

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/18-115

от 26 января 2018 года

**Оценка справедливой стоимости
задолженности Акционерного общества
«Югорское управление Инвестиционно-
Строительными Проектами» в пользу
ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой
инвестиционный фонд недвижимости
"Территория Югра" по дополнительному
соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к
Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом
строительстве многоквартирного дома от
«16» сентября 2008 г.**

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Илюхин В.И.' (Ilyukhin V.I.).

Илюхин В.И.

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	9
II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	11
III. Описание объекта оценки	13
3.1. Общие положения	13
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
3.3. Общие понятия	14
3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
3.5. Финансовая информация должников	17
3.5.1. Анализ финансовых результатов должников	17
3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств должников	20
3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	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 РФ в 2017 г.	33
4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов	35
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников	39
4.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)	42
4.6. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)	45
4.7. Общие выводы	45
V. Методология оценки	46
5.1. Общие положения	46
5.2. Общие понятия оценки	46
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	46
5.4. Согласование результатов оценки	48
5.5. Выбор подходов и методов оценки	49
VI. Описание процесса оценки объекта оценки	51
6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	51
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	58
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	58
6.4. Согласование результатов оценки	58
VII. Выводы	59
VIII. Перечень литературы	60
Приложение	61

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

«26» января 2018 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 115 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.

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

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

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

Оценка произведена по состоянию на **26.01.2018 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 № 115 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

141 912 000 (Сто сорок один миллион девятьсот двенадцать тысяч) рублей

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



I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 115 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.

1. Объект оценки (точное описание).

Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.

Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Дополнительное соглашение № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	246 504 453,27 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 199 804 000 руб.; - величина начисленных процентов – 46 700 453,27 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-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. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	На дату оценки не определена

2. Имущественные права на объект оценки. Право требования по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

4. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

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

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

7. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы

для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

8. Дата оценки. Оценка по состоянию на **26.01.2018 г.**

9. Срок проведения оценки. Не позднее **26.01.2018 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 30.09.2017 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.

Оценщик исходит из допущения о том, что с последней даты составления отчетности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» до даты оценки (30.09.2017 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.

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	Илюхин Валерий Иванович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 475-07 от 25.07.2007 г. (регистрационный № 120 от 11.12.2006 г.). Параметры документа о профессиональном образовании: Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675 от 21.04.2003г. Стаж работы оценщиком с 2003 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Лесная, д. 5, кв. 45
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	info@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 170005-035-000243, выдан ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 05.12.2017 г. 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	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ

оценщиков

ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.

Страхование гражданской ответственности

Полис страхования ответственности оценщика № 170005-035-000238, выдан 05.12.2017 г. ОАО «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 № 115 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.

Дата составления отчета

26 января 2018 г.

Порядковый номер отчета

УКО-ТЮ/18-115

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.

Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Дополнительное соглашение № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.

Наименование характеристики	Значение
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	246 504 453,27 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 199 804 000 руб.; - величина начисленных процентов – 46 700 453,27 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-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. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	На дату оценки не определена

Результаты оценки

Наименование объекта/подход	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Затратный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.	141 912 000	не использовался	не использовался	141 912 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень исходных данных

Наименование документа	Вид документа
Договор № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.	копия
Дополнительное соглашение № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.	копия
Бухгалтерский баланс Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 30.09.2017 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 30.09.2017 г.	копия
Письмо Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2143-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 дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Право требования по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки не представлены.

Обременения, связанные с объектом оценки.

Объект оценки имеет обременения в виде доверительного управления. В соответствии со 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, удостоверяемые 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 вступающему лицу по договору уступки права требования переходит не отдельное правомочие выбывающего лица (право требования), а вся совокупность его правомочий, имеющаяся в наличии на момент перехода.

4. Понятие права (требования)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.

Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Дополнительное соглашение № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	246 504 453,27 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 199 804 000 руб.;; - величина начисленных процентов – 46 700 453,27 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-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. № 2143-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 дополнительного соглашения № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.

В соответствии с Техническим заданием № 115 к договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. величина задолженности по состоянию на дату оценки составляет 246 504 453,27 руб. (из которых, 199 804 000 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 46 700 453,27 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. № 2143-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 30.09.2017 г.

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

Таблица 2.

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

Наименование показателей	31.12. 2010 г.	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	30.09. 2017 г.
Выручка от реализации	808 838	879 286	852 694	441 326	771 073	823 823	962 352	666 778
Себестоимость	-740 357	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-596 337
Валовая прибыль	68 481	-245 342	95 186	68 116	268 507	419 122	474 775	70 441
Коммерческие расходы	-31 322	0	-13 267	-26 510	-23 125	-16 759	-72 221	-47 196
Управленческие расходы	-6 890	0	-3 119	-3 971	-5 946	-5 215	-9 080	-6 559
Прибыль (убыток) от продаж	30 269	-245 342	78 800	37 635	239 436	397 148	393 474	16 686
Проценты к получению	0	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	846
Проценты к уплате	-377 777	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-272 184
Доходы от участия в других организациях	0	114 889	2 538 294	345 110	385 186	142 060	0	0
Прочие операционные доходы	61 270	869 424	579 084	365 503	1 875 393	581 752	420 375	842 798
Прочие операционные расходы	-617 675	-1 752 387	-1 047 412	-1 449 468	-1 627 745	-918 944	-789 578	-600 151
Прибыль (убыток) до налогообложения	-903 913	-1 062 638	2 187 370	-775 106	792 689	75 359	-491 190	-12 005
Текущий налог на прибыль	0	-77 949	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	-22	-118	-1 537	-21 709	0	0
Отложенные налоговые активы	0	187 037	-88 277	153 217	-199 903	0	48 488	12 083
Прочее	-388	-1 977	-71	-6 692	7	0	-104 712	0
Чистая прибыль	-904 301	-955 527	2 099 000	-628 699	591 256	53 650	-547 414	78

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

Таблица 3.

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

Наименование показателей	31.12. 2010 г.	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	30.09. 2017 г.
Выручка (Sales)	808 838	879 286	852 694	441 326	771 073	823 823	962 352	666 778
Себестоимость реализации (без амортизации)	-740 357	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-596 337
Валовая прибыль (Gross margin)	68 481	-245 342	95 186	68 116	268 507	419 122	474 775	70 441
Коммерческие и общечерновые (управленческие) расходы	-38 212	0	-16 386	-30 481	-29 071	-21 974	-81 301	-53 755
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	30 269	-245 342	78 800	37 635	239 436	397 148	393 474	16 686
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-556 405	-882 963	-468 328	-1 083 965	247 648	-337 192	-369 203	242 647
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	-526 136	-1 128 305	-389 528	-1 046 330	487 084	59 956	24 271	259 333
Амортизация	0	0	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	-526 136	-1 128 305	-389 528	-1 046 330	487 084	59 956	24 271	259 333
Проценты к уплате	-377 777	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-272 184
Проценты к получению	0	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	846
Доходы от участия в других организациях	0	114 889	2 538 294	345 110	385 186	142 060	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	-903 913	-1 062 638	2 187 370	-775 106	792 689	75 359	-491 190	-12 005
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-388	107 111	-88 370	146 407	-201 433	-21 709	-56 224	12 083
Чистая прибыль	-904 301	-955 527	2 099 000	-628 699	591 256	53 650	-547 414	78

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.	30.09. 2017 г.
Выручка (Sales)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Себестоимость реализации (без амортизации)	-91,5%	-127,9%	-88,8%	-84,6%	-65,2%	-49,1%	-50,7%	-89,4%
Валовая прибыль (Gross margin)	8,5%	-27,9%	11,2%	15,4%	34,8%	50,9%	49,3%	10,6%
Коммерческие и общечерновые (управленческие) расходы	-4,7%	n/a	-1,9%	-6,9%	-3,8%	-2,7%	-8,4%	-8,1%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	3,7%	-27,9%	9,2%	8,5%	31,1%	48,2%	40,9%	2,5%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-68,8%	-100,4%	-54,9%	-245,6%	32,1%	-40,9%	-38,4%	36,4%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	-65,0%	-128,3%	-45,7%	-237,1%	63,2%	7,3%	2,5%	38,9%
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	-65,0%	-128,3%	-45,7%	-237,1%	63,2%	7,3%	2,5%	38,9%
Проценты к уплате	-46,7%	-6,3%	-1,3%	3,8%	-10,4%	-15,4%	-54,4%	-40,8%
Проценты к получению	n/a	0,7%	5,9%	-20,5%	0,1%	0,0%	0,9%	0,1%
Доходы от участия в других организациях	n/a	13,1%	297,7%	78,2%	50,0%	17,2%	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	-111,8%	-120,9%	256,5%	-175,6%	102,8%	9,1%	-51,0%	-1,8%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	0,0%	12,2%	-10,4%	33,2%	-26,1%	-2,6%	-5,8%	1,8%

Наименование показателей	31.12. 2010 г.	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	30.09. 2017 г.
Чистая прибыль	-111,8%	-108,7%	246,2%	-142,5%	76,7%	6,5%	-56,9%	0,0%

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.	30.09. 2017 г.
Выручка (Sales)	83,3%	8,7%	-3,0%	-48,2%	74,7%	6,8%	16,8%	169,3%
Себестоимость реализации (без амортизации)	52,2%	51,9%	-32,6%	-50,7%	34,7%	-19,5%	20,5%	178,9%
Валовая прибыль (Gross margin)	-251,0%	-458,3%	-138,8%	-28,4%	294,2%	56,1%	13,3%	108,4%
Коммерческие и общекорпоративные (управленческие) расходы	-53,6%	-100,0%	n/a	86,0%	-4,6%	-24,4%	270,0%	35,9%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	-123,7%	-910,5%	-132,1%	-52,2%	536,2%	65,9%	-0,9%	-390,1%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-182,6%	58,7%	-47,0%	131,5%	-122,8%	-236,2%	9,5%	-929,4%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	-196,4%	114,5%	-65,5%	168,6%	-146,6%	-87,7%	-59,5%	-840,8%
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	-196,4%	114,5%	-65,5%	168,6%	-146,6%	-87,7%	-59,5%	-840,8%
Проценты к уплате	-60,5%	-85,2%	-79,6%	-246,3%	-582,4%	57,7%	313,1%	10,9%
Проценты к получению	-100,0%	n/a	666,9%	-281,1%	-100,9%	-80,0%	5077,9%	-89,6%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	2109,3%	-86,4%	11,6%	-63,1%	-100,0%	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	123,7%	17,6%	-305,8%	-135,4%	-202,3%	-90,5%	-752,1%	-95,6%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-100,9%	-27705,9%	-182,5%	-265,7%	-237,6%	-89,2%	158,6%	-77,8%
Чистая прибыль	152,3%	5,7%	-319,7%	-130,0%	-194,0%	-90,9%	-1121,8%	-100,0%

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

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

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

В ретроспективном периоде динамика изменения валовой выручки была 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.

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

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

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

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

3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств 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 30.09.2017 г.

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

Таблица 6.

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

Наименование показателей	31.12. 2010 г.	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	30.09. 2017 г.
Нематериальные активы	113	0	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	1 002 427	147 779	13 501	26 725	1 159	993	875	207
Незавершенное строительство	6 838 334	6 186 208	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	8 048	5 921	3 777	1 759	2 108	2 042	19 073	11 430
Долгосрочные финансовые вложения	2 599	670 980	3 610 630	3 473 911	3 226 952	3 003 643	2 855 130	2 711 330
Отложенные налоговые активы	273 900	461 262	372 543	525 759	325 856	325 856	233 154	245 238
Прочие внеоборотные активы	0	0	3 292 843	4 502 906	1 665 487	1 096 812	2 536 775	1 724 902
Итого внеоборотные активы	8 125 421	7 472 150	7 293 294	8 531 060	5 221 562	4 429 346	5 645 007	4 693 107
Запасы	569 286	291 223	487 491	294 896	524 340	1 130 943	1 271 448	788 468
НДС по приобретенным ценностям	919 466	662 552	419 996	481 846	542 265	442 718	288 853	178 796
Дебиторская задол. (через 12 месяцев)	0	0	0	0	0	0	0	0
Дебиторская задол. (до 12 месяцев)	1 757 849	5 915 603	5 550 893	2 075 372	1 580 711	3 759 783	456 039	600 787
Краткосрочные финансовые вложения	52 662	178 241	599 438	29 000	0	0	0	0
Денежные средства	38 740	344 798	51 448	184 254	621 349	239 702	26 140	568
Прочие оборотные активы	2 785	26 799	7 497	80 418	151 632	105 505	5	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	1 568 619
БАЛАНС	11 466 209	14 891 366	14 410 057	11 676 846	8 641 859	10 107 997	7 687 492	6 261 726
Акционерный капитал	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0	0	0
Резервы	3 000	3 000	3 000	0	0	0	0	0
Фонд социальной сферы	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчет. периода	-2 226 883	-3 104 462	-1 005 462	-1 631 162	-1 039 908	-986 255	-1 533 746	-1 533 667
Итого собственный капитал	-1 223 883	-2 101 462	-2 462	-631 162	-39 908	13 745	-533 746	-533 667
Долгосрочные заёмные средства	1 716 195	1 124 984	379 408	415 123	1 639 377	1 049 110	3 768 356	3 576 460
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	2 490 313	6 534 482	5 374 893	5 057 198	2 014 573	1 762 715
Отложенные налоговые обязательства	13 042	13 172	13 077	13 196	14 732	14 732	0	0
Итого долгосроч. обязательства	1 729 237	1 138 156	2 882 798	6 962 801	7 029 002	6 121 040	5 782 929	5 339 175

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.	30.09. 2017 г.
Краткосрочные заёмные средства	518 261	16 123	0	445 810	2	93 577	331 337	79 526
Кредиторская задолженность	4 008 724	10 071 696	11 528 736	1 665 617	1 051 840	3 357 860	503 687	394 499
Доходы будущих периодов	0	0	0	100 960	600 921	30 295	0	49 260
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие обязательства	6 433 872	5 766 852	986	3 132 820	0	491 480	1 603 285	932 933
Итого краткосроч. обязательства	10 960 857	15 854 671	11 529 722	5 345 207	1 652 763	3 973 212	2 438 309	1 456 218
БАЛАНС	11 466 211	14 891 365	14 410 058	11 676 846	8 641 857	10 107 997	7 687 492	6 261 726

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.	30.09. 2017 г.
Нематериальные активы	0,0%	0,0%	0,0%	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%
Нематериальные поисковые активы	0,0%	0,0%	0,0%	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%
Основные средства	8,7%	1,0%	0,1%	0,23%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%
Незавершенное строительство	59,6%	41,5%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,1%	0,0%	0,0%	0,02%	0,02%	0,02%	0,25%	0,18%
Долгосрочные финансовые вложения	0,0%	4,5%	25,1%	29,75%	37,34%	29,72%	37,14%	43,30%
Отложенные налоговые активы	2,4%	3,1%	2,6%	4,50%	3,77%	3,22%	3,03%	3,92%
Прочие внеоборотные активы	0,0%	0,0%	22,9%	38,56%	19,27%	10,85%	33,00%	27,55%
Итого внеоборотные активы	70,9%	50,2%	50,6%	73,06%	60,42%	43,82%	73,43%	74,95%
Запасы	5,0%	2,0%	3,4%	2,53%	6,07%	11,19%	16,54%	12,59%
НДС по приобретенным ценностям	8,0%	4,45%	2,9%	4,13%	6,27%	4,38%	3,76%	2,86%
Дебиторская задол. (через 12 месяцев)	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задол. (до 12 месяцев)	15,3%	39,7%	38,5%	17,77%	18,29%	37,20%	5,93%	9,59%
Краткосрочные финансовые вложения	0,5%	1,2%	4,2%	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежные средства	0,3%	2,3%	0,4%	1,58%	7,19%	2,37%	0,34%	0,01%
Прочие оборотные активы	0,0%	0,2%	0,1%	0,69%	1,75%	1,04%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	29,1%	49,8%	49,4%	26,94%	39,58%	56,18%	26,57%	25,05%
БАЛАНС	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Акционерный капитал	8,7%	6,72%	6,9%	8,56%	11,57%	9,89%	13,01%	15,97%
Добавочный капитал	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Фонд социальной сферы	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчет. периода	-19,4%	-20,8%	-7,0%	-13,97%	-12,03%	-9,76%	-19,95%	-24,49%
Итого собственный капитал	-10,7%	-14,1%	0,0%	-5,41%	-0,46%	0,14%	-6,94%	-8,52%
Долгосрочные заёмные средства	15,0%	7,6%	2,6%	3,56%	18,97%	10,38%	49,02%	57,12%
Прочие долгосрочные обязательства	0,0%	0,0%	17,3%	55,96%	62,20%	50,03%	26,21%	28,15%
Отложенные налоговые обязательства	0,1%	0,1%	0,1%	0,11%	0,17%	0,15%	0,00%	0,00%
Итого долгосроч. обязательства	15,1%	7,6%	20,0%	59,63%	81,34%	60,56%	75,23%	85,27%
Краткосрочные заёмные средства	4,5%	0,1%	0,0%	3,82%	0,00%	0,93%	4,31%	1,27%
Кредиторская задолженность	35,0%	67,6%	80,0%	14,26%	12,17%	33,22%	6,55%	6,30%
Доходы будущих периодов	0,0%	0,0%	0,0%	0,86%	6,95%	0,30%	0,00%	0,79%
Оценочные обязательства	0,0%	0,0%	0,0%	0,86%	6,95%	0,30%	0,00%	0,00%

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.	30.09. 2017 г.
Прочие обязательства	56,1%	38,7%	0,0%	26,83%	0,0%	0,00%	20,86%	14,90%
Итого краткосроч. обязательства	95,6%	106,5%	80,0%	45,78%	19,13%	39,31%	31,72%	23,26%
БАЛАНС	100%	100%	100%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества эмитента, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности эмитента, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Динамика изменения валюты баланса эмитента представлена на рис. 1.

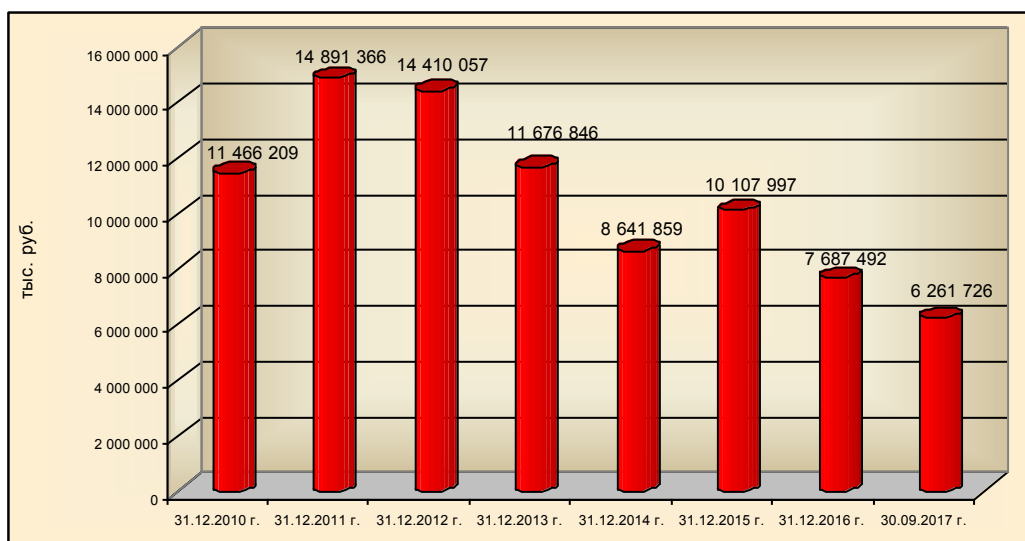


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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

Таблица 8.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса эмитента

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

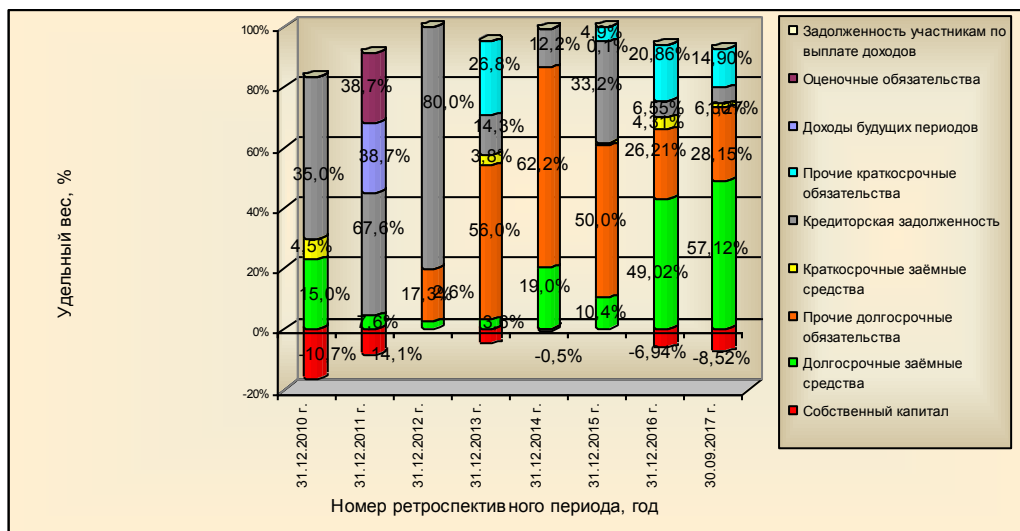


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

В ретроспективном периоде в структуре активов эмитента преобладали внеоборотные активы. Оборотные активы изменялись 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 74,95% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 25,05% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

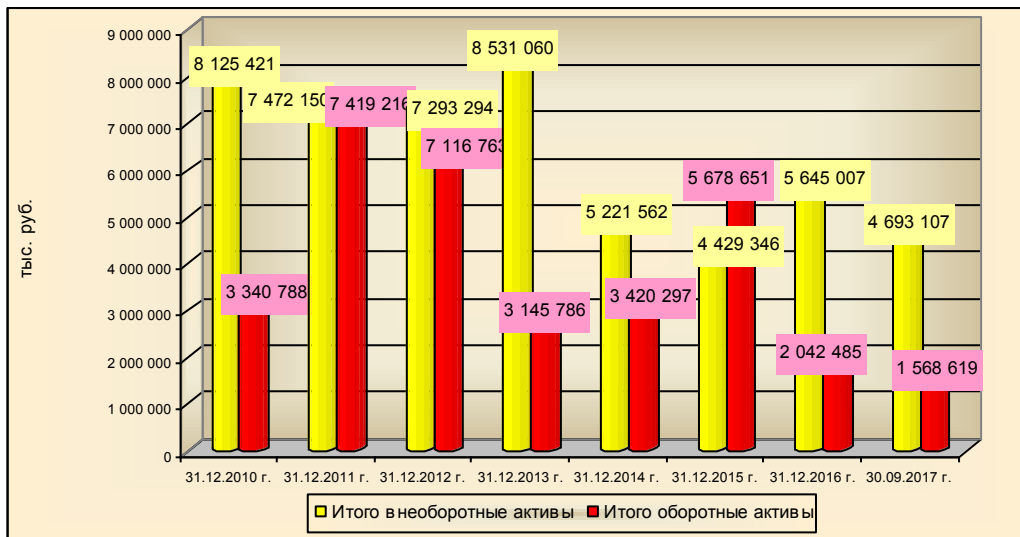


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

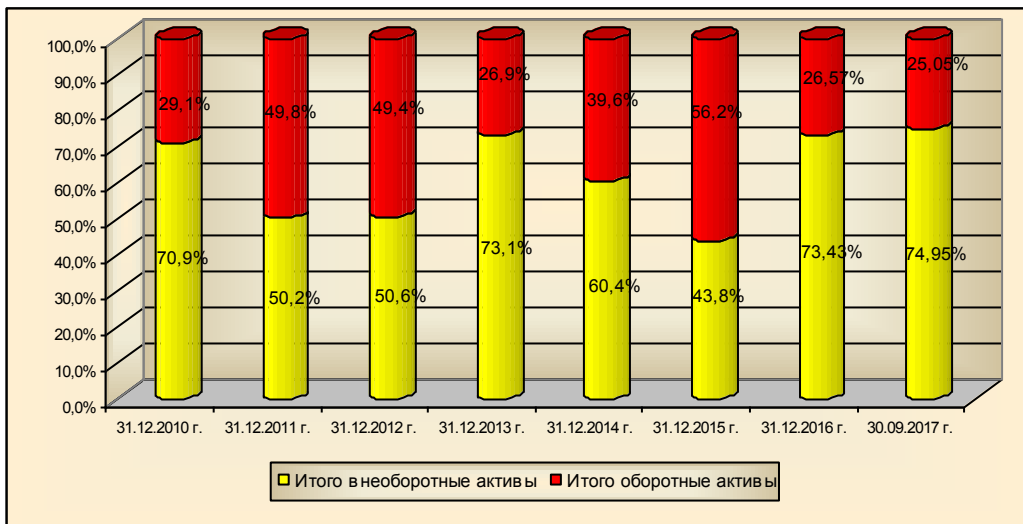


Рис 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

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

- долгосрочные финансовые вложения – 43,30% от совокупных активов;
- прочие внеоборотные активы – 27,55% от совокупных активов;
- запасы – 12,59% от совокупных активов.

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

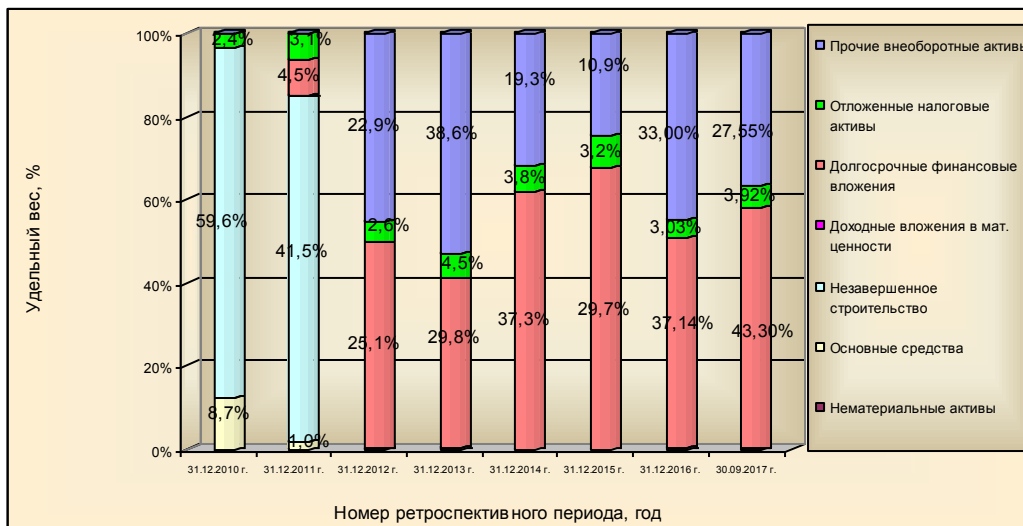


Рис. 5. Структура внеоборотных активов

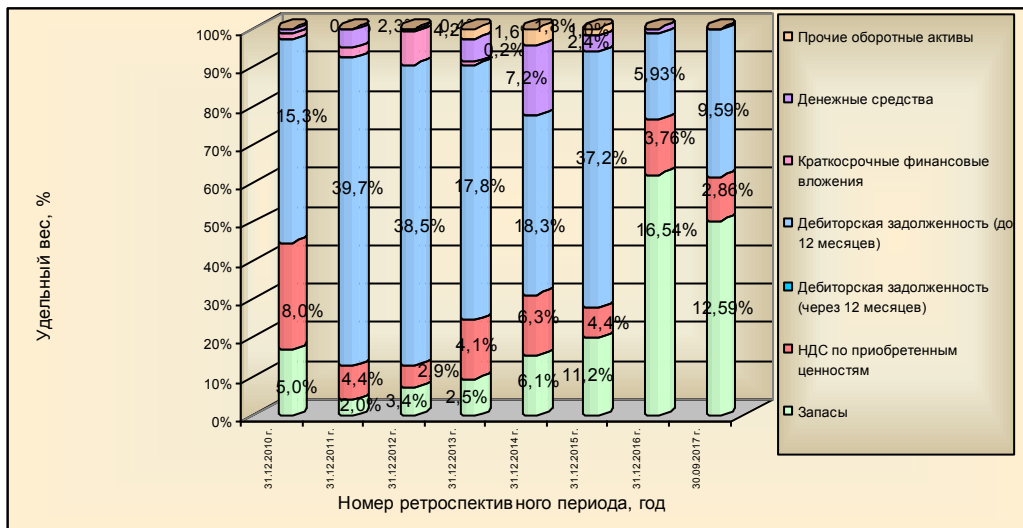


Рис. 6. Структура оборотных активов

Анализ активов.

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 207 тыс. руб.
6. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 11 430 тыс. руб.
7. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 711 330 тыс. руб.
8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 245 238 тыс. руб.
9. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 724 902 тыс. руб.
8. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 788 468 тыс. руб.
10. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 178 796 тыс. руб.
11. Дебиторская задолженность более 12 месяцев. Отсутствуют.
12. Дебиторская задолженность до 12 месяцев. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 600 787 тыс. руб.
13. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.
14. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 568 тыс. руб.
15. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

Анализ обязательств.

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

1. Долгосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 576 460 тыс. руб.
2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.
3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.
4. Прочие обязательства (долгосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 762 715 тыс. руб.
5. Краткосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 79 526 тыс. руб.
6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 394 499 тыс. руб.
7. Доходы будущих периодов. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 49 260 тыс. руб.
8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.
9. Прочие обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 932 933 тыс. руб.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12. 2010 г.	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	30.09. 2017 г.
Рентабельность собственного капитала, %	282,96	78,07	-99,88	25536,11	-93,68	-134,43	-3982,64	-0,01
Уровень собственного капитала, %	-10,67	-14,11	-0,02	-5,41	-0,46	0,14	-6,94	-8,52
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,15	-0,28	0,00	-0,07	-0,01	0,00	-0,10	-0,11
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	1 519	893	2 164	1 299	230	598	520	98
Длительность цикла самофинансирования, дней	-440	-775	-2 032	60	-26	631	615	199

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

Таблица 10.

Система ранжирования финансовых показателей

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ*	1/3 - 1/4 ЦБ*	<1/4 ЦБ*	<0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69,999	50-59,999	<50
Козф. 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 30.09.2017 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 12 – табл. 19.

Таблица 12.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2010 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
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 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
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 9 мес. 2017 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	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.

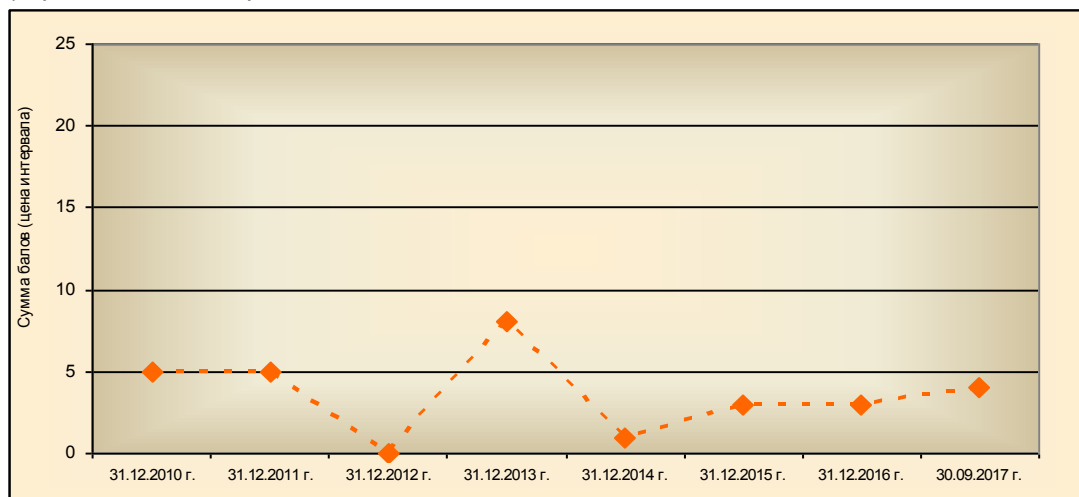


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности

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

Таблица 20.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности эмитента

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

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

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

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

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2016 г. представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	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 определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

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

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

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

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис.
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции).

4.3. Основные тенденции социально - экономического развития РФ в 2017 г.

Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 3 квартала 2017 г.

В сентябре темп роста ВВП закрепился на уровне, превышающем 2%. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре ВВП увеличился на 2,4% по сравнению с аналогичным месяцем предыдущего года (в августе, по уточненной оценке, прирост составил 2,7% г/г). Рост ВВП в 3кв17 оценивается на уровне 2,2% г/г, по итогам 9 месяцев – на уровне 1,8% г/г.

Важный вклад в рост в сентябре внесло сельское хозяйство благодаря рекордным показателям сбора зерновых. По оперативным данным Минсельхоза России, уже в конце сентября валовый сбор зерна превысил урожай 2016 года (120,7 млн. тонн), а по состоянию на 27 октября его годовой прирост составлял 13,6%. При этом если в августе увеличение производства зерновых носило компенсационный характер и было связано главным образом с активизацией хода полевых работ после задержек в июне и июле, то с сентября уборочная кампания вошла в нормальное русло, а основным фактором роста стало повышение урожайности.

В промышленности источники роста сосредоточены в несырьевом секторе. Обрабатывающая промышленность в сентябре второй месяц подряд демонстрирует умеренно положительную динамику после июльского провала. Набирает обороты рост химического комплекса, позитивные тенденции наблюдаются в пищевых производствах и деревообработке. В отраслях, связанных с добычей и первичной переработкой полезных ископаемых, в последние месяцы, напротив, наблюдались негативные тенденции.

В сентябре годовой темп роста оборота розничной торговли в очередной раз обновил максимум с декабря 2014 года. Рост оборота розничной торговли ускорился до 3,1% г/г (1,9% г/г месяцем ранее). Восстановление потребительской активности затрагивает как товары повседневного спроса, так и товары длительного пользования (в частности, легковые автомобили).

Об увеличении потребления непродовольственных товаров свидетельствует также динамичный рост заказов в иностранных интернет - магазинах. Ожидаемое ускорение роста заработных плат в 4кв17 будет способствовать дальнейшему расширению потребительского спроса.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал в 3кв17 выросли на 3,6–4,0% г/г. Сохраняется положительная динамика инвестиций в терминах последовательных приростов, при этом снижение годовых темпов роста обусловлено исчерпанием эффекта низкой

базы первого полугодия 2016 года. По итогам года рост инвестиций в основной капитал прогнозируется на уровне 4,1% г/г.

Продолжение снижения процентных ставок в экономике на фоне улучшения общей экономической ситуации создало предпосылки для начала восстановительной фазы кредитного цикла. При этом в условиях сохранения банками консервативного подхода к управлению рисками опережающими темпами растет портфель ипотечных кредитов (+12,3% г/г по итогам августа). Корпоративный кредитный портфель увеличивается в терминах последовательных приростов с апреля 2017 года.

Сальдо текущего счета в 3кв17 продолжило сокращаться, однако осталось положительным (вопреки ожиданиям рынка и Минэкономразвития России), что в первую очередь связано с более высокими ценами на энергоносители и на многие другие сырьевые товары российского экспорта. Приток капитала по финансовому счету в 3кв17 ускорился, что во многом обусловлено сохранением высокого интереса международных инвесторов к государственным ценным бумагам и высоким уровнем реальных процентных ставок. Приток средств нерезидентов в государственные ценные бумаги на фоне сокращения положительного сальдо текущего счета стал основным фактором, позволившем увеличить международные резервы без создания давления на обменный курс рубля.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201730102>

По итогам 3 квартала 2017 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

Основные тенденции социально - экономического развития РФ в ноябре - январе 2017 г.

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, ВВП сократился на 0,3 % по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. Основной отрицательный вклад в ВВП внесла динамика промышленного производства (-1,2 п.п.).

В ноябре индекс промышленного производства снизился на 3,6 % г/г после нулевой динамики месяцем ранее. Снижение было обусловлено в первую очередь неожиданным спадом в обрабатывающей промышленности (-4,7 % г/г), который был локализован в двух отраслях – металлургии и производстве прочих транспортных средств и оборудования. «Локальный» характер ноябрьского сокращения промышленности подтверждается оценкой медианного темпа роста обрабатывающих отраслей и данными конъюнктурных опросов за ноябрь.

В декабре, по оценке Минэкономразвития России, произошла нормализация производственной активности. Оперативные данные о потреблении электроэнергии (скорректированные на погодный, сезонный и календарный факторы) и значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в декабре дают основания ожидать улучшения динамики промышленного производства. Вместе с тем на динамику добывающей промышленности продолжили оказывать сдерживающее влияние выполнение Россией обязательств по сокращению добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, а также снижение спроса на газ из-за теплой погоды.

Внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный) в ноябре продолжил устойчиво расти по отношению к соответствующему периоду предыдущего года. Рост розничного товарооборота в последние три месяца стабилизировался на уровне около 3 % г/г (2,7 % г/г в ноябре, 3,1 % г/г в октябре и 3,2 % г/г в сентябре). В то же время динамика расходов на конечное потребление домашних хозяйств (рост на 5,2% г/г в 3кв.17 согласно декомпозиции ВВП по использованию) свидетельствует о том, что все большую роль начинают играть компоненты спроса, не включаемые в оперативные показатели потребительской активности. В первую очередь это покупки в интернет-магазинах за рубежом и поездки. Ноябрьские индикаторы инвестиционной активности указывают на продолжение роста инвестиций в терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года темпами, близкими к показателям 3кв.17.

Ситуация на рынке труда продолжает формировать благоприятные условия для расширения потребительского спроса. Темпы роста реальных заработных плат в октябре и, по предварительной оценке, в ноябре вновь обновили максимум с начала восстановительного цикла (5,4 % г/г в октябре–ноябре). Ускорение роста реальных заработных плат происходит в условиях сохранения безработицы на низких уровнях, рекордного замедления инфляции, а также повышения оплаты труда отдельным категориям работников бюджетной сферы в 4кв.17. По оценкам Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс реальных зарплат превысит предыдущий максимум 2014 года уже в январе 2018 года.

Курс рубля в ноябре–декабре был стабильным. По мере исчерпания временных факторов (наиболее выражено проявившихся в январе–апреле) в динамике обменного курса рубля сформировалась тенденция к ослаблению. За период май–декабрь рубль в номинальном эффективном выражении ослаб на 8,1 %. При этом цена на нефть марки «Юралс» в декабре была на ~25 % выше, чем в апреле. Произшедшее снижение зависимости обменного курса рубля от цен на нефть стало результатом реализованных структурных реформ в макроэкономической политике.

После спада в 2016 году на 0,2 % ВВП в 2017 году вырос. Месячные и квартальные данные Росстата указывают на темп роста по итогам 2017 года на уровне 1,4–1,8 процента. При этом окончательные данные могут отличаться от этой цифры из-за возможного уточнения ретроспективных данных и в связи с поступлением дополнительной информации (в первую очередь годовых данных по субъектам малого и среднего предпринимательства, а также дополнительной информации из годовой отчетности крупных и средних предприятий). Ряд непосредственно наблюдаемых данных (потребление электроэнергии, грузоперевозки ж/д транспортом, авиаперевозки, продажи автомобилей, результаты опросов предприятий) указывают на то, что рост в прошедшем году мог быть выше.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a/180115.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=08743029-11a8-41e1-8a42-ef3b6824d10a>

По итогам ноября - декабря 2017 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

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

Предисловие

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-участницах 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 пузыря 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. 22.

Таблица 22.

**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	-5,1	-1,3	2,3	1,1	1,2

Сценарий	2016 год отчет	2017 год оценка	2018 год	2019 год	2020 год
			прогноз		
Целевой			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			324,9	324,2	332,4
Целевой	281,8	336,9	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

4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должника

Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД 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. 23.

Таблица 23.

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. 23, 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. 24.

Таблица 24.

Данные о динамике изменения финансовых показателей по всем отраслям

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

Источник. 1 <http://cbsd.gks.ru/>

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

Формула расчета коэффициента бета имеет следующий вид:

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

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. 25.

Таблица 25.

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 Оценка.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

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

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

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

4.5. Анализ 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 году 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>

Рынок микрофинансирования по итогам 1 полугодия 2017 года

По оценкам РАЕХ (Эксперт РА), совокупный портфель микрозаймов с начала года по 01.07.2017 вырос на 17% (против 13% годом ранее) и составил 103 млрд. рублей. Благодаря дальнейшей экспансии «банковских» МФО, демпингу отдельных компаний и сокращению цессий, рынок микрофинансирования по итогам 2017 года может вырасти на четверть, достигнув 120 млрд. рублей. Однако в последующие годы темпы прироста рынка будут ограничены ужесточением регулятивных требований, что уже привело к заметному разделению краткосрочных стратегий МФО. Кроме того, рост регулятивных издержек и введение требований СРО к управлению рисками окажут сильнейшее давление на рентабельность отрасли. В результате с рынка к середине 2018 года уйдет не менее 800 компаний, что приведет к дальнейшему росту концентрации на 100 крупнейших МФО.

За 1 полугодие 2017-го портфель МФО вырос с 88 до 103 млрд. рублей согласно оценкам РАЕХ (Эксперт РА). Треть портфеля микрозаймов ФЛ, или четверть всего рынка на 01.07.2017 занимают «банковские» МФО. При этом половина прироста всего рынка за 1 полугодие 2017-го приходится на крупнейшую компанию данного сегмента и рынка в целом – МФК «ОТП Финанс». Вторую и

третью позицию в ранжировании по совокупному портфелю сохранили МФК «Домашние Деньги» и МФК «МигКредит» соответственно. Дальнейший рост крупнейшего сегмента – потребительских микрозаймов – сдерживается их длинными сроками, низкой маржой по сравнению с сегментом «до зарплаты», а также ограниченным спросом на годовые займы под 40–60%. Рост портфелей госМФО, ориентированных на поддержку МСБ, продолжается (+8% с начала года по 01.07.2017), однако для поддержания высоких темпов необходимо больше вливаний из бюджетов. Поддержку микрозаймам бизнесу оказывают, прежде всего, тендерные микрозаймы. В сегменте PDL из-за исчерпания эффекта низкой базы, а также введения новых ограничений по марже и резервированию просрочки темпы прироста портфеля сокращаются (18% за 1 полугодие 2017-го против 20% за 1 полугодие 2016-го).

Увеличение рынка в 2017 году вызвано не только ростом сегмента «банковских» МФО, но и накоплением «плохих долгов» вследствие приостановки цессий проблемных активов. Прибыльные PDL-компании больше не заинтересованы в оптимизации налогообложения путем цессии просроченного долга. Так, требования 4054-У по формированию 50%-ного и 100%-ного резервов по микрозаймам с просрочкой свыше одного и 91 дня соответственно приведут к сокращению «бумажной» прибыли. По данным Банка России, средний дисконт по уступленным правам требования по договорам микрозайма в 2016 году составлял 76%. Подобный уровень дисконта не являлся «рыночным» (как правило, 85–98%), что свидетельствует о преобладании на рынке аффилированных цессий. Сокращение нерыночных цессий приведет к тому, что основной прирост рынка при прочих равных будет обусловлен накоплением на балансе МФО проблемных активов, прирост которых до конца года составит 12–15 млрд. рублей. Вместе с тем аккумуляцией проблемного долга приведет к росту доли просроченной задолженности в валовых портфелях МФО с 30% на 01.01.2017 до 38–40% на 01.01.2018.

Накануне вступления в полную силу требований 4054-У на рынке просматриваются три основные категории МФО: непотопляемые, консерваторы, рискованные. Первая включает в себя всего несколько десятков компаний, совокупная доля рынка которых составляет порядка 50%, а запас капитала и финансовые ресурсы собственников позволяют безболезненно выполнить новые требования Банка России с 01.01.2018. Вторая, делающая ставку на качество активов и совершенствование скоринга, состоит из относительно крупных компаний и охватывает около трети рынка. Оставшаяся часть компаний (менее 20% рынка) в преддверии повышения требований, наоборот, ослабляет скоринговые критерии, демпингуя уровнем одобрения для наращивания доли на рынке, что впервые привело к снижению доли повторных клиентов в выдачах (см. график 5). Текущее перераспределение клиентской базы МФО не окажет существенного влияния на объем сегмента, однако будет одним из последних масштабных «переделов рынка» в борьбе за клиента. Так как демпинг качеством портфеля в 2018 году станет слишком дорогим для МФО, подобная практика останется у ограниченного числа компаний с большим запасом капитала.

Рынок впервые за несколько лет существенно сократит прибыль из-за регулятивного давления и дефицита капитала на формирование резервов по проблемным микрозаймам «до зарплаты». Даже довольно крупные по масштабам бизнеса компании будут нуждаться в капитальных вливаниях со стороны собственников. Наиболее существенное усиление регулирования касается именно PDL-микрозаймов как социально чувствительного сегмента. Из-за ужесточения резервирования микрозаймов «до зарплаты» МФО из соответствующего сегмента впервые могут показать отрицательный финансовый результат по итогам 2017 года. Падение рентабельности капитала ниже 40–60% в 2011–2016 годах вынуждает PDL-компании переходить в смежные сегменты (IT-платформы, франшизы, продажа «конвейерных» решений, более «длинные» микрозаймы с пониженной доходностью, розничные агентские продажи финансовых услуг). Более 60% анкетированных компаний заявили о наращивании дистанционных продаж своих продуктов, поэтому в 2018 году ожидается ожесточенная конкуренция в привлечении клиентов на онлайн-каналы и дальнейшее увеличение доли микрозаймов, предоставленных таким способом.

Ужесточение требований регулятора и стандартов СРО приведут к повышению прозрачности рынка, что может привлечь внимание к МФО потенциальных инвесторов. Помимо сближения требований по резервам с банковскими, рынок МФО в 2018 году пройдет важную стадию повышения информационной прозрачности. Вводятся обязательный аудит и его раскрытие, сопоставимость отчетности компаний с единым планом счетов (ЕПС), а также регламентирующие многочисленные аспекты риск-менеджмента и клиентских отношений базовые стандарты СРО. Опыт стран, реализовавших регулирование микрофинансовых институтов, показывает, что после формирования цивилизованного рынка и регулирования его маржинальность постепенно снижается. Однако, несмотря на сокращение прибыльности и замедление темпов роста, рынок уже через три – пять лет становится более понятным и привлекательным для банков и частных инвесторов. В России фаза регулирования началась в 2014-м, но ряд активных действий

реализован только в 2015–2017 годах. В этой связи мы ожидаем, что в 2019–2020 годах произойдет рост доли «рыночных» пассивов в источниках фондирования МФО.

Согласно прогнозу RAEX по итогам 2017 года объем рынка может превысить 120 млрд. рублей, а без учета «банковских» МФО достигнуть 87 млрд. рублей. Базовый прогноз предусматривает рост объемов выдачи микрозаймов на 5% относительно уровня 2016 года. Драйверами микрофинансового рынка по-прежнему останутся экспансия «банковских» МФО и рост POS-микрофинансирования, которые позволят рынку прибавить 15–18 млрд. рублей до конца 2017 года. Дополнительную поддержку рынку может оказать выход на него дочерней компании Сбербанка России – МКК «Выдающиеся Кредиты», а также структур мобильных операторов (например, МКК «Ваш Успех» у «ВымпелКом»). Между тем опыт перехода к регулируемому микрофинансированию в других странах подтверждает, что темпы роста в 2018–2019 годах замедлятся, а количество игроков будет сокращаться. Ожидается уход с рынка к середине 2018-го до 800 компаний из действующих 2 295 на 01.09.2017, учитывая, что за восемь месяцев 2017 года реестр МФО даже с учетом новых компаний сократился на 297 позиций.

Источник: <https://raexpert.ru/researches/mfo/1h2017>

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.

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

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

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

4.7. Общие выводы

Выводы:

1. По итогам ноября - декабря 2017 года наблюдается восстановление (улучшение) экономической ситуации, наблюдается рост ВВП, сельского хозяйства и обрабатывающих производств, рост инвестиций в основной капитал, снижение инфляции и кредитных ставок. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский, так и инвестиционный.

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

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание подходов и методов оценки

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

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

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

замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не 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-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- (с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

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

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

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

дебиторов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Затратный подход

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

Доходный подход

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

соблюдение которых необходимо для оценки стоимости долга (задолженности).

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

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

где:

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

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

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

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

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:

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

где:

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

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

pr - процентная ставка, %;

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

i – ставка дисконта, %;

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

6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков

Исходные данные

Исходные данные для расчета задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г. представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Исходные данные

Наименование показателей	Значение показателей
Схема погашения задолженности	
сумма основной задолженности (основной доле)	- 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	246 504 453,27 руб.
Сумма основного долга (основной суммы)	199 804 000,00 руб.
Начисленные проценты	46 700 453,27 руб.

Наименование показателей	Значение показателей
Процентная ставка	8% (т.к. в соответствии с гарантийным письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г. величина процентной ставки не определена, в качестве процентной ставки в расчетах, принята процентная ставка, указанная в дополнительном соглашении № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.)
Дата погашения кредита, принятая при проведении расчетов*	- 100% основной суммы задолженности погашается единовременно «31» декабря 2020 г.
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов*	- начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2021 г.
Срок от даты оценки до полного погашения суммы основной задолженности (с учетом принятых допущений)	31.12.2020 – 26.01.2018 = 1 070 дней
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	31.12.2021 – 26.01.2018 = 1 435 дней

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

*- принято в качестве допущения.

Ставка дисконтирования (ставка дисконта)

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

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

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

где:

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

p_d - вероятность дефолта/банкротства, %;

k - доля потерь при наступлении банкротства.

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

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

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

Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам (%)

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет
дек.14	12,15
янв.15	14,87
фев.15	15,03
мар.15	15,31
апр.15	14,38

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет
май.15	15,06
июн.15	14,37
июл.15	14,10
авг.15	14,08
сен.15	13,97
окт.15	14,40
ноя.15	13,57
дек.15	12,07
январ.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
январ.17	12,99
фев.17	11,60
мар.17	11,78
апр.17	11,94
май.17	10,65
июн.17	10,33
июл.17	9,86
авг.17	10,27
сен.17	10,06
окт.17	9,35
ноя.17	9,22
Среднее значение за период	12,72

Источник: 1. www.cbr.ru. (Бюллетени банковской статистики № 1-12, 2014 г., № 1-12, 2015 г., № 1-12, 2016 г., № 1-12, 2017 г.)

При проведении настоящей оценки в качестве ставки - r_f принимается среднее значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет, представленной в табл. 28, которое составляет – 12,72%.

Таким образом, значение ставки r_f принимается равным – 12,72%.

Вероятность 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 предприятия пятифакторная модель Альтмана и R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии (ИГЭА), объясняется тем, что именно данные модели (методики) в отличие от всех вышеперечисленных имеют численные значения градации вероятности дефолта

(банкротства).

Описание пятифакторной модели Альтмана.

Формула расчета пятифакторной модели Альтмана имеет вид:

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

где:

X_1 = оборотный капитал к сумме активов предприятия. Показатель оценивает сумму чистых ликвидных активов компании по отношению к совокупным активам.

X_2 = не распределенная прибыль к сумме активов предприятия, отражает уровень финансового рычага компании.

X_3 = прибыль до налогообложения к общей стоимости активов. Показатель отражает эффективность операционной деятельности компании.

X_4 = рыночная стоимость собственного капитала / бухгалтерская (балансовая) стоимость всех обязательств.

X_5 = объем продаж к общей величине активов предприятия характеризует рентабельность активов предприятия.

K_g = коэффициенты пересчета в годовые.

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

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

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

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

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

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

Описание модели ИГЭА

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

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

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

где:

X_1 - чистый оборотный капитал / активы;

X_2 - чистая прибыль / собственный капитал;

X_3 - чистый доход / валюта баланса;

X_4 - чистая прибыль / суммарные затраты;

K_g = 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:

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

где:

$\text{МЕСЯЦ}(i_n)$ – количество месяцев в отчетном периоде;

$\text{ГОД}(i_n)$ – номер года отчетного периода.

Расчет вероятности дефолта/банкротства

Для определения показателя Z , характеризующего вероятность дефолта (банкротства), по

вышеуказанным моделям, использовались данные бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» на 30.09.2017 г., предоставленной Заказчиком оценки, характеризующие количественные и качественные характеристики эмитента.

Данные бухгалтерской отчетности Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» на 30.09.2017 г. представлены в табл. 29 – табл. 30.

Таблица 29.

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

Наименование показателей	30.09.2017 г.
Выручка от реализации	666 778
Себестоимость	-596 337
Валовая прибыль	70 441
Коммерческие расходы	-47 196
Управленческие расходы	-6 559
Прибыль (убыток) от продаж	16 686
Проценты к получению	846
Проценты к уплате	-272 184
Доходы от участия в других организациях	0
Прочие доходы	842 798
Прочие расходы	-600 151
Прибыль (убыток) до налогообложения	-12 005
Текущий налог на прибыль	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Отложенные налоговые активы	12 083
Прочее	0
Чистая прибыль	78

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 30.

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

Наименование показателей	30.09.2017 г.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	207
Незавершенное строительство	0
Доходные вложения в мат. ценности	11 430
Долгосрочные финансовые вложения	2 711 330
Отложенные налоговые активы	245 238
Прочие внеоборотные активы	1 724 902
Итого внеоборотные активы	4 693 107
Запасы	788 468
НДС по приобретенным ценностям	178 796
Дебиторская задолженность (через 12 месяцев)	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	600 787
Краткосрочные финансовые вложения	0
Денежные средства	568
Прочие оборотные активы	0
Итого оборотные активы	1 568 619
БАЛАНС	6 261 726

Наименование показателей	30.09.2017 г.
Акционерный капитал	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0
Добавочный капитал	0
Резервы	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-1 533 667
Итого собственный капитал	-533 667
Долгосрочные заемные средства	3 576 460
Прочие долгосрочные обязательства	1 762 715
Отложенные налоговые обязательства	0
Итого долгосрочные обязательства	5 339 175
Краткосрочные заемные средства	79 526
Кредиторская задолженность	394 499
Доходы будущих периодов	49 260
Оценочные обязательства	0
Прочие краткосрочные обязательства	932 933
Итого краткосрочные обязательства	1 456 218
БАЛАНС	6 261 726

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. 31.

Таблица 31.

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

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 30.09.2017 г.
X1	0,018
X2	-0,327
X3	-0,003
X4	-0,079
X5	0,142
Kг	1,3
Z	-0,349

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. 32.

Таблица 32.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 30.09.2017 г.
X1	0,026
X2	-0,0002
X3	0,142
X4	0,000
Kг	1,3
Z	0,224

Источник: Расчеты Оценщика.

Полученные значения показателя Z, характеризует вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», следующим образом:

- по пятифакторной модели Альтмана вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне от 80% до 100%.
- по R-модели, разработанной Иркутской государственной экономической академией вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне от 35% до 50%.

Данный разброс значений вероятности дефолта/банкротства по вышеуказанным моделям объясняется следующим:

- *пятифакторная модель Альтмана* более чувствительна к показателям текущей деятельности эмитента (валовая выручка, расходы, прибыль от продаж, чистая прибыль и т.п.);
- *R-модель, разработанная Иркутской государственной экономической академией* более чувствительна к показателям бухгалтерского баланса (активы, собственный капитал (чистые активы), заемные средства и т.п.).

В настоящий момент предприятие функционирует, формирует потоки доходов и расходов от деятельности, исходя из анализа которых, финансовая привлекательность предприятия может быть определена как «низкая».

При проведении настоящей оценки вероятность дефолта/банкротства для расчетной модели принята равной максимальному значению диапазона по пятифакторной модели Альтмана и составляет 100%.

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

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

где:

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

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

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

$$k = 1 - \frac{6\,261\,726}{6\,795\,393} = 0,1$$

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

$$i = \frac{0,1272 + 1 * 0,1}{1 - 1 * 0,1} = 0,2524, \text{ что эквивалентно } 25,24\%$$

Таким образом, ставка дисконта для оцениваемой задолженности составляет 25,24%.

Расчет стоимости задолженности (прав требования)

Результаты расчета стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г. представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Результаты расчета стоимости задолженности	
Наименование показателя	Значение показателя
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	199 804 000,00
Величина процентов, отраженных на балансе, руб.	46 700 453,27
Процентная ставка, %	8
Срок от даты оценки до погашения основной суммы задолженности, дней	1 070
Срок от даты оценки до погашения процентов, дней	1 435
Итоговая величина процентов, подлежащая уплате, руб.	93 558 596,83
Ставка дисконта, %	25,24
Скорректированная стоимость основной задолженности (основного долга) округленно, руб.	103 292 724
Скорректированная стоимость процентов за период, округленно, руб.	38 619 460

Наименование показателя	Значение показателя
Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.	141 912 184

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, справедливая стоимость задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г., рассчитанная доходным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений:

141 912 000 руб.

6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

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

6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

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

6.4. Согласование результатов оценки

В виду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта оценки проводилось с использованием только одного подхода – доходного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного доходного подхода.

Таким образом, итоговая справедливая стоимость задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

141 912 000 руб.

VI. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

141 912 000 (Сто сорок один миллион девятьсот двенадцать тысяч) рублей

Оценщик

В.И. Илюхин

Генеральный директор



Р.С. Луценко

VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

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

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, www.cbr.ru, <http://www.zalog24.ru> и др.
2. 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-Д608
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Тюмень

№ ЮИСП-Д608

Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» именуемое в дальнейшем **Застройщик** в лице Генерального директора Шинкина 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:

1. Термины и определения.

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

Многokвартирный дом (далее – Дом) – жилой многоквартирный дом с проектным номером 7, 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 необходимыми 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 днем 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:

– 13 382,40 кв.м. – для квартир,

и в целом за все Объекты долевого строительства в Домах по Договору ориентировочно составляет 468 384 000,00 (четыреста шестьдесят восемь миллионов триста восемьдесят четыре тысячи) 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 изменением фактической общей площади – Участник долевого строительства обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней доплатить Застройщику разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объектов долевого строительства;

5.2.2. меньше ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства в связи с изменением фактической площади – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную Участником

долевого строительства сумму в размере разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования об этом Участника долевого строительства, но не позднее 1 (одного) месяца со дня передачи ему Объектов долевого строительства по акту приема-передачи в установленном настоящим Договором порядке.

5.3. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем разделе, досрочно и 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 возратить уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объектов долевого строительства, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления такого платежа. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объектов долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

В случае если Участник долевого строительства в течение указанного срока не обратился к

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

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

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

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

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

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объектов долевого строительства не будут 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 не 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 состоит, составлен на 63 (шестидесяти трех) 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 54 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:

Управляющая Компания «ЮграФинанс» (Общество с ограниченной ответственностью), действующая в качестве ДУ. 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:

Генеральный директор

/А.В. Шийки/


Участник долевого строительства:

Генеральный директор

/С.В. Ануфриев/


Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д-608 от «16» июля 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
80	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
98	3	5	1	43,9	17,20	1 536 500,00
99	3	5	1	40	16,50	1 400 000,00
100	3	5	2	73,6	37,60	2 576 000,00
101	3	6	3	81	50,10	2 835 000,00
102	3	6	1	40,3	16,60	1 410 500,00
103	3	6	1	43,9	17,20	1 536 500,00
104	3	6	1	40	16,50	1 400 000,00
105	3	6	2	73,6	37,60	2 576 000,00
106	3	7	3	81	50,10	2 835 000,00
107	3	7	1	40,3	16,60	1 410 500,00
108	3	7	1	43,9	17,20	1 536 500,00
109	3	7	1	40	16,50	1 400 000,00
110	3	7	2	73,6	37,60	2 576 000,00
111	3	8	3	81	50,10	2 835 000,00
112	3	8	1	40,3	16,60	1 410 500,00
113	3	8	1	43,9	17,20	1 536 500,00
114	3	8	1	40	16,50	1 400 000,00
115	3	8	2	73,6	37,60	2 576 000,00
116	3	9	3	81	50,10	2 835 000,00
117	3	9	1	40,3	16,60	1 410 500,00
118	3	9	1	43,9	17,20	1 536 500,00
119	3	9	1	40	16,50	1 400 000,00
120	3	9	2	73,6	37,60	2 576 000,00
121	4	1	2	73,6	37,60	2 576 000,00
122	4	1	1	40	16,50	1 400 000,00
123	4	1	1	43,9	17,20	1 536 500,00
124	4	1	1	40,3	16,60	1 410 500,00
125	4	1	3	81	50,10	2 835 000,00
126	4	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00

127	4	2	1	40	16,50	1 400 000,00
128	4	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
129	4	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00
130	4	2	3	81	50,10	2 835 000,00
131	4	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
132	4	3	1	40	16,50	1 400 000,00
133	4	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
134	4	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
135	4	3	3	81	50,10	2 835 000,00
136	4	4	2	73,6	37,60	2 576 000,00
137	4	4	1	40	16,50	1 400 000,00
138	4	4	1	43,9	17,20	1 536 500,00
139	4	4	1	40,3	16,60	1 410 500,00
140	4	4	3	81	50,10	2 835 000,00
141	4	5	2	73,6	37,60	2 576 000,00
142	4	5	1	40	16,50	1 400 000,00
143	4	5	1	43,9	17,20	1 536 500,00
144	4	5	1	40,3	16,60	1 410 500,00
145	4	5	3	81	50,10	2 835 000,00
146	4	6	2	73,6	37,60	2 576 000,00
147	4	6	1	40	16,50	1 400 000,00
148	4	6	1	43,9	17,20	1 536 500,00
149	4	6	1	40,3	16,60	1 410 500,00
150	4	6	3	81	50,10	2 835 000,00
151	4	7	2	73,6	37,60	2 576 000,00
152	4	7	1	40	16,50	1 400 000,00
153	4	7	1	43,9	17,20	1 536 500,00
154	4	7	1	40,3	16,60	1 410 500,00
155	4	7	3	81	50,10	2 835 000,00
156	4	8	2	73,6	37,60	2 576 000,00
157	4	8	1	40	16,50	1 400 000,00
158	4	8	1	43,9	17,20	1 536 500,00
159	4	8	1	40,3	16,60	1 410 500,00
160	4	8	3	81	50,10	2 835 000,00
161	4	9	2	73,6	37,60	2 576 000,00
162	4	9	1	40	16,50	1 400 000,00
163	4	9	1	43,9	17,20	1 536 500,00
164	4	9	1	40,3	16,60	1 410 500,00
165	4	9	3	81	50,10	2 835 000,00
166	5	1	3	81	50,10	2 835 000,00
167	5	1	1	40,3	16,60	1 410 500,00
168	5	1	1	43,9	17,20	1 536 500,00
169	5	1	1	40	16,50	1 400 000,00
170	5	1	2	73,6	37,60	2 576 000,00
171	5	2	3	81	50,10	2 835 000,00
172	5	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00

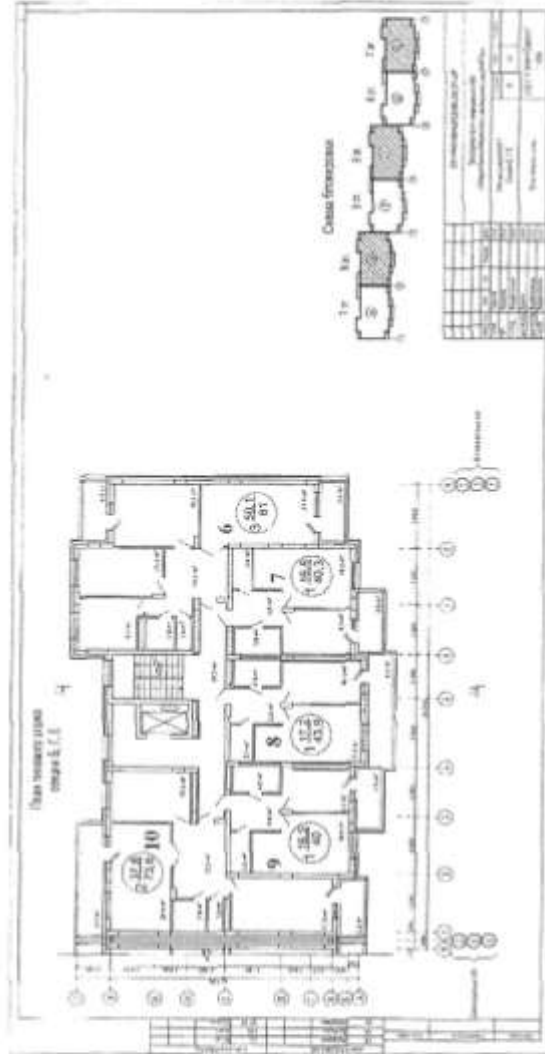
173	5	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
174	5	2	1	40	16,50	1 400 000,00
175	5	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00
176	5	3	3	81	50,10	2 835 000,00
177	5	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
178	5	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
179	5	3	1	40	16,50	1 400 000,00
180	5	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
181	5	4	3	81	50,10	2 835 000,00
182	5	4	1	40,3	16,60	1 410 500,00
183	5	4	1	43,9	17,20	1 536 500,00
184	5	4	1	40	16,50	1 400 000,00
185	5	4	2	73,6	37,60	2 576 000,00
186	5	5	3	81	50,10	2 835 000,00
187	5	5	1	40,3	16,60	1 410 500,00
188	5	5	1	43,9	17,20	1 536 500,00
189	5	5	1	40	16,50	1 400 000,00
190	5	5	2	73,6	37,60	2 576 000,00
191	5	6	3	81	50,10	2 835 000,00
192	5	6	1	40,3	16,60	1 410 500,00
193	5	6	1	43,9	17,20	1 536 500,00
194	5	6	1	40	16,50	1 400 000,00
195	5	6	2	73,6	37,60	2 576 000,00
196	5	7	3	81	50,10	2 835 000,00
197	5	7	1	40,3	16,60	1 410 500,00
198	5	7	1	43,9	17,20	1 536 500,00
199	5	7	1	40	16,50	1 400 000,00
200	5	7	2	73,6	37,60	2 576 000,00
201	5	8	3	81	50,10	2 835 000,00
202	5	8	1	40,3	16,60	1 410 500,00
203	5	8	1	43,9	17,20	1 536 500,00
204	5	8	1	40	16,50	1 400 000,00
205	5	8	2	73,6	37,60	2 576 000,00
206	6	1	2	73,6	37,60	2 576 000,00
207	6	1	1	40	16,50	1 400 000,00
208	6	1	1	43,9	17,20	1 536 500,00
209	6	1	1	40,3	16,60	1 410 500,00
210	6	1	3	81	50,10	2 835 000,00
211	6	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00
212	6	2	1	40	16,50	1 400 000,00
213	6	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
214	6	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00
215	6	2	3	81	50,10	2 835 000,00
216	6	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
217	6	3	1	40	16,50	1 400 000,00
218	6	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00

219	6	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
220	6	3	3	81	50,10	2 835 000,00
221	6	4	2	73,6	37,60	2 576 000,00
222	6	4	1	40	16,50	1 400 000,00
223	6	4	1	43,9	17,20	1 536 500,00
224	6	4	1	40,3	16,60	1 410 500,00
225	6	4	3	81	50,10	2 835 000,00
226	6	5	2	73,6	37,60	2 576 000,00
227	6	5	1	40	16,50	1 400 000,00
228	6	5	1	43,9	17,20	1 536 500,00
229	6	5	1	40,3	16,60	1 410 500,00
230	6	5	3	81	50,10	2 835 000,00
231	6	6	2	73,6	37,60	2 576 000,00
232	6	6	1	40	16,50	1 400 000,00
233	6	6	1	43,9	17,20	1 536 500,00
234	6	6	1	40,3	16,60	1 410 500,00
235	6	6	3	81	50,10	2 835 000,00
236	6	7	2	73,6	37,60	2 576 000,00
237	6	7	1	40	16,50	1 400 000,00
238	6	7	1	43,9	17,20	1 536 500,00
239	6	7	1	40,3	16,60	1 410 500,00
240	6	7	3	81	50,10	2 835 000,00
				13 382,40	6 624,00	468 384 000,00

Польза 1
Этаж 1



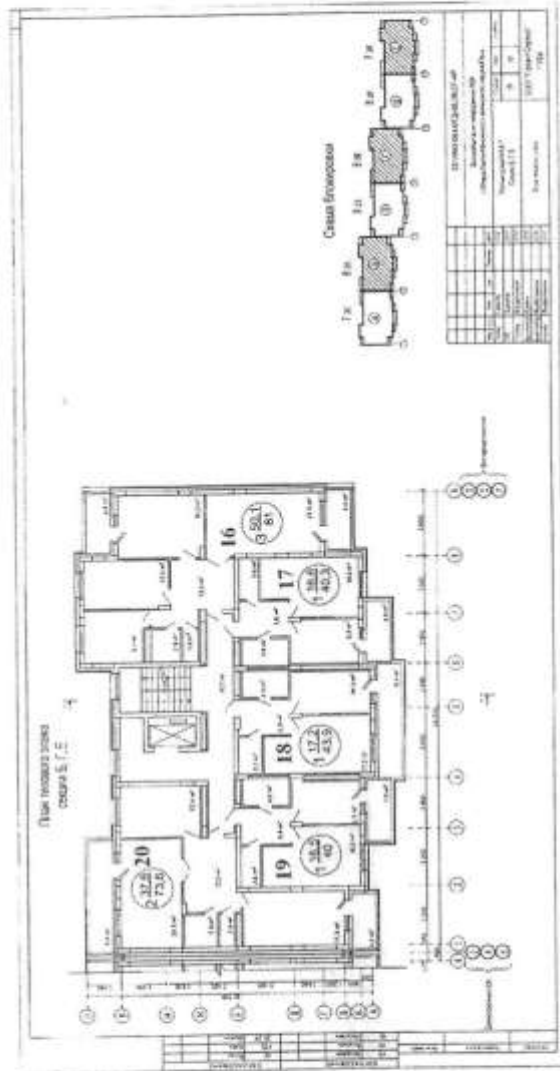
Подъезд 1
Этаж 2



Подъезд 1
Этаж 3



Польса 1
Этаж 4



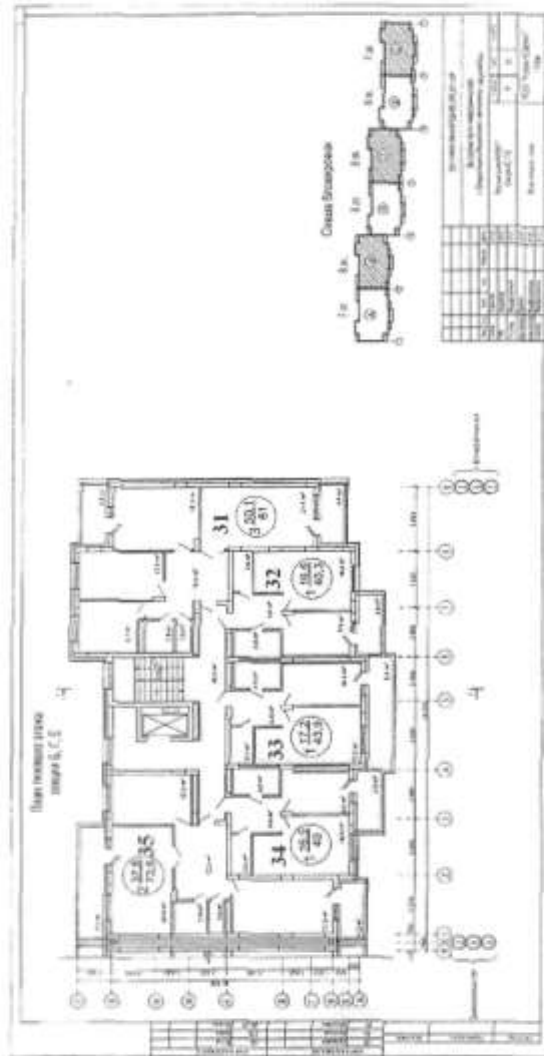
Польза 1
Этаж 5



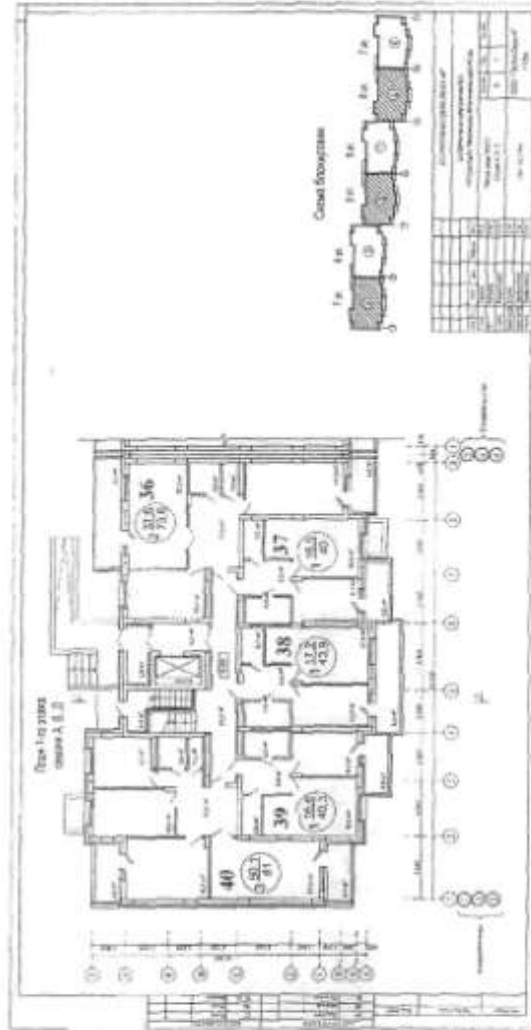
Польза 1
Этаж 6



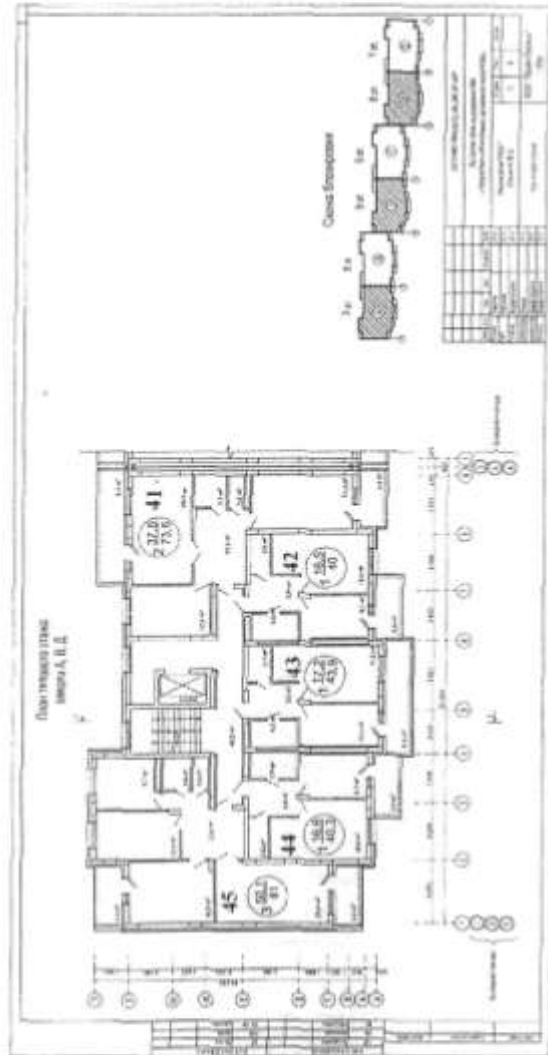
Польза 1
Этаж 7



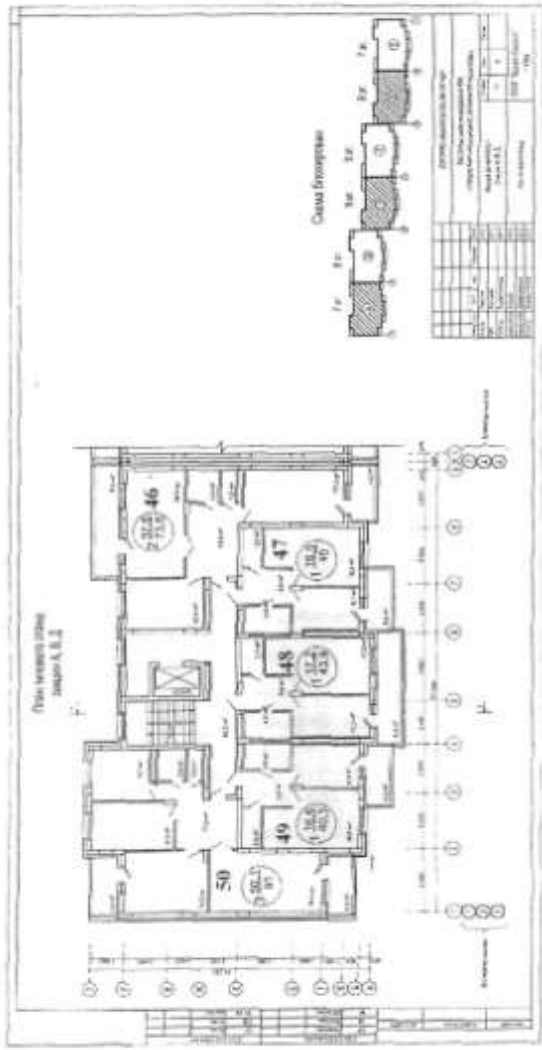
Подъезд 2
Этаж 1



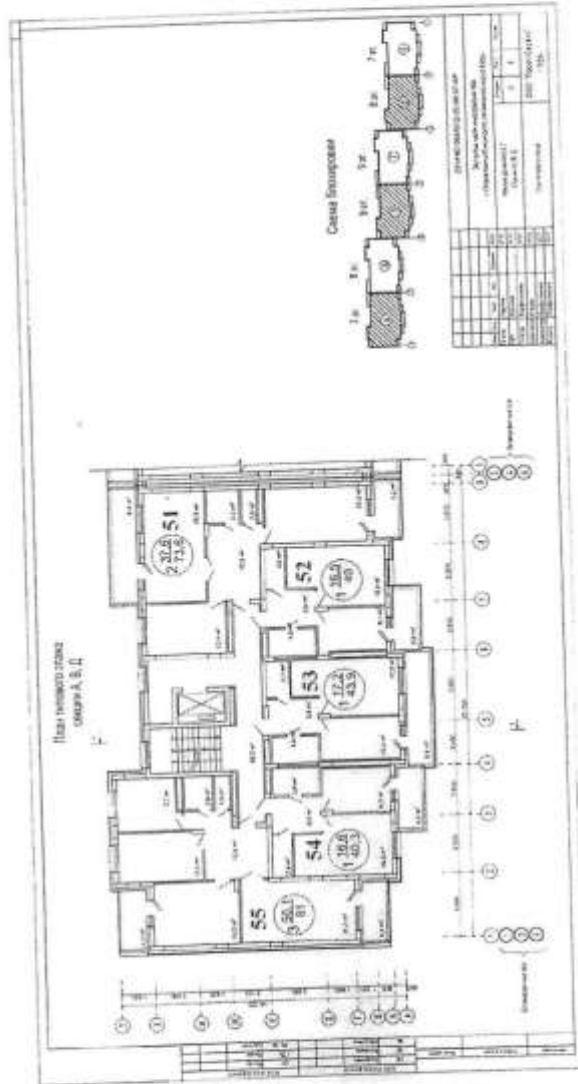
Полезьа 2
Этаж 2



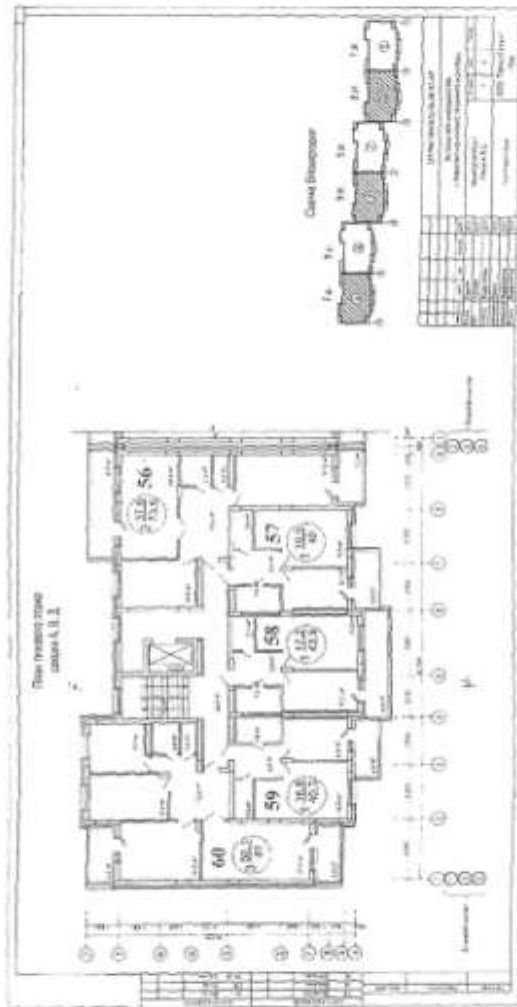
Польза 2
Этаж 3



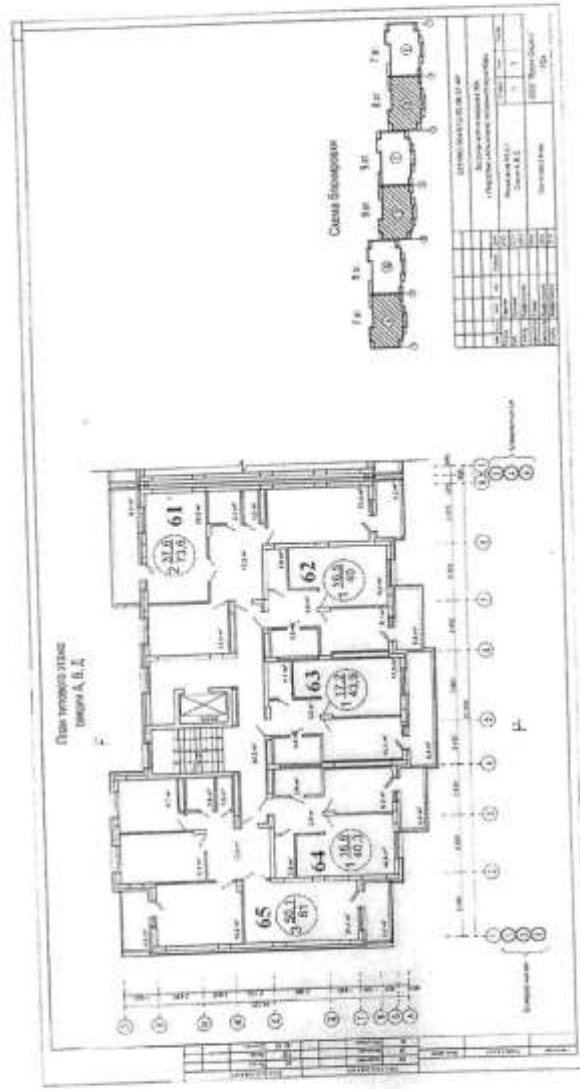
Польезд 2
Этаж 4



Полка 2
Этаж 5



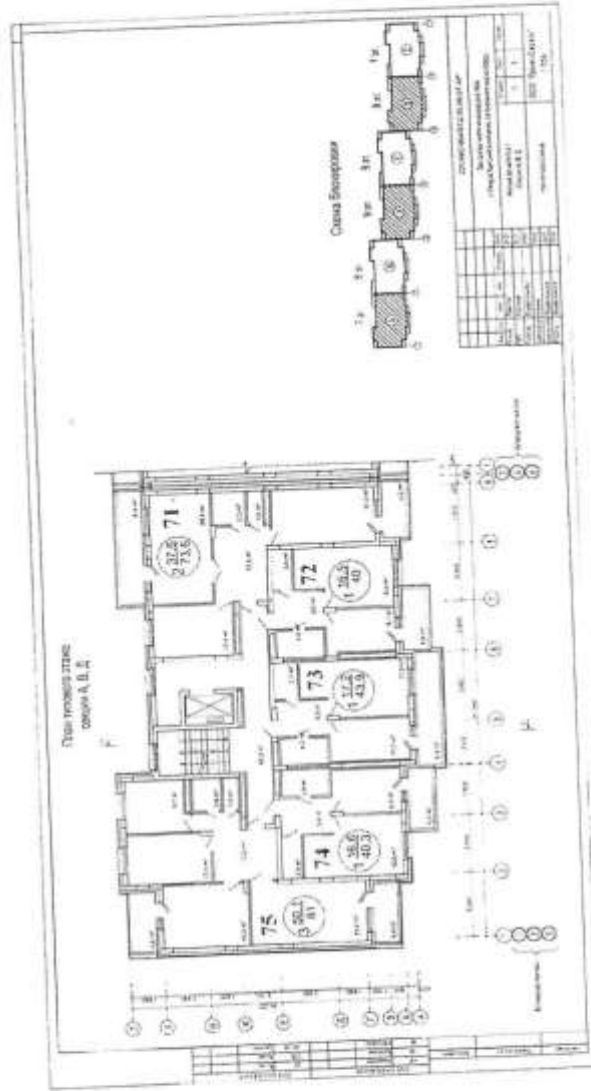
Польза 2
Этаж 6



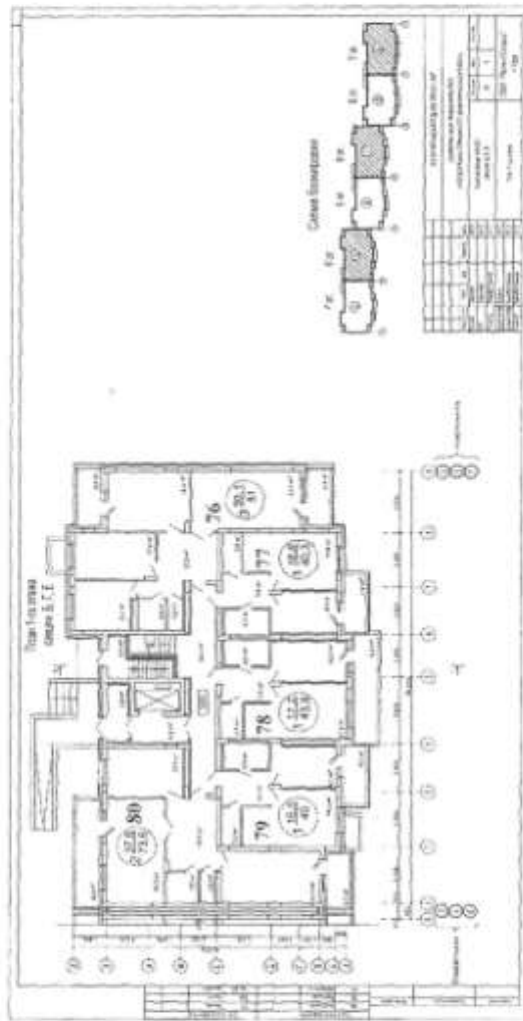
Польса 2
Этаж 7

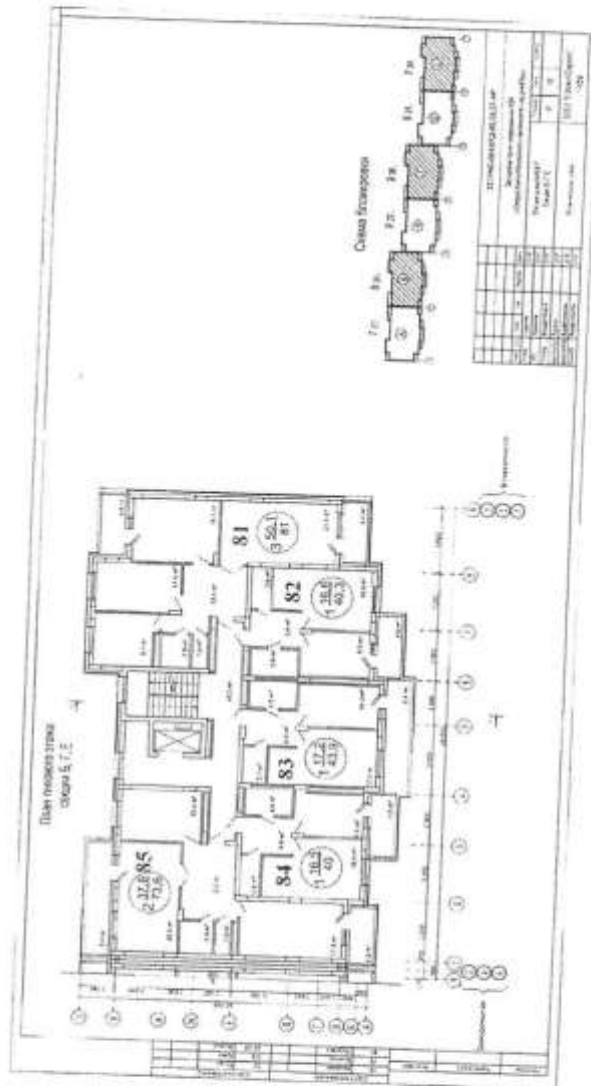


Полеза 2
Этаж 8



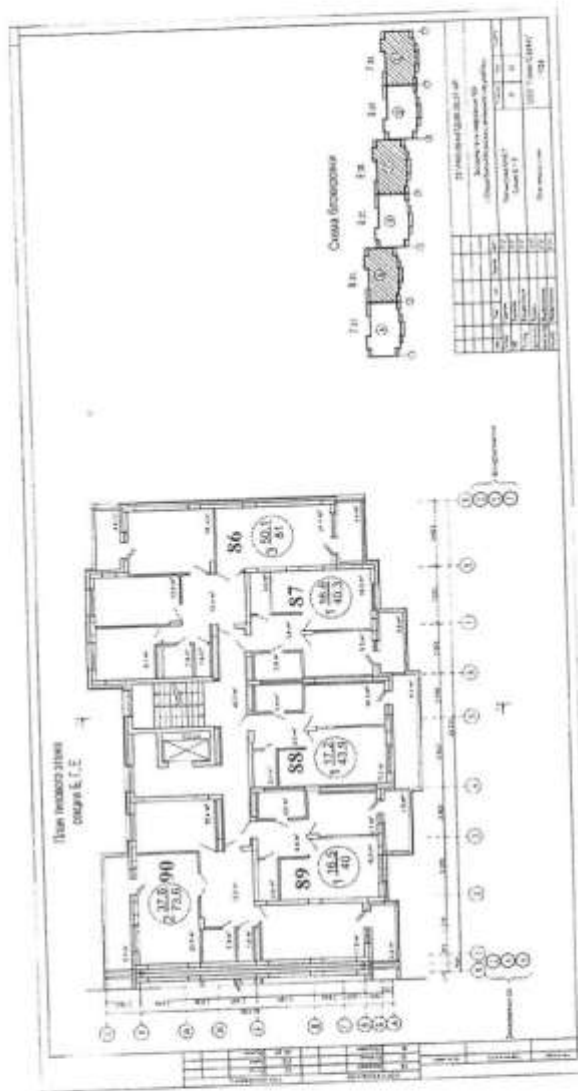
Подъезд 3
Этаж 1





Помещение 3
Этаж 2

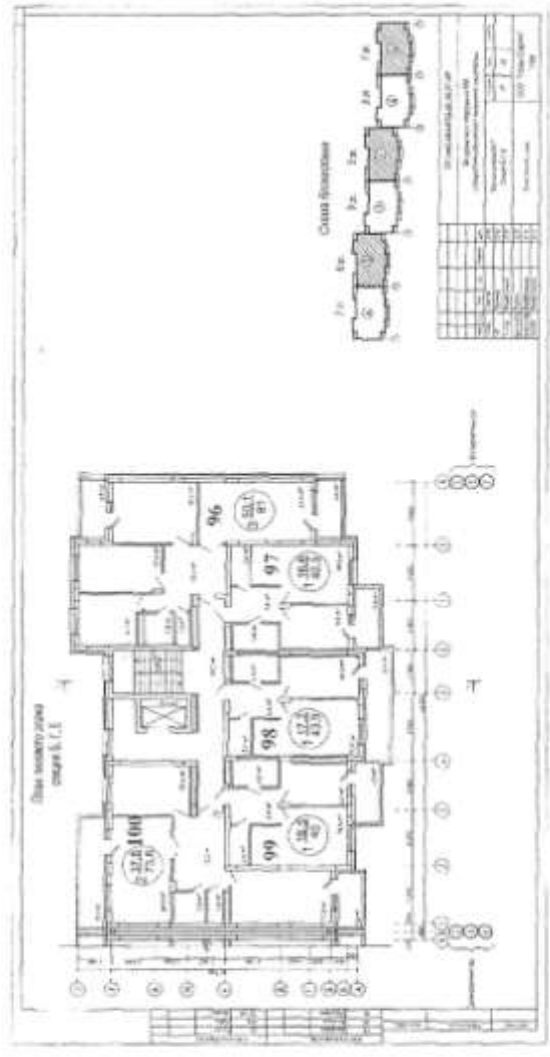
Подъезд 3
Этаж 3



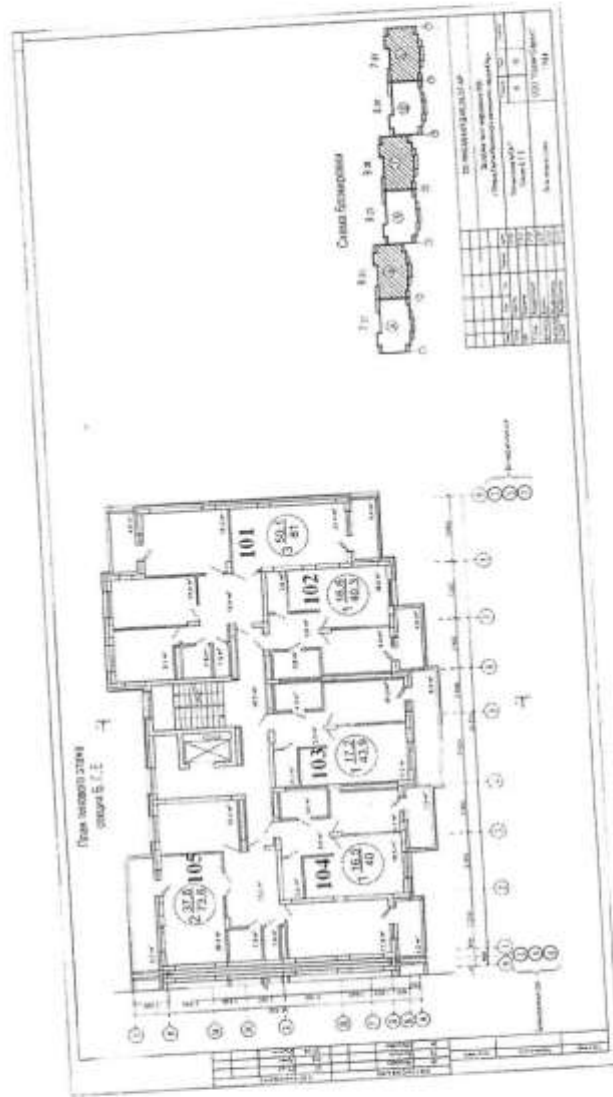
Подъезд 3
Этаж 4



Польск 3
Этаж 5



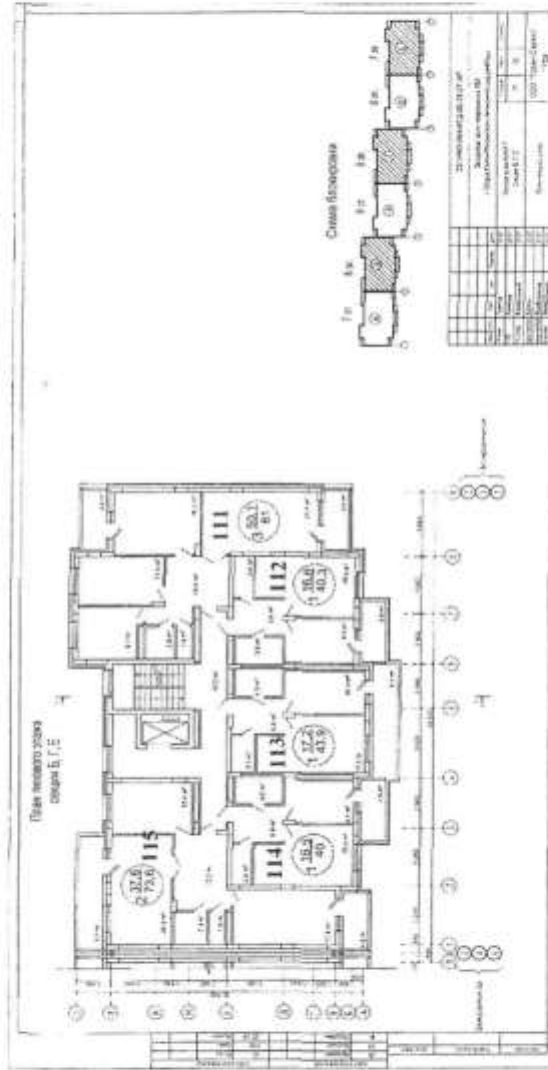
Польеда 3
Этаж 6



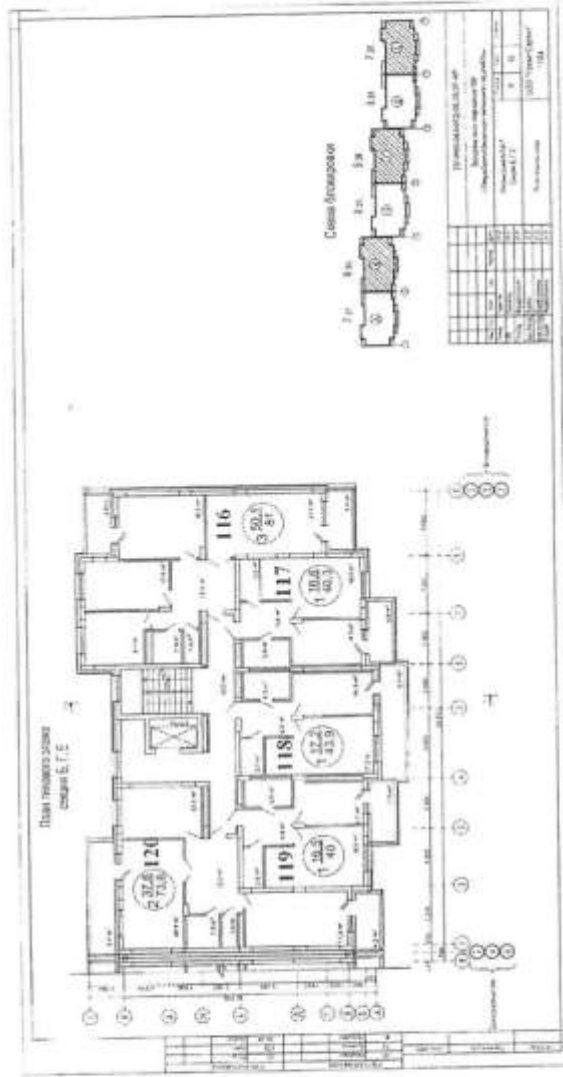
Пользователь
Этаж 7



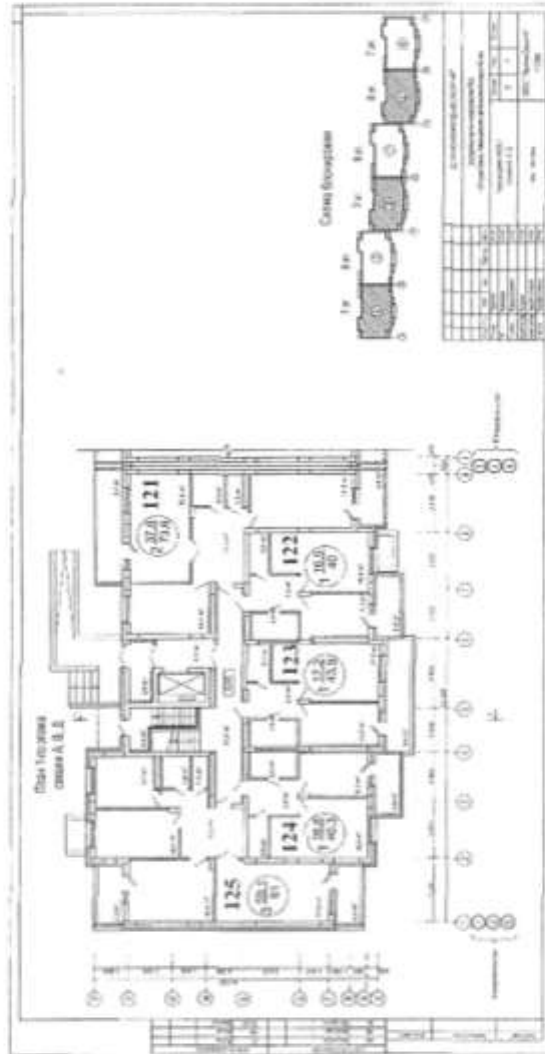
Польза 3
Этаж 8



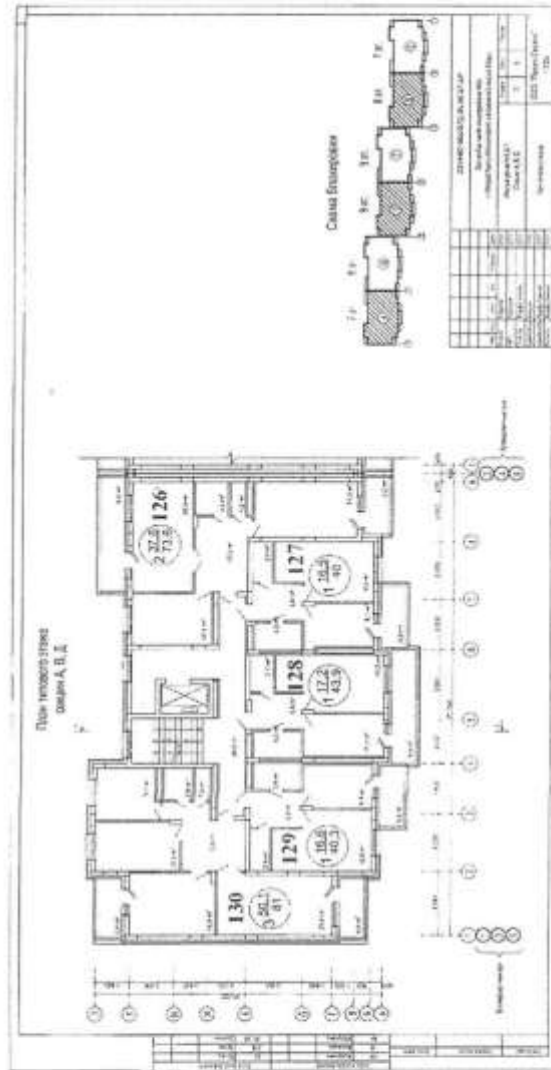
Польсел 3
Этаж 9



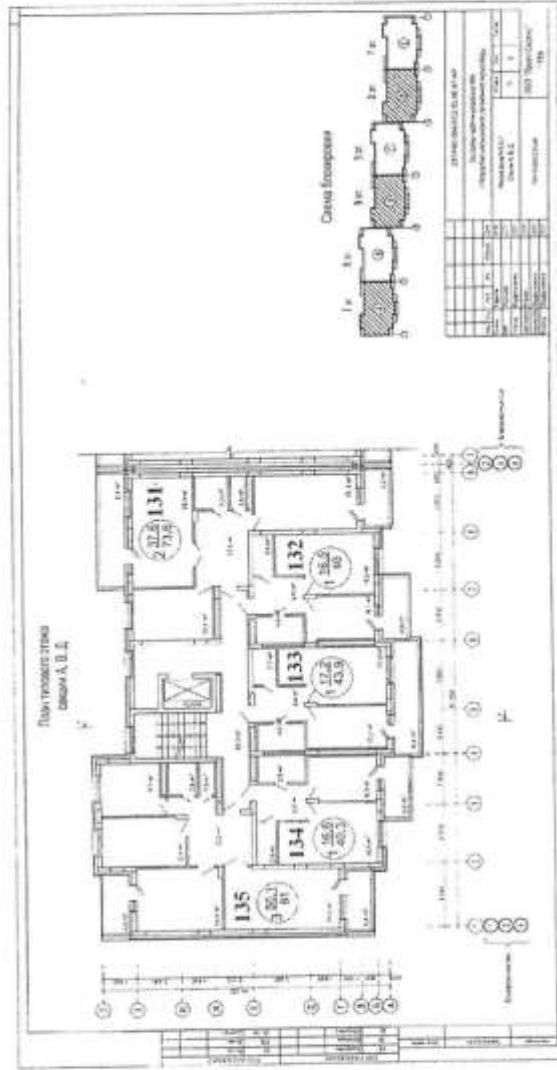
Польза 4
Этаж 1



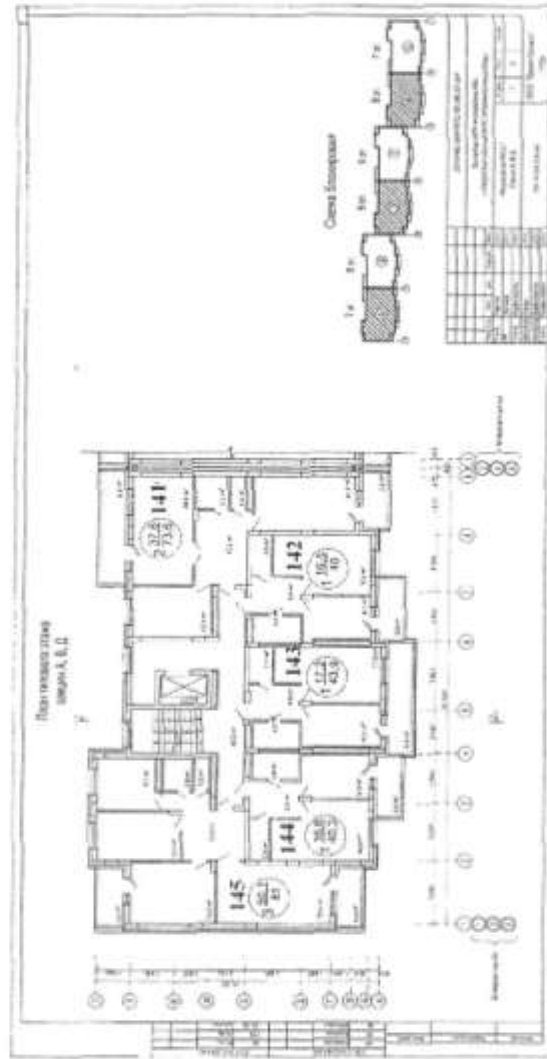
Помещ. 4
Этаж 2



Подъезд 4
Этаж 3



Поместь 4
Этаж 5



Подъезд 4
Этаж 6



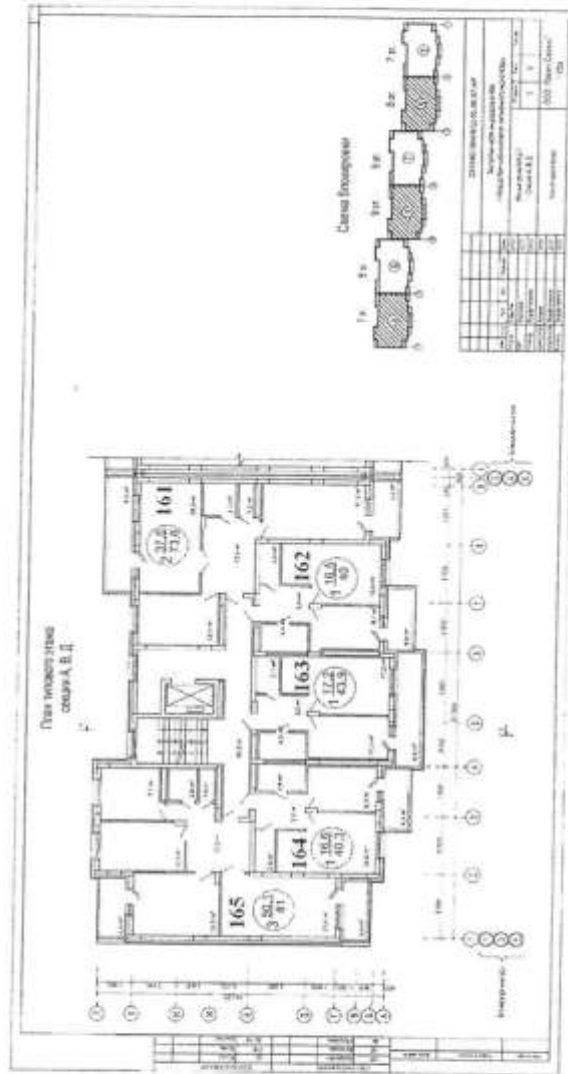
Польза 4
Этаж 7



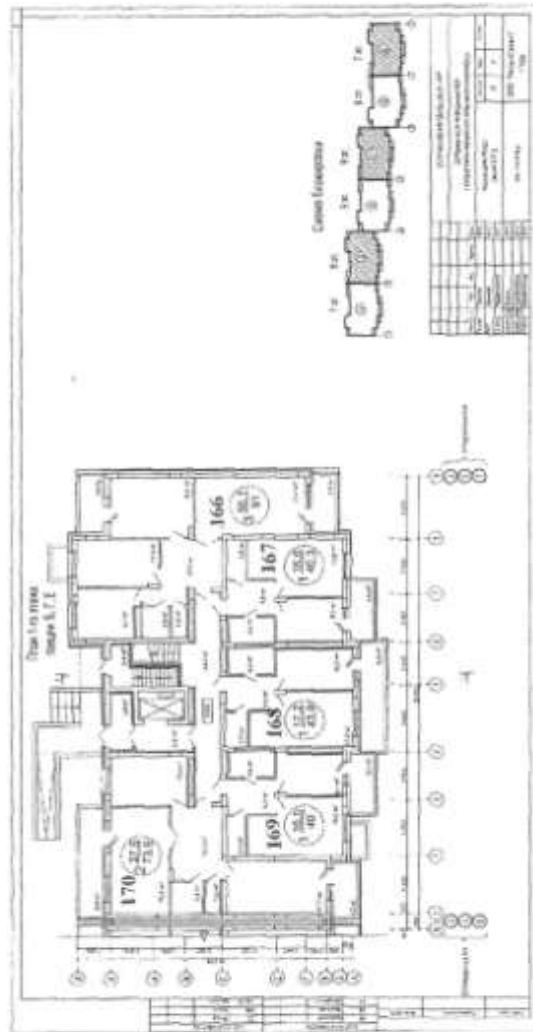
Польза 4
Этаж 8



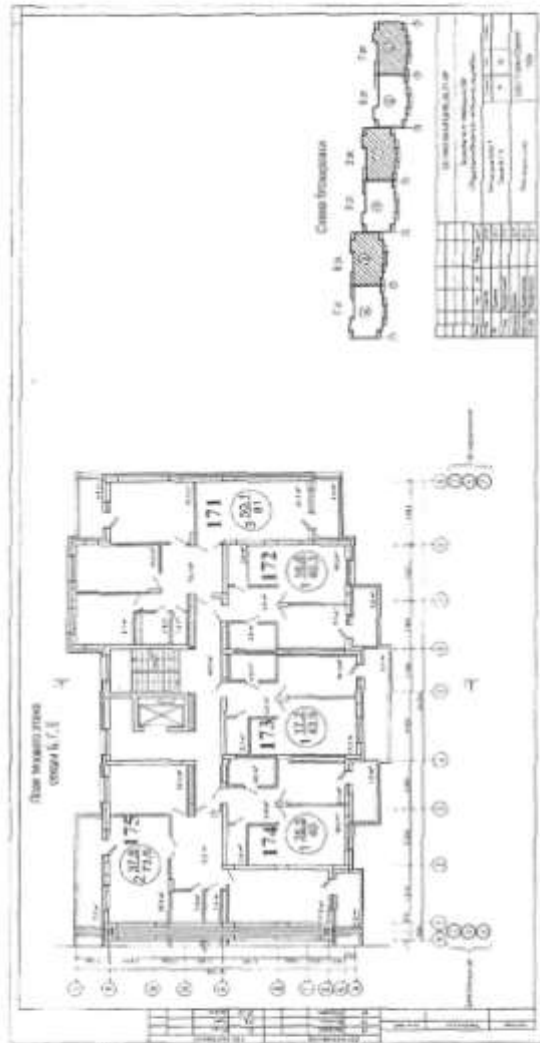
Польза 4
Этаж 9



Поместь 5
Этаж 1



Подъезд 5
Этаж 2



Архитектурный отдел
Института «НИИЭОИ»

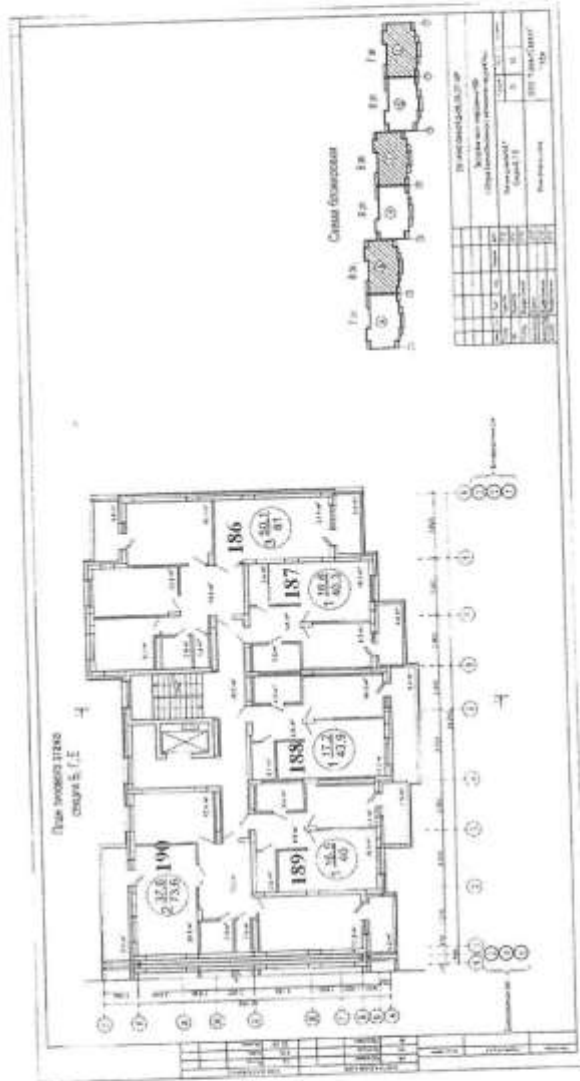
Подъезд 5
Этаж 3



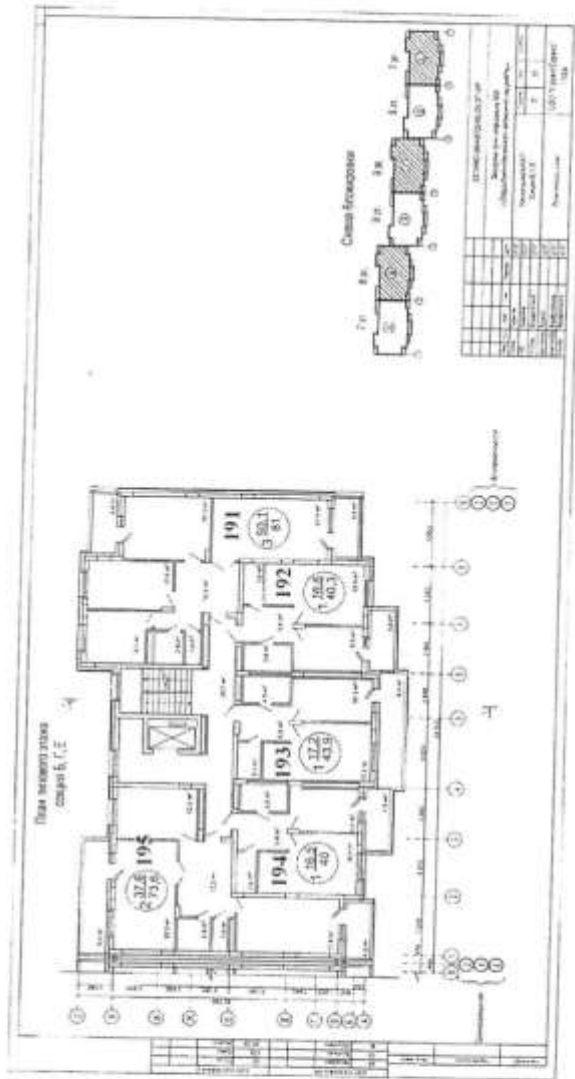
Польза 5
Этаж 4



Польеца 5
Этаж 5



Польща 5
Этаж 6



Подъезд 5
Этаж 7



Подъезд 5
Этаж 8



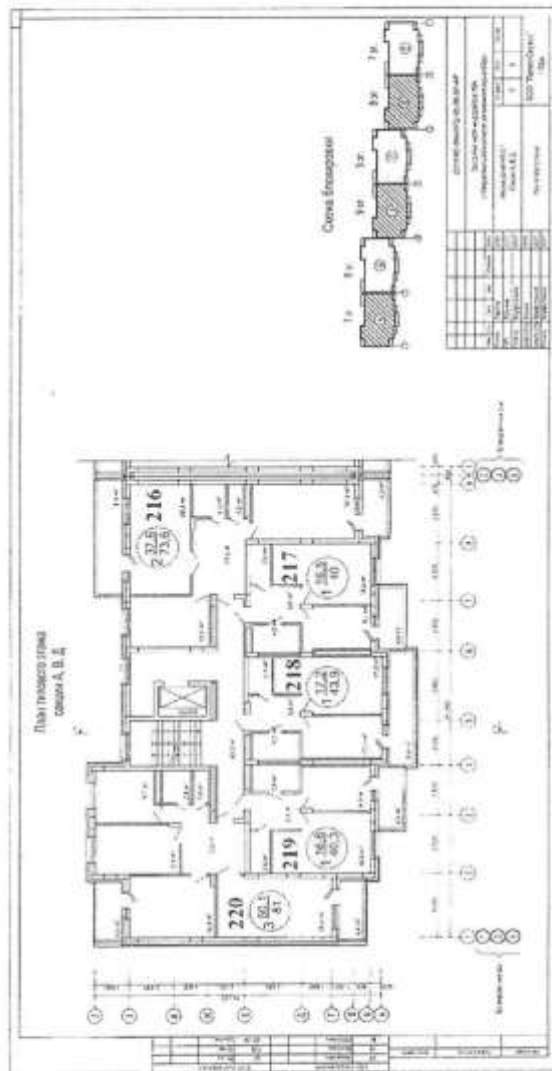
Подъезд 6
Этаж 1



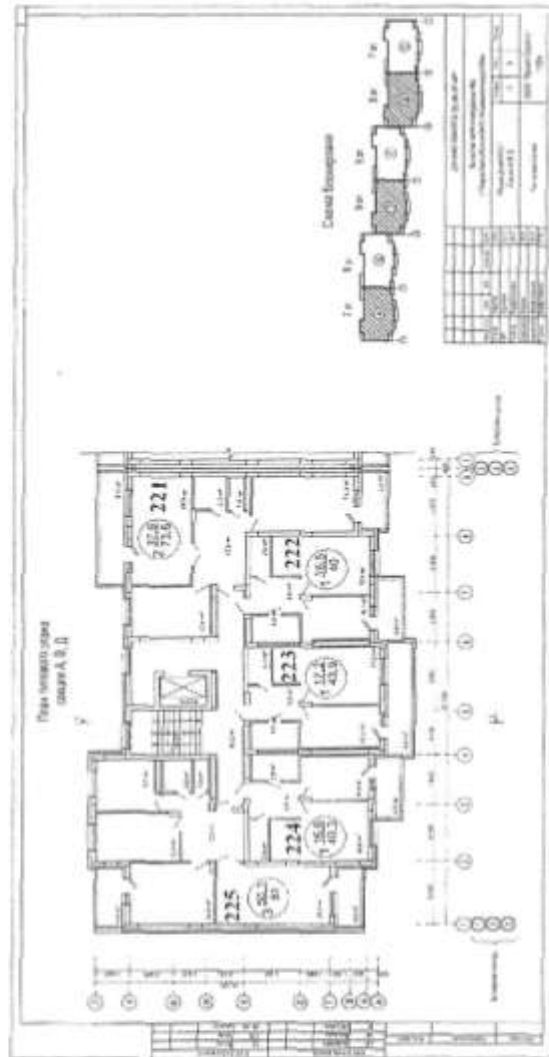
Польса 6
Этаж 2



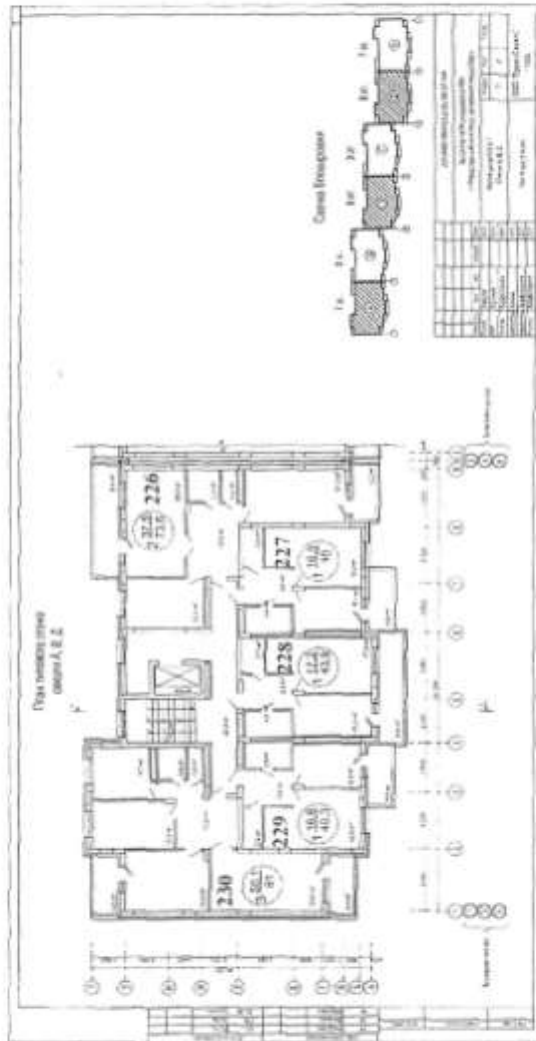
Полыта 6
Этаж 3



Польска 6
Этаж 4



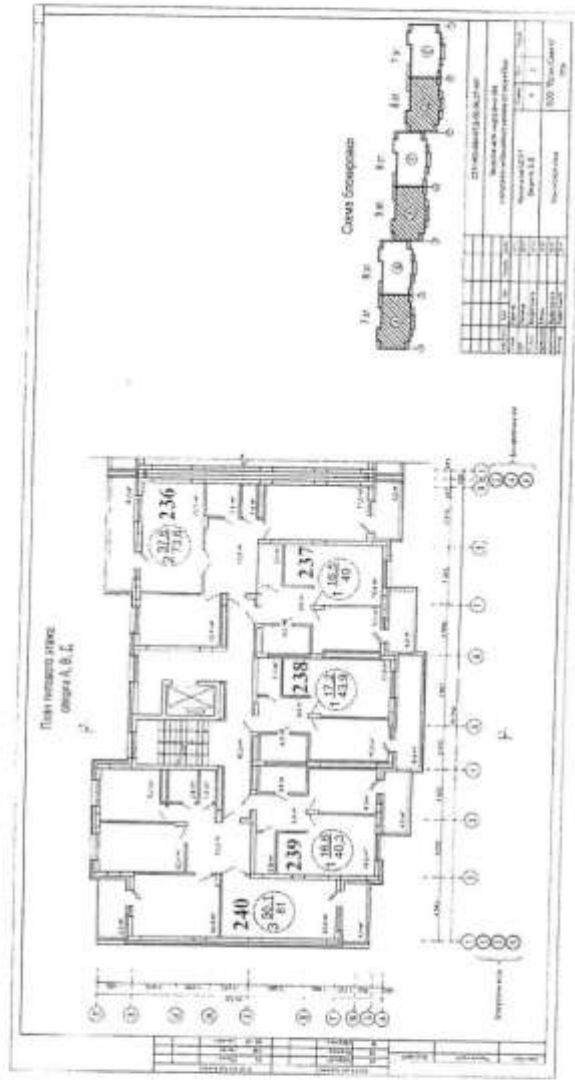
Польза 6
Этаж 5



Польца 6
Этаж 6



Подъезд 6
Этаж 7



Застройщик

Генеральный директор



Участник долевого строительства:

Генеральный директор



(С.В. Ануфриев)

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д-608 от 16.11.2008 г.

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

1. Перечень выполняемых работ:

- Земляные работы нулевого цикла и свайные работы
- «0»- цикл;
- Внутриплощадочные инженерные сети (водопровод, канализация, дренаж) от внутреннего помещения подвала до первого колодца;
- Стены наружные капитальные – монолитные (утеплитель, фасадная отделка)
- Стены внутренние капитальные – монолитные;
- Плиты перекрытия – железобетонные; монолитные
- Перегородки внутренние – кирпичные и блочные из ячеистого бетона.
- Потолки (без шпаклевания) – перетирка железобетонных плит, рустовка швов;
- Перегородки внутренние (без шпаклевания) – оштукатуривание;
- Полы – цементно-песчаная стяжка без устройства чистовых полов;
- Стойки и разводка системы центрального отопления – металлические водопроводные трубы;
- Радиаторы отопления (алюминевые) – с конвектором КН20;
- Стойки и разводка систем ГВС, ХВС – металлопластиковые трубы;
- Полотенцесушители в санузлах – оцинкованная труба;
- Стойки и разводка системы канализации – пластмассовые канализационные трубы (ПВХ);
- Стойки и разводка системы газоснабжения, включая установку газовых плит;
- Внутренняя электропроводка – медный кабель ВВГ, ПВ1, ПВ3;
- (Магистральная проводка с кабелем ВВГ, основные и вспомогательные проводки с кабелями ПВ1, ПВ3);
- Электроустановочные материалы – (в местах общего пользования) - выключатели, розетки, патроны, прибор учета - счетчик, УЗО;
- 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; 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
- Система пожарной сигнализации в соответствии с проектом;
- Телефонная система (кроме АТС-только разводка)
- Локальная ТВ-антенна (для трансляции местных передач-оборудование не включается, только разводка)
- Система контроля и управления доступом в подъезды (оборудование не включается, только разводка)
- Оконные блоки – пластиковые с двойным остеклением с устройством пластиковой подоконной доски и наружным водоотливом;
- Остекление лоджий – пластиковые рамы с одинарным остеклением, экран кирпичный;
- Входная дверь – в здание – металлическая, в квартиры - металлическая;

- Благоустройство территории в пределах 3-х метров от внешнего контура здания (за исключением асфальтовых работ и детских игровых площадок, а также внутренних дворов);
- Устройство вентилируемого фасада;
- Отделка лестничных площадок и основного входа: потолок, стены – окраска, пол – керамическая плитка
- Лифты отечественные;
- Индивидуальный тепловой пункт с узлом учета тепловой энергии внутри здания с подводкой до тепловой камеры;
- Вертикальная планировка;
- Выторфовка;
- Устройство висящелочных инженерных сетей горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, канализации;
- высековка;
- Ограждение территории строительства;
- Инженерные геологические и инженерные геодезические работы;;
- Внеплановые сети;
- **2. Перечень невыполняемых работ:**
- Установка внутренних межкомнатных дверей;
- Шпатлевание стен, оконных и дверных откосов;
- Шпатлевание потолков;
- Покраска потолков водоземulsionной краской;
- Чистовая 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

Застройщик:

Генеральный директор

/А.В. Шишкин/


Участник долевого строительства:

Генеральный директор

/С.В. Ануфриев/


Прогнито, пронумеровано, сформировано
63 (шестьдесят три) листа (листов,
Генеральный директор ЗАО
«ЮграИнвестСтройПроект»
А.В. Шипкин
Генеральный директор
«ЮграИнвестСтройПроект» ООО
С.В. Анурьев
«ЮграФинанс»

Прогнито, пронумеровано, сформировано
63 (шестьдесят три) листа (листов,
Генеральный директор ЗАО
«ЮграИнвестСтройПроект»
А.В. Шипкин
Генеральный директор
«ЮграИнвестСтройПроект» ООО
С.В. Анурьев
«ЮграФинанс»

**Дополнительное соглашение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д608 от «16» сентября 2008 г.**

г. Москва

«28» октября 2011 г.

Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Генерального директора Мовисяна Вахагана Вахагановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», Д.У. «Закрытым павым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в тексте настоящего соглашения «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту – «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д608 от «16» сентября 2008 г., зарегистрированному Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам 20.10.2008 г., регистрационный номер 66-72-39/009/2008-209 (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1 Стороны договорились изменить п. 2.2.4. Договора, изложив его в следующей редакции: «2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее III квартала 2012г. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию».

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

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

«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:

- 2 980,80 кв.м. – для квартир.

и в целом за все Объекты долевого строительства в Домах по Договору ориентировочно составляет 104 328 000 (Сто четыре миллиона триста двадцать восемь тысяч) рублей 00 копеек».

4 Стороны договорились изложить Приложение № 1 к Договору в редакции Приложения к настоящему Соглашению.

Приложение является неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

5 Настоящим Соглашением Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства перечислил Заказчику денежные средства в счёт оплаты стоимости Объектов долевого строительства в размере 468 364 000 (Четыреста шестьдесят восемь миллионов триста восемьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек.

6 Застройщик обязуется вернуть излишне уплаченную Участником долевого строительства сумму в размере 364 056 000 (Триста шестьдесят четыре миллиона пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек путём перечисления на расчётный счёт Участника долевого строительства в соответствии со следующим графиком:

4.1 денежную сумму в размере 54 037 988 (Пятьдесят четыре миллиона тридцать семь тысяч девятьсот девяносто восемь) рублей - в срок до 31.12.2011 года;

4.2 денежную сумму в размере 110 018 002 (Сто десять миллионов восемнадцать тысяч два) рублей - в срок до 31.12.2012 года;

4.3 денежную сумму в размере 200 000 000 (Двести миллионов) рублей на следующих условиях:

на сумму платежа, указанную в п. 4.3, начисляются проценты, определяемые следующим образом:

- с «01» ноября 2011 года по «31» октября 2014 года в размере 0,5 % годовых;

- с «01» ноября 2014 года по «31» декабря 2016 года в размере 8,0 % годовых.

Задолженность, указанная в п. 4.3., а также начисленные на нее проценты выплачиваются в срок до 31 декабря 2016 года.

7 Настоящее Соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует в течение всего срока действия Договора.

8 Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном

законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 25 (Двадцати пяти) рабочих дней после подписания Соглашения.

9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора и законодательством Российской Федерации.

10. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для государственной регистрации, один – для специализированного депозитария Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»,

Юридический адрес: 628012, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Северная, д. 5.

Фактический адрес: 628012, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 65;

тел./факс (3467) 318-194;

р/счет 40702810567460100311

в Ханты-Мансийском отделении 1791 Западно-Сибирского банка СБ РФ.

к/с 30101810800000000651,

ИНН 7724547224, КПП 860101001.

БИК 047102651

Участник долевого строительства:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»

Место нахождения: 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 11А, стр. 6.

Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;

р/с 40701810100000157907 в ГПБ (ОАО) г. Москва,

к/с 30101810200000000823,

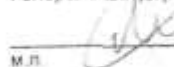
БИК 044525823.

ИНН/КПП 7706227080/ 775001001.

12. Подписи Сторон:

Застройщик:

Генеральный директор



/В.В. Моисеян /

м.п.

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

"РЕГИОН

Девелопмент"

м.п.



/А. Е. Жуйков /

Приложение
к Дополнительному соглашению № 1 от
«28» октября 2011 г.
к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д606 от «16» сентября 2008 г.

Перечень объектов долевого строительства

Адрес местонахождения Объектов долевого строительства: ХМАО, г. Югорск, мкр. 5А, дом 7

Номер квартиры	Номер подъезда	Этаж	Количество комнат	Общая площадь с подшив К=1/2, м2	Жилая площадь, м2	Стоимость, руб.
122	4	1	1	40,00	16,50	1 400 000,00
123	4	1	1	43,90	17,20	1 536 500,00
124	4	1	1	40,30	16,60	1 410 500,00
127	4	2	1	40,00	16,50	1 400 000,00
128	4	2	1	43,90	17,20	1 536 500,00
129	4	2	1	40,30	16,60	1 410 500,00
132	4	3	1	40,00	16,50	1 400 000,00
133	4	3	1	43,90	17,20	1 536 500,00
134	4	3	1	40,30	16,60	1 410 500,00
137	4	4	1	40,00	16,50	1 400 000,00
138	4	4	1	43,90	17,20	1 536 500,00
139	4	4	1	40,30	16,60	1 410 500,00
142	4	5	1	40,00	16,50	1 400 000,00
143	4	5	1	43,90	17,20	1 536 500,00
144	4	5	1	40,30	16,60	1 410 500,00
147	4	6	1	40,00	16,50	1 400 000,00
148	4	6	1	43,90	17,20	1 536 500,00
149	4	6	1	40,30	16,60	1 410 500,00
152	4	7	1	40,00	16,50	1 400 000,00
153	4	7	1	43,90	17,20	1 536 500,00
154	4	7	1	40,30	16,60	1 410 500,00
157	4	8	1	40,00	16,50	1 400 000,00
158	4	8	1	43,90	17,20	1 536 500,00
159	4	8	1	40,30	16,60	1 410 500,00
162	4	9	1	40,00	16,50	1 400 000,00
163	4	9	1	43,90	17,20	1 536 500,00
164	4	9	1	40,30	16,60	1 410 500,00
167	5	1	1	40,30	16,60	1 410 500,00
168	5	1	1	43,90	17,20	1 536 500,00
169	5	1	1	40,00	16,50	1 400 000,00
172	5	2	1	40,30	16,60	1 410 500,00
173	5	2	1	43,90	17,20	1 536 500,00
174	5	2	1	40,00	16,50	1 400 000,00
177	5	3	1	40,30	16,60	1 410 500,00
178	5	3	1	43,90	17,20	1 536 500,00
179	5	3	1	40,00	16,50	1 400 000,00
182	5	4	1	40,30	16,60	1 410 500,00
183	5	4	1	43,90	17,20	1 536 500,00
184	5	4	1	40,00	16,50	1 400 000,00
187	5	5	1	40,30	16,60	1 410 500,00
188	5	5	1	43,90	17,20	1 536 500,00

189	5	5	1	40,00	16,50	1 400 000,00
192	5	6	1	40,30	16,60	1 410 500,00
193	5	6	1	43,90	17,20	1 536 500,00
194	5	6	1	40,00	16,50	1 400 000,00
197	5	7	1	40,30	16,60	1 410 500,00
198	5	7	1	43,90	17,20	1 536 500,00
199	5	7	1	40,00	16,50	1 400 000,00
202	5	8	1	40,30	16,60	1 410 500,00
203	5	8	1	43,90	17,20	1 536 500,00
204	5	8	1	40,00	16,50	1 400 000,00
207	6	1	1	40,00	16,50	1 400 000,00
208	6	1	1	43,90	17,20	1 536 500,00
209	6	1	1	40,30	16,60	1 410 500,00
212	6	2	1	40,00	16,50	1 400 000,00
213	6	2	1	43,90	17,20	1 536 500,00
214	6	2	1	40,30	16,60	1 410 500,00
217	6	3	1	40,00	16,50	1 400 000,00
218	6	3	1	43,90	17,20	1 536 500,00
219	6	3	1	40,30	16,60	1 410 500,00
222	6	4	1	40,00	16,50	1 400 000,00
223	6	4	1	43,90	17,20	1 536 500,00
224	6	4	1	40,30	16,60	1 410 500,00
227	6	5	1	40,00	16,50	1 400 000,00
228	6	5	1	43,90	17,20	1 536 500,00
229	6	5	1	40,30	16,60	1 410 500,00
232	6	6	1	40,00	16,50	1 400 000,00
233	6	6	1	43,90	17,20	1 536 500,00
234	6	6	1	40,30	16,60	1 410 500,00
237	6	7	1	40,00	16,50	1 400 000,00
238	6	7	1	43,90	17,20	1 536 500,00
239	6	7	1	40,30	16,60	1 410 500,00
ИТОГО			72	2 960,80	1 287,20	104 228 000,00

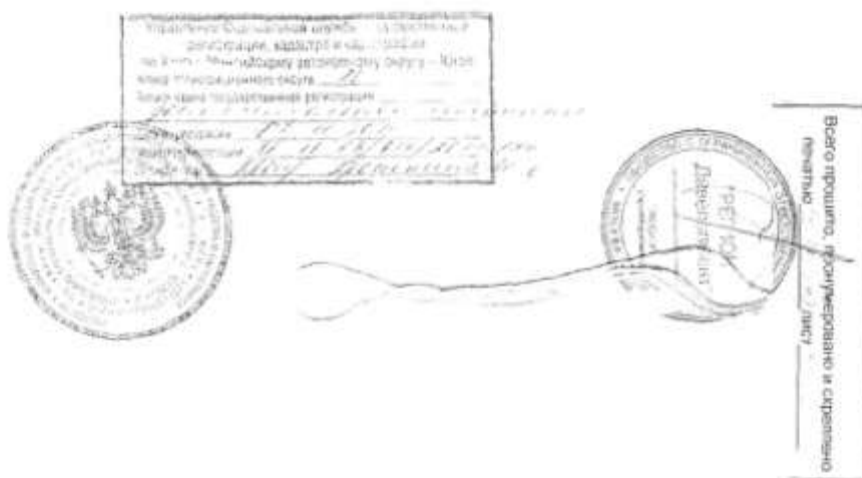
Застройщик:

Генеральный директор

м.п.

В. В. Мовсисян /







ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 001



Бухгалтерская отчетность

Номер по регистрации 2 Отчетный период (год) 34 Отчетный год 2011

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО " ЮГОРСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ
ПРОЕКТАМИ "

(информация о структуре)

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

На 12 страницах

с приложенным документам или их копий на _____ листах

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

Руководитель
МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(Подпись или печать руководителя)

Подпись _____ Дата [] . [] . []

МП

Главный бухгалтер
МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(Подпись или печать главного бухгалтера)

Подпись _____

Заполняем сам работником на основе о органа

Сведения о представленном документе

Данный документ представлен (код)

на _____ страницах

в составе (отметить знаком X)

0710001 0710002

0710003 0710004

0710005 0710006

с приложенным документам или их копий на _____ листах

Дата представления документа [] . [] . []

Зарегистрирован № []

Формат: 07.11

Страница



1050 2020

ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 002

С237 F810 209A 0888 0810 209A 0200 CA11

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628012

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Наименование улицы
(полное наименование)

Улицы (проспекты,
переулки и т.п.) КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛ

Номер дома
(владельца) 59А

Номер корпуса
(строения) _____

Номер офиса _____

+

+

+

+



ИИН 7724547224
КПП 860101001 стр. 003



+

Бухгалтерский баланс

Форма по ОКУД 0710001

Показатель	Планируемые показатели	Актив			
		Код	На отчетную дату по состоянию на	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предыдущего отчетному
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
— Нематериальные активы		110	0	113	95
— Результаты исследований и разработок		1120			
— Основные средства		1130	147779	1002427	940348
— Доходные вложения в материальные ценности		1140	5921	8048	6323
— Финансовые вложения		1150	670980	2599	15500
— Отложенные налоговые активы		1160	461262	273900	208229
— Прочие внеоборотные активы		1170	6186208	6186208	8553140
Итого по разделу I		1100	7472149	7473293	9723635
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
— Запасы		1210	291223	569286	1119583
— НДС на приобретенные ценности		1220	662552	919466	1350394
— Дебиторская задолженность		1230	5915603	1757851	4988405
— Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)		1240	178241	52662	28780
— Денежные средства и денежные эквиваленты		1250	344798	38740	24019
— Прочие оборотные активы		1260	26799	2785	
Итого по разделу II		1200	7419216	3340791	7511181
БАЛАНС		1000	14891365	10814084	17234816

+



+



+



ИИН 7724547224
ИПН 860101001 сч. 004



+

Показатель	Наименование показателя	Код	НАСНН		
			На отчетную дату инвентаризационной процедуры	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предыдущего предыдущему
1	2	3	4	5	
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
—	Уставный капитал (основной капитал, уставный фонд, вклад учредителей)	1100	10000000	10000000	10000000
—	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	—	—	—
—	Персональные акционерные действия	1340	—	—	—
—	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	—	—	—
—	Резервный капитал	1360	3000	3000	3000
—	Нераспределенная прибыль (вычеты)	1370	(3104462)	(2226884)	(1322581)
—	Итого по разделу III	1300	(2101462)	(1223884)	(319581)
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
—	Целевой фонд	1310	—	—	—
—	Целевой капитал	1320	—	—	—
—	Целевые средства	1330	—	—	—
—	Фонд ликвидационного и особого личного движимого имущества	1360	—	—	—
—	Резервный и иные целевые фонды	1370	—	—	—
—	Итого по разделу III	1300	—	—	—
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
—	Заемные средства	1400	1124984	1716195	6467669
—	Ссудочные налоговые обязательства	1420	13172	13042	21405
—	Специальные обязательства	1430	—	—	—
—	Прочие обязательства	1450	0	—	3438155
—	Итого по разделу IV	1400	1138156	1729237	9927229

+

+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 005



+

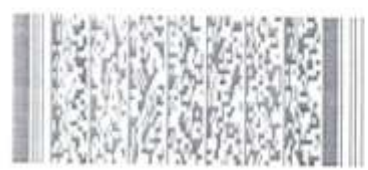
Показатель ¹	Планируемые показатели	Код	На отчетный или отчетный период	На 31 декабря отчетного года	На 31 декабря года предыдущего отчетного года
A	B	C	D	E	F
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510	1 612 3	5 182 61	1 164 3	
Кредиторская задолженность	1520	10 071 696	4 008 724	7 615 316	
Долги будущим периодам	1530	0		209	
Олигомерные обязательства	1540	1 621			
Прочие обязательства	1550	5 765 231	6 433 872		
Итого по разделу V	1500	15 854 671	10 960 857	7 627 168	
БАЛАНС	1700	14 891 365	11 466 210	17 234 816	

+

Примечания
 1. Информация об учетной политике организации находится в приложении к годовому отчету за соответствующий период.
 2. Даты и в других формах, включая промежуточные отчетные периоды, могут отличаться от даты и в этом документе.
 3. Информация об изменении информации об организации.



+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 006



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Данная информация приводится при наличии расшифровки:

Показатели	Планируемые показатели	Единица измерения	За отчетный период	За 11 месяцев предыдущего года	За 11 месяцев года, предшествующего отчетному периоду
1	2	3	4	5	6
Выпавшие показатели (стр. 1435), в том числе:					
		1435			
		14352			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
		1450			
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		1510			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		1520			
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Долги будущим периодов (стр. 1530), в том числе:					
		1530			
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		1540			
		15402			
Выпавшие показатели (стр. 1545), в том числе:					
		1545			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ЛУДС	1550	5765231	6433872	





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 007



Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКД 0710002

Дисциплина ¹	Пояснения/ примечания	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
Выручка ²		2110	8 792 86	8 088 38
Собственность организации		2120	(1124628)	(740357)
Валовая прибыль (убыток)		2100	(245342)	68481
Коммерческие расходы		2210	(0)	(31322)
Управленческие расходы		2220	(0)	(6890)
Прибыль (убыток) от продаж		2200	(245342)	30269
Доходы от участия в других организациях		2310	114889	
Проценты к получению		2320	6519	
Проценты к уплате		2330	(55741)	(377777)
Прочие доходы		2340	869424	61270
Прочие расходы		2350	(1752387)	(617675)
Прибыль (убыток) до налогообложения		2300	(1062638)	(903913)
Текущий налог на прибыль		2410		
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)		2421	(77949)	(449)
Изменение отложенных налоговых обязательств		2470		
Изменение отложенных налоговых активов		2480	187037	
Прочее		2400	(1977)	(388)
Чистая прибыль (убыток)		2400	(877578)	(904301)
СПРАВОЧНО				
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		2510		
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		2520		
Совокупный финансовый результат периода³		2500	(877578)	(904301)
Базовая прибыль (убыток) на акцию		2900		
Разведенная прибыль (убыток) на акцию		2910		

Примечания

1. Результаты отчетного периода отражены в тыс. рублей, если не указано иное.
2. Доходы от участия в других организациях, полученные от долевого участия в деятельности организации.
3. Чистая прибыль (финансовый результат) периода, отраженная в отчете о прибылях и убытках, отличается от совокупного финансового результата периода на сумму результатов переоценки внеоборотных активов, не включаемых в чистую прибыль (убыток) периода, а также результатов от прочих операций, не включаемых в чистую прибыль (убыток) периода.



+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 001



DSAF 9FC8 5091 0D1C 0A84 7F85 1698 3CF2
Форма по КИД 0710099

Бухгалтерская отчетность

Номер корректировки 0 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2012

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

(наименование организации)

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

На 13 страницах

с приложением документов или их копий на _____ листах

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

Руководитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

Подпись _____ Дата 26.03.2013

Главный бухгалтер

Подпись _____

Заношится работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (под) _____

на _____ страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 0710002
0710003 0710004
0710005 0710006

с приложением документов или их копий на _____ листах

Дата представления документа _____

Зарегистрирован на № _____

Форма по КИД 0710099

Паспорт



1050 3027 ИНН 7724547224 3785 2D39 504E 02A2 80EF 6598 128A C90F
КПП 860101001 Стр. 002

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628007

Субъект Российской Федерации (код): 86

Район: _____

Город: ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Последний индекс (слово, посылка и т.п.): _____

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

Номер дома (здания): 1

Номер корпуса (строения): _____

Номер офиса: _____

+

+

+

		ИНН 7724547224		КПП 860101001 Стр 003		178E-837C-508D-C8D2-816C-0297-29F1-A43D	
		1050 3034				Форма по ОКУД 0710001	
Бухгалтерский баланс							
Актив							
Наименование	Наименование показателя	Код	По отчетному периоду	По 31 декабря	По 31 декабря	По 31 декабря	По 31 декабря
1	2	3	4	предыдущего года	предыдущего года	предыдущего года	предыдущего года
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
—	Нематериальные активы	1110	0	—	—	113	—
—	Результаты исследований и разработок	1120	—	—	—	—	—
—	Нематериальные поисковые активы	1130	—	—	—	—	—
—	Материальные поисковые активы	1140	—	—	—	—	—
—	Основные средства	1150	13501	148132	1002427	—	—
—	Доходные вложения в материальные ценности	1160	3777	5956	8048	—	—
—	Финансовые вложения	1170	3610630	529400	2599	—	—
—	Отложенные налоговые активы	1180	372543	460820	273900	—	—
—	Прочие внеоборотные активы	1190	3292843	6186160	6838334	—	—
—	Итого по разделу I	1100	7293294	7330468	8125421	—	—
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
—	Запасы	1210	487491	291222	569286	—	—
—	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	419996	662552	919466	—	—
—	Дебиторская задолженность	1230	5550893	5911772	1757850	—	—
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	599438	319821	52662	—	—
—	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	51448	344798	38740	—	—
—	Прочие оборотные активы	1260	7497	26783	2785	—	—
—	Итого по разделу II	1200	7116764	7556948	3340789	—	—
—	БАЛАНС	1600	14410058	14887416	11466210	—	—

		ИНН 7724547224	КПП 860101001 стр. 004		
		1050 3041	ВЗВД 59D7 509E A571 E16A E8B8 B553 C3B8		
НАСЧЕТ					
Полное наименование	Наименование показателя	Код	На дату окончания периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
—	Уставный капитал (основной 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	3 000	3 000	3 000
—	Резервный капитал	1360	—	—	—
—	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 005 462)	(3 104 462)	(2 226 884)
—	Итого по разделу III	1300	(2 4 6 2)	(2 101 462)	(1 223 884)
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
—	Пасивой фонд	1310	—	—	—
—	Целевой капитал	1320	—	—	—
—	Целевые средства	1330	—	—	—
—	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	—	—	—
—	Резервный и иные целевые фонды	1370	—	—	—
—	Итого по разделу III	1300	—	—	—
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
—	Заемные средства	1410	3 794 08	1 124 984	1 716 195
—	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 307 7	1 305 5	1 304 2
—	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

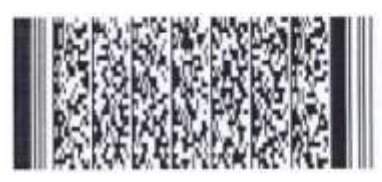


ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 005



Пояснения	Наименование показателя	Код	По отчетной дате отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего предыдущему
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Земные средства	1510	0	1 612 3	5 182 61
	Кредиторская задолженность	1520	11 528 736	10 067 864	4 008 724
	Доходы будущих периодов	1530			
	Основное обязательство	1540			
	Прочие обязательства	1550	986	1 621	6 433 872
	Итого по разделу V	1500	11 529 722	10 085 607	10 960 857
	БАЛАНС	1700	14 410 058	14 887 416	11 466 210

Пояснения
 1 Указаны в том порядке, в котором они отражены в балансе и обязательствах бухгалтерского учета в отчетном периоде, а не в календарном.
 2 Если в отчетном периоде не было изменений в составе активов, обязательств, имущества, то показатели в отчетном периоде и в календарном периоде совпадают.
 3 Указаны в том порядке, в котором они отражены в балансе и обязательствах бухгалтерского учета в отчетном периоде, а не в календарном.





ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр. 006



1952 1СБЕ 509С 65А0 С994 04В0 2215 385D

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровки

Наименование	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:					
	КАП. ВЛОЖЕНИЯ	11901	3292843	6186160	6838334
		11902			
		11903			
Запасы (стр. 1210), в том числе:					
		12101			
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:					
		12201			
Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:					
		12301			
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:					
		12401			
		12402			
		12403			
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:					
		12501			
		12502			
Всего вводимые показатели (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

Данная информация предоставляется при наличии расшифровки

Наименование	Наименование показателя	Код	По состоянию на		
			31 декабря отчетного периода	31 декабря предыдущего года	31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Высвобождаемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДУДС	14501	2490313	5765231	
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		15101			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
		15301			
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15403			
Высвобождаемые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
		15501			





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр 008



Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Показатели ¹	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
—	Выручка ²	2110	8 526 94	8 792 86
—	Себестоимость продаж	2120	(757508)	(1124628)
—	Валовая прибыль (убыток)	2100	9 518 6	(245342)
—	Коммерческие расходы	2210	(1 326 7)	—
—	Управленческие расходы	2220	(3 119)	—
—	Прибыль (убыток) от продаж	2200	7 880 0	(245342)
—	Доходы от участия в других организациях	2310	2 538 294	1 148 89
—	Проценты к получению	2320	4 999 5	6 519
—	Проценты к уплате	2330	(1 139 1)	(5 574 1)
—	Прочие доходы	2340	5 790 84	9 222 56
—	Прочие расходы	2350	(1047412)	(1744223)
+	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 187 370	(1001642)
—	Текущий налог на прибыль	2410	—	—
—	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	3 725 43	(6 471 3)
—	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(2 2)	(1 3)
—	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(8 827 7)	18 692 0
—	Прочее	2460	(7 1)	(1 977)
—	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 099 000	(816712)
СПРАВОЧНО				
—	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	—	—
—	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	—	—
—	Совокупный финансовый результат периода³	2500	2 099 000	(816712)
—	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
—	Регулированная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Примечания:
 1 Указываются только те показатели, которые включаются в бухгалтерские балансы и отчеты о прибылях и убытках.
 2 Выручка определяется по сумме фактически полученных денежных средств.
 3 Совокупный финансовый результат за отчетный период по всем видам операций. Показатели прибыли (убытка) от продаж, от участия в других организациях, от процентов к получению и к уплате, от прочих операций, от переоценки внеоборотных активов, от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода и от чрезвычайных операций.



+



+



ИИН 7724547224
КПЛ 860101001 стр. 001



Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2013

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

(стандартизованная организация)

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

На 16 страницах с приложением документов или их копий на _____ листах

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

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

Подпись _____ Дата _____

Подпись _____
Наименование документа,
подтверждающего полномочия представителя

УСТАВ

Зачисляется работником налогового органа
Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код) _____

на _____ страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 0710002
0710003 0710004
0710005 0710006

с приложением документов или их копий на _____ листах

Дата представления документа _____

Зарегистрирован за № _____

Формат, И. О*

Подпись

* Относится к ин. валютам





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Населенный пункт
(пос. поселок и т.п.) _____

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

Номер дома
(здания) 1

Номер корпуса
(строения) _____

Номер офиса _____



		ИНН 7724547224 КПП 860101001 Стр 003		125A 93F1 5093 C098 7DFC BA86 9844 C9CC	
				Форма по ОКУД 0710001	
Бухгалтерский баланс					
Актив					
Наименование	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	Нематериальные активы	1110	—	—	—
—	Результаты исследований и разработок	1120	—	—	—
—	Нематериальные поисковые активы	1130	—	—	—
—	Материальные поисковые активы	1140	—	—	—
—	Основные средства	1150	2 672 5	1 350 1	1 481 32
—	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 759	3 777	5 956
—	Финансовые вложения	1170	3 473 911	3 610 630	5 294 00
—	Отложенные налоговые активы	1180	5 257 59	3 725 43	4 608 20
+	Прочие внеоборотные активы	1190	4 502 906	3 292 843	6 186 160
	Итого по разделу I	1100	8 531 060	7 293 294	7 330 468
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	Запасы	1210	2 948 96	4 874 91	2 912 23
—	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 818 46	4 199 96	6 625 52
—	Дебиторская задолженность	1230	2 075 372	5 549 908	5 913 982
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 900 0	5 994 38	3 198 21
—	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 842 54	5 144 8	3 447 98
—	Прочие оборотные активы	1260	8 041 8	7 497	2 678 3
—	Итого по разделу II	1200	3 145 786	7 115 778	7 559 159
—	БАЛАНС	1600	11 676 846	14 409 072	14 889 627



ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 004



ПАССИВ

Показатели	Наименование показателя	Код строки	По отчетной дате отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
—	Уставный капитал (основной капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
—	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	—	—	—
—	Пересчета эквивалентов активов	1340	—	—	—
—	Дробячий капитал (без переоценки)	1350	—	—	—
—	Резервный капитал	1360	0	3 000	3 000
—	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 631 162)	(1 005 462)	(3 104 462)
—	Итого по разделу III	1300	(631 162)	(2 4 6 2)	(2 101 462)
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
—	Паявой фонд	1310	—	—	—
—	Целевой капитал	1320	—	—	—
—	Целевые средства	1350	—	—	—
—	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	—	—	—
—	Резервный и иные целевые фонды	1370	—	—	—
—	Итого по разделу III	1300	—	—	—
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
—	Заемные средства	1410	4 151 23	3 156 31	1 124 984
—	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 319 6	1 307 7	1 305 5
—	Оценочные обязательства	1430	—	—	—
—	Прочие обязательства	1450	6 534 482	10 305 302	—
—	Итого по разделу IV	1400	6 962 801	10 634 010	1 138 039





ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 005



Пояснения 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	4 458 10	6 377 7	1 612 3
—	Кредиторская задолженность	1520	1 665 617	1 223 434	1 007 1695
—	Долги будущих периодов	1530	1 009 60	—	—
—	Оценочные обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	3 132 820	2 490 313	5 765 231
—	Итого по разделу V	1560	5 345 207	3 777 524	1 585 3049
—	БАЛАНС	1700	11 676 846	14 409 072	14 889 626

Примечание

1. Указаны все факты и события, которые повлияли на финансовое положение и могут иметь значение для оценки.
2. Дата и в. пр. формы отчета даны, если это организационный документ, подтверждающий юридический факт.
3. Указаны все существенные события.





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр 006



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровки

Показатель	Показатель 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
Прочие внеоборотные активы (стр. 1199), в том числе:					
	СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ	11901	0	3292843	6186160
		11902			
		11903			
Запасы (стр. 1210), в том числе:					
		12101			
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:					
		12201			
Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:					
	ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ	12301	151046		
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:					
	РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НА ДЕПОЗИТЕ	12401	29000		
		12402			
		12403			
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:					
		12501			
		12502			
Внешние показатели (стр. 1255), в том числе:					
		12551			
		12552			
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
	ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА	12601	40500		
		12602			
		12603			





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровок

Показатели	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Внеслаемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1490), в том числе:					
	ЗАДОЛЖЕННОСТИ НЕКРЕДИТОРСКОГО ХАРАКТЕРА	14901	6534482	10305302	
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		15101			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
		15301			
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15402			
Внеслаемые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРАМ ДУДО	15501	3132820	2490313	5765231





ИНН 77 24 54 72 24
КПП 86 01 01 001 стр. 008



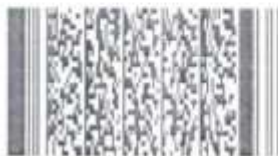
Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Наименование ¹	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За отчетный период предыдущего года
3	2	1	4	5
—	Выручка ²	2110	4 413 26	8 526 94
—	Собственность продавца	2120	(373210)	(727092)
—	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 811 6	1 256 02
—	Коммерческие расходы	2210	(2 651 0)	(4 274 6)
—	Управленческие расходы	2220	(3 971)	(4 056)
—	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 763 5	7 880 0
—	Доходы от участия в других организациях	2310	3 451 10	—
—	Проценты к получению	2320	1 666 5	4 999 5
—	Проценты к уплате	2330	(9 055 1)	(1 139 1)
—	Прочие доходы	2340	3 655 03	3 086 959
—	Прочие расходы	2350	(1449468)	(1016993)
+	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(775106)	2 187 370
—	Текущий налог на прибыль	2410	—	—
—	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(3 039)	(349175)
—	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1 18)	(2 2)
—	Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 532 17	(8 827 7)
—	Прочее	2460	(6 692)	(7 1)
—	Чистая прибыль (убыток)	2400	(628699)	2 099 000
СПРАВОЧНО				
—	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	—	—
—	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	—	—
—	Совокупный финансовый результат периода ³	2500	(628699)	2 099 000
—	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
—	Разведенная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Примечания

- 1. Информация о форме собственности показана в пояснениях к разделу 1 отчета о прибыли и убытках.
- 2. Информация о продажах, не включаемых в валовую прибыль (убыток) периода, не включается в валовую прибыль (убыток) периода.
- 3. Совокупный финансовый результат периода строится по формуле: «Чистая прибыль (убыток)» + «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» + «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».



+



+

050 5014 кпп 860101001 стр. 001 Формы по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 1 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2014

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

(поименовано организацией)

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

на 16 страницах с приложениями документов или их копий на _____ листах

+

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

- 2 1 – руководитель
- 2 2 – уполномоченный представитель

ИЛЬИНЫХ
ОЛЬГА
НИКОЛАЕВНА

Подпись _____ Дата _____



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

* Отсутствует при наличии.

Заверяется работником на основании органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код) _____

на _____ страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001	<input type="checkbox"/>	0710002	<input type="checkbox"/>
0710003	<input type="checkbox"/>	0710004	<input type="checkbox"/>
0710005	<input type="checkbox"/>	0710006	<input type="checkbox"/>

с приложением документов или их копий на _____ листах

Дата представления документа _____

Зарегистрирован за № _____

Фамилия, И. О.*

Подпись

Свир

+



+

17
18



ИНН 77/2454/224

КПП 860101001 Стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома (владения) 1

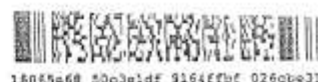
Номер корпуса (строения) _____

Номер офиса _____





ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	Актив			
			На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему	
1	2	3	4	5	6	
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
	Нематериальные активы	1110				
	Результаты исследований и разработок	1120				
	Нематериальные поисковые активы	1130				
	Материальные поисковые активы	1140				
	Основные средства	1150	1159	26725	13501	
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2108	1759	3777	
	Финансовые вложения	1170	3226952	3473911	3610630	
	Отложенные налоговые активы	1180	325856	525759	372542	
	Прочие внеоборотные активы	1190	1665487	4502906	3292843	
	Итого по разделу I	1100	5221562	8531060	7293293	
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
	Завасы	1210	524340	294896	487491	
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	542265	481846	419996	
	Дебиторская задолженность	1230	1580711	2075372	5549908	
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	29000	599438	
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	621349	184254	51448	
	Прочие оборотные активы	1260	151633	80418	7497	
	Итого по разделу II	1200	3420298	3145786	7115778	
	БАЛАНС	1600	8641859	11676846	14409072	



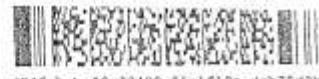

 ИНН 7724547224
 КПП 860101001 стр. 004


ПАССИВ					
Пассива	Наименование показателя	Код строки	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 (испущенный 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 (испорченный убыток)	1370	(1 039 906)	(1 631 162)	(1 005 462)
—	Итого по разделу III	1300	(3 990 6)	(631 162)	(2 462)
III ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
—	Паевой фонд	1310	—	—	—
—	Целевой капитал	1320	—	—	—
—	Целевые средства	1350	—	—	—
—	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	—	—	—
—	Резервный и иные целевые фонды	1370	—	—	—
—	Итого по разделу III	1300	—	—	—
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
—	Заемные средства	1410	1 639 377	4 151 223	3 156 311
—	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 473 2	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
 ОГРН 860101001 стр. 005



Пояснение ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства		1510	2	4 458 10	6 377 77
Кредиторская задолженность		1520	1 051 840	1 665 617	1 223 434
Доходы будущих периодов		1530	6 009 21	1 009 60	
Оценочные обязательства		1540			
Прочие обязательства		1550	0	3 132 820	2 490 313
Итого по разделу V		1500	1 652 763	5 345 207	3 777 524
БАЛАНС		1700	8 641 859	11 676 846	14 409 072

+

Примечания

- 1 Указан номер соответствующего положения в бухгалтерском балансе и отчету в графиках и таблицах.
- 2 Здесь и в других формах отчетов выделенной для ориентировочной оценки информация не является и не должна считаться.
- 3 Применяется к некоммерческим организациям.



+



+

ИИН 1124041224
КПП-860101001 Стр. 006
Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса
Лист предоставляется при наличии подписи

Показатель	Показатель по показателю	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предыдущего отчетного периода
1	2	3	4	5	6
Прочие оборотные активы (стр. 1190), в том числе:					
	РАСХОДЫ ПРЕВЫШАЮЩИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ	11901	7 973 53	4502906	32928
		11902			
		11903			
Зависы (стр. 1210), в том числе:					
	ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПЕРИОДА	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	15 104 6	
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:					
	РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ В ДЕПОЗИТЕ	12401	0	29 000	
		12402			
		12403			
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:					
		12501			
		12502			
Высказываемые показатели (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 / 1 2 9 5 4 7 2 2 4
КПП 8 6 0 1 0 1 0 0 1 стр. 0 0 7



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровки

Показатели	Наименование показателя	Код строки	Лист предоставляется при наличии расшифровки		
			На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предоставляющего предыдущие периоды
1	2	3	4	5	6
Внешние показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	Долгосрочная кредиторская задолженность	14501	5374893	6534482	10305302
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		15101			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
	доходы превышающие финансирование	15301	570625		
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15402			
Внешние показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ	15501	0	3132820	2490313



1030 5100

к/п 860101001 стр. 008

Форма по ОКУД

Отчет о финансовых результатах

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка ²	2110	7 710 73	4 413 26
	Собственность продаж	2120	(502566)	(373210)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 685 07	681 16
	Коммерческие расходы	2210	(23125)	(26510)
	Управленческие расходы	2220	(5946)	(3971)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	239436	37635
	Доходы от участия в других организациях	2310	385186	345110
	Проценты к получению	2320	816	16665
	Проценты к уплате	2330	(80397)	(90551)
	Прочие доходы	2340	1875393	365503
	Прочие расходы	2350	(1627745)	(1449468)
+	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	792689	(775106)
	Текущий налог на прибыль	2410		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(42984)	(3039)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1537)	(118)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(199903)	153217
	Прочее	2460	7	(6692)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	591256	(628699)
СПРАВОЧНО				
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода³	2500	591256	(628699)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Примечания

1 Указываются номера счетов проводок по балансу и отчету о прибылях и убытках.

2 Выручка определяется за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

3 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».



+



+



ИНН 77 07 03 1224
кпп 860101001 стр. 009



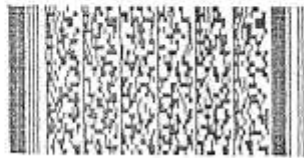
Расшифровка отдельных показателей отчета о финансовых результатах

Лист предоставляется при наличии расшифровки

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За сопоставимый период предыдущего года
1	2	3	4	5
Прибыль (убыток) до налогообложения (стр. 2300), в том числе:				
		23001		
		23002		
В том числе постоянные налоговые обязательства (активы) (стр. 2421), в том числе:				
		24211		
Изменение отложенных налоговых обязательств (стр. 2430), в том числе:				
		24301		
Изменение отложенных налоговых активов (стр. 2450), в том числе:				
		24501		
Прочее (стр. 2460), в том числе:				
	ДОНАЧИСЛЕН НДС И ШТРАФ ПО НАЛОГУ	24601	0	(6 6 9 2)
		24602		
		24603		
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2510), в том числе:				
		25101		
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2520), в том числе:				
		25201		

+

+



+

1050 5137

к/п 860101001 стр. 010

661f667 50ca179 4b0179

Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД 01

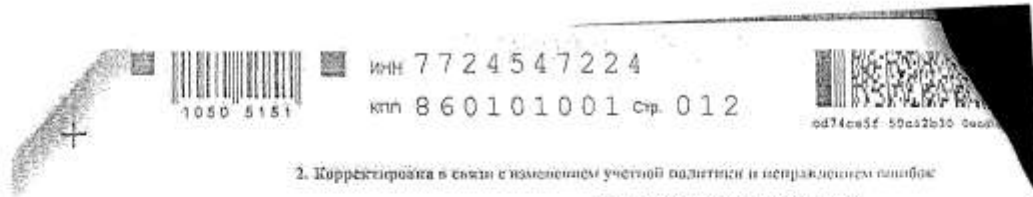
1. Движение капитала

Учтенный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Увеличение капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)					
1 000 000			3 000	(1005462)	(2462)
<i>(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)</i>					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
в том числе:					
чистая прибыль (3211)					
переоценка имущества (3212)					
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213)					
дополнительный выпуск акций (3214)					
увеличение номинальной стоимости акций (3215)					
реорганизация юридического лица (3216)					
Уменьшение капитала – всего: (3220)					
(0)					
в том числе:					
убыток (3221)					
переоценка имущества (3222)					
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3223)					
уменьшение номинальной стоимости акций (3224)					
уменьшение количества акций (3225)					
реорганизация юридического лица (3226)					
дивиденды (3227)					
Изменение добавочного капитала (3230)					
Изменение резервного капитала (3240)					
			(3000)	3000	



	ИНН / / 2 4 5 4 7 2 2 4	КПП 8 6 0 1 0 1 0 0 1	Стр. 0 1 1	7 8 7 2 5 7 6 2 5 0 6 7 5 9 6 6 5 0 6 6 1 0 5 6 3 1 8 0 6		
	1050-5144					
	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительный капитал	Резервный капитал	Перисредельная прибыль (накопительный убыток)	Нлого
	1	2	3	4	5	6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)	1 0 0 0 0 0 0				(1 6 3 1 1 6 2)	(6 3 1 1 6 2)
<i>(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)</i>						
Увеличение капитала – всего: (3310)	0				5 9 1 2 5 6	5 9 1 2 5 6
в том числе:						
чистая прибыль (3311)					5 9 1 2 5 6	5 9 1 2 5 6
переоценка имущества (3312)						
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)						
дополнительный выпуск акций (3314)						
увеличение номинальной стоимости акций (3315)						
реорганизация юридического лица (3316)						
Уменьшение капитала – всего: (3320)						
в том числе:						
убыток (3321)						
переоценка имущества (3322)						
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323)						
уменьшение номинальной стоимости акций (3324)						
уменьшение количества акций (3325)						
реорганизация юридического лица (3326)						
дивиденды (3327)						
Изменение дополнительного капитала (3330)						
Изменение резервного капитала (3340)						
Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)	1 0 0 0 0 0 0				(1 0 3 9 9 0 6)	(3 9 9 0 6)





2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок

Наименование показателя	Код строки	Изменения капитала за предыдущий год			
		По 31 декабря года, предыдущего предыдущему	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	По 31 декабря предыдущего года
1	2	3	4	5	6
Капитал – всего:					
до корректировок	3400	(2 462)	(628699)	(1)	(63116)
корректировки в связи с изменением учетной политики	3410	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3420	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3500	(2 462)	(628699)	(1)	(63116)
в том числе:					
перераспределение прибыли (убытка)					
до корректировок	3401	(1005462)	(628699)	2 999	(1631162)
корректировки в связи с изменением учетной политики	3411	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3421	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3501	(1005462)	(628699)	2 999	(1631162)
по другим статьям капитала:					
до корректировок	3402	_____	_____	_____	_____
корректировки в связи с изменением учетной политики	3412	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3422	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3502	_____	_____	_____	_____

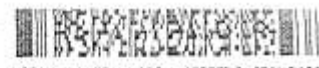
3. Чистые активы

Наименование показателя	Код строки	По 31 декабря года		
		отчетного года	предыдущего года	предыдущего года
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	5 610 15	(530202)	(2 463)





ИНН / 77 04 04 / 224
КПП 860101001 стр. 013



Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710004

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	4110	3 089 130	2 585 814
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3 087 959	2 113 055
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	_____	_____
от перепродажи финансовых вложений	4113	_____	_____
прочие поступления	4119	1 083	4 727 59
Платежи – всего	4120	(6925748)	(3154657)
в том числе:			
поставщиками (подрядчиками) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5894346)	(1897576)
в связи с оплатой труда работников	4122	_____	_____
процентами по долговым обязательствам	4123	(0)	(28120)
налог на прибыль	4124	_____	_____
прочие платежи	4129	(1031402)	(1228961)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3836618)	(568843)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления – всего	4210	3 727 760	4 587 56
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	_____	_____
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	8 800 0	_____
от возврата представительных займов, от продажи долговых ценных бумаг (при требовании денежных средств к другим лицам)	4213	0	4 587 56
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	_____	_____
прочие поступления	4219	_____	_____
Платежи – всего	4220	(3015095)	(801734)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	_____	_____
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	_____	_____
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (при требовании денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(0)	(60380)
процентами по долговым обязательствам, включенным в стоимость инвестиционного актива	4224	_____	_____
прочие платежи	4229	(1166626)	_____
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	7 126 65	(342978)



Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	3 304 429	1 400 654
в том числе:			
получения кредитов и займов	4311	3 109 927	1 400 654
денежных вкладов собственников (участников)	4312	_____	_____
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	_____	_____
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	_____	_____
прочие поступления	4319	5 502	_____
Платежи – всего	4320	(272268)	(419111)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организацией или ее выходя из состава участников	4321	_____	_____
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	_____	_____
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(0)	(419097)
прочие платежи	4329	(112268)	(14)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 032 161	981 543
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(91792)	69722
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 211 70	51448
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 9378	1 211 70
Величина обмена и эквивалент курсов иностранной валюты по отношению к рублю	4490	_____	_____

+



+



ИНН / 77-059 / 224

КПП 860101001 стр. 015



4040e42b 50c983e6 13e0d5a1 004c5860

Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств

Лист предоставляется при наличии расшифровки

Наименование показателя 1	Код строки 2	Лист предоставляется при наличии расшифровки	
		За отчетный период 3	За соответствующий период предыдущего года 4
Вспомогательные показатели (стр. 4114), в том числе:			
ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	41141	88	
	41142		
Прочие поступления (стр. 4119), в том числе:			
	41191		
	41192		
Вспомогательные показатели (стр. 4125), в том числе:			
	41251		
	41252		
Прочие платежи (стр. 4129), в том числе:			
	41291		
	41292		
Вспомогательные показатели (стр. 4215), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРАМ УДС	42151	3639760	
	42152		
Прочие поступления (стр. 4219), в том числе:			
	42191		
	42192		
Вспомогательные показатели (стр. 4225), в том числе:			
ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ	42251	(1848469)	(741354)
	42252		
Прочие платежи (стр. 4229), в том числе:			
	42291		
	42292		
Вспомогательные показатели (стр. 4315), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ	43151	189000	
	43152		
Прочие поступления (стр. 4319), в том числе:			
	43191		
	43192		
Вспомогательные показатели (стр. 4324), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ	43241	(160000)	
	43242		
Прочие платежи (стр. 4329), в том числе:			
	43291		
	43292		





ИНН / 724547224
 КПП 860101001 стр. 016



Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОК

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий
1	2	3	4
Остаток средств на начало отчетного года	6100	0	
Поступило средств			
Возвратительные взносы	6210		
Членские взносы	6215		
Целевые взносы	6220		
Добровольные целевые взносы и пожертвования	6230		
Прибыль от предпринимательской деятельности организации	6290		
Прочие	6290		
Всего поступило средств	6200		
Использовано средств			
Расходы на целевые мероприятия в том числе:	6310		
социальные и благотворительные пожертвования	6311		
проведение конференций, совещаний, семинаров и другие мероприятия	6312		
иные мероприятия	6313		
Расходы на содержание аппарата управления в том числе:	6320		
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321		
исплаты, не связанные с оплатой труда	6322		
расходы на служебное командирование и другие поездки	6323		
обслуживание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324		
ремонт основных средств и иного имущества	6325		
прочие	6326		
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330		
Прочие	6330		
Всего использовано средств	6300		
Остаток средств на конец отчетного года	6400	0	



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2015
Организация	Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами"	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика		7724547224		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	70.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество /	67	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		
Местонахождение (адрес)	628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	993	1 159	26 725
5220	Дрoдные вложения в материальные ценности	1160	2 042	2 108	1 759
5301	Финансовые вложения	1170	3 003 643	3 226 952	3 473 911
	Отложенные налоговые активы	1180	325 856	325 856	525 759
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 096 812	1 665 487	4 502 908
	в том числе:				
	строительство объектов		1 096 812	1 665 487	4 502 908
	Итого по разделу I	1100	4 429 346	5 221 562	8 531 060
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Заласы	1210	1 130 943	524 340	294 896
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	442 718	542 265	481 846
5510	Дебиторская задолженность	1230	722 411	1 580 711	2 075 372
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	29 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	239 702	621 349	184 254
	Прочие оборотные активы	1260	105 505	151 633	80 418
	в том числе:				
			105 505	151 633	80 418
	Итого по разделу II	1200	2 641 279	3 420 298	3 145 766
	БАЛАНС	1600	7 070 625	8 641 859	11 676 846

Форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(986 255)	(1 039 906)	(1 631 162)
	Итого по разделу III	1300	13 745	(39 906)	(631 162)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5551	Заемные средства	1410	1 049 110	1 839 377	415 123
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 732	14 732	13 195
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	5 057 198	5 374 893	6 534 482
	в том числе:				
			5 057 198	5 374 893	6 534 482
	Итого по разделу IV	1400	6 121 040	7 029 002	6 962 800
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5564	Заемные средства	1510	93 577	2	445 810
5560	Кредиторская задолженность	1520	320 488	1 051 840	1 665 617
	Доходы будущих периодов	1530	521 775	600 621	100 960
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	3 132 820
	в том числе:				
			-	-	3 132 820
	Итого по разделу V	1500	935 840	1 652 763	5 345 208
	БАЛАНС	1700	7 070 625	8 641 859	11 676 846

Руководитель



Мещеряков О.Н.
(расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами"	по ОКПО	31	12	2015
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	77982172		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	7724547224		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество	по ОКОПФ / ОКФС	67	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	823 823	771 073
	Себестоимость продаж	2120	(404 701)	(502 588)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	419 122	268 507
	Коммерческие расходы	2210	(16 759)	(23 125)
	Управленческие расходы	2220	(5 215)	(5 946)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	397 148	239 436
	Доходы от участия в других организациях	2310	142 060	385 186
	Проценты к получению	2320	163	816
	Проценты к уплате	2330	(126 820)	(80 397)
	Прочие доходы	2340	581 752	1 875 393
	Прочие расходы	2350	(918 944)	(1 827 745)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	75 359	792 686
	Текущий налог на прибыль	2410	(21 709)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	8 837	(42 984)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	(1 537)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	(199 903)
	Прочее	2460	-	7
	Чистая прибыль (убыток)	2400	53 650	591 256

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	53 650	591 256
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



С.И. Шихов
 (расшифровка подписи)

14 марта 2016

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2016
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО 77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 7724547224		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес)	628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра Автономный округ, Ханты-Мансийск г, Энергетикон пер, дом № 1			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	875	993	1 159
	Затраты по строительству	1151	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	19 073	2 042	2 108
	Финансовые вложения	1170	2 855 130	3 003 644	3 226 951
	Отложенные налоговые активы	1180	233 154	302 360	325 856
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 536 775	3 280 873	5 491 351
	в том числе:				
	строительство объектов		2 532 475	3 280 873	797 353
	Итого по разделу I	1100	5 645 007	6 589 912	9 047 425
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 271 448	1 130 943	524 340
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		1 212 179	1 084 659	492 752
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	288 853	442 718	542 285
	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.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	31	12	2016
Организация	по ОКПО	77982172			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224			
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	962 352	823 823
	Себестоимость продаж	2120	(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 30 сентября 2017 г.

		Коды		
		0710001		
		30	09	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		
Местонахождение (адрес) 628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра Автономный округ, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	207	875	993
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	11 430	19 073	2 042
	Финансовые вложения	1170	2 711 330	2 855 130	3 003 644
	Отложенные налоговые активы	1180	245 238	233 154	302 380
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 724 952	2 536 775	3 280 873
	в том числе:				
	строительство объектов		1 720 825	2 532 475	3 280 873
	Итого по разделу I	1100	4 693 107	5 645 007	6 589 912
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	788 468	1 271 448	1 130 943
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		778 842	1 212 179	1 084 659
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	178 796	288 853	442 718
	Дебиторская задолженность	1230	800 787	456 039	658 894
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	568	25 140	239 702
	Прочие оборотные активы	1260	-	5	105 505
	в том числе:				
	неденежные средства		-	-	105 505
	Итого по разделу II	1200	1 568 619	2 042 485	2 577 762
	БАЛАНС	1600	6 261 726	7 687 492	9 167 674



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	(1 533 667)	(1 533 746)	(986 332)
	Итого по разделу III	1300	(533 667)	(533 746)	13 668
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 576 460	3 768 366	1 049 110
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	12 983
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 762 715	2 014 573	4 959 011
	в том числе:				
	Финансирование дольщиков	14501	-	348 848	-
	задолженность по реструктуризации		1 762 715	1 665 725	4 959 011
	Итого по разделу IV	1400	5 339 175	5 782 929	6 021 104
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	79 526	331 337	93 577
	Кредиторская задолженность	1520	394 499	503 687	337 097
	Авансы по ДДУ (Учет застройщика)	15201	-	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	49 260	-	30 295
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	932 933	1 603 285	2 671 933
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		932 933	1 603 285	2 671 933
	Итого по разделу V	1500	1 456 218	2 438 309	3 132 902
	БАЛАНС	1700	6 261 726	7 687 492	9 167 676



 Руководитель Морисин Вачаган Вачаганович

(подпись) (полное наименование подписи)

27 октября 2017 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2017 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	30	09	2017
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	77982172		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	7724547224		
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 - Сентябрь 2017 г.	За Январь - Сентябрь 2016 г.
	Выручка	2110	666 778	247 609
	Себестоимость продаж	2120	(596 337)	(213 804)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	70 441	33 805
	Коммерческие расходы	2210	(47 196)	(30 173)
	Управленческие расходы	2220	(6 559)	(9 383)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	16 686	(5 751)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	848	8 163
	Проценты к уплате	2330	(272 184)	(245 367)
	Прочие доходы	2340	842 798	249 546
	Прочие расходы	2350	(600 151)	(278 801)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(12 005)	(272 210)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	9 682	56
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	12 083	54 498
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	78	(217 712)

Форма 0710002 в.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2017 г.	За Январь - Сентябрь 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	78	(217 712)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



 Руководитель Морисян Вачаган
 • Вачаганович
 (подпись) (инициалы-фамилия)

27 октября 2017 г.





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

Исх. № 2113-10
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 199 804 000,00 рублей (Сто девяносто девять миллионов восемьсот четыре тысячи) рублей 00 копеек и в срок до 31.12.2021 г. задолженности по процентам, начисленным на указанную сумму за период до даты погашения долга, в соответствии с дополнительным соглашением №1 от 28.10.2011 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-608 от 16.09.2008 г.

Представитель по доверенности
№28/17 от 01.02.17г.



О.Н. Ильных

исп.
Кудряшова О.В.





Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Петровской Елены Владимировны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____
Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ
(полное наименование организации, юридический адрес)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор _____ *С.В. Васильев*
Федеральной регистрационной службы _____
(подпись) (инициалы, фамилия)

М.П. _____
12 июля 2007 г.
(дата)



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

Исполнена Федеральной регистрационной службой России в единый государственный реестр саморегулируемых организаций подпунктом 4 июля 2007 года за № 0900

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

25.07.2007

Дата

№

475 -07

Номер свидетельства

**Настоящим подтверждается, что
Илюхин Валерий Иванович**

Паспорт 46 05 №159559, Отделом Внутренних Дел города Юбилейного Московской области, 08.08.2003 г.

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова, диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675, 21.04.2003 г.

Исполнительный директор, секретарь, кассир и лица, выдающие документы и профессиональные сертификаты

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

№ по реестру 120 от « 11 » 12.2006 года

и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» имеет право осуществлять оценочную деятельность на территории Российской Федерации самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует требованиям установленным федеральным законодательством.



Исполнительный директор НП АРМО
Должность, соответствующая лицу

Петровская Е. В.



Москва

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 170005 - 035 - 000238
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

Страхователь: Илюхин Валерий Иванович
Адрес: 141092, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Лесная, д.5, кв.45
Паспорт РФ 46 05 159559
Выдан (когда, кем): выдан 08.08.2003 г. отделом внутренних дел города Юбилейного Московской области

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

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 542675
Дата выдачи: 21.04.2003 г.
Выдан (кем): Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им Г.В. Плеханова

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



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

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

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
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. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г. Телефон: 737-03-30, доб. 108
 _____ /В.И.Илюхин/	 _____ М.П. О.А. Аракелова/ Полис оформлен в _____ г.

Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**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 КАПИТАЛЪ» (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>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>/Г.Р.Юрьева/ М.П.</p> <p><small>Полис оформит: Юдовин В.А. Дата выдачи полиса: 05.12.2017 г.</small></p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>/Р.С.Луценко/ М.П.</p>
---	---

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 186 (Сто восемьдесят шесть) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.