки может занять продолжительное время. В любом случае, определяющую роль для заключения сделки по поводу обеспеченного долга наряду с должным документальным оформлением, прежде всего, играет характеристика предлагаемого обеспечения.

Текущие тенденции рынка цессии («плохих» долгов)

Российский рынок долгов продолжает увеличиваться, и уже государству приходится искать новые способы решения проблемы непогашенных кредитов и общей закредитованности населения. За 2017 год россияне уже получили кредиты на сумму 986,2 млрд. рублей, и по данным статистики, около 15% этой суммы очень скоро окажется в данных о просроченных займах. Общей объем просроченной задолженности россиян составил 1,43 триллиона, и эта сумма продолжает активно расти.

Списание на рынке долгов

В СМИ появилась информация, что служба судебных приставов намерена списать до триллиона рублей просроченных невозвратных долгов, и у многих граждан появилась надежда на кредитную амнистию. Однако позднее информация о списании не подтвердилась: речь шла о технических процедурах, так как 11% исполнительных производств было прекращено из-за невозможности взыскать имеющийся долг. Всего это количество составило 488 000 производств.

Анализ рынка долгов показывает, что проблема возникла не только в кредитной сфере. К примеру, долги за услуги ЖКХ сегодня составляют 645 млрд. руб., и их взыскание также сталкивается со значительными сложностями. Немалая часть - инвестиционные должники: люди покупают дорогие квартиры в качестве инвестиционного вложения, не проживают в них и не платят за коммунальные услуги, в результате задолженность растет месяцами.

К списанным отнесены задолженности, которые просто невозможно взыскать по разным причинам, при этом их обслуживание тоже стоит немалых денег. Однако широким массам россиян не приходится рассчитывать на амнистию, и рынок долгов продолжает расти.

Рынок продажи долгов: тенденции и перспективы

Рынок продажи долгов также испытывает сложности. Банки, в основном, стремятся передать коллекторам только безнадежные займы, платежи по которым прекратились уже несколько месяцев, а иногда и год назад, поэтому взыскать что-то крайне сложно. Сотрудники коллекторских агентств финансово заинтересованы в получении средств, поэтому нередко в ход идут незаконные методы.

Рынок продажи долгов пока демонстрирует рост: в 2016 году на торги попали 486 млрд. руб. по сравнению с 444 млрд. руб. прошлого года, и них было продано 364 млрд. рублей. В общей сложности рынок вырос с 2014 года в полтора раза, что свидетельствует и об увеличении общего объема задолженности, и о спросе на коллекторские услуги.

Наиболее проблемным сектором остаются микрозаймы, где доля невозврата достигает 45-50% от всех выданных средств. Микрофинансовые организации активно сотрудничают с коллекторскими агентствами, и далеко не всегда при этом соблюдаются правила общения с должниками.

Правительственные меры регулирования

В условиях ухудшения общего уровня благосостояния населения, рост рынка долгов становится угрозой национальному развитию. Должник не в состоянии полноценно работать и содержать семью, все больше людей оказываются за чертой бедности. Государство пытается применять следующие меры регулирования рынка долгов:

- Введение процедуры банкротства. Закон о банкротстве физлиц долго обсуждался и был в итоге принят, однако он не привел к существенному улучшению ситуации. Процедура оказалась слишком дорогой и сложной, поэтому у большинства должников на нее просто нет денег. Под критерии банкротства попадают более миллиона граждан, а воспользовались этой процедурой не более 2000 заемщиков.
- Ограничение права на взыскание. Разрабатываются законодательные меры по ограничению количества взыскиваемых средств, а также по максимальному размеру штрафов и пеней, которые могут начислить банки. Пока все проекты находятся только в стадии рассмотрения.
- Ограничение прав коллекторов. Усложняется процедура открытия коллекторских агентств, они должны быть подчинены правилам Центробанка. Кроме того, вводится уголовная ответственность за нарушение прав заемщиков при взыскании задолженностей с помощью противоправных мер.

Перспективы развития ситуации

Пока законодатели и чиновники обсуждают возможные пути решения проблемы, ситуация продолжает ухудшаться. Растет число просроченных платежей, по последним данным, уже около 5 млн. россиян имеют сложности с обслуживанием взятых займов.

Все данные о просроченных платежах передаются в бюро кредитных историй, в результате должники уже не в состоянии получать новые кредиты в банках, Однако из-за тяжелого материального положения людям приходится обращаться в микрофинансовые организации и брать новые займы под гигантские проценты. В результате просроченная сумма только растет, и положительного исхода у этой ситуации нет. Необходим рабочий правительственный механизм, ограничивающий возможную сумму и определяющий хотя бы относительно гуманные методы ее взыскания.

Источник: 1. <http://delonovosti.ru/business/4047-rynok-dolgov.html>

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

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

- Залог 24. Российский портал залогового имущества (<http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/>);
- 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.

Предложения портала залогового имущества - <http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/>, представлены ниже.

The screenshot shows the 'Залог 24' website interface. The main content area is titled 'Уступка прав требования (цессия) - объявления партнеров'. Below this title is a table listing various debt offers for sale across different Russian regions. The table columns are: Регион (Region), Дата (Date), Должник (Debtor), Договор (с год) (Contract (year)), На сумму (For amount), and Сумма продажи (Sale amount). The table contains 15 rows of data.

Регион	Дата	Должник	Договор (с год)	На сумму	Сумма продажи
Иркутская область	14.07.2018	Ф.И.			1 018 000
Кировская область	04.07.2018	Ф.И.			1 230 000
Саратовская область	02.07.2018	Ф.И.			1 392 000
Новосибирская область	27.06.2018	Ф.И.	2017	11 870 000	10 311 000
Иркутская область	27.06.2018	Ф.И.	2017	1 853 166	1 197 000
Татарстан республика	27.06.2018	Ф.И.	2017	1 960 708	1 179 000
Якутия республика	27.06.2018	Ф.И.	2017	1 980 915	1 386 000
Новосибирская область	27.06.2018	Ф.И.	2017	1 876 389	203 000
Татарстан республика	27.06.2018	Ф.И.	2018	2 952 418	308 000
Татарстан республика	27.06.2018	Ф.И.	2018	412 000	42 000
Новосибирская область	27.06.2018	Ф.И.	2018	902 100	договорная
Татарстан республика	27.06.2018	Ф.И.	2018	471 000	334 000
Иркутск	27.06.2018	Ф.И.	2018	1 417 300	1 000 000
Москва	27.06.2018	Ф.И.	2018	1 107 486	1 173 000
Томская область	27.06.2018	Ф.И.	2018	556 081	383 000
Новосибирская область	08.06.2018	Ф.И.			172 000
Омская область	30.05.2018	Ф.И.		298 000 000	договорная
Иркутская область	28.05.2018	Ф.И.	2018	1 642 452	1 529 000
Томская область	24.05.2018	Ф.И.	2018	84 841 000	45 000 000

Регион	Дата	Должник (Имя)	На сумму	Срок просрочки
Саратовская область	14.03.2018	И.А.	2 480 000	188 000
Брянская область (регионы)	14.03.2018	И.А.	2 450 000	185 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	1 822 220	516 117
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	1 881 120	1 018 271
Москва	14.03.2018	И.А.	19 081	47 000
Калужская область (регионы)	14.03.2018	И.А.	2 020 100	431 000
Калужская область (регионы)	14.03.2018	И.А.	2 120 000	171 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	3000	7 730 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	3000	1 740 000
Курганский край	14.03.2018	И.А.	3000	1 807 000
Курганский край	14.03.2018	И.А.	3000	3 831 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	3000	2 340 000
Татарстан (регионы)	14.03.2018	И.А.	3000	2 170 000
Татарстан (регионы)	14.03.2018	И.А.	3000	2 170 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	3000	70 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	3000	2 222 000
Татарстан (регионы)	14.03.2018	И.А.	3000	473 000
Москва	14.03.2018	И.А.	4 434 000	3 668 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 300 000
Татарстан (регионы)	14.03.2018	И.А.	4 000 000	282 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 978 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 048 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 111 000
Курганский край	14.03.2018	И.А.	4 000 000	520 000
Иркутск	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 380 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 300 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 614 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 66 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 078 000
Курганский край	14.03.2018	И.А.	4 000 000	104 000
Саратовская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	209 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 488 000
Курганский край	14.03.2018	И.А.	4 000 000	480 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 004 000
Москва	14.03.2018	И.А.	4 000 000	6 000 000
Курганская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	7 000 000
Курганская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	2 200 000
Курганская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	40 000 000
Курганская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	21 000 000
Курганская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	11 000 000
Иркутск	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 000 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 223 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	189 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	888 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 123 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	2 000 000
Иркутская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	188 000
Саратовский край	14.03.2018	И.А.	4 000 000	487 000
Саратовский край	14.03.2018	И.А.	4 000 000	819 000
Курганский край	14.03.2018	И.А.	4 000 000	200 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	300 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	5 017 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	3 001 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 000 000
Саратовская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	300 000
Курганский край	14.03.2018	И.А.	4 000 000	207 000
Иркутская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	388 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	380 000
Иркутск	14.03.2018	И.А.	4 000 000	97 000
Татарстан (регионы)	14.03.2018	И.А.	4 000 000	188 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 480 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	111 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	3 000 000
Москва	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 171 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	25 074 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	871 000
Курганский край	14.03.2018	И.А.	4 000 000	7 141 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	8 000 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	3 000 000
Москва	14.03.2018	И.А.	4 000 000	307 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	30 144 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	81 247 000
Иркутск	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 007 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	30 000 000
Москва	14.03.2018	И.А.	4 000 000	811 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	104 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 00 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	1 000 000
Саратовская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	380 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	30 000 000
Новосибирская область	14.03.2018	И.А.	4 000 000	30 000 000

Наименование	Дата	Долговая (Долговяз (Гross))	На сумму	Средняя процентная ставка
Сбербанк России	14.02.2018	50,0	47 000 000	8,100 000
МТС	14.02.2018	50,0	9 800 000	8,800 000
Ипотечная программа	12.02.2018	50,0	50 700 000	11,200 000
Сбербанк России	12.02.2018	50,0	400 000 000	140,000 000
Депозитный сертификат	05.02.2018	50,0	110 000 000	120 000 000
Сбербанк России	21.01.2018	50,0	1 800 000	7,000 000
Ипотечная программа	18.02.2018	50,0	200 000 000	200,000 000
Ипотечная программа	05.02.2018	50,0	80 000 000	80 000 000
Ипотечная программа	05.02.2018	50,0	20 000 000	20 000 000
Ипотечная программа	05.02.2018	50,0	114 000 000	114,000 000
Ипотечная программа	22.01.2018	50,0	8 000 000	8 000 000
Акционерный сертификат	20.01.2018	50,0	7 000 000	7 000 000
Ипотечная программа	22.01.2018	50,0	12 000 000	12 000 000
Сбербанк России	22.01.2018	50,0	200 000 000	200 000 000
Ипотечная программа	18.01.2018	50,0	10 000 000	10 000 000
Ипотечная программа	18.01.2018	50,0	10 000 000	10 000 000
Ипотечная программа	18.01.2018	50,0	11 000 000	11 000 000
Ипотечная программа	17.01.2018	50,0	22 000 000	22 000 000
Ипотечная программа	10.01.2018	50,0	4 000 000	4 000 000

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

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

В результате проведенного анализа вышеуказанных предложений выявлено (определено) следующее:

- значение дисконта при продаже долгов юридических лиц без обеспечения составляет от 30% до 99% в зависимости от стадии разбирательства и суммы задолженности, среднее значение дисконта составляет 67%;

- значение дисконта при продаже долгов юридических лиц с обеспечением составляет от 0% до 92% в зависимости от стадии разбирательства и суммы задолженности, среднее значение дисконта составляет 35%.

- в части предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих характеристики (исходя из оцениваемых прав требований), схожих с характеристиками оцениваемой задолженности, не выявлено предложений по продаже задолженностей схожих по описанным характеристикам с оцениваемой задолженностью.

4.7. Общие выводы

Выводы:

1. По итогам апреля - мая 2018 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, производства. Восстанавливается внутренний потребительский спрос.

2. В результате проведенного анализа предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих характеристики (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 заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

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

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

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

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

Методы оценки доходным подходом включают:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Затратный подход

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

Доходный подход

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

соблюдение которых необходимо для оценки стоимости долга (задолженности).

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

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

где:

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

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

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

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

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:

$$PV_{III} = \frac{N * M(\Pi^{D_{долг}})}{(1+i)^{T_{долг}/365}} + \frac{[N * (1 + pr * T_{долг}/365) + Pr] * M(\Pi^{D_{ноз}})}{(1+i)^{T_{ноз}/365}},$$

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

i – ставка дисконта, %;

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

$M(\Pi^{D_{долг}})$ - математическое ожидание потерь основной задолженности (основного долга) на дату погашения основной задолженности (основного долга);

$M(\Pi^{D_{ноз}})$ - математическое ожидание суммы начисленных процентов на дату погашения процентов по задолженности.

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 мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011 представлены в табл. 29.

Таблица 29.

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	249 981 100,38 руб.

Наименование показателей	Значение показателей
Сумма основного долга (основной суммы)	192 223 500 руб.
Начисленные проценты	57 757 600,38 руб.
Процентная ставка	8% (т.к. в соответствии с гарантийным письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2147-ю от 07 июля 2017 г. величина процентной ставки не определена, в качестве процентной ставки в расчетах, принята процентная ставка, указанная в мировом соглашении от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011)
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 – 26.07.2018 = 889 дней
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	31.12.2021 – 26.07.2018 = 1 254 дней

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

*- принято в качестве допущения.

Ставка дисконтирования (ставка дисконта)

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

При проведении настоящей оценки, исходя из принятой методологии расчета, ставка дисконта принята на уровне средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях со сроком погашения свыше 3 лет.

В качестве ретроспективного периода анализа средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях со сроком погашения свыше 3 лет, рассматривался период с июня 2015 г. по май 2018 г. – последние 3 года (источник: официальный сайт ЦБ РФ – «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2015 г., № 1-12, 2016 г., № 1-12, 2017 г., № 1-6, 2018 г.). Данный период выбран для сглаживания возможных колебаний. Данные за июнь 2018 г. официально не опубликованы.

Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам (%)

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет
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

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет
июн.17	10,33
июл.17	9,86
авг.17	10,27
сен.17	10,06
окт.17	9,35
ноя.17	9,22
дек.17	9,25
янв.18	7,94
фев.18	9,88
мар.18	9,08
апр.18	8,33
май.18	8,11
Медиана выборки значений за период	12,10

Источник: 1. www.cbr.ru. (Бюллетени банковской статистики № 1-12, 2015 г., № 1-12, 2016 г., № 1-12, 2017 г., № 1-6, 2018 г.)

При проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта принимается медиана значений средневзвешенных процентных ставок по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет, которая составляет – 12,10%.

Математическое ожидание потерь ($M(П^{D_{долг}})$ и $M(П^{D_{ног}})$)

При проведении настоящей оценки значение математического ожидания потерь ($M(П^{D_{долг}})$ и $M(П^{D_{ног}})$) определялось на основе зависимостей вида:

$$M(П^{D_{долг}}) = k^{долг} * P_{д/б}$$

где:

$k^{долг}$ - доля (коэффициент) потерь при наступлении банкротства на дату погашения основной задолженности (основного долга);

$P_{д/б}$ - вероятность дефолта/банкротства эмитента.

$$M(П^{D_{ног}}) = k^{ног} * P_{д/б}$$

где:

$k^{ног}$ - доля (коэффициент) потерь при наступлении банкротства на дату погашения начисленных процентов;

$P_{д/б}$ - вероятность дефолта/банкротства эмитента.

Доля потерь при наступлении банкротства k при проведении настоящей оценки, в общем виде, 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.

Для определения доли потерь при наступлении банкротства k на соответствующий период, проведен анализ изменения данного показателя за период с 31.12.2015 г. по 31.03.2018 г., представленный в табл. 31.

Таблица 31.

Анализ изменения доли потерь при наступлении банкротства эмитента

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.03.2018 г.
Активы	10 107 997	7 687 492	6 016 206	6 047 235
Обязательства	10 094 252	8 221 238	6 693 180	6 817 011
Доля потерь при наступлении банкротства	0,00	0,0649	0,1011	0,1129

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

На основе данных, представленных в вышеуказанной таблице, была построена математическая зависимость (модель) изменения доли потерь при наступлении банкротства k в ретроспективном

периоде, имеющая вид:

$$k = 5,73218 * \ln(D) - 61,06629,$$

где:

D - дата, на которую определяется доли потерь при наступлении банкротства.

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

- на дату погашения основной задолженности (основного долга)

$$k = 5,73218 * \ln(31.12.2020) - 61,06629 = 0,25$$

- на дату погашения процентов

$$k = 5,73218 * \ln(31.12.2021) - 61,06629 = 0,3$$

Вероятность дефолта/банкротства

Наиболее распространенными на практике методиками прогнозирования вероятности банкротства предприятий являются:

- пятифакторная модель Альтмана;
- R-модель, разработанная в Иркутской государственной экономической академии (ИГЭА).

Использование на практике для прогнозирования вероятности банкротства предприятий пятифакторная модель Альтмана и R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии (ИГЭА), объясняется тем, что именно данные модели (методики) в отличие от всех вышеперечисленных имеют численные значения градации вероятности дефолта (банкротства).

Описание пятифакторной модели Альтмана.

Формула расчета пятифакторной модели Альтмана имеет вид:

$$Z = 1,2 * X1 + 1,4 * X2 * Kг + 3,3 * X3 * Kг + 0,6 * X4 + X5 * Kг,$$

где:

$X1$ = оборотный капитал к сумме активов предприятия. Показатель оценивает сумму чистых ликвидных активов компании по отношению к совокупным активам.

$X2$ = не распределенная прибыль к сумме активов предприятия, отражает уровень финансового рычага компании.

$X3$ = прибыль до налогообложения к общей стоимости активов. Показатель отражает эффективность операционной деятельности компании.

$X4$ = рыночная стоимость собственного капитала / бухгалтерская (балансовая) стоимость всех обязательств.

$X5$ = объем продаж к общей величине активов предприятия характеризует рентабельность активов предприятия.

$Kг$ = коэффициенты пересчета в годовые.

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

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

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

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

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

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

Описание модели ИГЭА

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

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

$$Z = 8,38 * X1 + X2 * Kг + 0,054 * X3 * Kг + 0,63 * X4,$$

где:

$X1$ - чистый оборотный капитал / активы;

$X2$ - чистая прибыль / собственный капитал;

$X3$ - чистый доход / валюта баланса;

$X4$ - чистая прибыль / суммарные затраты;

$Kг$ = коэффициенты пересчета в годовые.

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

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

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

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

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

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

Коэффициенты пересчета в годовые определяются на основе зависимости вида:

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

где:

МЕСЯЦ(i_n) – количество месяцев в отчетном периоде;

ГОД(i_n) – номер года отчетного периода.

Расчет вероятности дефолта/банкротства

Для определения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта (банкротства), по вышеуказанным моделям и динамики ее изменения, использовались данные бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (лица солидарно отвечающего по обязательствам (задолженности) ООО «ХМСР») за период с 31.12.2015 г. по 31.03.2018 г., предоставленной Заказчиком оценки, характеризующие количественные и качественные характеристики эмитента.

Данные бухгалтерской отчетности Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» за период с 31.12.2015 г. по 31.03.2018 г. представлены в табл. 32, табл. 33.

Таблица 32.
Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», (тыс. руб.)

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.03.2018 г.
Выручка от реализации	823 823	962 352	936 456	97 172
Себестоимость	-404 701	-487 577	-849 084	-79 927
Валовая прибыль	419 122	474 775	87 372	17 245
Коммерческие расходы	-16 759	-72 221	-66 542	-10 060
Управленческие расходы	-5 215	-9 080	-9 797	-2 292
Прибыль (убыток) от продаж	397 148	393 474	11 033	4 893
Проценты к получению	163	8 440	1 093	50
Проценты к уплате	-126 820	-523 901	-338 024	-71 238
Доходы от участия в других организациях	142 060	0	0	0
Прочие доходы	581 752	420 375	977 103	4 742
Прочие расходы	-918 944	-789 578	-835 940	-54 647
Прибыль (убыток) до налогообложения	75 359	-491 190	-184 735	-116 200
Текущий налог на прибыль	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	-21 709	0	0	0
Отложенные налоговые активы	0	48 488	41 507	23 397
Прочее	0	-104 712	0	0
Чистая прибыль	53 650	-547 414	-143 228	-92 803

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 33.
Скомпилированный исторический баланс Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.03.2018 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0
Основные средства	993	875	170	132
Незавершенное строительство	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	2 042	19 073	9 836	5 601
Долгосрочные финансовые вложения	3 003 643	2 855 130	2 711 330	2 711 330
Отложенные налоговые активы	325 856	233 154	274 661	298 058

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.03.2018 г.
Прочие внеоборотные активы	1 096 812	2 536 775	1 765 143	1 807 302
Итого внеоборотные активы	4 429 346	5 645 007	4 761 140	4 822 423
Запасы	1 130 943	1 271 448	563 785	541 555
НДС по приобретенным ценностям	442 718	288 853	177 433	190 501
Дебиторская задолженность (через 12 месяцев)	0	0	0	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	3 759 783	456 039	503 257	475 414
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0	0
Денежные средства	239 702	26 140	10 591	17 342
Прочие оборотные активы	105 505	5	0	0
Итого оборотные активы	5 678 651	2 042 485	1 255 066	1 224 812
БАЛАНС	10 107 997	7 687 492	6 016 206	6 047 235
Акционерный капитал	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-986 255	-1 533 746	-1 676 974	-1 769 776
Итого собственный капитал	13 745	-533 746	-676 974	-769 776
Долгосрочные заемные средства	1 049 110	3 768 356	3 575 558	3 583 205
Прочие долгосрочные обязательства	5 057 198	2 014 573	1 763 680	1 781 104
Отложенные налоговые обязательства	14 732	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	6 121 040	5 782 929	5 339 238	5 364 309
Краткосрочные заемные средства	93 577	331 337	54	1
Кредиторская задолженность	3 357 860	503 687	298 028	353 000
Доходы будущих периодов	30 295	0	39 013	39 013
Оценочные обязательства	0	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	491 480	1 603 285	1 016 847	1 060 688
Итого краткосрочные обязательства	3 973 212	2 438 309	1 353 942	1 452 702
БАЛАНС	10 107 997	7 687 492	6 016 206	6 047 235

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», по пятифакторной модели Альтмана представлены в табл. 34.

Таблица 34.

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

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 31.12.2015 г.	Значения показателей по состоянию на 31.12.2016 г.	Значения показателей по состоянию на 31.12.2017 г.	Значения показателей по состоянию на 31.03.2018 г.
X1	0,169	-0,051	-0,016	-0,038
X2	0,005	-0,200	-0,279	-1,171
X3	0,007	-0,064	-0,031	-0,077
X4	0,001	-0,065	-0,101	-0,113
X5	0,082	0,125	0,156	0,064
Kг	1,0	1,0	1,0	4,0
Z	0,317	-0,466	-0,416	-1,941
Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне	от 80% до 100%	от 80% до 100%	от 80% до 100%	от 80% до 100%

Источник: Расчеты Оценщика.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», по R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии, представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 31.12.2015 г.	Значения показателей по состоянию на 31.12.2016 г.	Значения показателей по состоянию на 31.12.2017 г.	Значения показателей по состоянию на 31.03.2018 г.
X1	0,172	-0,051	-0,010	-0,031
X2	3,903	1,026	0,2116	0,4822
X3	0,082	0,125	0,156	0,064
X4	0,036	-0,291	-0,068	-0,425
Kr	1,0	1,0	1,0	4,0
Z	5,370	0,418	0,094	-0,044
Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне	до 10%	от 15% до 20%	от 80% до 100%	от 90% до 100%

Источник: Расчеты Оценщика.

Анализ представленных в табл. 35 данных показывает, что высокий показатель Z в период с 31.12.2015 г. по 31.12.2016 г. носит искусственный характер, так как высокое значение коэффициента X2 формируется искусственно при взаимном делении отрицательных значений прибыли и собственного капитала. Для дальнейших расчетов данная модель не использовалась. Полученные значения показателя Z, характеризует вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», следующим образом:

- по пятифакторной модели Альтмана показатель Z, характеризующий вероятность дефолта/банкротства имеет тенденцию к снижению, вероятность дефолта/банкротства находится в диапазоне от 80% до 100%.
- по R-модели, разработанной Иркутской государственной экономической академией показатель Z, характеризующий вероятность дефолта/банкротства, не использовался, исходя из вышесказанного.

При проведении настоящей оценки вероятность дефолта/банкротства для расчетной модели принята равной 100% (максимальное значение диапазона от 80% до 100%).

Соответственно значения математического ожидания потерь составят:

- математическое ожидание потерь на дату погашения основной задолженности (основного долга)

$$M(\Pi^{D_{\text{осз}}}) = 0,25 * 1,0 = 0,25$$

- математическое ожидание потерь на дату погашения начисленных процентов

$$M(\Pi^{D_{\text{ноз}}}) = 0,3 * 1,0 = 0,3$$

Расчет стоимости задолженности (прав требования)

Итоговые исходные данные для 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 мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011 представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Итоговые исходные данные для расчета стоимости задолженности

Наименование показателя	Значение показателя
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	192 223 500,00
Величина процентов, отраженных на балансе, руб.	57 757 600,38
Процентная ставка, %	8
Дата погашения задолженности, принятая при проведении расчетов	192 223 500,00 руб. – одновременно 31.12.2020 г.
Дата уплаты процентов, принятая при проведении расчетов	- начисленные проценты погашаются одновременно «31» декабря 2021 г.
Срок от даты оценки до погашения основного долга (с учетом принятых допущений)	31.12.2020 – 26.07.2018 = 889 дней
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	31.12.2021 – 26.07.2018 = 1 254 дней
Ставка дисконта, %	12,10
Математическое ожидание потерь на дату погашения основной задолженности (основного долга) - $M(\Pi^{D_{\text{осз}}})$	0,25
Математическое ожидание потерь на дату погашения начисленных процентов - $M(\Pi^{D_{\text{ноз}}})$	0,3

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

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 мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011 представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Наименование показателя	Значение показателя			
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Номер периода	1	2	3	4
Длительности периода, дней	158	365	366	365
Срок (длительность) периода относительно даты оценки, дней	158	523	889	1254
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	192 223 500,00	192 223 500,00	192 223 500,00	0,00
Основная сумма задолженности (основной долг), подлежащая уплате, руб.	0,00	0,00	192 223 500,00	0,00
Остаток основной суммы задолженности (основного долга), руб.	192 223 500,00	192 223 500,00	0,00	0,00
Процентная ставка, %	8	8	8	8
Величина начисленных процентов (накопленным итогом), руб.	64 414 326,52	79 792 206,52	95 170 086,52	95 170 086,52
Величина процентов, подлежащая уплате, руб.	0,00	0,00	0,00	95 170 086,52
Ставка дисконта, %	12,10	12,10	12,10	12,10
Математическое ожидание потерь на дату погашения основной задолженности (основного долга) - $M(P^{D_{max}})$	0,25	0,25	0,25	0,25
Математическое ожидание потерь на дату погашения начисленных процентов - $M(P^{D_{max}})$	0,3	0,3	0,3	0,3
Дисконтный множитель для периода	0,9521	0,8493	0,7576	0,6759
Скорректированная стоимость основной задолженности (основного долга), руб.	0,00	0,00	109 221 400,00	0,00
Скорректированная стоимость процентов за период, руб.	0,00	0,00	0,00	45 027 800,00
Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.	154 249 200			

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 мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011, рассчитанная доходным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений:

154 249 200 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 мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

154 249 200 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 мировому соглашению от 04.08.2011 г. по делу №А75-2542/2011, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

154 249 200

(Сто пятьдесят четыре миллиона двести сорок девять тысяч двести) рублей

Оценщик



И.А. Попов

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. 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-610
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва

«16» сентября 2009г.

Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» именуемое в дальнейшем **Застройщик** в лице Генерального директора Шишкина Андрея Викторовича действующего на основании Устава, 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:

I. Термины и определения.

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

Многokвартирный дом (далее – **Дом**) – жилой многоквартирный дом с проектным номером 5, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 76 090,00 кв.м с кадастровым номером 86:22:00 10 002:0180 по адресу: Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Югорск, микрорайон 5а.

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 № RU 86 322000-96 от 31.08.2007г;

– оформленное в соответствии с законодательством Российской Федерации право аренды Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, - Договор аренды земельного участка № 475 от 28.11.2006г, зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому

автономным округам, о чем 24.02.2007г. в ЕГРП была внесена запись регистрации 86-72-18/002/2007-088,

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

- положительное заключение от 07.08.2007 № 364-07 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 01.01.2009г.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее 3 (трех) месяцев 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 Жилого дома, а также на погашение кредитов, предоставленных банками для финансирования затрат по строительству Дома, в том числе погашение процентов по предоставленным кредитам;

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:

- 35000,00 (тридцать пять тысяч) рублей – для квартир,

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

- 5 492,10 кв.м. – для квартир,

и в целом за все Объекты долевого строительства в Домах по Договору ориентировочно составляет 192 223 500,00 (сто девяносто два миллиона двести двадцать три тысячи пятьсот) рублей, в том числе:

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 – приложения № 2 (обязательное) к СНиП 2.08.01-89* с учетом коэффициента

0,5, 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 0,5.

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 12 Договора, не позднее 10 (десяти) календарных дней 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 увеличением 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 уменьшением 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 одновременно.

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 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 Объекты 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 вернуть уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объектов долевого строительства, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование заданными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления такого платежа. Денежные 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 переданы 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 подсудности 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. Заключительные положения.

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

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, а также условиях настоящего Договора считается

конфиденциальной и подлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

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

11.4. 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.

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

11.6. Настоящий Договор шит, составлен на 32 (тридцати двух) страницах, 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.

11.7. 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.

11.8. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

11.8.1. Приложение № 1. Перечень Объектов долевого строительства на 23 л.

11.8.2. Приложение № 2. Технические характеристики и перечень выполняемых работ по Объектам долевого строительства на 2 л.

12. 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), действующая в качестве Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра» 121059 г.Москва, ул. Брянская, д.5. Р/с 40701810500160000870 в ОАО Банк ВТБ к/с 30101810700000000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России, БИК 044525187, ИНН 7724567580, КПП 773001001.

13. Подписи Сторон:

Застройщик:



/А.В. Шишкин/

Участник долевого строительства:



/С.В. Ануфриев/

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д-610 от № 11.11.12.01/02 2008 г.

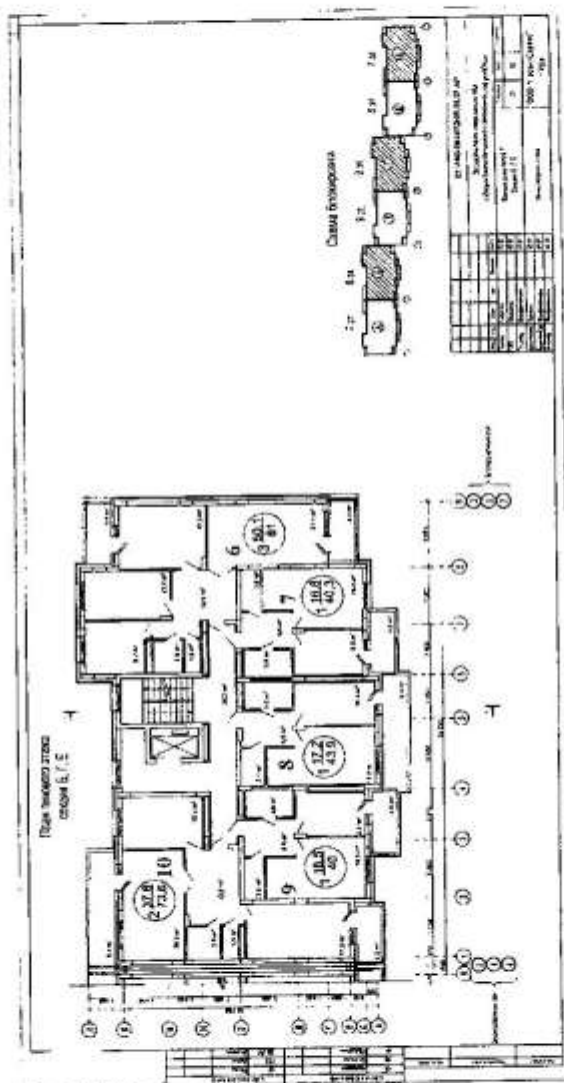
Перечень Объектов долевого строительства.

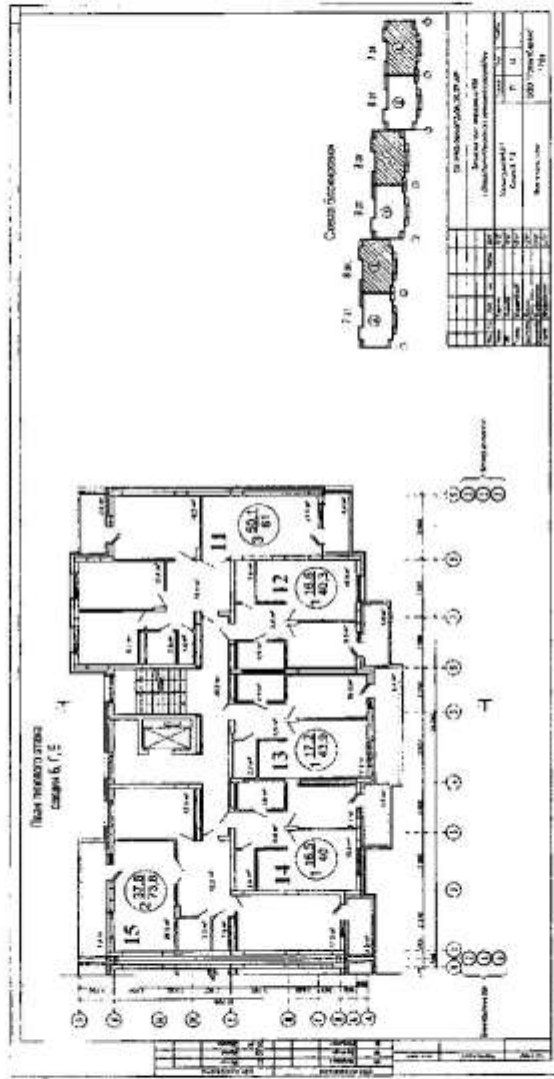
Номер квартиры	Номер подъезда	Этаж	Количество комнат	Общая площадь с лоджией К=1/2 м2	Жилая площадь, м2	Стоимость, руб.
1	1	1	3	81	50,10	2 835 000,00
2	1	1	1	40,3	16,60	1 410 500,00
3	1	1	1	43,9	17,20	1 536 500,00
4	1	1	1	40	16,50	1 400 000,00
5	1	1	2	73,6	37,60	2 576 000,00
6	1	2	3	81	50,10	2 835 000,00
7	1	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00
8	1	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
9	1	2	1	40	16,50	1 400 000,00
10	1	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00
11	1	3	3	81	50,10	2 835 000,00
12	1	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
13	1	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
14	1	3	1	40	16,50	1 400 000,00
15	1	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
16	1	4	3	81	50,10	2 835 000,00
17	1	4	1	40,3	16,60	1 410 500,00
18	1	4	1	43,9	17,20	1 536 500,00
19	1	4	1	40	16,50	1 400 000,00
20	1	4	2	73,6	37,60	2 576 000,00
21	1	5	3	81	50,10	2 835 000,00
22	1	5	1	40,3	16,60	1 410 500,00
23	1	5	1	43,9	17,20	1 536 500,00
24	1	5	1	40	16,50	1 400 000,00
25	1	5	2	73,6	37,60	2 576 000,00
26	1	6	3	81	50,10	2 835 000,00
27	1	6	1	40,3	16,60	1 410 500,00
28	1	6	1	43,9	17,20	1 536 500,00
29	1	6	1	40	16,50	1 400 000,00
30	1	6	2	73,6	37,60	2 576 000,00
31	1	7	3	81	50,10	2 835 000,00
32	1	7	1	40,3	16,60	1 410 500,00
33	1	7	1	43,9	17,20	1 536 500,00
34	1	7	1	40	16,50	1 400 000,00

35	1	7	2	73,6	37,60	2 576 000,00
36	2	1	2	73,6	37,60	2 576 000,00
37	2	1	1	40	16,50	1 400 000,00
38	2	1	1	43,9	17,20	1 536 500,00
39	2	1	1	40,3	16,60	1 410 500,00
40	2	1	3	81	50,10	2 835 000,00
41	2	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00
42	2	2	1	40	16,50	1 400 000,00
43	2	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
44	2	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00
45	2	2	3	81	50,10	2 835 000,00
46	2	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
47	2	3	1	40	16,50	1 400 000,00
48	2	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
49	2	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
50	2	3	3	81	50,10	2 835 000,00
51	2	4	2	73,6	37,60	2 576 000,00
52	2	4	1	40	16,50	1 400 000,00
53	2	4	1	43,9	17,20	1 536 500,00
54	2	4	1	40,3	16,60	1 410 500,00
55	2	4	3	81	50,10	2 835 000,00
56	2	5	2	73,6	37,60	2 576 000,00
57	2	5	1	40	16,50	1 400 000,00
58	2	5	1	43,9	17,20	1 536 500,00
59	2	5	1	40,3	16,60	1 410 500,00
60	2	5	3	81	50,10	2 835 000,00
61	2	6	2	73,6	37,60	2 576 000,00
62	2	6	1	40	16,50	1 400 000,00
63	2	6	1	43,9	17,20	1 536 500,00
64	2	6	1	40,3	16,60	1 410 500,00
65	2	6	3	81	50,10	2 835 000,00
66	2	7	2	73,6	37,60	2 576 000,00
67	2	7	1	40	16,50	1 400 000,00
68	2	7	1	43,9	17,20	1 536 500,00
69	2	7	1	40,3	16,60	1 410 500,00
70	2	7	3	81	50,10	2 835 000,00
71	2	8	2	73,6	37,60	2 576 000,00
72	2	8	1	40	16,50	1 400 000,00
73	2	8	1	43,9	17,20	1 536 500,00
74	2	8	1	40,3	16,60	1 410 500,00
75	2	8	3	81	50,10	2 835 000,00
76	3	1	3	81	50,10	2 835 000,00
77	3	1	1	40,3	16,60	1 410 500,00
78	3	1	1	43,9	17,20	1 536 500,00
79	3	1	1	40	16,50	1 400 000,00
	3	1	2	73,6	37,60	2 576 000,00

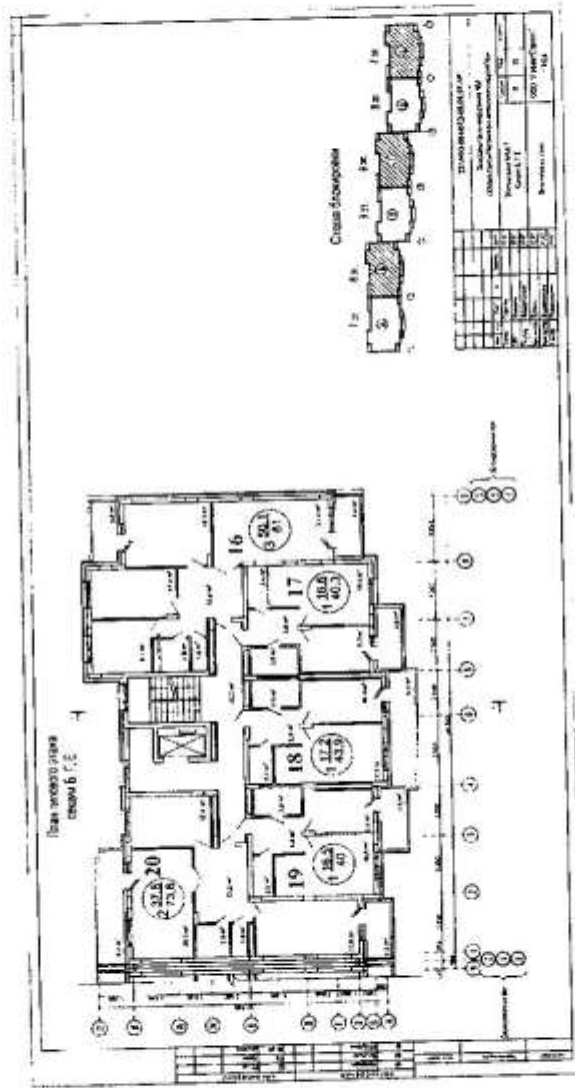
81	3	2	3	81	50,10	2 835 000,00
82	3	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00
83	3	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
84	3	2	1	40	16,50	1 400 000,00
85	3	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00
86	3	3	3	81	50,10	2 835 000,00
87	3	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
88	3	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
89	3	3	1	40	16,50	1 400 000,00
90	3	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
91	3	4	3	81	50,10	2 835 000,00
92	3	4	1	40,3	16,60	1 410 500,00
93	3	4	1	43,9	17,20	1 536 500,00
94	3	4	1	40	16,50	1 400 000,00
95	3	4	2	73,6	37,60	2 576 000,00
96	3	5	3	81	50,10	2 835 000,00
97	3	5	1	40,3	16,60	1 410 500,00
100	3	5	3	73,6	37,60	2 576 000,00
				5 492,1	2 726,3	192 223 500,00

Польза 1
Этаж 2



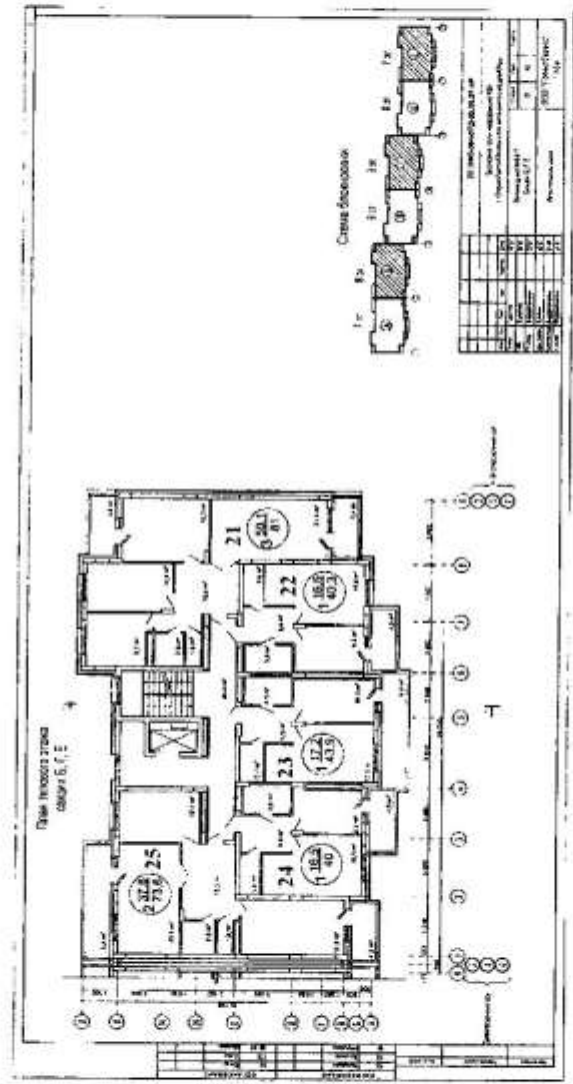


Подъезд 1
Этаж 4

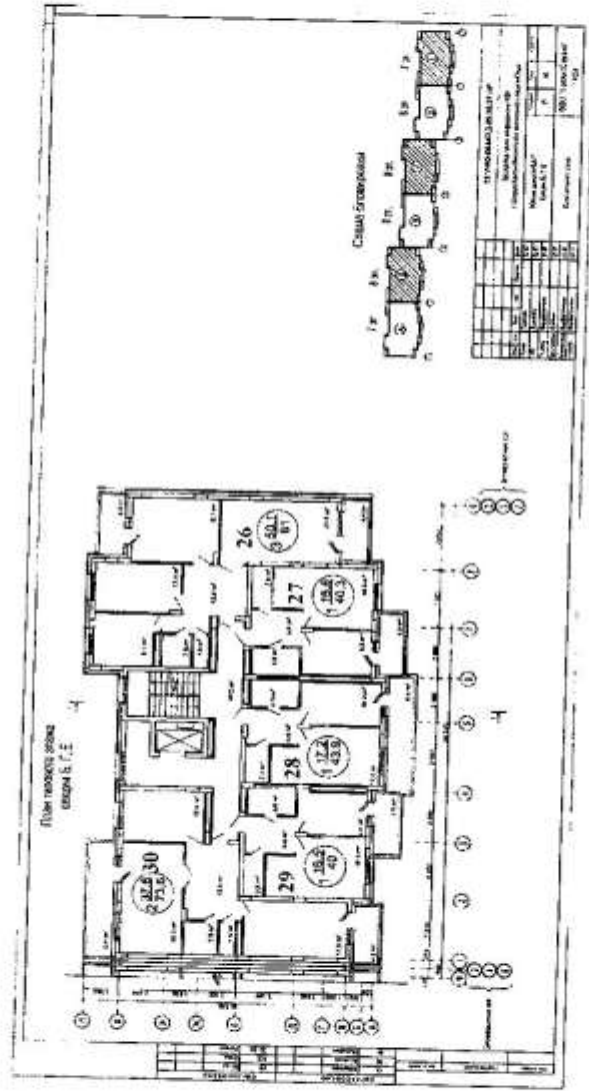


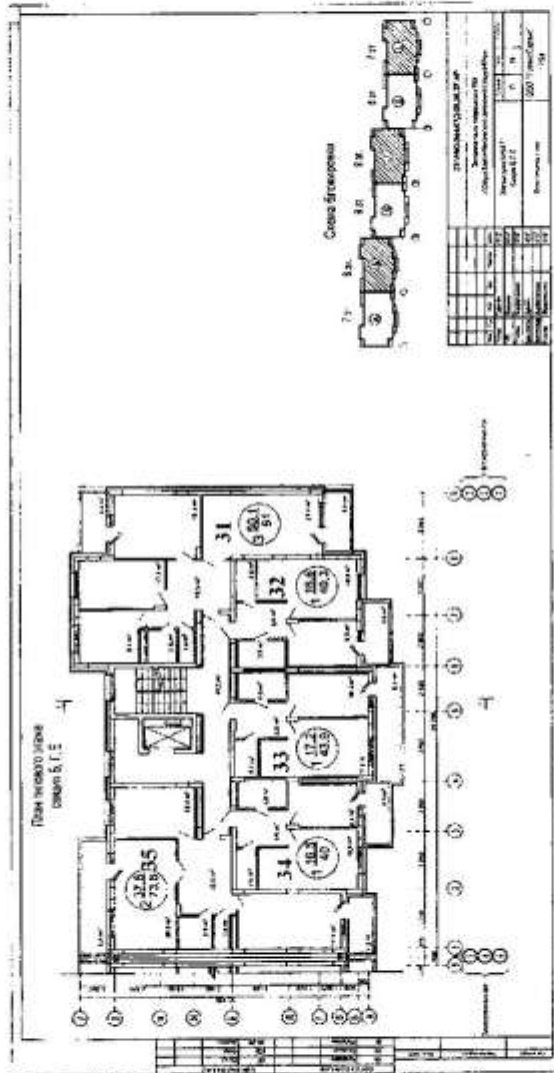


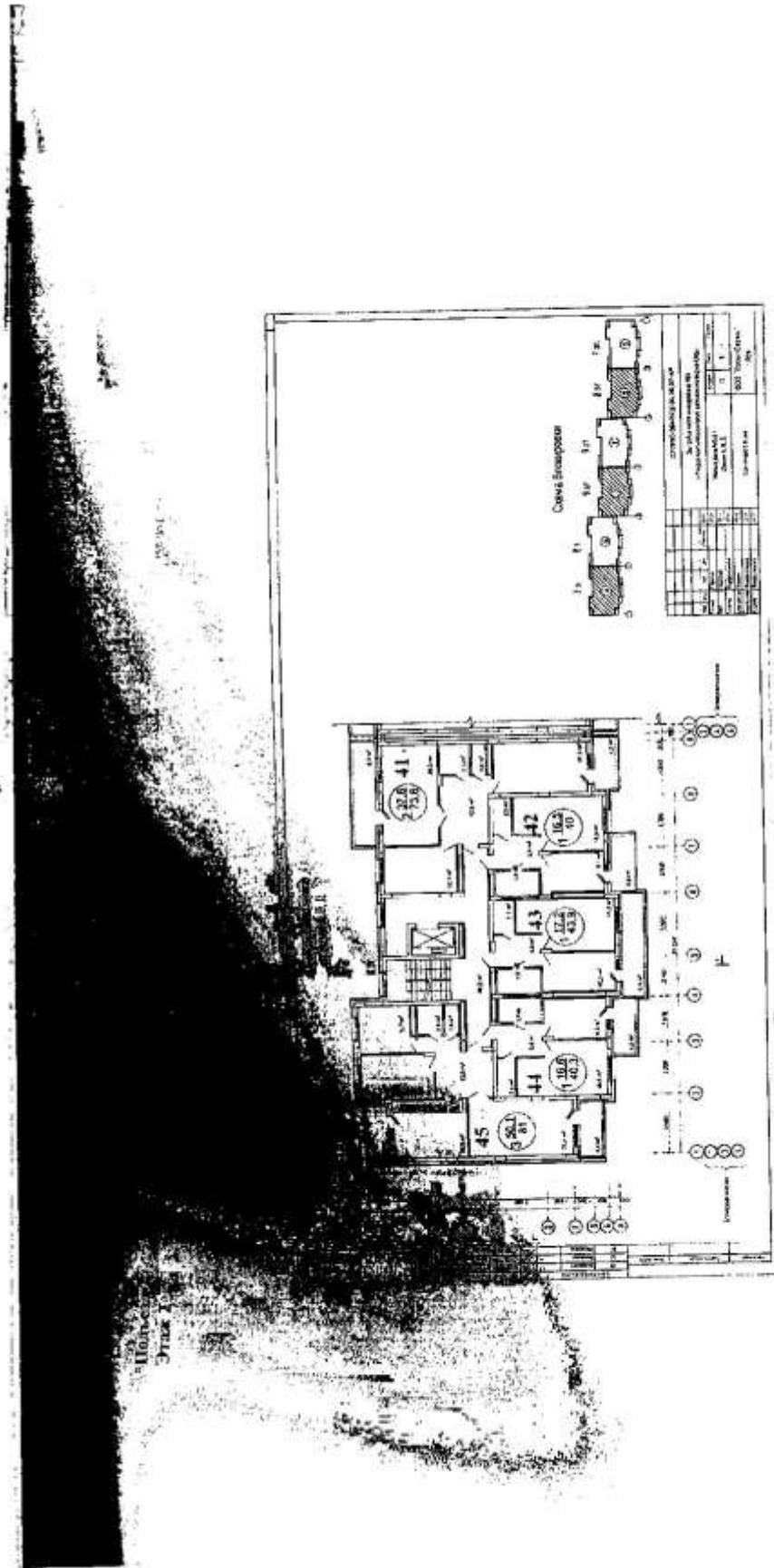
Полоса 1
Этаж 5

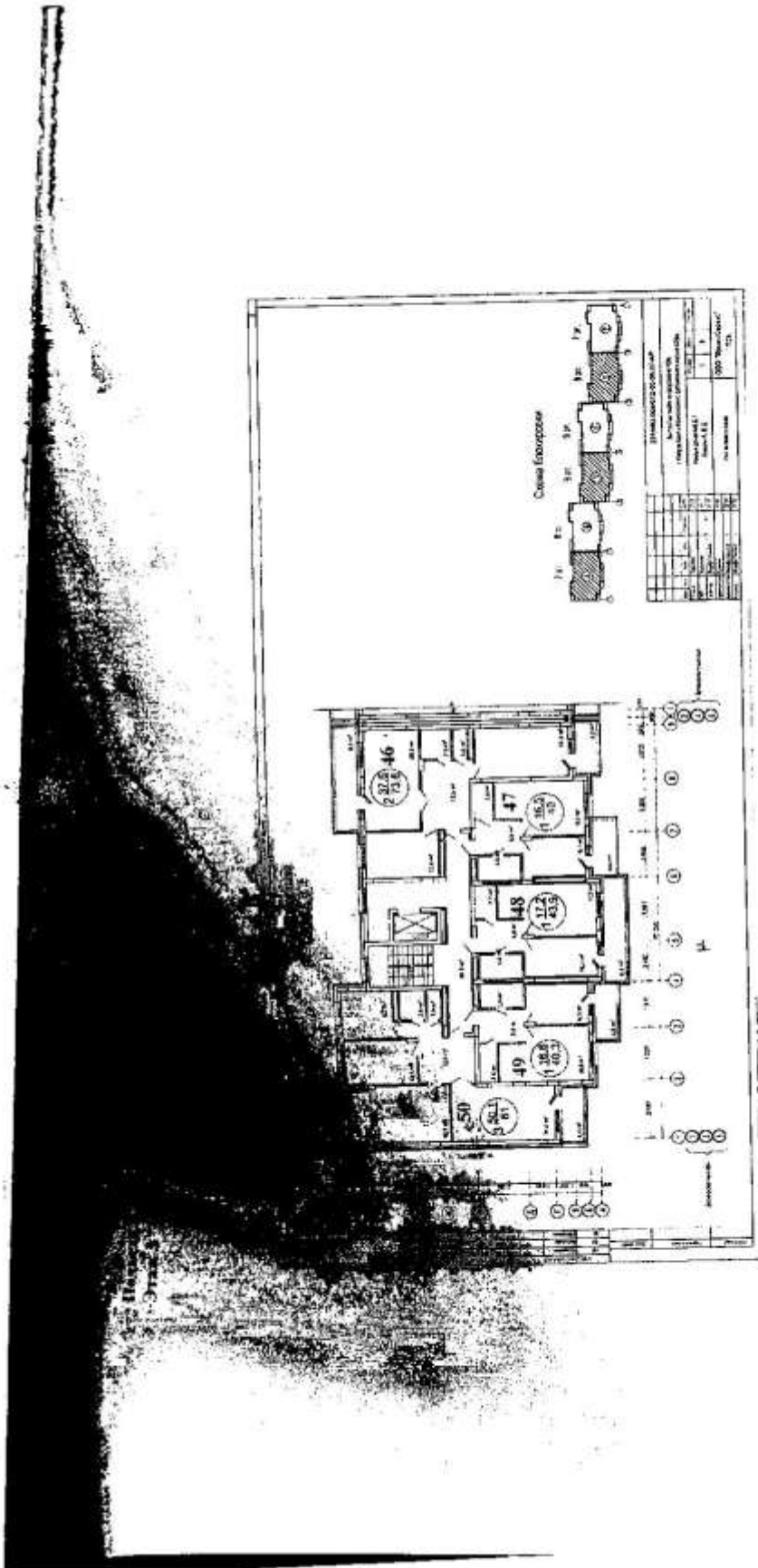


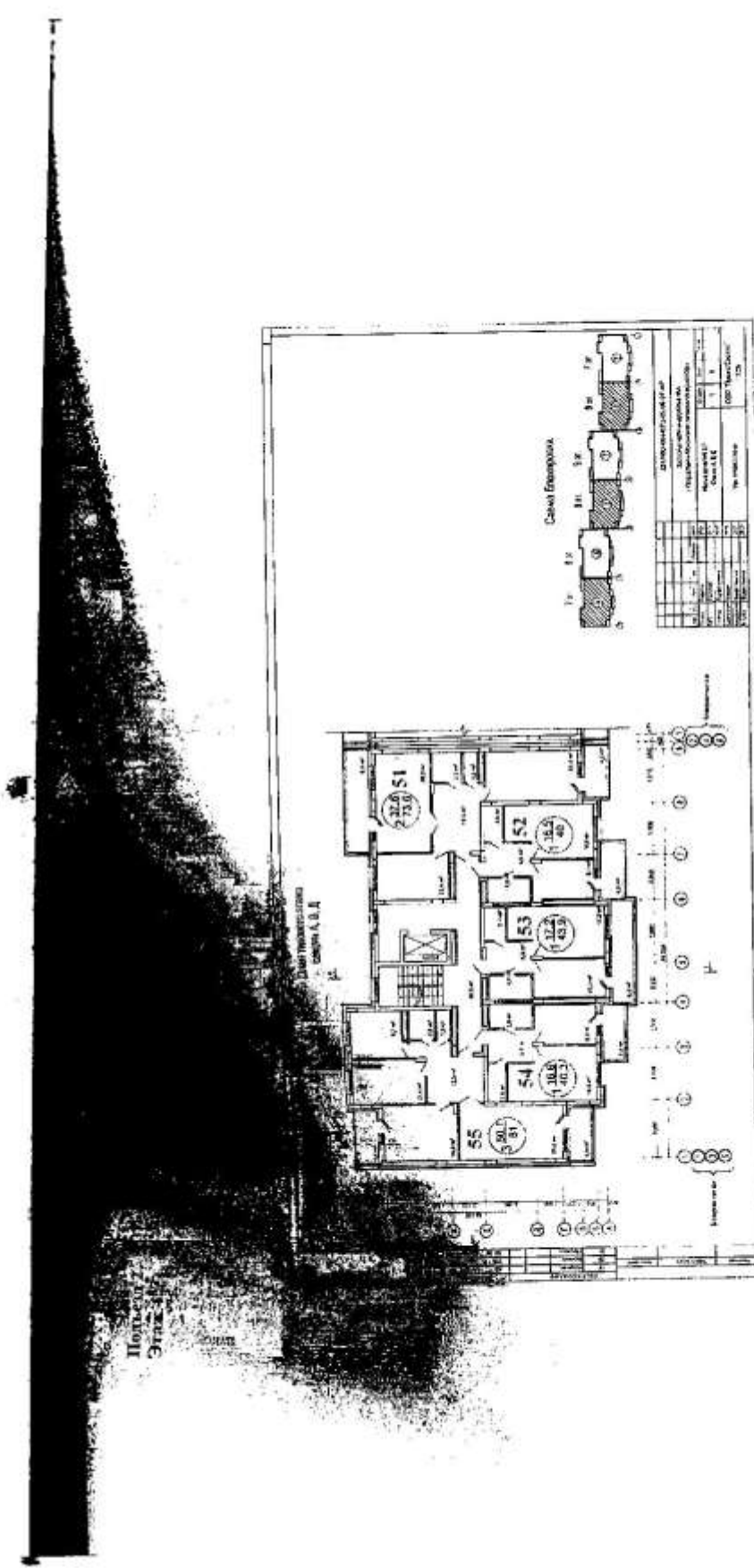
Дополнение 1
Этаж 6

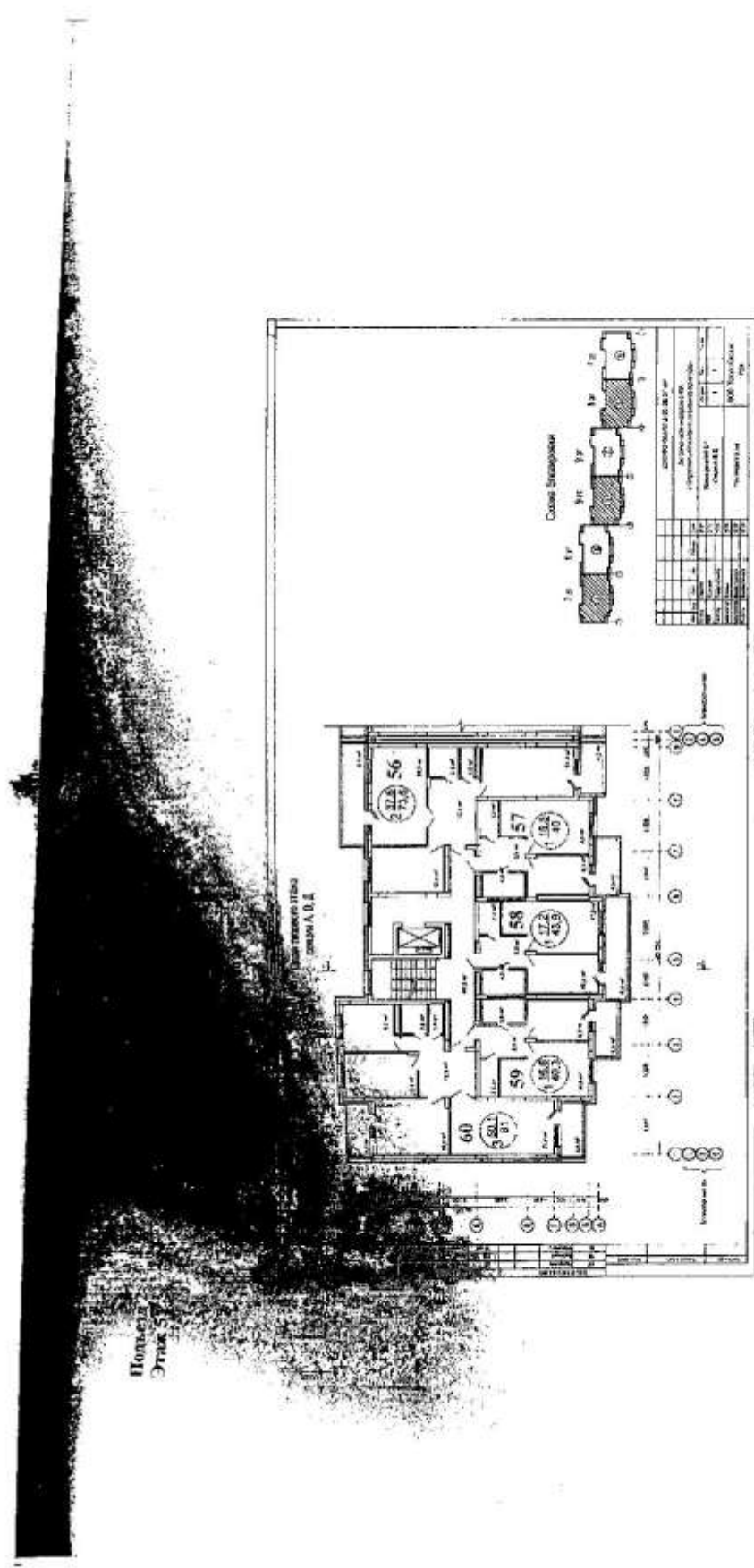




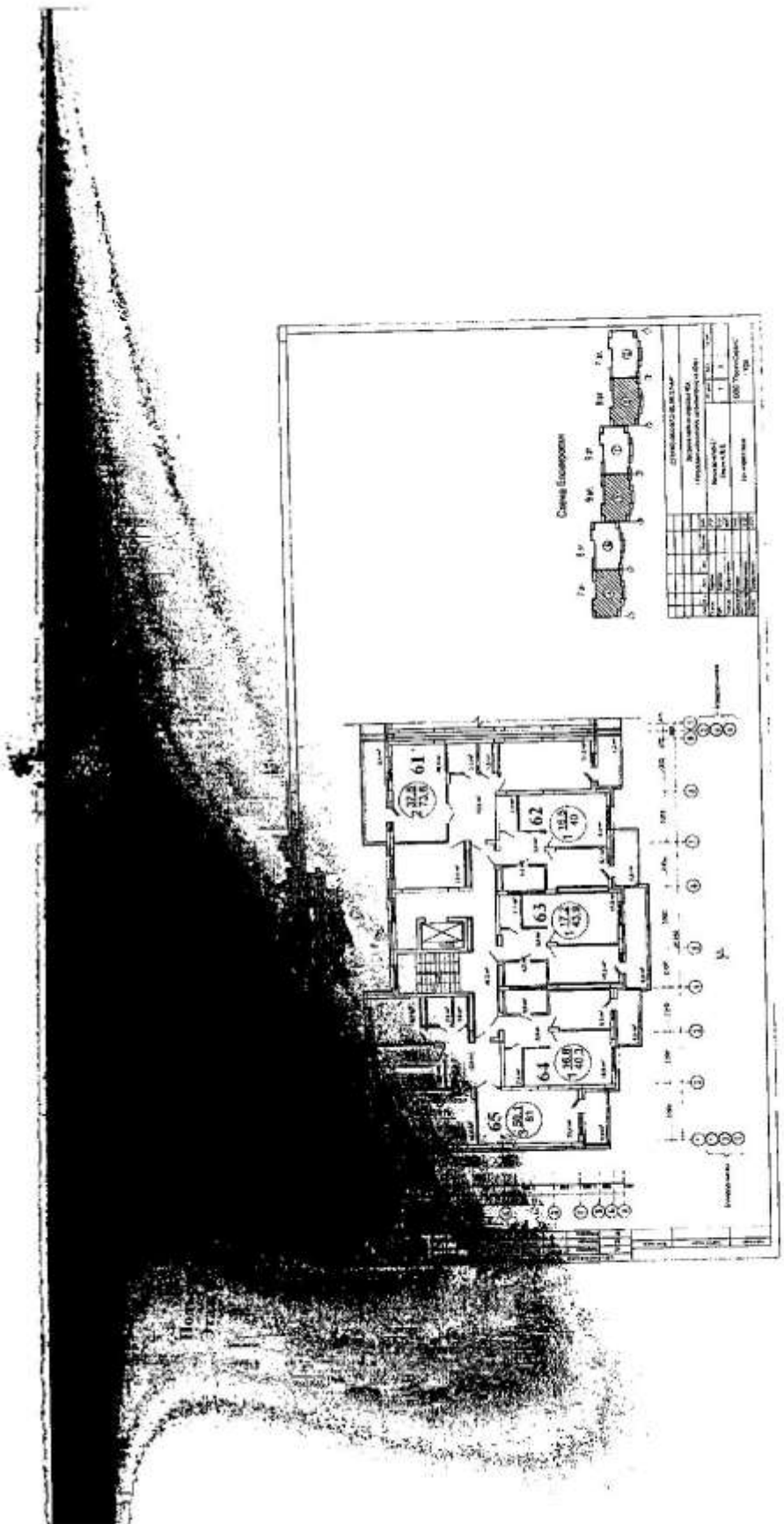


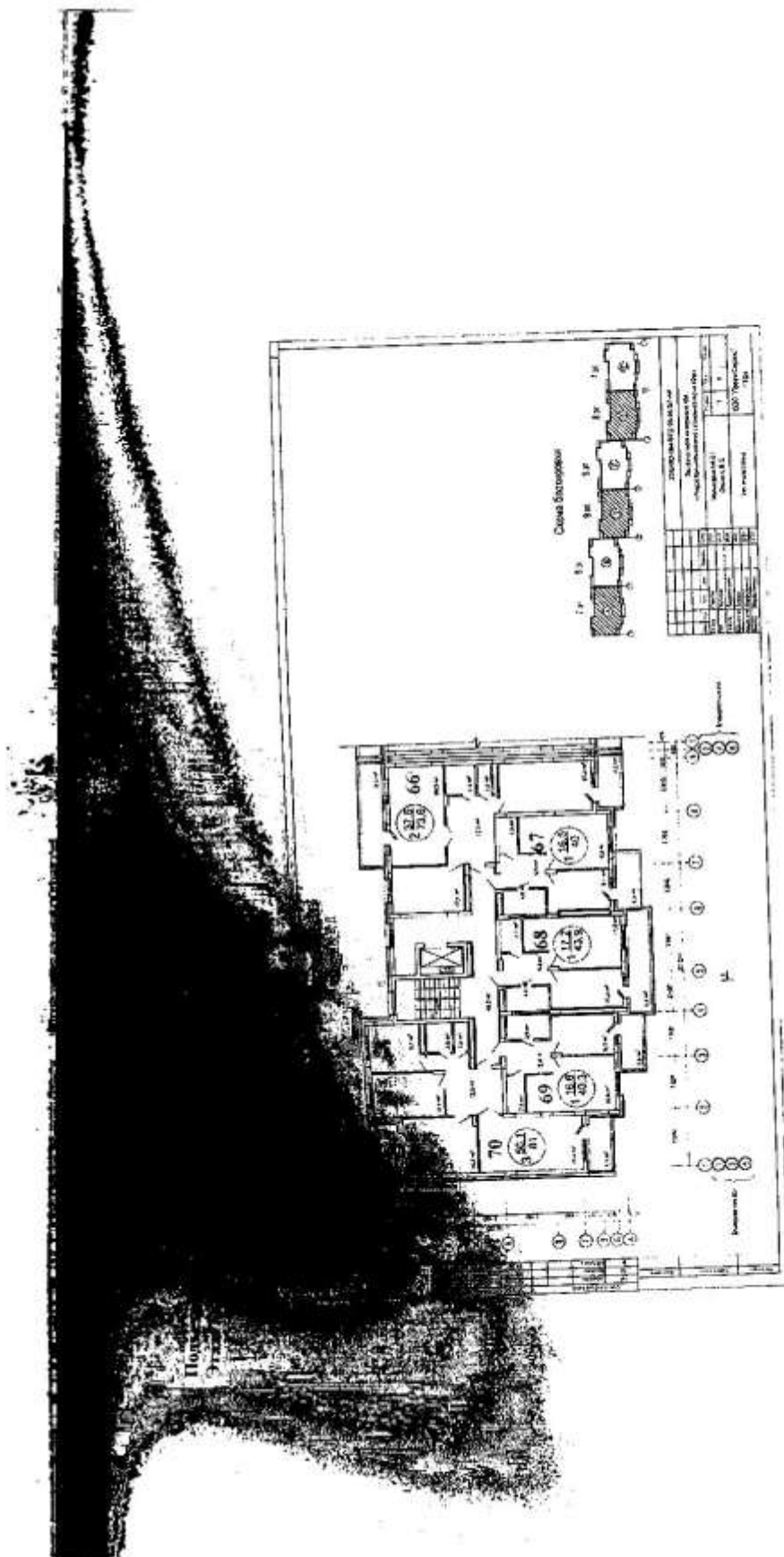


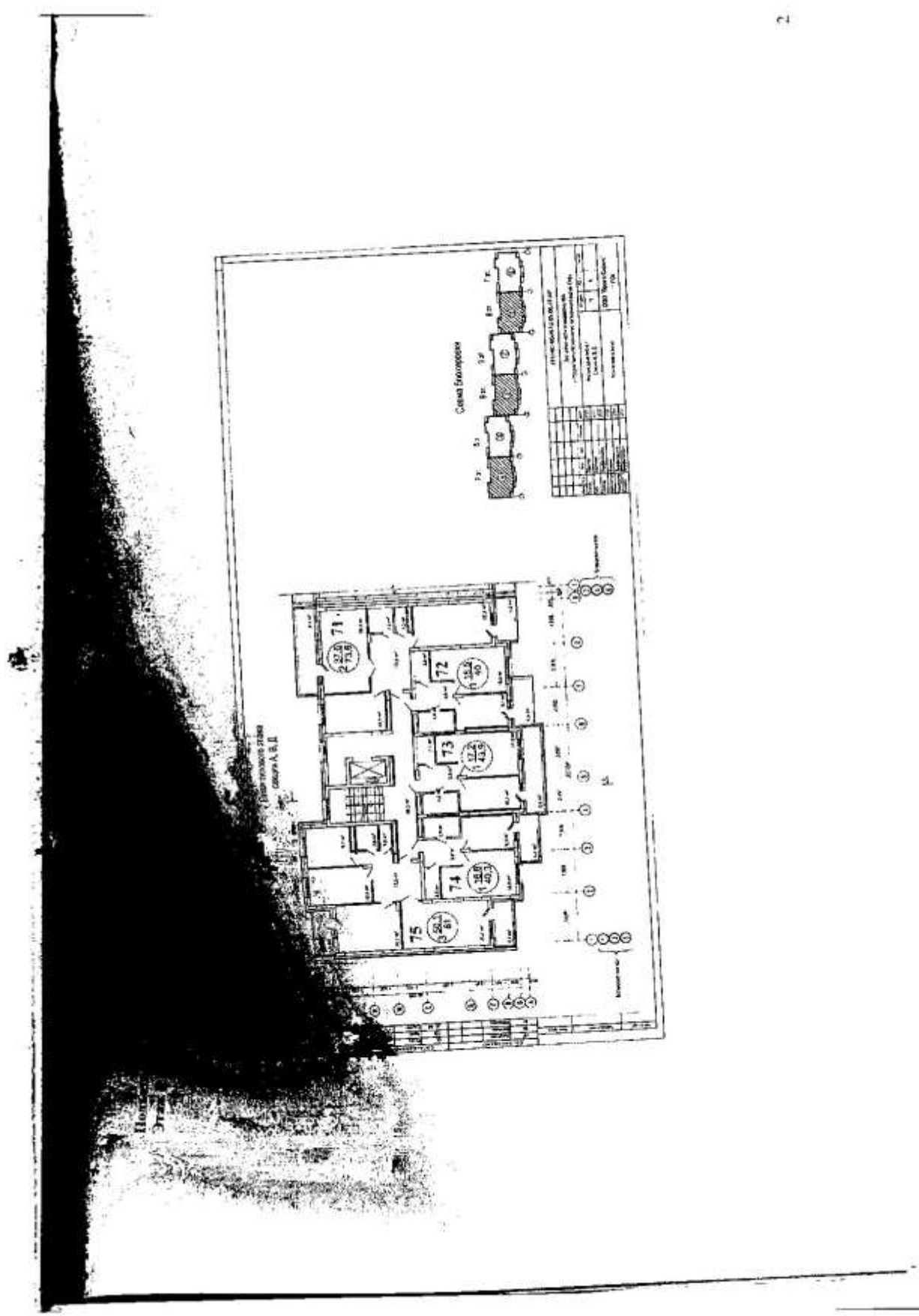


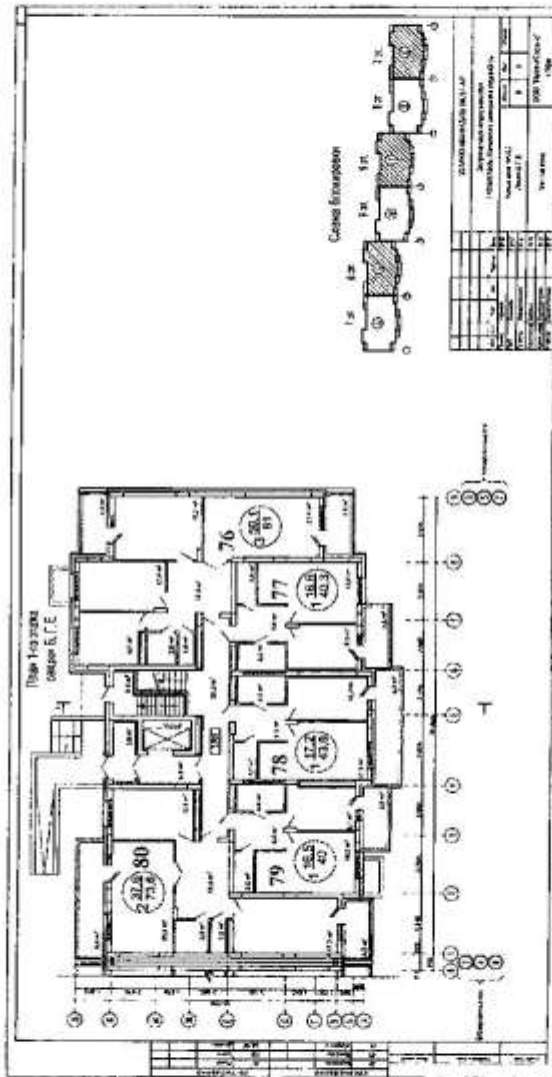
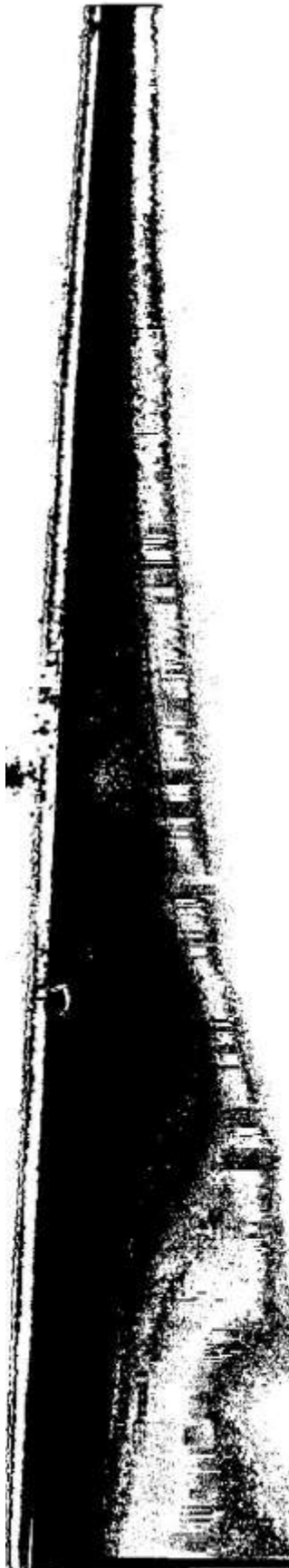


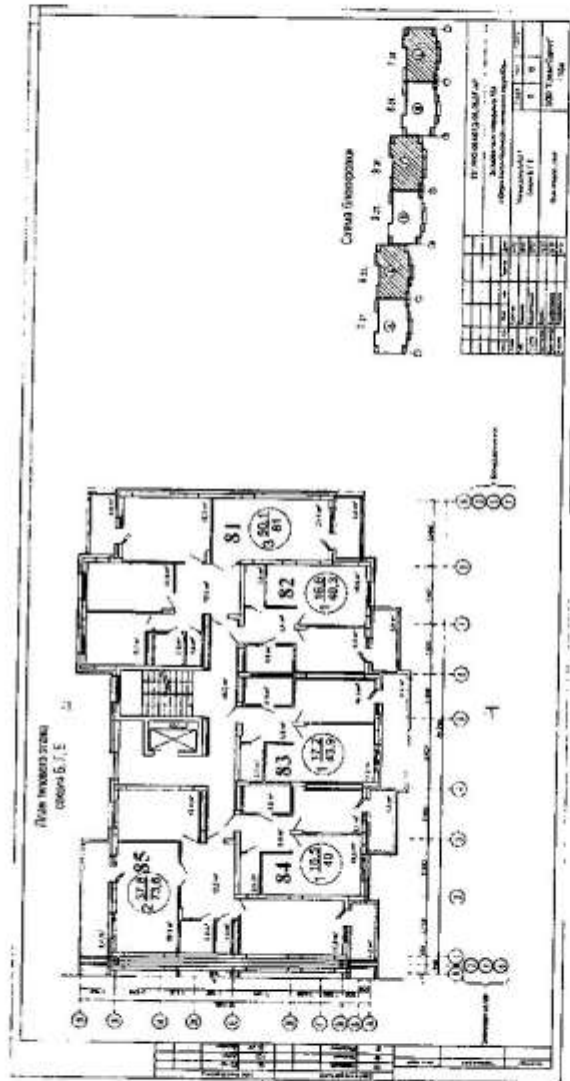
Пользователь
Этаж 5











Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д-610 от «16 июля» 2008 г.

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

Перечень выполняемых работ:

- 1 3.4.1. Основные работы нулевого цикла и свайные работы
- 1 3.4.2. Основания
- 1 3.4.3. Вводно-подвальные инженерные сети (водопровод, канализация, дренаж) от первого помещения подвала до первого колодца;
- 1 3.4.4. Наружные капитальные – монолитные (утеплитель, фасадная отделка)
- 1 3.4.5. Внутренние капитальные – монолитные;
- 1 3.4.6. Плиты перекрытия – железобетонные; монолитные
- 1 3.4.7. Перегородки внутренние – кирпичные и блочные из ячеистого бетона.
- 1 3.4.8. Потолки (без шпаклевания) – перетирка железобетонных плит, рустовка швов;
- 1 3.4.9. Перегородки внутренние (без шпаклевания) – оштукатуривание;
- 1 3.4.10. Полы – цементно-песчаная стяжка без устройства чистовых полов;
- 1 3.4.11. Стойки и разводка системы центрального отопления – металлические водопроводные трубы;
- 1 3.4.12. Радиаторы отопления (алюминевые) – с конвектором КН20;
- 1 3.4.13. Стойки и разводка систем ГВС, ХВС – металлопластиковые трубы;
- 1 3.4.14. Полотенцесушители в санузлах – оцинкованная труба;
- 1 3.4.15. Стойки и разводка системы канализации – пластмассовые канализационные трубы (ПВХ);
- 1 3.4.16. Стойки и разводка системы газоснабжения, включая установку газовых плит;
- 1 3.4.17. Внутренняя электропроводка – медный кабель ВВГ, ПВ1, ПВ3;
- 1 3.4.18. (Магистральная проводка с кабелем ВВГ, основные и вспомогательные проводки с кабелями ПВ1, ПВ3);
- 1 3.4.19. Электроустановочные материалы – (в местах общего пользования) - выключатели, розетки, патроны, прибор учета - счетчик, УЗО;
- 1 3.4.20. Вентиляционная система: систему вентиляции квартир предусмотреть естественную через каналы в стенах; систему вентиляции встроенных помещений принять в соответствии с требованиями строительных норм и правил. Воздуховоды выполнить из оцинкованной тонколистовой стали. Из коридоров жилых этажей предусмотреть систему дымоудаления воздуховодами из черной тонколистовой стали;
- 1 3.4.21. Вентиляционная система во Встроенно-пристроенных помещениях не выполняется, обеспечивается строительная готовность к монтажу вентиляционной системы, мощности определяются арендаторами в соответствии с потребностями, установка вентиляционной системы за счет арендаторов
- 1 3.4.22. Система пожарной сигнализации в соответствии с проектом;
- 1 3.4.23. Телефонная система (кроме АТС-только разводка)
- 1 3.4.24. Локальная ТВ-антенна (для трансляции местных передач-оборудование не включается, только разводка)
- 1 3.4.25. Система контроля и управления доступом в подъезды (оборудование не включается, только разводка)
- 1 3.4.26. Оконные блоки – пластиковые с двойным остеклением с устройством пластиковой подоконной доски и наружным водоотливом;
- 1 3.4.27. Остекление лоджий – пластиковые рамы с одинарным остеклением, экран кирпичный;
- 1 3.4.28. Входная дверь – в здание – металлическая, в квартиры - металлическая;

устройство территории в пределах 3-х метров от внешнего контура здания (за счет асфальтовых работ и детских игровых площадок, а также внутренних работ);
устройство вентилируемого фасада;
укладка лестничных площадок и основного входа: потолок, стены – окраска, полимерная плитка отечественные;
индивидуальный тепловой пункт с узлом учета тепловой энергии внутри здания с разводкой до тепловой камеры;
типовая планировка;
установка;
устройство внеплощадочных инженерных сетей горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, канализации;
установка;
устройство территории строительства;
инженерные геологические и инженерные геодезические работы;;
сплановые сети;
Перечень невыполняемых работ:
установка внутренних межкомнатных дверей;
штукатурка стен, оконных и дверных откосов;
штукатурка потолков;
окраска потолков водоэмульсионной краской;
окончательная отделка стен;
устройство чистовых полов;
установка ванны;
установка санфаянса;
установка смесителей;
установка унитаза - компакт;
установка мойки кухонной стальной со смесителем;
установка внутриквартирных счетчиков ГВС, ХВС;
система водоочистки
система охранной сигнализации
локальная компьютерная сеть

смет.
ыми
кина
ью),
ости
ение
ли и
ным
шем

далее

м 5,
а на
0 по
т.
гью
тый
дан
том
ого
той
на



А.В. Шишкин/



/С.В. Ануфриев/

гве
ые
на
ва
ма
ра
ой
ми
т и

ы
ор
ой
чу
1

Управление Федеральной службы по интеллектуальной собственности, патентам и товарным знакам
и Роспатент - Федеральное агентство по интеллектуальной собственности

Номер регистрации в том округе: 76

Противодействие государственной регистрации
договора уступки в
долевой собственности

Дата регистрации 30.10.2008

Номер регистрации 86-12-59/009/2008-203

Грошкина М.Л.



Генеральный директор ЗАО
ООО "Ю.Граффинс" (листу печатью)

Генеральный директор ЗАО
ООО "Ю.Граффинс" (листу печатью)

А. В. Ширкин

С. В. Ширкин

Генеральный директор
ООО "Ю.Граффинс"

ООО "Ю.ГРАФФИНС"
30.10.2008

ООО "Ю.ГРАФФИНС"
30.10.2008



Арбитражный суд
Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
ул. Ленина, 54/1, г. Ханты-Мансийск, 628011, тел. (3467) 33-54-25, сайт <http://www.hmao.arbitr.ru>

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

об утверждении мирового соглашения и прекращении
производства по делу

г. Ханты-Мансийск

04 августа 2011 г.

Дело № А75-2542/2011

Резолютивная часть определения объявлена 28 июля 2011 г.

Полный текст решения изготовлен 04 августа 2011 г.

Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры в составе судьи Агеева А.Х., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Акимировой Ф.М., рассмотрев в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» (ОГРН 1037708029633, место нахождения: 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, 11А, стр.6) к закрытому акционерному обществу «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (ОГРН 1057747307507, место нахождения: 628012, Ханты-Мансийский АО, г. Ханты-Мансийск, ул. Северная, 5), третье лицо, не заявляющее самостоятельных требований на предмет спора, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре, о взыскании 233 588 395 рублей 34 копеек,

при участии представителей сторон:

от истца – не явились,

от ответчика – Бусарчук Т.А. по доверенности № 9/11 от 01.02.2011,

от третьего лица - не явились,

у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «РЕГИОН Девелопмент» (далее – истец), обратилось в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры с иском к закрытому акционерному обществу «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (далее – ответчик) о взыскании 233 588 395 рублей 34 копеек.

Определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 14.07.2011 судебное заседание по данному делу было отложено на 21.07.2011 на 11 часов 15 минут.

ООО «РЕГИОН
ДЕВЕЛОПМЕНТ»
21.08.11 от 14.07/2
42 08 11

Истец, и третье лицо, надлежащим образом извещенные о месте и времени судебного заседания, явку своих представителей в суд не обеспечили.

В соответствии со статьями 123, 156 АПК РФ судебное заседание проводится в отсутствие истца и третьего лица, надлежащим образом извещенных о времени и месте рассмотрения дела.

В ходе судебного заседания от ответчика поступило ходатайство об объявлении в судебном заседании перерыва, для подписания мирового соглашения. Дополнительно представитель ответчика пояснил, что между сторонами достигнуто принципиальное согласие по поводу заключения мирового соглашения и его условий, просит предоставить время для надлежащего оформления мирового соглашения.

В судебном заседании объявлялся перерыв до 28.07.2011 до 09 часов 30 минут, после перерыва судебное заседание продолжено 28.07.2011 в 09 часов 30 минут, в том же составе суда при участии того же представителя ответчика.

До принятия судом решения по существу спора от истца поступило ходатайство об утверждении в порядке статьи 139 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации мирового соглашения от 15.07.2011 и прекращении производства по делу. Подлинный экземпляр мирового соглашения представлен в материалы дела.

Изучив материалы дела и текст мирового соглашения, суд находит рассматриваемое мировое соглашение не противоречащим закону и не нарушающим права и законные интересы других лиц. Основываясь на положениях статьи 49, главы 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд считает возможным утвердить мировое соглашение. Согласно части 2 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, производство по делу подлежит прекращению.

При подаче рассматриваемого искового заявления истец уплатил государственную пошлину в размере 200 000 рублей 00 копеек, что подтверждается платежным поручением № 2156 от 25.03.2011 (том 1, л.д.12).

Согласно подпункту 3 пункта 1 статьи 333.40. Налогового кодекса Российской Федерации 50 процентов суммы уплаченной истцом государственной пошлины, что составляет 100 000 рублей 00 копеек, подлежат возврату истцу из федерального бюджета в связи с утверждением судом мирового соглашения.

В соответствии со статьями 101, 110, 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд оставляет судебные расходы по уплате государственной пошлины в оставшейся части в размере 100 000 рублей 00 копеек на истца, так как данные расходы подлежат уплате ответчиком в пользу истца в рамках исполнения условий мирового соглашения.

Учитывая изложенное, руководствуясь статьями 49, 139, 140, 141, 150, 151, 184, 185, 187, 188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры,

о п р е д е л и л :

1. Утвердить мировое соглашение от 15.07.2011, заключенное между обществом с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» (истец) и закрытым

акционерным обществом «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (ответчик) на следующих условиях:

1). Настоящее мировое соглашение заключается Сторонами по делу № А75-2542/2011 на основании статей 139, 140 АПК РФ в целях урегулирования спора, возникшего между Истцом с одной стороны и Ответчиком с другой стороны, по вопросу взыскания задолженности: основной долг в сумме 192 223 500 (сто девяносто два миллиона двести двадцать три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек, проценты за пользование денежными средствами в сумме 41 364 895 (сорок один миллион триста шестьдесят четыре тысячи восемьсот девяносто пять) рублей 34 копейки, а всего в сумме 233 588 395 (двести тридцать три миллиона пятьсот восемьдесят восемь тысяч триста девяносто пять) рублей 34 копейки, расходы на оплату госпошлины в сумме 200 000 (двести тысяч) рублей.

Указанная задолженность возникла в связи с невыполнением ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект» своих обязательств по договору № ЮИСП-Д-610 участия в долевом строительстве от 16 сентября 2008 года.

2). Стороны подтверждают, что сумма основного долга Ответчика перед Истцом составляет 192 223 500 (Сто девяносто два миллиона двести двадцать три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек.

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

3.1. Истец предоставляет Ответчику отсрочку погашения задолженности, указанной в пункте 2 настоящего мирового соглашения, сроком на 5 (пять лет) до «15» июля 2016 года:

3.2. В течение срока, указанного в пункте 3.1 настоящего мирового соглашения, на сумму задолженности сумму основного долга в размере 192 223 500 (Сто девяносто два миллиона двести двадцать три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек начисляются проценты, определяемые Сторонами следующим образом:

- с «15» июля 2011 года по «15» июля 2014 года в размере 0,5 % годовых;
- с «16» июля 2014 года по «15» июля 2016 года в размере 8%.

3.3. Задолженность, указанная в пункте 2 настоящего мирового соглашения, а также начисленные в соответствии с пунктом 3.3 настоящего мирового соглашения проценты погашаются Ответчиком в срок не позднее 15 июля 2016 г.;

3.4. Стороны договорились, что указанная в пункте 2 настоящего мирового соглашения сумма является единственным, полным и достаточным возмещением всех требований Истца. Истец отказывается от взыскания любых денежных средств, превышающих размер задолженности, указанный в пункте 2 настоящего мирового соглашения, включая проценты, штрафы и любые возможные убытки. Никакие иные суммы не подлежат выплате, никакие иные действия не подлежат выполнению как со стороны Истца в отношении Ответчика, так и наоборот.

3.5. В случае досрочного погашения задолженности, указанной в пункте 2 настоящего мирового соглашения, Ответчик уплачивает проценты, исчисляемые в соответствии с пунктом 3.2. настоящего мирового соглашения, до даты фактического погашения задолженности.

4). Судебные расходы по делу № А75-2542/2011, в том числе, оплата юридических услуг представителей, и иные судебные расходы не подлежат возмещению другой Стороной.

5). Расходы Истца по уплате государственной пошлины уплачивается Истцу Ответчиком в течение 2-х недель со дня утверждения мирового соглашения арбитражным судом.

2. Производство по делу № А75-2542/2011 прекратить.

3. Возвратить обществу с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» из федерального бюджета государственную пошлину в размере 100 000 (сто тысяч) рублей 00 копеек.

Настоящее определение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа в течение месяца со дня вынесения. Кассационная жалоба подается через Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Подпись

Судья

А.Х.Агеев





ИНН 7724547224
ОГРН 860101001 от 001



Бухгалтерская отчетность

Номер корректировки 2 Отчетный период (год) 34 Отчетный год 2011

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ИГОРСКАЯ
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ
ПРОЕКТАМИ"

Сведения об организации

Участники/закладываемой деятельности по классификации ОКЕЛЭД	45,2
Код по ОКПО	77982172
Формы собственности (по ОКОФС)	16
Организационно-правовая форма (по ОКФС)	67
Единицы измерения (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕЛЭ)	384

№ 12 страница

Сведения об организации (продолжение) (по ОКЕЛЭ)

Достоверность и полноту сведений, указанных
в настоящем документе, подтверждаю:

Руководитель

НОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

Подпись _____ Дата _____
МП

Главный бухгалтер

НОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

Подпись _____

Заверяю себя работником на основе приказа

Сведения о предоставляемом документе

Данный документ представлен (коп)

в _____ страницах

в составе (детальнее указать №)

0710001	0710002
0710003	0710004
0710005	0710006

Сверяю сведения
предоставленные (для их копии на _____ листках)

Дата проверки/копирования _____

Адрес организации
и № _____





ИНН 7724547224
ОГРН 860101001 от 001



Бухгалтерская отчетность

Номер корректировки 2 Отчетный период (год) 34 Отчетный год 2011

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО " ИГОРСКАЯ
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ
ПРОЕКТАМИ "

Сведения об организации:

Участники/закладочники/акционеры (по количеству ОПС/ОД)	45,2
Код по ОКПО	77982172
Формы собственности (по ОБОРС)	16
Организационно-правовая форма (по ОКФС)	67
Единица измерения (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ)	384

№ 12 страница

Сведения об организации (предоставлять в том же объеме, что и в ОБОРС)

Достоверность и полноту сведений, указанных
в настоящем документе, подтверждаю:

Руководитель
НОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

Подпись _____ Дата _____
МП

Главный бухгалтер
НОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

Подпись _____

Заверяю себя работником на основе приказа

Сведения о предоставляемом документе

Данный документ представлен (коп)

в _____ страницах

в составе (детально указать №)

0710001	0710002
0710003	0710004
0710005	0710006

Сверяю сведения
предоставленные (для их копии на _____ листках)

Дата проверки/копирования _____

Адрес организации
и № _____



+

 0330 2020  7724347224
860107932 04 002 
СДЛР: Р410 1364 1888 0810 2084-0200 0A11

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 620012

Улица Государственной Федерации (наим.) 85

Наим. _____

Город: ХАНТЫ-МАНСКИЙ

Содержание (ОДН): _____
Содержание (ОДН): _____

Район (районное управление): КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛ

Почтовый ящик (фамилия): 59А

Исторический район (район): _____

Почтовый ящик _____

+



+



ИНН 7726547224
КПП 860101001 Отч. 003



+

Бухгалтерский баланс

Форма по ОКУД 0710004

Содержание	Даты окончания периода, за который отчитывается	Актим		
		Код	Балансовый остаток на начало отчетного периода	Балансовый остаток на конец отчетного периода
I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
— Нематериальные активы	0100	0	113	95
— Результаты исследований и разработки	0101	—	—	—
— Финансовые средства	0102	1 477 79	1 002 427	940 348
— Долевые вложения и интервенционные пакеты	0103	5 921	8 048	6 323
— Финансовые гарантии	0104	6 709 80	2 599	1 550 0
— Отложенные налоговые активы	0105	4 612 82	2 73 900	2 082 29
— Прочие нематериальные активы	0106	6 184 208	6 186 208	6 553 140
— Итого по разделу I	1000	7 472 149	7 473 293	8 723 635
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
— Запасы	1200	2 912 23	5 692 86	1 019 583
— Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1201	6 625 52	9 194 66	1 350 394
— Дебиторская задолженность	1202	5 915 803	1 757 851	4 988 405
— Финансовые вложения (за исключением векселей по операциям)	1203	1 787 41	5 266 2	2 878 0
— Дебиторская задолженность по операциям	1204	3 44 188	3 874 0	2 401 9
— Прочие оборотные активы	1205	2 67 99	2 785	—
— Итого по разделу II	1200	7 472 216	3 340 791	7 511 181
БАЛАНС	1000	14 891 365	10 814 084	17 234 816

+



+



+

Долговечность	Долговечность по классификации	Код	На 31 декабря 2011 года	На 31 декабря 2010 года	На 31 декабря 2009 года
III КАПИТАЛ РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (составной элемент уставного фонда, включая доли участия)		1301	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров		1321			
Переводы из резервов, включая достояние капитала (ОСЗ перенесены)		1341			
Резервный капитал		1361	3 000	3 000	3 000
Нераспределенная прибыль (неоткрытый резерв)		1371	(3104462)	(2226884)	(1322581)
Итого по разделу III		1300	(2101462)	(1223884)	(119581)
IV ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
Целевой фонд		1401			
Целевой капитал		1421			
Целевые средства		1441			
Фонд накопления в особом порядке (автономное имущество)		1461			
Резервный и иные целевые фонды		1481			
Итого по разделу IV		1400			
V ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Долговые средства		1411	1 124 984	1 716 193	6 467 669
Гарантированные обязательства		1421	1 3172	1 3042	21 405
Самостоятельные обязательства		1431			
Прочие обязательства		1441	0		3 435 153
Итого по разделу V		1400	1 138 156	1 729 237	9 927 227

Счет	Матрица штрих-кода	ИИН 7724547224 ИИН 860101001 с/р 003	QR-код
У КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Зачеты продаж	150	1 0123	518261 11643
Кредиторская задолженность	150	1 071696	4008724 7615316
Доходы будущих периодов	150	0	209
Клиентские обязательства	150	1 021	
Прочие обязательства	150	5 765231	6433872
Итого по разделу У	150	15854601	10960857 7627168
БАЛАНС	150	14891365	11466210 17234816

Подпись





ИНН 7724547224
КПП 5010100106



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Срок распространения при наличии информации:

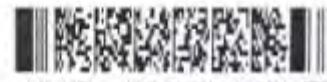
Показатель	Обязательное поле	Сумма	Для информации (сумма по балансу)	Для информации (сумма по балансу)	Для информации (сумма по балансу)
Получаемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		1435			
Прочие классифицированные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
		1450			
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		1510			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		1520			
		1521			
		1522			
		1523			
		1524			
		1525			
		1526			
		1527			
		1528			
Должна будущим периодам (стр. 1530), в том числе:					
		1530			
Основные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		1540			
		1541			
Внешние показатели (стр. 1545), в том числе:					
		1545			
		1546			
Прочие классифицированные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
		1550	5763231	6433872	

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА по БУД. 5763231 6433872





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 001



DSAF 9FC8 5091 001C 0A64 7F85 1898 3CF2
Формат по КИД 0710009

Бухгалтерская отчетность

Номер корректировки: 0 Отчетный период (год): 3 4 Отчетный год: 2012

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ П
РОЕКТАМИ"

(полное наименование)

Код вида экономической деятельности по классификации ОКВЭД: 45.2
Код по ОКПО: 77982172
Форма собственности (по ОКФС): 16
Организационно-правовая форма (по ОКФСФ): 67
Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. — код по ОКЕИ): 384

На 13 страницах

с приложением, документами или их копией (по листам)

Достоверность и полнота сведений, указанных
в настоящем документе, подтверждаю:

Руководитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(подпись, печать и печать организации)

На _____ дата 26.03.2013

Главный бухгалтер

Печать

Заношится 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 копией (по листам)

Для представления
документа

Документы
на № _____



1050 3027 ИИН 7724547224 3785 2038 504E 02A3 80EF 6188 128A C80F
КПП 860101001 Стр 002

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628007

Субъект Российской Федерации (код): 86

Район _____

Город: ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Наименование (также посылки и т.п.) _____

Улица (проезд, переулок и т.п.): ЭНЕРГЕТИКОВ УЛ

Номер дома (подземный): 1

Номер корпуса (здания) _____

Номер офиса _____

+

+

+

		ИАССНВ			
Полное наименование	Наименование показателя	Код	На балансовую дату составления периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предшествующему
II. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (созидательный капитал, уставный фонд, вклады вкладчиков)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320				
Переводы в оборотные активы	1340				
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	3 000	3 000	3 000	3 000
Резервный капитал	1360				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 005 462)	(1 310 446)	(2 226 884)	
Итого по разделу II	1300	(2 462)	(1 210 446)	(1 223 884)	
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
Целевой 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					
Земные средства	1410	3 794 008	1 124 984	1 716 195	
Отложенные налоговые обязательства	1420	13 077	13 055	13 042	
Оценочные обязательства	1430				
Прочие обязательства	1450	2 490 313	5 765 231		
Итого по разделу IV	1400	2 882 798	6 903 271	1 729 237	



ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 005



Полное наименование	Код	По состоянию на отчетный период	По 31 октября предыдущего года	По 31 октября года, предшествующего отчетному
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Земельное средство	1310	0	16123	518261
Кредиторская задолженность	1530	11528736	10067864	4008724
Доходы будущих периодов	1530			
Основное обязательство	1540			
Прочие обязательства	1550	986	1621	6433872
Итого по разделу V	1590	11529722	10085607	10960857
БАЛАНС	1700	14410058	14887416	11466210

Важно!
 1. Указанные сведения являются результатом автоматического формирования отчетности на основании данных, предоставленных налогоплательщиком.
 2. Проверить корректность данных, указанных в отчете, необходимо самостоятельно.
 3. Ответственность за достоверность сведений, указанных в отчете, несет налогоплательщик.





ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 006

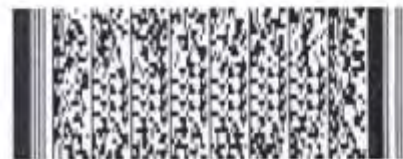


1952 1СБЕ 509С 85A0 C984 0480 2215 3850

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровки

Показатели	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предыдущего отчет- ному периоду
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			
Восстанавливаемые объекты (стр. 1255), в том числе:					
		12551			
		12552			
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
		12601			
		12602			
		12603			





ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровки

Наименование	Наименование показателя	Балл	По отчетному году по состоянию на 31.12.2014	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предыдущего отчетному предыдущего
Восходящие показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДУДС	14501	2490313	5765231	
Текущие средства (стр. 1510), в том числе:					
		15101			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Долги будущим периодом (стр. 1530), в том числе:					
		15301			
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15402			
Восходящие показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
		15501			





ИНН 7724547224
КПП 50101001 с/в 008

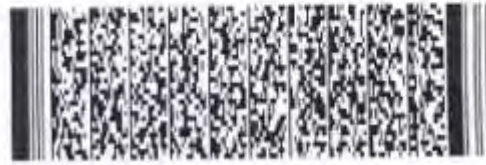


Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Код	Наименование	В отчетном периоде	За аналогичный период предыдущего года
2110	Выручка	8 526 94	8 792 86
2120	Себестоимость продаж	(757 508)	(1 124 628)
2100	Валовая прибыль (убыток)	9 518 6	(245 342)
2210	Коммерческие расходы	(132 67)	
2220	Управленческие расходы	(3 119)	
2290	Прибыль (убыток) от продаж	7 880 0	(245 342)
2310	Доходы от участия в других организациях	2 538 294	1 148 89
2320	Проценты к получению	4 999 5	6 519
2330	Проценты к уплате	(1 139 1)	(5 574 1)
2340	Прочие доходы	5 790 84	9 222 56
2350	Прочие расходы	(10 474 12)	(17 442 23)
2300	Прибыль (убыток) до налогообложения	2 187 370	(100 1642)
2410	Усуженный налог на прибыль		
2420	в т.ч. поощрительные налоговые обязательства (налоговые)	3 725 43	(6 471 3)
2430	Изменение отложенных налоговых обязательств	(22)	(13)
2450	Изменение поощрительных налоговых активов	(8 827 7)	1 869 20
2400	Прочее	(71)	(1 977)
2400	Чистая прибыль (убыток)	2 099 000	(81 6712)
СПРАВОЧНО			
2510	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		
2520	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		
2500	Совокупный финансовый результат периода	2 099 000	(81 6712)
2900	Базовая прибыль (убыток) на акцию		
2910	Регулированная прибыль (убыток) на акцию		

Примечание:
1. Сведения о форме, количестве, стоимости и балансовой стоимости акций в отчетном периоде отсутствуют.
2. Показатели за отчетный период являются предварительными. Показатели за аналогичный период предыдущего года являются окончательными.
3. Сведения о финансовых результатах организации за отчетный период являются предварительными. Показатели за аналогичный период предыдущего года являются окончательными.
4. Сведения о балансовой стоимости активов и обязательств организации за отчетный период являются предварительными. Показатели за аналогичный период предыдущего года являются окончательными.





ИИН 7724547224
ИПН 860101001 стр. 001



Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0 Отчетный период (год) 3 4 Отчетный год 2013

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ П
РОЕКТАМИ"

Удостоверяющие организации

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 45.2
Код по ОКПО 77982172
Форма собственности (по ОКФС) 16
Организационно-правовая форма (по ОКФС) 67
Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ) 384

На 16 страницах с приложенными документами или их копий на _____ листах.

Достоверность и полноту сведений, указанных
в настоящем документе, подтверждаю:
2 1 - руководитель
2 - уполномоченный представитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАРАНОВИЧ

Подпись _____ Дата _____

Подпись _____
Наименование документа
подтверждающего полномочия представителя
УСТАВ

Зачисленные работниками налогового органа
Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (копи)
на _____ страницах
в составе (отметить знаком V):

0710001	0710002
0710003	0710004
0710005	0710006

с приложенными документами или их копий на _____ листах.

Дата представления документа _____

Зарегистрирован в № _____

Выпуск N 07

* Отменено с 01.01.2013



1250 5021 7724547224 860101001 стр. 002

1250 5021 7724547224 860101001 стр. 002

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628007

Субъект Российской Федерации (код): 86

Район: _____

Город: КАНТЫ-МАНСКИЙ Г

Наименование улицы (улицы, проспекта и т.д.): _____

Улица (присвоен присвоен в т.д.): ЭНЕРГЕТИКОВ ДЕР

Номер дома (здания): 1

Номер квартиры (строения): _____

Номер этажа: _____

1250 5021 7724547224 860101001 стр. 002

		ИНН 7724547224 КПП 860101001 стр 003		Формы по ОКУД 0710001	
		Бухгалтерский баланс			
		Актив			
Полномасштабная	Полномасштабная / сокращенная	Виды	По состоянию на дату составления отчета	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря отчетного предыдущего периода
+	*	коды	тысяч руб.	тысяч руб.	тысяч руб.
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	—	1110	—	—	—
—	—	1120	—	—	—
—	—	1130	—	—	—
—	—	1140	—	—	—
—	—	1160	2 672 5	1 350 1	1 481 32
—	—	1160	1 75 9	3 77 7	5 95 6
—	—	1170	3 473 91 1	3 610 63 0	5 294 00
—	—	1180	5 257 5 9	3 725 4 3	4 608 20
+	—	1190	4 502 90 6	3 292 84 3	6 186 160
—	—	1100	8 531 060	7 293 294	7 330 468
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	—	1210	2 948 9 6	4 874 91	2 912 23
—	—	1220	4 818 4 6	4 199 9 6	6 625 5 2
—	—	1230	2 075 37 2	5 549 90 8	6 913 98 2
—	—	1240	2 900 0	5 994 3 8	3 198 21
—	—	1250	1 842 5 4	5 144 8	3 447 9 8
—	—	1260	804 1 8	749 7	2 678 3
—	—	1200	3 145 7 8 6	7 115 7 7 8	7 559 1 5 9
—	—	1600	11 676 84 6	14 409 07 2	14 889 62 7



+



+

		НАСЧЕТ			
Примечания	Наименование имущества	Код статьи	На 31 декабря 2014 года	На 31 декабря 2013 года	На 31 декабря 2012 года
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (включая дополнительные эмиссии)	110	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	120			
	Резервный капитал	140			
	Добавочный капитал (без переоценки)	150			
	Резервный капитал	160	3 000	3 000	3 000
	Нераспределенная прибыль (неоткрытый убыток)	170	(1 631 162)	(1 005 462)	(3 104 462)
	Итого по разделу III	130	(631 162)	(2 462)	(2 101 462)
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
	Платеж фонда	110			
	Целевой капитал	120			
	Целевые средства	130			
	Фонд изданного и возобновляемого жилищного имущества	140			
	Резервный и иные целевые фонды	150			
	Итого по разделу III	130			
IV. ДОЛГ ОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Земельные средства	110	4 151 23	3 156 31	1 124 984
	Бюджетные налоговые обязательства	120	1 319 6	1 307 7	1 305 5
	Облигационные обязательства	130			
	Прочие обязательства	140	6 534 482	10 305 302	
	Итого по разделу IV	140	6 962 801	10 634 010	1 138 039



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 005



Наименование	Налоговая инспекция	Код строки	По состоянию на дату составления периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 октября года, следующего за отчетным
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
— Заемные средства		1310	445810	63777	16123
— Кредиторская задолженность		1420	1665617	1223434	10071695
— Долги бюджетных организаций		1530	100968		
— Финансовые обязательства		1540			
— Прочие обязательства		1600	3132820	2490313	5765231
— Итого по разделу V		1800	8345207	3777524	15853049
— БАЛАНС		1700	11676846	14409072	14889626

Подпись
 1. Подпись руководителя организации
 2. Подпись руководителя филиала/подразделения
 3. Подпись бухгалтера/уполномоченного лица





1140 6078

ИНН 7724547224
ОГРН 860101001 ОК 006



BC7A E43C 509C 1D7B C9AB 288B F8E0 38E4

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса
Данные предоставляются по состоянию на дату расшифровки

Показатель	Код показателя	Дан. периода	По состоянию на дату окончания периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предыдущего году предыдущему
Прочие оборотные активы (стр. 1199), в том числе:					
СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ	11991	0	3292843	6186160	
	11992				
	11993				
Занесены (стр. 1210), в том числе:					
	12101				
	12102				
	12103				
	12104				
	12105				
Платежи на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:					
	12201				
Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:					
ИЗ МАШИНОСТРОИТЕЛЬНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ	12301	151046			
	12302				
	12303				
	12304				
	12305				
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:					
РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НА СЧЕТАХ	12401	29000			
	12402				
	12403				
Долговые средства и долговые обязательства (стр. 1250), в том числе:					
	12501				
	12502				
Выпущенные показатели (стр. 1255), в том числе:					
	12551				
	12552				
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
ВЕРСЕТЫ БЕЗ СМСКОДА	12601	40500			
	12602				
	12603				





ИНН 7724547224
КПП 860101001 ОГРН 007



Расшифровка главных показателей бухгалтерского баланса

Эта таблица предоставляется при условии расшифровки

Показатель	Наименование показателя	Шифр	По состоянию на 31 декабря 2014 года	По 31 декабря 2015 года	По 31 декабря 2016 года
Внешние показатели (стр. 1435), в том числе:					
		1431			
		1432			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1490), в том числе:					
		1491	6534482	10305302	
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		1511			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		1521			
		1522			
		1523			
		1524			
		1525			
		1526			
		1527			
Долг по будущим операциям (стр. 1530), в том числе:					
		1531			
Операционные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		1541			
		1542			
Внешние показатели (стр. 1545), в том числе:					
		1543			
		1545			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
		1551	3132820	2490313	5765231



050 5014 КПП 860101001 стр. 001
 44004538 50-00200 00424000 19070201
 Формы на КНД 0710009

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

№ документа 1 Ответный период (код) 34 Ответный год 2014

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГЕРСКОЕ
 УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ П
 РОЕКТАМИ"

(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 ОКФС) 67
 Единица измерения (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ) 384

на 16 страницах с приложением документов или их копий на _____ страниц

+

Достоверность и полноту сведений, указанных
 в настоящем документе, подтверждаю:

- 2 1 – руководитель
- 1 – уполномоченный представитель

ИЛЬИНЫХ
 ОЛЬГА
 НИКОЛАЕВНА

Подпись: _____
 (Сведения, указанные в скобках являются
 необязательными для предоставления информации)



Подпись: _____
 Наименование документа,
 подтверждающего полномочия представителя:
 ДОВЕРЕННОСТЬ № 24/15
 ОТ 02.02.2015г.

Достоверно при наличии:

Защищенность работником на основании приказа

Составлен в предоставленном документе

Данный документ представлен (код) _____

на _____ страницах

в составе (отметить галочкой Y)

0710001	0710002
0710003	0710004
0710005	0710006

с приложением документов или их копий на _____ страниц

Дата предоставления документа

Зарегистрирован за № _____

Фамилия, И. О.

Подпись

Ольга Ильиных

+



+

17
18



ИНН 772434/224
КПП 860101001 Стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСКИЙ Г

Населенный пункт
(село, поселок и т.п.) _____

Улица (проспект,
переулок и т.п.) ЭНЕРГЕТИКОВ ПЕР

Номер дома
(подъезда) 1

Номер корпуса
(здания) _____

Номер офиса _____





ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Наименование	Код строки	Актив			
		На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря 2010г. (сравнительный период)	
1	2	3	4	5	
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	110				
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	1750	3797	
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					
Зачеты	1210	524330	294896	487491	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	542265	481846	439990	
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	7489	
Итого по разделу II	1200	3420298	3145786	7115778	
БАЛАНС	1000	8641859	11676846	14409071	



+



+

ИНН 77/24547224
 КПП 860101001 стр. 004



Пояснения	Наименование показателя	Код строки	КЛАСС		
			На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предыдущего периода
1	2	3	4	5	6
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	0		30
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 039 906)	(1 631 162)	(1 005 466)
	Итого по разделу III	1300	(3 990 6)	(631 162)	(2 466)
III ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
	Целевой фонд	1380			
	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	1 639 377	4 151 23	3 156 37
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 47 32	1 319 5	1 307 7
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	5 374 893	6 534 482	10 305 302
	Итого по разделу IV	1400	7 029 002	6 962 801	10 634 010





ИНН 7724547224
ОП 860101001 стр. 005



Докладчик ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному
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	—
—	Особо значимые обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	0	3132820	2490313
—	Итого по разделу V	1500	1652763	5345207	3777524
—	БАЛАНС	1700	8641859	11676846	14409072

Примечания:

- ¹ Указанное наименование является сокращенным наименованием в бухгалтерском балансе в отчете о результатах работы.
- ² Значения в рубрах округлены до тысяч рублей для удобства анализа информации.
- ³ Значения в рубрах округлены до тысяч рублей.



11 / 2404 / 224
 КПП 860101001 стр. 006
 Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса
 Лист предоставляется при наличии расхождений

Показатель	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	
				предыдущего года	предшествующего периода
Прочие оборотные активы (стр. 1190), в том числе:					
	РАСХОДЫ ПРЕДВАРИТЕЛЬНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ	11901	7 973 53	4 502 906	3 292 8
		11902			
		11903			
Запасы (стр. 1210), в том числе:					
	ТОПЛИВНО-ТОПКАЧНЫЕ ПОСТАВКИ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПЕРЕИЗДАНИЯ	12101	4 927 52		
		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	4 486 5	1 510 46	
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
Финансовые вложения (за исключением денежных займов) (стр. 1240), в том числе:					
	РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ В ДЕЛОВИТЕ	12401	0	2 900 0	
		12402			
		12403			
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:					
		12501			
		12502			
Высшие и прочие обязательства (стр. 1255), в том числе:					
		12551			
		12552			
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
	ВКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА	12601	1 238 05		
		12602			
		12603			





ИНН 77 24 54 72 24
КПП 860101001 стр. 007

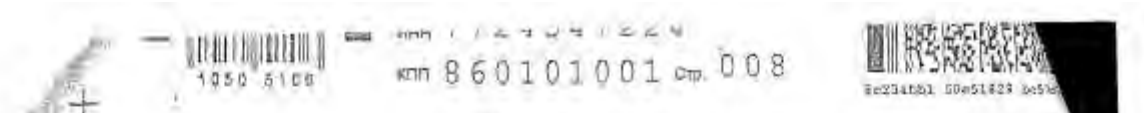


Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представления при наличии расшифровки

Датум	Наименование показателя	Код строки	По состоянию на		
			31 декабря отчетного периода	31 декабря предыдущего периода	31 декабря отчетного периода
1	2	3	4	5	6
Вспомогательные показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долговые обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	договорная 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 от оказания финансов	15301	570625		
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15402			
Вспомогательные показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ	15501	0	3132820	2490313





Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД

Показатель	Группированные показатели	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период (тысячи рублей)
1	2	3	4	5
Выручка		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	345116
Проценты к получению		2320	816	15665
Проценты к уплате		2330	(80397)	(90551)
Прочие доходы		2340	1875393	365503
Прочие расходы		2350	(1627745)	(1449466)
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		2425	(1537)	(218)
Изменение отложенных налоговых активов		2430	(199903)	153217
Прочее		2490	7	(6692)
Чистая прибыль (убыток)		2400	591256	(628699)
СПРАВОЧНО				
Результат от переоценок 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	591256	(628699)
Базовая прибыль (убыток) на акцию		2900		
Разводненная прибыль (убыток) на акцию		2910		

Примечание

1. Указанная сумма соответствует показателю в бухгалтерском балансе в строке «прибыль и убыток».
2. Выручка отражена за вычетом налога на добавленную стоимость, налога.
3. Совокупный финансовый результат периода отражен в строке «Совокупный финансовый результат периода» (убыток), отражает от переоценок внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода и «Прочие от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».





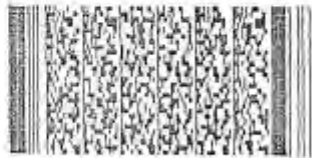
ИНН: 77-07-0031267
КПП: 860101001 стр. 009

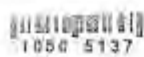


Расшифровка отдельных показателей отчета о финансовых результатах


Лист предоставляется при наличии расшифровки

Позиция	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	по соответствующему периоду 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:				
	ДОБАВИЛЕН НДС И ШТРАФ ПО НАЛОГУ	24601	0	(6592)
		24602		
		24603		
Результат от переоценки необоротных 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		




 ИНН 50/010/001001
 ОГРН 10505137

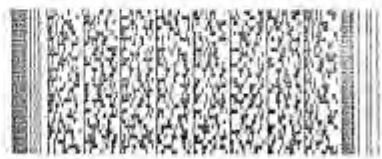
к/п 860101001 с/ч 010


 601f667 5b0a179 a8c17a

Отчет об изменениях капитала
 Форма по ОКУД 010-01/001-001

1. Движение капитала

Учтенный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Несостоятельная прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Состояние капитала на 31 декабря года, предшествующего периоду (3100)					
1 000 000			3 000	(1005462)	(2462)
(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
в том числе:					
чистая прибыль (3211)					
коррекция имущества (3212)					
доходы, относящиеся непосредственно к увеличению капитала (3213)					
дополнительный выпуск акций (3214)					
увеличение номинальной стоимости акций (3215)					
реорганизация юридического лица (3216)					
Уменьшение капитала – всего: (3220)					
(0)					
в том числе:					
убыток (3221)					
(628699) (628699)					
коррекция имущества (3222)					
расходы, относящиеся непосредственно к уменьшению 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					



Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Пересчитанный прибыль (накопленный убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Валюта капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
1 000 000				(1631162)	(631162)
(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего (3310)					
0				591256	591256
в том числе:					
чистая прибыль (3311)				591256	591256
переводов имущества (3312)					
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)					
дополнительный выпуск акций (3314)					
увеличение номинальной стоимости акций (3315)					
реорганизация юридического лица (3316)					
Увеличение капитала – всего (3320)					
в том числе:					
убыток (3321)					
переводов имущества (3322)					
расходы, относящиеся непосредственно на увеличение 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)					
Валюта капитала на 31 декабря отчетного года (3300)					
1 000 000				(1039906)	(39906)





1. Корректировки в связи с применением учетной политики и переносом остатков

Наименование корректировки	Код статьи	По 31 декабря года, предшествующего предыдущему	Изменения капитала за предыдущий год		По 31 декабря предыдущего года
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
Итого:					
по корректировке	1400	(2462)	(628699)	(1)	(63116)
корректировка в связи с применением учетной политики	3410				
исправлений ошибок	3420				
после корректировок	3500	(2462)	(628699)	(1)	(63116)
в том числе:					
перенос остатков требований (обязательств) убытка					
по корректировке	1401	(1005462)	(628699)	2999	(163116)
корректировка в связи с применением учетной политики	3411				
исправлений ошибок	3421				
после корректировок	3501	(1005462)	(628699)	2999	(163116)
по другим статьям затрат:					
по корректировке	1402				
корректировка в связи с применением учетной политики	3412				
исправлений ошибок	3422				
после корректировок	3502				

3. Чистые активы

Наименование	Код статьи	По 31 декабря текущего года	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	561015	(530202)	(2463)



ИНН / 77-04-01464
 КПП 860101001 стр. 013
 1050 5176
 77010029 50000043 00557150 67158401
 Форма по ОКУД 0710004

Отчет о движении денежных средств

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За отчетный период (по данным бухучета)
1	2	3	4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	410	3 089 130	2 585 814
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	411	3 087 959	2 113 055
аренды платежей, лицензионных платежей, роялти, вознаграждений и иных аналогичных платежей	412	—	—
от перепродажи финансовых вложений	413	—	—
прочие поступления	419	1 083	4 727 59
Выплаты – всего	420	(6 925 748)	(3 154 667)
в том числе:			
поставщиками (подрядчиками) за сырье, материалы, работы, услуги	421	(5 894 346)	(1 897 576)
в связи с оплатой труда работников	422	—	—
исполнителями денежных обязательств	423	(0)	(2 812 0)
налоги на прибыль	424	—	—
премиальные	425	(1 031 402)	(1 228 961)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3 836 618)	(5 688 43)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления – всего	430	3 727 760	4 587 56
в том числе:			
от продажи и приобретения активов (включая финансовых вложений)	431	—	—
от продажи акций других организаций (долей участия)	432	8 800 0	—
от возврата предпринимательских займов, от продажи долговых ценных бумаг (срочные требования денежных средств к другим лицам)	433	0	4 587 56
дивидендов, процентов по долговым финансовым инструментам и аналогичных поступлений от денежных вложений в другие организации	434	—	—
прочие поступления	439	—	—
Выплаты – всего	420	(3 015 095)	(8 017 34)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	421	—	—
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	422	—	—
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (срочные требования денежных средств к другим лицам), предоставления займов другим лицам	423	(0)	(6 038 0)
процентов по долговым обязательствам, включенным в статистику иностранных инвестиций	424	—	—
прочие выплаты	429	(1 166 626)	—
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4300	7 126 65	(3 429 78)

QR-коды с математическими знаками: +

ИНН 772454/226
КПП 860101001 стр. 014

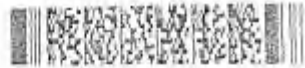
84326424 50272647 4430

Итого	Дебетовый год	Кредитовый год	
стр. 1	↑	↓	
Денежные потоки от финансовых операций			
Доступные - иници	4310	3304429	140065
в том числе:			
• поступления кредитов и займов	4311	3109927	140065
денежных вкладов работников (участников)	4312		
от выпуска акций, увеличения доли участия	4313		
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314		
прочие поступления	4319	5502	
Платежи - иници	4320	(272268)	(419111)
в том числе:			
работниками (участниками) в связи с выпуском акций (долей участия) организацией или ее филиалами (дочерними организациями)	4321		
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых (кредитных) 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)	69772
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4401	121170	51448
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4402	29378	121170
Денежная разница из-за разницы курсов валютной отчетности с балансовыми в рублях	4490		



ИНН / КПП 77/0708393/0000000000

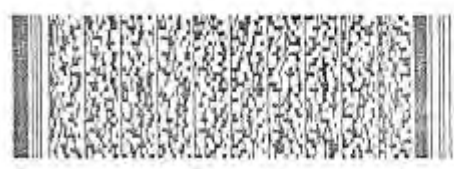
КПП 860101001 стр. 015



403ae623 50c983e6 13ae85a1 004c38e0

Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств

Наименование показателя 1	Код строки 2	Лист предоставляется при наличии расшифровки	
		За отчетный период 3	За соответствующий период предыдущего года 4
Первоначальное показание (стр. 4114), в том числе:			
ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	4114	8 8	
	4115		
Прочие поступления (стр. 4119), в том числе:			
	4119		
	4192		
Высвобождаемые показатели (стр. 4125), в том числе:			
	4125		
	4128		
Прочие платежи (стр. 4129), в том числе:			
	4129		
	4192		
Исходный остаток показателя (стр. 4215), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРАМ УДС	4215	3 639 760	
	4216		
Прочие отчисления (стр. 4219), в том числе:			
	4219		
	4219		
Высвобождаемые показатели (стр. 4225), в том числе:			
ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ	4225	(1848469)	(741354)
	4226		
Прочие платежи (стр. 4229), в том числе:			
	4229		
	4229		
Исходный остаток показателя (стр. 4315), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ	4315	1 890 000	
	4316		
Прочие поступления (стр. 4319), в том числе:			
	4319		
	4319		
Исходный остаток показателя (стр. 4324), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ	4324	(160000)	
	4324		
Прочие платежи (стр. 4329), в том числе:			
	4329		
	4329		



ИИН 1724547224
КЛТ 860101001 Стр. 016

Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОК 010/02

Наименование показателя	Над средств г	За отчетный год д	До предшеств.
Остаток средств на начало отчетного года	0100	0	
Поступило средств			
Вступительные взносы	6210		
Членские взносы	6215		
Целевые взносы	6220		
Добровольные вступительные взносы и трансферты	6230		
Прибыль от предпринимательской деятельности организации	6239		
Прочие	6250		
Всего поступило средств	6260		
Использовано средств			
Расходы на целевые мероприятия в том числе:	6310		
осуществляемые в благотворительных целях:	6311		
проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312		
иные мероприятия	6314		
Расходы на содержание аппарата управления в том числе:	6320		
зарплаты, вознаграждения с оплатой труда (включая выходные)	6321		
налоги, за исключением с оплатой труда	6322		
расходы на служебные командировки и дальние поездки	6323		
оплату помещений, аренды, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324		
ремонт имущества и иного имущества	6325		
прочие	6326		
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330		
Прочие	6350		
Всего использовано средств	8000		
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 /	67	16	
Единица измерения	млн 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	1 150	26 729
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 042	2 108	1 759
5301	Финансовые вложения	1170	3 003 843	3 226 962	3 473 911
	Отложенные налоговые активы	1180	325 656	325 866	626 759
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 096 812	1 665 467	4 502 908
	в том числе:				
	строительство объектов		1 096 812	1 665 467	4 502 908
	Итого по разделу I	1100	4 429 346	5 221 562	8 531 060
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	1 130 843	524 340	204 896
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	442 718	542 266	491 846
5510	Дебиторская задолженность	1230	722 411	1 580 711	2 076 372
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	20 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	239 700	621 348	184 254
	Прочие оборотные активы	1260	106 505	151 633	80 418
	в том числе:				
			106 505	151 633	80 418
	Итого по разделу II	1200	2 641 279	3 420 298	3 146 766
	БАЛАНС	1600	7 070 625	8 641 860	11 678 826

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)	(1 039 900)	(1 631 162)
	Итого по разделу III	1300	13 745	(30 900)	(631 162)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5551	Заемные средства	1410	7 049 110	1 839 377	415 123
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 732	14 732	13 195
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	5 057 198	5 374 893	6 534 462
	в том числе:				
			5 057 198	5 374 893	6 534 462
	Итого по разделу IV	1400	6 121 040	7 029 002	6 962 800
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5564	Заемные средства	1510	93 577	2	445 610
5560	Кредиторская задолженность	1520	320 488	1 051 840	1 885 617
	Доходы будущих периодов	1530	521 775	600 621	100 900
	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	8 541 859	11 576 646

Руководитель



Михаил А. Ш.
(реквизиты подписи)

14 марта 2016 г.

**Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			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 ОКФС / 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	629 823	771 073
	Себестоимость продаж	2120	(404 701)	(502 569)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	419 122	268 507
	Коммерческие расходы	2210	(16 769)	(23 125)
	Управленческие расходы	2220	(5 215)	(5 946)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	387 148	239 436
	Доходы от участия в других организациях	2310	142 080	385 186
	Проценты к получению	2320	163	616
	Проценты к уплате	2330	(126 820)	(80 387)
	Прочие доходы	2340	581 752	1 875 390
	Прочие расходы	2350	(918 944)	(1 827 745)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	75 359	792 686
	Текущий налог на прибыль	2410	(21 708)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	6 837	(42 684)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	(1 537)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	(195 903)
	Прочее	2480	-	7
	Чистая прибыль (убыток)	2400	53 650	551 268

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			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Владимир В. Ж.
 (подпись) (инициалы, фамилия)
 директор (должность)

14 марта 2016

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2016
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес)	628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра Автономный округ, Ханты-Мансийск г, Энергетикон пер, дом № 1	384		

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	542 285
	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	503 667	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

Монсисян Вачаган Вачаганович
(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	Дата (число, месяц, год)	Форма по ОКУД		
Идентификационный номер налогоплательщика			0710002		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества		31	12	2016
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность		77982172		
Единица измерения:	в тыс. рублей		ИНН 7724547224		
			по ОКВЭД 68.10.11		
			по ОКОПФ / ОКФС 12267 16		
			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	(497 577)	(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)	(6 537)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	1 750
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	48 488	(23 460)
	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			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

Мовсисян Вачаган Вачаганович
(расшифровка подписи)21 марта 2017 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

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 ОКФС / ОКФС	12267	18	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	629011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гегарина ул, домовладение № 11Б, корпус 1, квартира 1				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	170	875	993
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	8 836	19 073	2 042
	Финансовые вложения	1170	2 711 330	2 855 130	3 003 644
	Отложенные налоговые активы	1180	274 661	233 164	302 360
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 765 143	2 536 775	3 289 873
	в том числе:				
	отрительство объектов		1 761 070	2 532 475	3 280 873
	Итого по разделу I	1100	4 761 140	6 645 007	6 589 912
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	563 785	1 271 448	1 133 943
	в том числе:				
	жилое и нежилое помещения, предназначенные для перепродажи		551 230	1 212 179	1 084 859
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	177 433	288 853	442 718
	Дебиторская задолженность	1230	503 257	498 039	558 894
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 591	26 140	239 702
	Прочие оборотные активы	1260	-	5	105 505
	в том числе:				
	неденежные средства		-	-	105 505
	Итого по разделу II	1200	1 255 066	2 042 485	2 577 762
	БАЛАНС	1600	6 016 206	7 687 492	9 167 674

Михайлов В.В.

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	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	(1 676 974)	(1 535 746)	(986 332)
	Итого по разделу III	1300	(676 974)	(533 746)	13 668
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 575 558	3 768 358	1 049 110
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	12 983
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 763 880	2 014 573	4 959 011
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации		1 763 880	1 665 725	4 959 011
	обязательства перед дольщиками		-	348 848	-
	Итого по разделу IV	1400	5 339 438	5 782 929	6 021 104
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	54	331 337	93 577
	Кредиторская задолженность	1520	298 028	503 667	337 097
	Доходы будущих периодов	1530	39 013	-	30 285
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 016 847	1 603 285	2 671 933
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		1 016 847	1 603 285	2 671 933
	Итого по разделу V	1500	1 353 942	2 438 309	3 132 902
	БАЛАНС	1700	6 016 206	7 687 492	9 167 674



Мовсибян Вачаган
Вачаганович
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	12	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 ОКФС / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	936 456	962 352
	Себестоимость продаж	2120	(849 064)	(487 677)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	87 372	474 775
	Коммерческие расходы	2210	(66 542)	(72 221)
	Управленческие расходы	2220	(9 797)	(9 080)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	11 033	393 474
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 093	8 440
	Проценты к уплате	2330	(338 024)	(523 901)
	Прочие доходы	2340	977 103	420 375
	Прочие расходы	2350	(835 940)	(788 578)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(184 735)	(491 190)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	4 657	(49 750)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	41 507	45 488
	Прочее	2480	-	(104 712)
	в том числе:			
	списание ОНА		-	(117 694)
	списание ОНО		-	12 962
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(143 228)	(547 414)

_____ И. И.

Форма 0710002-2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(143 228)	(547 414)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Мовсисян Вачаган
Вачаганович
(расшифровка подписи)

Бухгалтерский баланс
на 31 марта 2018 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	03	2018
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО 77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ИНН 7724547224		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 88.10.11		
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) 625011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовладение № 118, корпус 1, квартира 1				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	132	170	875
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	5 601	9 638	19 073
	Финансовые вложения	1170	2 711 330	2 711 330	2 855 130
	Отложенные налоговые активы	1180	298 058	274 861	233 154
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 807 302	1 765 143	2 538 775
	в том числе:				
	строительство объектов		1 803 229	1 761 078	2 532 475
	Итого по разделу I	1100	4 822 423	4 781 140	5 645 007
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	541 556	563 785	1 271 448
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		478 867	551 230	1 212 179
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	190 501	177 433	288 863
	Дебиторская задолженность	1230	475 414	503 257	456 039
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	17 342	10 591	26 140
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	5
	Итого по разделу II	1200	1 224 812	1 255 066	2 042 485
	БАЛАНС	1600	6 047 235	6 036 206	7 687 492

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	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	(1 769 776)	(1 676 974)	(1 533 746)
	Итого по разделу III	1300	(769 776)	(676 974)	(533 746)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 583 205	3 575 658	3 768 358
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 781 104	1 763 680	2 014 673
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации		1 774 327	1 763 680	1 685 725
	обязательства перед долежниками		6 777	-	348 848
	Итого по разделу IV	1400	5 364 309	5 339 238	5 782 929
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	54	331 337
	Кредиторская задолженность	1520	353 000	298 028	503 687
	Доходы будущих периодов	1530	39 013	39 013	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 060 688	1 016 847	1 603 285
	в том числе:				
	обязательства перед долежниками		1 060 688	1 016 847	1 603 285
	Итого по разделу V	1500	1 452 702	1 353 942	2 438 309
	БАЛАНС	1700	6 047 236	6 016 206	7 687 492



Руководитель

Мовсисян Вачаган
Вачаганович

(рабочее подписание)

28 апреля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Март 2018 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			31	03	2018
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 2018 г.	За Январь - Март 2017 г.
	Выручка	2110	97 172	171 724
	Себестоимость продаж	2120	(79 927)	(158 199)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	17 245	13 525
	Коммерческие расходы	2210	(10 060)	(19 662)
	Управленческие расходы	2220	(2 292)	(2 612)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 893	(8 749)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	50	359
	Проценты к уплате	2330	(71 238)	(117 128)
	Прочие доходы	2340	4 742	192 262
	Прочие расходы	2350	(54 647)	(228 640)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(116 200)	(161 896)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	157	1 658
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	23 397	34 037
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(92 803)	(127 859)

Форма 0710003 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2016 г.	За Январь - Март 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(92 803)	(127 659)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



 Руководитель (подпись)

Мовсисян Вачаган
 Вачаганович
 (расшифровка подписи)

26 апреля 2016 г.

Handwritten signature

Handwritten signature



АО «ЮграИнвестСтройПроект»
628007, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, дом 1
8(3467) 326-605, 326-655
www.ssthm.ru

Исх. № 2144-Ю
от «07» июля 2017 года

ООО «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»

Настоящим АО «ЮграИнвестСтройПроект» гарантирует погашение в срок до 31.12.2020г. задолженности перед ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» по основному долгу в сумме 192 223 500,00 рублей (Сто девяносто два миллиона двести двадцать три тысячи пятьсот) рублей 00 копеек и в срок до 31.12.2021г. задолженности по процентам, начисленным на указанную сумму за период до даты погашения долга, возникшей на основании соглашения от 10.11.2009 г. о расторжении договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЮИСП-Д-610 от 16.09.2008 г.

Представитель по доверенности
№28/17 от 01.02.17г.

О.Н. Ильиных



исп.
Кудрявцева О.В.







АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

«КАДАСТР-ОЦЕНКА»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ИНН/КПП 7702372098/770901001

ОГРН 1097799045520

109004, МОСКВА, ТЕТЕРНИНСКИЙ ПЕР., 16

Тел. (495) 989-23-59, (495) 915-06-76

E-mail: office@kadastr-ocenka.ru

skadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадастр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.
Об изменении реквизитов ИП «Кадастр-оценка»

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадастр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка».

Сокращенное наименование на русском языке – Ассоциация «Кадастр-оценка».

Юридический адрес: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5

Также информируем Вас о том, что смена наименования не влечет недействительности Свидетельств о членстве и выписок из реестра оценщиков и иных документов, выданных Партнерством.

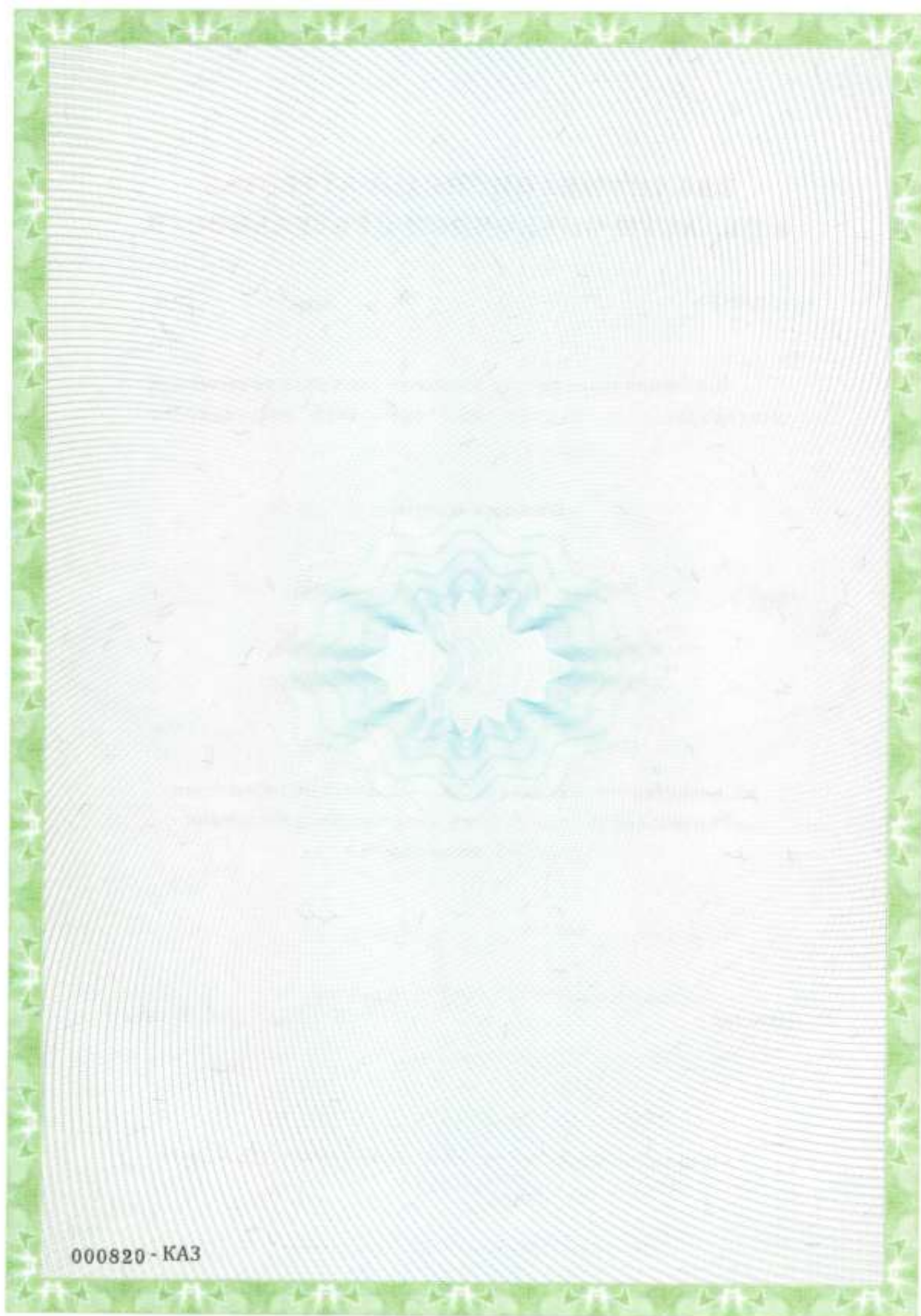
Директор
Ассоциации «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин

Иск. Луныкина Т.Ю.
(495) 989-23-59;
(495) 915-06-76







Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС N 170005 - 035 - 000239
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩКОВ**

Страхователь: Попов Игорь Александрович
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, д.7/9, кв. 1А
Паспорт РФ 11 02 831577
Выдан (когда, кем): 22.01.2003 г., отделом внутренних дел г. Мирный, Архангельской области.

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом в профессиональной переподготовке ПП-1 № 608624
Дата выдачи: 03.07.2010 г.
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.



Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
	Ф.И.О. Арanelова Ольга Александровна
И.А. Попов	Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г.
	Телефон: 737-03-30, доб. 198
	
	М.П. О.А. Арanelова
	Имя оформил: А.И.

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.



**ПОЛИС N 170005-035-000243
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
 Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
 ИНН 5054011713
 р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (ПАО)
 Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
 к/с 30101810345250000266
 БИК 044583266, ОКПО 73058527

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
100 000 000,00	40 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2018 г. по 31 декабря 2018 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является: Договор N 170005-035-000243 от 05 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p align="center">СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p align="center">Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p align="center">/Т.Р.Юрьева/ М.П.</p> <p><small>Полис оформлен: 06.12.2017 г. Дата выдачи полиса: 06.12.2017 г.</small></p>	<p align="center">СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p align="center">Генеральный директор</p>  <p align="center">/В.С.Луценки/ М.П.</p>
---	--

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 172 (Сто семьдесят две) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.