

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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

Р.С. Луценко



ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/19-139

от 25 января 2019 года

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

Исполнитель отчета

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

Попов И.А.

СОДЕРЖАНИЕ

| | Стр. |
|---|------|
| Сопроводительное письмо | 3 |
| I. Общие сведения | 4 |
| 1.1. Задание на оценку | 4 |
| 1.2. Применяемые стандарты оценки | 5 |
| 1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения | 7 |
| 1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке | 7 |
| 1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | 8 |
| 1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах | 8 |
| 1.7. Основные факты и выводы | 8 |
| 1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 9 |
| 1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки | 10 |
| II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости | 11 |
| III. Описание объекта оценки | 13 |
| 3.1. Общие положения | 13 |
| 3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки | 13 |
| 3.3. Общие понятия | 14 |
| 3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки | 16 |
| 3.5. Финансовая информация должника | 17 |
| 3.5.1. Анализ финансовых результатов должника | 17 |
| 3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств должника | 19 |
| 3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности | 25 |
| 3.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки | 31 |
| IV. Анализ рынка объекта оценки | 32 |
| 4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2017 г. | 32 |
| 4.2. Основные тенденции социально - экономического развития 2018 год | 33 |
| 4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ | 35 |
| 4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников | 38 |
| 4.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов) | 41 |
| 4.6. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.) | 46 |
| 4.7. Общие выводы | 54 |
| V. Методология оценки | 55 |
| 5.1. Общие положения | 55 |
| 5.2. Общие понятия оценки | 55 |
| 5.3. Общее описание подходов и методов оценки | 55 |
| 5.4. Согласование результатов оценки | 57 |
| 5.5. Выбор подходов и методов оценки | 58 |
| VI. Описание процесса оценки объекта оценки | 60 |
| 6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом | 60 |
| 6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом | 67 |
| 6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом | 67 |
| 6.4. Согласование результатов оценки | 67 |
| VII. Выводы | 69 |
| VII. Перечень литературы | 70 |
| Приложение | 71 |

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

«25» января 2019 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 139 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г.

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

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

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

Оценка произведена по состоянию на **25.01.2019 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 № 139 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

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

138 193 800

**(Сто тридцать восемь миллионов сто девяносто три тысячи восемьсот)
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 № 139 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.

1. Объект оценки (точное описание).

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

Данные об объекте оценки

| Наименование характеристики | Значение |
|--|---|
| Полное фирменное наименование организации-должника | Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» |
| Основание для взыскания задолженности | Дополнительное соглашение №2 от 27.10.2011 г. и дополнительное соглашение №3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. |
| Первопричина (источник) возникновения задолженности | Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. |
| Сумма задолженности по состоянию на дату оценки | 231 056 731,83 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 155 213 250 руб.; - величина начисленных процентов –75 843 481,83 руб. |
| График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2145/1-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. № 2145/1-ю от 07 июля 2017 г. | На дату оценки не определена |

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

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

4. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

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

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

7. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

8. Дата оценки. Оценка по состоянию на **25.01.2019 г.**

9. Срок проведения оценки. Не позднее **25.01.2019 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 30.09.2018 г.;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

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

Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

К прочим допущениям относится следующее.

1. Оценщик исходит из допущения о том, что с последней даты составления отчетности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» до даты оценки (30.09.2018 г.) существенных изменений, связанных с непропорциональным (с позиции ликвидности и ценности составляющих) изменением статей активов и обязательств, не произошло. Все произошедшие изменения носили равновесный характер – изменение статей активов компенсировалось аналогичным изменением статей обязательств с сохранением (или незначительным изменением) базовых показателей ликвидности баланса.

2. График погашения основной суммы задолженности и начисленных процентов определен на основании данных письма Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2145/1-ю от 07 июля 2017 г.

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

Сведения о заказчике оценки

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

Сведения об оценщике

| | |
|---|--|
| Общие сведения об оценщике | <p>Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ».</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3237-18 от 06.09.2018 г. (регистрационный № 2095)..</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-1 № 608624, выдан 03.07.2010 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 008018-3 от 29.03.2018 г.</p> <p>Квалификационный аттестат действует до 29.03.2021 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г.</p> <p>Квалификационный аттестат действует до 02.07.2021 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2010 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p> |
| Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор | <p>Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г.</p> <p>Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.</p> |
| Место нахождения оценщика | Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор. |

Сведения об оценщике

| | |
|---|--|
| Почтовый адрес оценщика | 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а. |
| Номер контактного телефона | +7 (495) 229 – 49 - 71 |
| Адрес электронной почты | igor.popov@ramb-price.ru |
| Страхование ответственности юридического лица | Полис страхования ответственности № 180005-035-000208, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 04.12.2018 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей. |
| Саморегулируемая организация оценщиков | Попов Игорь Александрович Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г. |
| Место нахождения СРО | г. Москва |
| Адрес СРО | 107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж. |
| Сведения о страховании ответственности оценщика | Попов Игорь Александрович Полис страхования ответственности оценщика № 180005-035-000208, выдан 04.12.2018 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. |

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы**Общие сведения**

| | |
|---|---|
| Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки | Техническое задание № 139 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. |
| Дата составления отчета | 25 января 2019 г. |
| Порядковый номер отчета | УКО-ТЮ/19-139 |

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

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

Данные об объекте оценки

| Наименование характеристики | Значение |
|--|---|
| Полное фирменное наименование организации-должника | Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» |
| Основание для взыскания задолженности | Дополнительное соглашение №2 от 27.10.2011 г. и дополнительное соглашение №3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. |
| Первопричина (источник) возникновения задолженности | Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. |
| Сумма задолженности по состоянию на дату оценки | 231 056 731,83 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 155 213 250 руб.; - величина начисленных процентов –75 843 481,83 руб. |
| График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2145/1-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. № 2145/1-ю от 07 июля 2017 г. | На дату оценки не определена |

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

Результаты оценки

| Наименование объекта/подход | Доходный подход, руб. | Сравнительный (рыночный) подход, руб. | Затратный подход, руб. | Итоговая величина стоимости, руб. |
|--|-----------------------|---------------------------------------|------------------------|-----------------------------------|
| Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. | 138 193 800 | не использовался | не использовался | 138 193 800 |

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень исходных данных

| Наименование документа | Вид документа |
|--|---------------|
| Договор № ЮИСП-Д-1680 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «10» декабря 2009 г. | копия |
| Дополнительное соглашение №2 от 27.10.2011 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. | копия |
| Дополнительное соглашение №3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. | копия |
| Бухгалтерский баланс Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 30.09.2018 г. | копия |
| Отчеты о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 30.09.2018 г. | копия |
| Письмо Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2145/1-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 №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки не представлены.

Обременения, связанные с объектом оценки.

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

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право требования на объект оценки, принадлежащее владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», скидки на фактическую 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. Вся 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 №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

| Наименование характеристики | Значение |
|--|---|
| Полное фирменное наименование организации-должника | Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» |
| Основание для взыскания задолженности | Дополнительное соглашение №2 от 27.10.2011 г. и дополнительное соглашение №3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. |
| Первопричина (источник) возникновения задолженности | Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. |
| Сумма задолженности по состоянию на дату оценки | 231 056 731,83 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 155 213 250 руб.; - величина начисленных процентов – 75 843 481,83 руб. |
| График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2145/1-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. № 2145/1-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 №2 от 27.10.2011 г. и дополнительного соглашения № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г.

В соответствии с Техническим заданием № 139 к договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. величина задолженности по состоянию на дату оценки составляет 231 056 731,83 руб. (из которых, 155 213 250 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 75 843 481,83 руб. величина начисленных процентов).

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

3.5. Финансовая информация 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 30.09.2018 г.

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

Таблица 2.

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

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.12. 2017 г. | 30.09. 2018 г. |
|--|-----------------|-------------------|------------------|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Выручка от реализации | 808 838 | 879 286 | 852 694 | 441 326 | 771 073 | 823 823 | 962 352 | 936 456 | 337 535 |
| Себестоимость | -740 357 | -1 124 628 | -757 508 | -373 210 | -502 566 | -404 701 | -487 577 | -849 084 | -276 642 |
| Валовая прибыль | 68 481 | -245 342 | 95 186 | 68 116 | 268 507 | 419 122 | 474 775 | 87 372 | 60 893 |
| Коммерческие расходы | -31 322 | 0 | -13 267 | -26 510 | -23 125 | -16 759 | -72 221 | -66 542 | -36 285 |
| Управленческие расходы | -6 890 | 0 | -3 119 | -3 971 | -5 946 | -5 215 | -9 080 | -9 797 | -5 040 |
| Прибыль (убыток) от продаж | 30 269 | -245 342 | 78 800 | 37 635 | 239 436 | 397 148 | 393 474 | 11 033 | 19 568 |
| Проценты к получению | 0 | 6 519 | 49 995 | -90 551 | 816 | 163 | 8 440 | 1 093 | 101 |
| Проценты к уплате | -377 777 | -55 741 | -11 391 | 16 665 | -80 397 | -126 820 | -523 901 | -338 024 | -214 710 |
| Доходы от участия в других организациях | 0 | 114 889 | 2 538 294 | 345 110 | 385 186 | 142 060 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие операционные доходы | 61 270 | 869 424 | 579 084 | 365 503 | 1 875 393 | 581 752 | 420 375 | 977 103 | 341 002 |
| Прочие операционные расходы | -617 675 | -1 752 387 | -1 047 412 | -1 449 468 | -1 627 745 | -918 944 | -789 578 | -835 940 | -341 082 |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | -903 913 | -1 062 638 | 2 187 370 | -775 106 | 792 689 | 75 359 | -491 190 | -184 735 | -195 121 |
| Текущий налог на прибыль | 0 | -77 949 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Отложенные налоговые обязательства | 0 | 0 | -22 | -118 | -1 537 | -21 709 | 0 | 0 | 0 |
| Отложенные налоговые активы | 0 | 187 037 | -88 277 | 153 217 | -199 903 | 0 | 48 488 | 41 507 | 52 087 |
| Прочее | -388 | -1 977 | -71 | -6 692 | 7 | 0 | -104 712 | 0 | 0 |
| Чистая прибыль | -904 301 | -955 527 | 2 099 000 | -628 699 | 591 256 | 53 650 | -547 414 | -143 228 | -143 034 |

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

Таблица 3.

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

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.12. 2017 г. | 30.09. 2018 г. |
|--|----------------|-----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Выручка (Sales) | 808 838 | 879 286 | 852 694 | 441 326 | 771 073 | 823 823 | 962 352 | 936 456 | 337 535 |
| Себестоимость реализации (без амортизации) | -740 357 | -1 124 628 | -757 508 | -373 210 | -502 566 | -404 701 | -487 577 | -849 084 | -276 642 |
| Валовая прибыль (Gross) | 68 481 | -245 342 | 95 186 | 68 116 | 268 507 | 419 122 | 474 775 | 87 372 | 60 893 |

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.12. 2017 г. | 30.09. 2018 г. |
|---|-----------------|-------------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <i>margin)</i> | | | | | | | | | |
| Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы | -38 212 | 0 | -16 386 | -30 481 | -29 071 | -21 974 | -81 301 | -76 339 | -41 325 |
| Прочие доходы/расходы (нетто) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 141 163 | -80 |
| Прибыль от реализации (Sales Margin) | 30 269 | -245 342 | 78 800 | 37 635 | 239 436 | 397 148 | 393 474 | 152 196 | 19 488 |
| Прочие внереализ. доходы расходы (нетто) | -556 405 | -882 963 | -468 328 | -1 083 965 | 247 648 | -337 192 | -369 203 | 0 | 0 |
| Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA) | -526 136 | -1 128 305 | -389 528 | -1 046 330 | 487 084 | 59 956 | 24 271 | 152 196 | 19 488 |
| Амортизация | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д | н/д |
| Операционная маржа (EBIT) | -526 136 | -1 128 305 | -389 528 | -1 046 330 | 487 084 | 59 956 | 24 271 | 152 196 | 19 488 |
| Проценты к уплате | -377 777 | -55 741 | -11 391 | 16 665 | -80 397 | -126 820 | -523 901 | -338 024 | -214 710 |
| Проценты к получению | 0 | 6 519 | 49 995 | -90 551 | 816 | 163 | 8 440 | 1 093 | 101 |
| Доходы от участия в других организациях | 0 | 114 889 | 2 538 294 | 345 110 | 385 186 | 142 060 | 0 | 0 | 0 |
| Прибыль до налогообложения (EBT) | -903 913 | -1 062 638 | 2 187 370 | -775 106 | 792 689 | 75 359 | -491 190 | -184 735 | -195 121 |
| Налог на прибыль и аналогичные платежи | -388 | 107 111 | -88 370 | 146 407 | -201 433 | -21 709 | -56 224 | 41 507 | 52 087 |
| Чистая прибыль | -904 301 | -955 527 | 2 099 000 | -628 699 | 591 256 | 53 650 | -547 414 | -143 228 | -143 034 |

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

Таблица 4.

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

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.12. 2017 г. | 30.09. 2018 г. |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Выручка (Sales) | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |
| Себестоимость реализации (без амортизации) | -91,5% | -127,9% | -88,8% | -84,6% | -65,2% | -49,1% | -50,7% | -90,7% | -82,0% |
| Валовая прибыль (Gross margin) | 8,5% | -27,9% | 11,2% | 15,4% | 34,8% | 50,9% | 49,3% | 9,3% | 18,0% |
| Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы | -4,7% | n/a | -1,9% | -6,9% | -3,8% | -2,7% | -8,4% | -8,2% | -12,2% |
| Прочие доходы/расходы (нетто) | -68,8% | -100,4% | -54,9% | -245,6% | 32,1% | -40,9% | -38,4% | 15,1% | 0,0% |
| Прибыль от продаж (Sales Margin) | -65,0% | -128,3% | -45,7% | -237,1% | 63,2% | 7,3% | 2,5% | 16,3% | 5,8% |
| Прочие внереализ. доходы расходы (нетто) | n/a | 13,1% | 297,7% | 78,2% | 50,0% | 17,2% | n/a | n/a | n/a |
| Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA) | -65,0% | -115,3% | 252,0% | -158,9% | 113,1% | 24,5% | 2,5% | 16,3% | 5,8% |
| Амортизация | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Операционная маржа (EBIT) | -65,0% | -115,3% | 252,0% | -158,9% | 113,1% | 24,5% | 2,5% | 16,3% | 5,8% |
| Проценты к уплате | -46,7% | -6,3% | -1,3% | 3,8% | -10,4% | -15,4% | -54,4% | -36,1% | -63,6% |
| Проценты к получению | n/a | 0,7% | 5,9% | -20,5% | 0,1% | 0,0% | 0,9% | 0,1% | 0,0% |
| Доходы от участия в других организациях | n/a | 13,1% | 297,7% | 78,2% | 50,0% | 17,2% | n/a | n/a | n/a |
| Прибыль до налогообложения (EBT) | -111,8% | -120,9% | 256,5% | -175,6% | 102,8% | 9,1% | -51,0% | -19,7% | -57,8% |
| Налог на прибыль и аналогичные платежи | 0,0% | 12,2% | -10,4% | 33,2% | -26,1% | -2,6% | -5,8% | 4,4% | 15,4% |
| Чистая прибыль | -111,8% | -108,7% | 246,2% | -142,5% | 76,7% | 6,5% | -56,9% | -15,3% | -42,4% |

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

Таблица 5.

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

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.12. 2017 г. | 30.09. 2018 г. |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Выручка (Sales) | 83,3% | 8,7% | -3,0% | -48,2% | 74,7% | 6,8% | 16,8% | -2,7% | -49,4% |
| Себестоимость реализации (без амортизации) | 52,2% | 51,9% | -32,6% | -50,7% | 34,7% | -19,5% | 20,5% | 74,1% | -53,6% |

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.12. 2017 г. | 30.09. 2018 г. |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|-------------------|
| Валовая прибыль (Gross margin) | -251,0% | -458,3% | -138,8% | -28,4% | 294,2% | 56,1% | 13,3% | -81,6% | -13,6% |
| Коммерческие и общекорпоративные (управленческие) расходы | -53,6% | -100,0% | n/a | 86,0% | -4,6% | -24,4% | 270,0% | -6,1% | -23,1% |
| Прочие доходы/расходы (нетто) | -182,6% | 58,7% | -47,0% | 131,5% | -122,8% | -236,2% | 9,5% | n/a | n/a |
| Прибыль от реализации (Sales Margin) | -196,4% | 114,5% | -65,5% | 168,6% | -146,6% | -87,7% | -59,5% | -61,3% | 16,8% |
| Прочие внереализ. доходы расходы (нетто) | n/a | n/a | 2109,3% | -86,4% | 11,6% | -63,1% | -100,0% | -100,0% | -100,0% |
| Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA) | -196,4% | 92,6% | -312,0% | -132,6% | -224,4% | -76,8% | -88,0% | 527,1% | -92,5% |
| Амортизация | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a | n/a |
| Операционная маржа (EBIT) | -196,4% | 92,6% | -312,0% | -132,6% | -224,4% | -76,8% | -88,0% | 527,1% | -92,5% |
| Проценты к уплате | -60,5% | -85,2% | -79,6% | -246,3% | -582,4% | 57,7% | 313,1% | -35,5% | -21,1% |
| Проценты к получению | -100,0% | n/a | 666,9% | -281,1% | -100,9% | -80,0% | 5077,9% | -87,0% | -88,1% |
| Доходы от участия в других организациях | n/a | n/a | 2109,3% | -86,4% | 11,6% | -63,1% | -100,0% | n/a | n/a |
| Прибыль до налогообложения (EBT) | 123,7% | 17,6% | -305,8% | -135,4% | -202,3% | -90,5% | -751,8% | -62,4% | -1525,3% |
| Налог на прибыль и аналогичные платежи | -100,9% | -27705,9% | -182,5% | -265,7% | -237,6% | -89,2% | 159,0% | -173,8% | 331,1% |
| Чистая прибыль | 152,3% | 5,7% | -319,7% | -130,0% | -194,0% | -90,9% | -1120,3% | -73,8% | -183476,9% |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств должников

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

Анализ структуры активов и обязательств эмитента производится со следующими целями:

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

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2010 г. по 30.09.2018 г.

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

Таблица 6.

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

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.12. 2017 г. | 30.09. 2018 г. |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Нематериальные активы | 113 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Результаты исследований и разработок | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Нематериальные поисковые активы | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Материальные поисковые активы | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Основные средства | 1 002 427 | 147 779 | 13 501 | 26 725 | 1 159 | 993 | 875 | 170 | 65 |
| Незавершенное строительство | 6 838 334 | 6 186 208 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Доходные вложения в мат. ценности | 8 048 | 5 921 | 3 777 | 1 759 | 2 108 | 2 042 | 19 073 | 9 836 | 1 935 |
| Долгосрочные финансовые вложения | 2 599 | 670 980 | 3 610 630 | 3 473 911 | 3 226 952 | 3 003 643 | 2 855 130 | 2 711 330 | 2 712 288 |
| Отложенные налоговые активы | 273 900 | 461 262 | 372 543 | 525 759 | 325 856 | 325 856 | 233 154 | 274 661 | 326 748 |
| Прочие внеоборотные активы | 0 | 0 | 3 292 843 | 4 502 906 | 1 665 487 | 1 096 812 | 2 536 775 | 1 765 143 | 1 639 363 |
| Итого внеоборотные активы | 8 125 421 | 7 472 150 | 7 293 294 | 8 531 060 | 5 221 562 | 4 429 346 | 5 645 007 | 4 761 140 | 4 680 399 |
| Запасы | 569 286 | 291 223 | 487 491 | 294 896 | 524 340 | 1 130 943 | 1 271 448 | 563 785 | 353 410 |
| НДС по приобретенным ценностям | 919 466 | 662 552 | 419 996 | 481 846 | 542 265 | 442 718 | 288 853 | 177 433 | 173 323 |
| Дебиторская задолженность | 1 757 849 | 5 915 603 | 5 550 893 | 2 075 372 | 1 580 711 | 3 759 783 | 456 039 | 503 257 | 740 900 |
| Краткосрочные финансовые вложения | 52 662 | 178 241 | 599 438 | 29 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Денежные средства | 38 740 | 344 798 | 51 448 | 184 254 | 621 349 | 239 702 | 26 140 | 10 591 | 1 298 |
| Прочие оборотные активы | 2 785 | 26 799 | 7 497 | 80 418 | 151 632 | 105 505 | 5 | 0 | 0 |
| Итого оборотные активы | 3 340 788 | 7 419 216 | 7 116 763 | 3 145 786 | 3 420 297 | 5 678 651 | 2 042 485 | 1 255 066 | 1 268 931 |
| БАЛАНС | 11 466 209 | 14 891 366 | 14 410 057 | 11 676 846 | 8 641 859 | 10 107 997 | 7 687 492 | 6 016 206 | 5 949 330 |
| Акционерный капитал | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Добавочный капитал | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Резервы | 3 000 | 3 000 | 3 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прибыль / (убытки) прошлых лет | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прибыль / (убыток) отчет. периода | -2 226 883 | -3 104 462 | -1 005 462 | -1 631 162 | -1 039 908 | -986 255 | -1 533 746 | -1 676 974 | -1 820 008 |
| Итого собственный капитал | -1 223 883 | -2 101 462 | -2 462 | -631 162 | -39 908 | 13 745 | -533 746 | -676 974 | -820 008 |
| Долгосрочные заёмные средства | 1 716 195 | 1 124 984 | 379 408 | 415 123 | 1 639 377 | 1 049 110 | 3 768 356 | 3 575 558 | 3 704 920 |
| Прочие долгосрочные обязательства | 0 | 0 | 2 490 313 | 6 534 482 | 5 374 893 | 5 057 198 | 2 014 573 | 1 763 680 | 1 969 437 |
| Отложенные налоговые обязательства | 13 042 | 13 172 | 13 077 | 13 196 | 14 732 | 14 732 | 0 | 0 | 0 |
| Итого долгосрочные обязательства | 1 729 237 | 1 138 156 | 2 882 798 | 6 962 801 | 7 029 002 | 6 121 040 | 5 782 929 | 5 339 238 | 5 674 357 |
| Краткосрочные заёмные средства | 518 261 | 16 123 | 0 | 445 810 | 2 | 93 577 | 331 337 | 54 | 0 |
| Кредиторская задолженность | 4 008 724 | 10 071 696 | 11 528 736 | 1 665 617 | 1 051 840 | 3 357 860 | 503 687 | 298 028 | 257 192 |
| Доходы будущих периодов | 0 | 0 | 0 | 100 960 | 600 921 | 30 295 | 0 | 39 013 | 30 371 |
| Прочие обязательства | 6 433 872 | 5 766 852 | 986 | 3 132 820 | 0 | 491 480 | 1 603 285 | 1 016 847 | 807 418 |
| Итого краткосроч. обязательства | 10 960 857 | 15 854 671 | 11 529 722 | 5 345 207 | 1 652 763 | 3 973 212 | 2 438 309 | 1 353 942 | 1 094 981 |
| БАЛАНС | 11 466 211 | 14 891 365 | 14 410 058 | 11 676 846 | 8 641 857 | 10 107 997 | 7 687 492 | 6 016 206 | 5 949 330 |

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.
Скомпилированный исторический баланс АО «ЮграИнвестСтройПроект» (сравнительная форма)

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.12. 2017 г. | 30.09. 2018 г. |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Нематериальные активы | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Результаты исследований и разработок | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Нематериальные поисковые активы | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Материальные поисковые активы | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Основные средства | 8,7% | 1,0% | 0,1% | 0,23% | 0,01% | 0,01% | 0,01% | 0,00% | 0,00% |
| Незавершенное строительство | 59,6% | 41,5% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Доходные вложения в мат. ценности | 0,1% | 0,0% | 0,0% | 0,02% | 0,02% | 0,02% | 0,25% | 0,16% | 0,03% |
| Долгосрочные финансовые вложения | 0,0% | 4,5% | 25,1% | 29,75% | 37,34% | 29,72% | 37,14% | 45,07% | 45,59% |
| Отложенные налоговые активы | 2,4% | 3,1% | 2,6% | 4,50% | 3,77% | 3,22% | 3,03% | 4,57% | 5,49% |
| Прочие внеоборотные активы | 0,0% | 0,0% | 22,9% | 38,56% | 19,27% | 10,85% | 33,00% | 29,34% | 27,56% |
| Итого внеоборотные активы | 70,9% | 50,2% | 50,6% | 73,06% | 60,42% | 43,82% | 73,43% | 79,14% | 78,67% |
| Запасы | 5,0% | 2,0% | 3,4% | 2,53% | 6,07% | 11,19% | 16,54% | 9,37% | 5,94% |
| НДС по приобретенным ценностям | 8,0% | 4,45% | 2,9% | 4,13% | 6,27% | 4,38% | 3,76% | 2,95% | 2,91% |
| Дебиторская задолженность | 15,3% | 39,7% | 38,5% | 17,77% | 18,29% | 37,20% | 5,93% | 8,37% | 12,45% |
| Краткосрочные финансовые вложения | 0,5% | 1,2% | 4,2% | 0,25% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Денежные средства | 0,3% | 2,3% | 0,4% | 1,58% | 7,19% | 2,37% | 0,34% | 0,18% | 0,02% |
| Прочие оборотные активы | 0,0% | 0,2% | 0,1% | 0,69% | 1,75% | 1,04% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Итого оборотные активы | 29,1% | 49,8% | 49,4% | 26,94% | 39,58% | 56,18% | 26,57% | 20,86% | 21,33% |
| БАЛАНС | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100,00% | 100,00% |
| Акционерный капитал | 8,7% | 6,72% | 6,9% | 8,56% | 11,57% | 9,89% | 13,01% | 16,62% | 16,81% |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Добавочный капитал | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Резервы | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Прибыль / (убытки) прошлых лет | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Прибыль / (убыток) отчет. периода | -19,4% | -20,8% | -7,0% | -13,97% | -12,03% | -9,76% | -19,95% | -27,87% | -30,59% |
| Итого собственный капитал | -10,7% | -14,1% | 0,0% | -5,41% | -0,46% | 0,14% | -6,94% | -11,25% | -13,78% |
| Долгосрочные заёмные средства | 15,0% | 7,6% | 2,6% | 3,56% | 18,97% | 10,38% | 49,02% | 59,43% | 62,27% |
| Прочие долгосрочные обязательства | 0,0% | 0,0% | 17,3% | 55,96% | 62,20% | 50,03% | 26,21% | 29,32% | 33,10% |
| Отложенные налоговые обязательства | 0,1% | 0,1% | 0,1% | 0,11% | 0,17% | 0,15% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Итого долгосроч. обязательства | 15,1% | 7,6% | 20,0% | 59,63% | 81,34% | 60,56% | 75,23% | 88,75% | 95,38% |
| Краткосрочные заёмные средства | 4,5% | 0,1% | 0,0% | 3,82% | 0,00% | 0,93% | 4,31% | 0,00% | 0,00% |
| Кредиторская задолженность | 35,0% | 67,6% | 80,0% | 14,26% | 12,17% | 33,22% | 6,55% | 4,95% | 4,32% |
| Доходы будущих периодов | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,86% | 6,95% | 0,30% | 0,00% | 0,65% | 0,51% |
| Прочие обязательства | 56,1% | 38,7% | 0,0% | 26,83% | 0,0% | 0,00% | 20,86% | 16,90% | 13,57% |
| Итого краткосроч. обязательства | 95,6% | 106,5% | 80,0% | 45,78% | 19,13% | 39,31% | 31,72% | 22,50% | 18,41% |
| БАЛАНС | 100% | 100% | 100% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% |

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о

расширении объема хозяйственной деятельности эмитента, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Динамика изменения валюты баланса эмитента представлена на рис. 1.

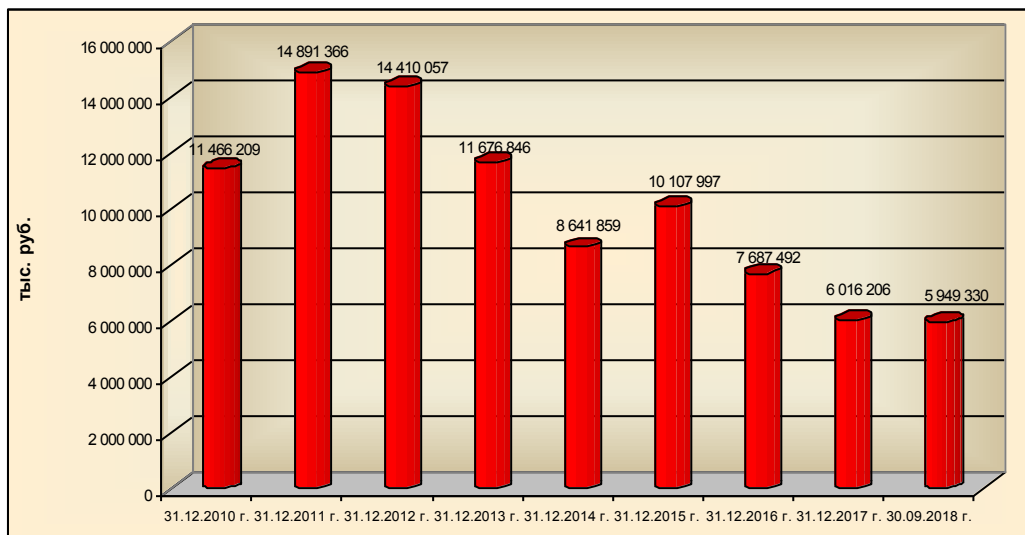


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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

Таблица 8.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса эмитента

| Период | Характер динамики изменения валюты баланса | Причины (источники) |
|----------------|--|--|
| 2010 г. | Снижение | Причиной снижения является сокращение кредиторской задолженности и долгосрочных заёмных средств, а также убытки отчетного периода. |
| 2011 г. | Рост | Источником роста является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства). |
| 2012 г. | Снижение | Причиной снижения является сокращение прочих краткосрочных обязательств. |
| 2013 г. | Снижение | Причиной снижения является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства), а также убытки отчетного периода. |
| 2014 г. | Снижение | Причиной снижения является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства) и прочие краткосрочные обязательства. |
| 2015 г. | Рост | Источником роста является кредиторская задолженность, а также прибыль отчетного периода. |
| 2016 г. | Снижение | Причинами снижения являются убытки отчетного периода, а так же сокращение долгосрочных и краткосрочных обязательств |
| 2017 г. | Снижение | Причинами снижения являются убытки отчетного периода, а так же сокращение долгосрочных и краткосрочных обязательств |
| 9 мес. 2018 г. | Снижение | Причинами снижения являются убытки отчетного периода. |

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

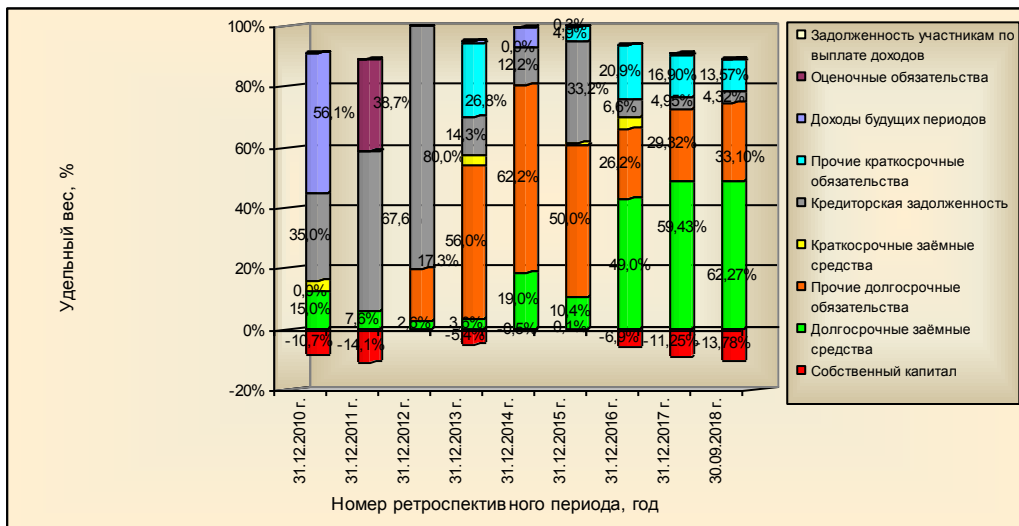


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования активов

В ретроспективном периоде в структуре активов эмитента преобладали внеоборотные активы. Оборотные активы изменялись разнонаправленно. Динамика изменения оборотных активов отражает изменения в основной деятельности – приостановление реализации жилых площадей в 2009 г. – 2010 г. и возобновление в период 2011 г. – 2012 г. Внеоборотные активы в период с 2009 г. по 2012 г. имели тенденцию к сокращению. По состоянию на последнюю отчетную дату доля внеоборотных активов составляет 78,67% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 21,33% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

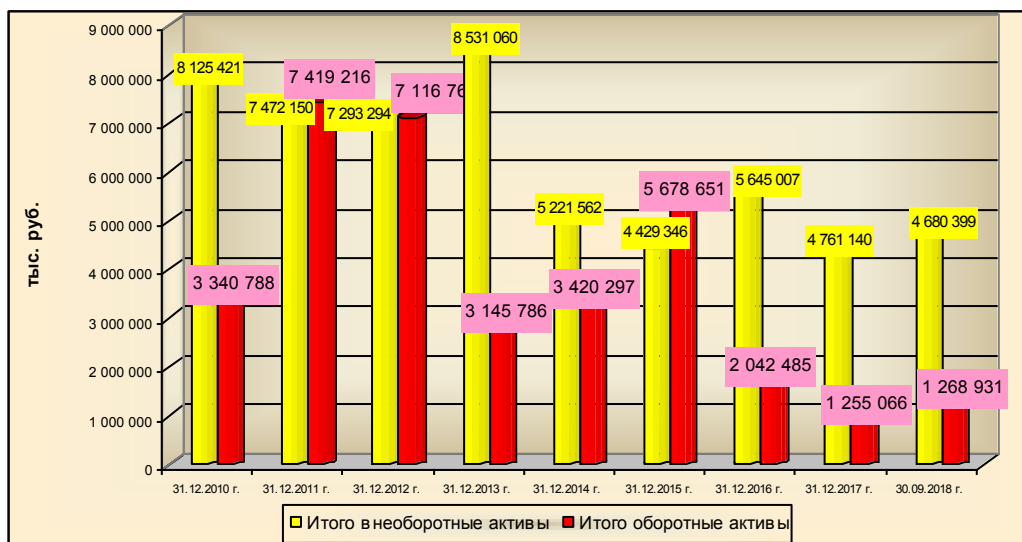


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

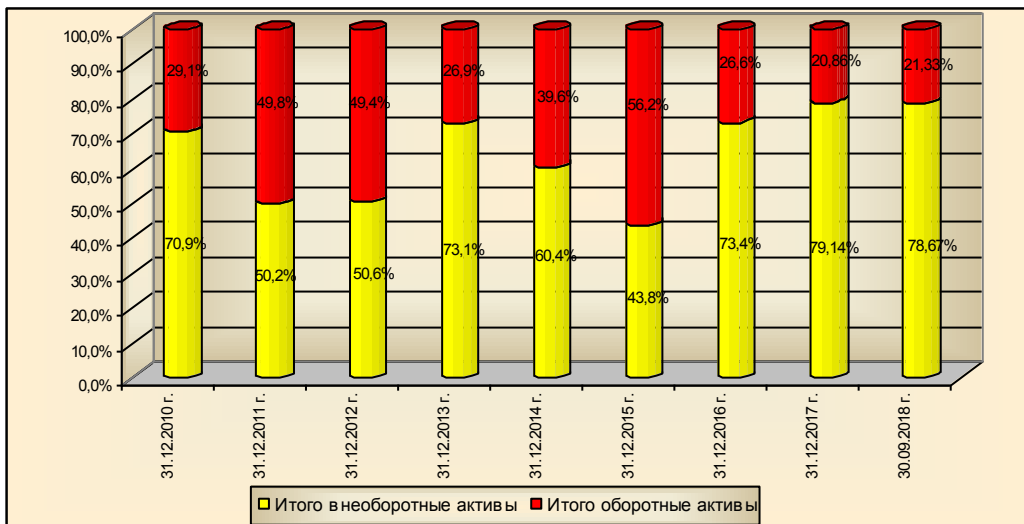


Рис 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

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

- долгосрочные финансовые вложения – 45,59% от совокупных активов;
- прочие внеоборотные активы – 27,56% от совокупных активов;
- дебиторская задолженность – 12,45% от совокупных активов.

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

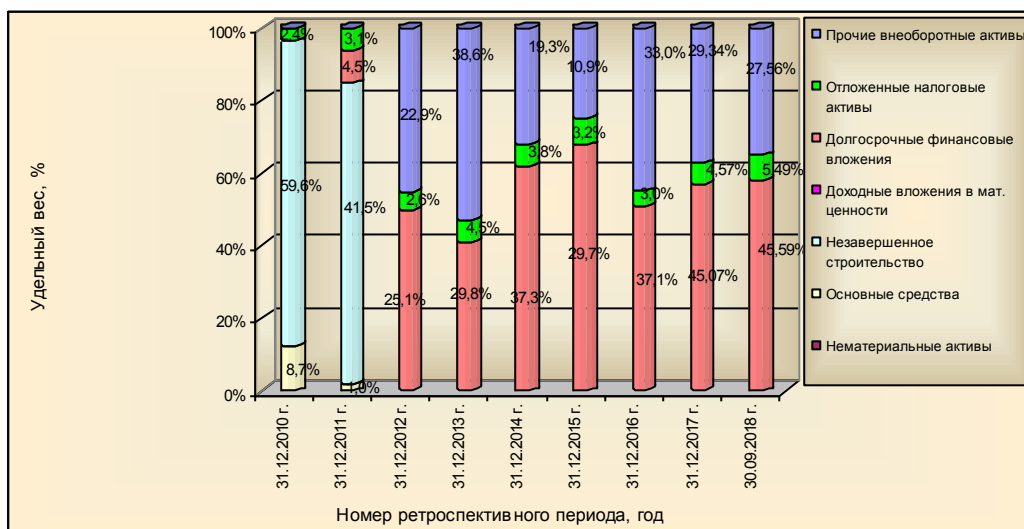


Рис. 5. Структура внеоборотных активов

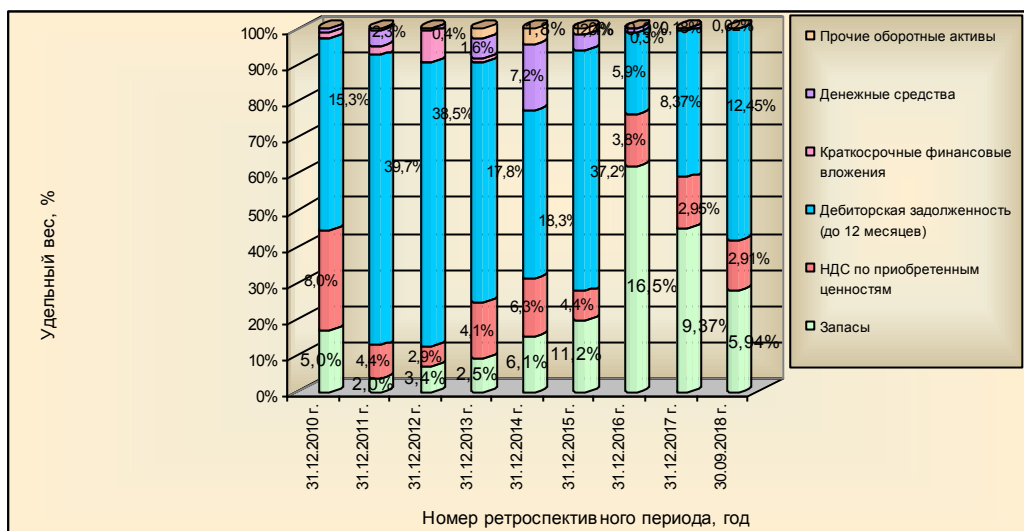


Рис. 6. Структура оборотных активов

Анализ активов эмитента.

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

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют.

5. Основные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 65 тыс. руб.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 935 тыс. руб.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 712 288 тыс. руб.

7. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 326 748 тыс. руб.

8. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 639 363 тыс. руб.

9. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 353 410 тыс. руб.

10. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 173 323 тыс. руб.

11. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 740 900 тыс. руб.

12. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

13. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 298 тыс. руб.

14. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

Анализ обязательств эмитента.

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

1. Долгосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 704 920 тыс. руб.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

4. Прочие обязательства (долгосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 969 437 тыс. руб.

5. Краткосрочные заёмные средства. Отсутствуют.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 257 192 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 30 371 тыс. руб.

8. Прочие обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 807 418 тыс. руб.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

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

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

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

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

капитал Общества.

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

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

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

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

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

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

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.12. 2017 г. | 30.09. 2018 г. |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Рентабельность собственного капитала, % | 282,96 | 78,07 | -99,88 | 25536,11 | -93,68 | -134,43 | -3982,64 | n/a | n/a |
| Уровень собственного капитала, % | -10,67 | -14,11 | -0,02 | -5,41 | -0,46 | 0,14 | -6,94 | -11,25 | -13,78 |

| Наименование показателей | 31.12. 2010 г. | 31.12. 2011 г. | 31.12. 2012 г. | 31.12. 2013 г. | 31.12. 2014 г. | 31.12. 2015 г. | 31.12. 2016 г. | 31.12. 2017 г. | 30.09. 2018 г. |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Коеф. покрытия внеоборотных активов СК | -0,15 | -0,28 | 0,00 | -0,07 | -0,01 | 0,00 | -0,10 | -0,14 | -0,18 |
| Длительность оборота кредиторской задолженности, дней | 1 196 | 876 | 2 151 | 1 311 | 221 | 547 | 374 | 70 | 87 |
| Длительность цикла самофинансирования, дней | -782 | -758 | -2 019 | 49 | -18 | 683 | 758 | 153 | 262 |

Источник: 1. Расчеты Оценщика

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

Таблица 10.

Система ранжирования финансовых показателей

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

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

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

Таблица 11.

Классификация предприятий

| Группа | Сумма цен интервалов | Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность) |
|--------|----------------------|--|
| A | 21 –25 | Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития. |
| B | 11-20 | Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода. |
| C | 4 – 10 | Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками. |
| D | Менее 4 | Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока. |

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

На основе данных, представленных в табл. 9, был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности эмитента за период с 31.12.2010 г. по 30.09.2018 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 12 – табл. 20.

Таблица 12.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2010 года

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

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2013 года

| Наименование показателя | Группы | | | |
|--|----------|--------------|-----------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Рентабельность собственного капитала, % | > 1/3 ЦБ | 1/3 - 1/4 ЦБ | <1/4 ЦБ | <0 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Уровень собственного капитала, % | >=70 | 60-69.999 | 50-59.999 | <50 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Козэф. покрытия внеоборотных активов СК | >1.1 | 1.0-1.1 | 0.8-0.999 | <0.8 |

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

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2017 года

| Наименование показателя | Группы | | | |
|---|-----------|--------------|--------------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Рентабельность собственного капитала, % | > 1/3 ЦБ | 1/3 - 1/4 ЦБ | <1/4 ЦБ | <0 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Уровень собственного капитала, % | >=70 | 60-69.999 | 50-59.999 | <50 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Коэф. покрытия внеоборотных активов СК | >1.1 | 1.0-1.1 | 0.8-0.999 | <0.8 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность оборота кред. задолженности, дней | <=60 | 61-90 | 91-180 | >180 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Длительность цикла самофинансирования, дни. | 1 30 | >30; (-10)-0 | (-30)- (-11) | <-30 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Количество показателей в группе | 0 | 2 | 0 | 3 |
| Цена интервала | 5 | 3 | 1 | 0 |
| Сумма баллов (цен интервалов) | | | 6 | |
| Группа финансово-инвестиционной привлек. | | | C | |

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 20.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 9 мес. 2018 года

| Наименование показателя | Группы | | | |
|---|-----------|--------------|--------------|------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Рентабельность собственного капитала, % | > 1/3 ЦБ | 1/3 - 1/4 ЦБ | <1/4 ЦБ | <0 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Уровень собственного капитала, % | >=70 | 60-69.999 | 50-59.999 | <50 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Коэф. покрытия внеоборотных активов СК | >1.1 | 1.0-1.1 | 0.8-0.999 | <0.8 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Длительность оборота кред. задолженности, дней | <=60 | 61-90 | 91-180 | >180 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Длительность цикла самофинансирования, дни. | 1 30 | >30; (-10)-0 | (-30)- (-11) | <-30 |
| Индикатор для рассматриваемого предприятия | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Количество показателей в группе | 0 | 2 | 0 | 3 |
| Цена интервала | 5 | 3 | 1 | 0 |
| Сумма баллов (цен интервалов) | | | 6 | |
| Группа финансово-инвестиционной привлек. | | | C | |

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

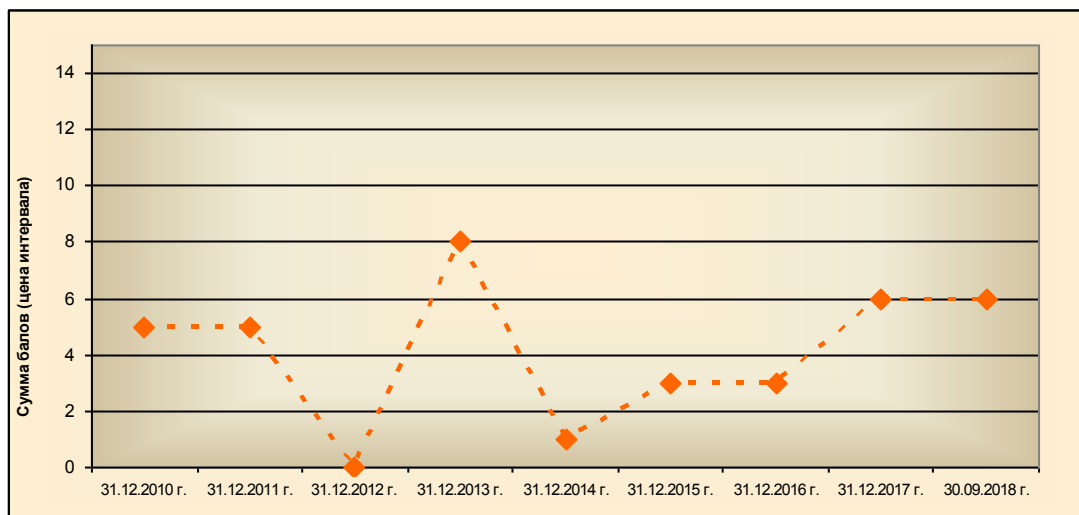


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

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

Таблица 21.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность эмитента относится к группе финансовой привлекательности С.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – хорошая (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 2017 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2017 г. представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

| Показатели | 2006 г. | 2007 г. | 2008 г. | 2009 г. | 2010 г. | 2011 г. | 2012 г. | 2013 г. | 2014 г. | 2015 г. | 2016 г. | 2017 г. |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| ВВП | 108,2 | 108,5 | 105,2 | 92,2 | 104,5 | 104,3 | 103,7 | 101,8 | 100,7 | 97,2 | 99,8 | 101,5 |
| 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 | 105,2 |
| 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 | 102,5 |
| 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 | 102,1 |
| Обрабатывающие производства | 108,40 | 110,50 | 100,50 | 84,80 | 110,60 | 108,00 | 105,10 | 100,50 | 102,10 | 94,60 | 100,1 | 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 | 101,2 |
| 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 | 104,4 |
| 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 | 100,5 |
| 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 | 102,80 |
| 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 | 99,993 |
| 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 | 102,9 |
| 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 | 39 167 |
| 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 | 5,2 |
| 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 | 101,3 |
| 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 | 100,2 |
| 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 | 353,5 |
| 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 | 238,1 |
| Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель | 65,36 | 73,08 | 93,92 | 60,69 | 78,20 | 109,30 | 110,50 | 107,50 | 97,60 | 51,20 | 41,7 | 53,0 |

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

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

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

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

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции).

4.2. Основные тенденции социально - экономического развития - 2018 год

Картина экономики. Ноябрь 2018 года.

По оценке Минэкономразвития России, в октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г.

Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, которое показало рост на 11,9 % г/г после спада на 6,0 % в сентябре и на 11,3 % г/г в августе. Вклад в улучшение динамики ВВП в октябре также внесло ускорение роста промышленного производства и объема строительных работ. Вместе с тем продолжилось замедление роста розничного товарооборота. Грузооборот транспорта в октябре показал слабоотрицательную годовую динамику (-0,1 % г/г) впервые с ноября 2017 г. на фоне ухудшения показателей трубопроводного транспорта, которое было связано с замедлением роста производства естественного природного газа из-за более теплой, чем в прошлом октябре, погоды на большей части территории России.

Вклад в ускорение роста промышленного производства в октябре (до 3,7 % г/г с 2,1 % г/г в сентябре) внесли и добывающие, и обрабатывающие отрасли.

Улучшение годовой динамики обрабатывающей промышленности в октябре (до +2,7 % г/г после снижения на 0,1 % г/г месяцем ранее) было отчасти обусловлено календарным фактором. Если в сентябре количество рабочих дней было на 1 меньше, чем в соответствующем месяце прошлого года, то в октябре – наоборот, на 1 больше. С поправкой на календарный фактор обрабатывающие отрасли продемонстрировали ускорение роста до 2,0 % г/г в октябре с 0,7 % г/г в сентябре. Вместе с тем медианный темп роста обрабатывающей промышленности, при расчете которого также производится коррекция на количество рабочих дней, в октябре составил 1,7 % г/г после ускорения до 4,3 % г/г в предшествующем месяце.

В отраслевом разрезе в октябре наблюдалось существенное улучшение показателей металлургического комплекса (+15,0 % г/г после снижения на 5,7 % г/г в сентябре). В то же время

машиностроительная отрасль в октябре продемонстрировала снижение на 6,8 % г/г (в сентябре сокращение выпуска составило 1,2 % г/г). Негативное влияние на динамику машиностроения продолжает оказывать существенное падение производства летательных аппаратов, включая космические, и соответствующего оборудования, которое привело к углублению спада по виду деятельности «Производство прочих транспортных средств и оборудования» (-31,0 % г/г в октябре после -18,1 % г/г в сентябре).

Вместе с тем ключевые отрасли, которые на протяжении последних лет являются драйверами роста обрабатывающей промышленности, в октябре продолжили демонстрировать позитивную динамику. Устойчиво положительные годовые темпы роста сохраняются в пищевой промышленности, деревообработке, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов (преимущественно строительных материалов). Кроме того, в октябре химический комплекс вновь показал рост (1,8 % г/г) после нулевой динамики месяцем ранее.

Рост добычи полезных ископаемых в октябре продолжил ускоряться (до 7,4 % г/г с 6,9 % г/г в сентябре) на фоне увеличения темпов роста добычи металлических руд, а также улучшения динамики предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (до 25,4 % г/г в октябре). Отрасли топливно-энергетического комплекса по-прежнему демонстрировали уверенный рост, несмотря на некоторое снижение годовых темпов роста по сравнению с сентябрем.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201831053>

В октябре рост ВВП ускорился до 2,5 % г/г с 1,1 % г/г в сентябре. В целом за первые 10 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, вырос на 1,7 % г/г. Увеличение темпов роста ВВП в октябре по сравнению с предыдущим месяцем было обусловлено в первую очередь разворотом годовой динамики производства в сельском хозяйстве, ростом промышленного производства и топливно-энергетического комплекса.

Картина деловой активности. Декабрь 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в ноябре рост ВВП составил 1,8 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г в октябре и 1,5 % г/г в 3 кв. 18. В целом за первые 11 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, увеличился на 1,8 % г/г.

Нормализация темпов экономического роста в ноябре произошла на фоне возвращения динамики сельского хозяйства на нисходящую траекторию, обусловленную снижением урожая основных культур по сравнению с прошлым годом. В целом за январь снижение на 0,8 % г/г, при этом его месячная динамика в текущем году характеризуется повышенной волатильностью из-за сдвига графика уборочной кампании в прошлом году, связанного с погодными условиями.

Вклад в снижение темпов роста ВВП в ноябре также внесло замедление роста промышленного производства. Вместе с тем показатели транспортного комплекса в ноябре улучшились после нескольких месяцев замедления, в то время как рост объема строительных работ продолжил ускоряться (до 4,3 % г/г в ноябре после 2,9 % г/г в октябре). Кроме того, в ноябре наблюдалось улучшение динамики розничного товарооборота (до 3,0 % г/г с 2,0 % г/г в октябре).

Рост промышленного производства в ноябре замедлился до 2,4 % г/г с 3,7 % г/г в октябре на фоне разнонаправленной динамики в добывающих и обрабатывающих отраслях.

Годовой темп роста добычи полезных ископаемых в ноябре достиг 7,8 % г/г после шести месяцев последовательного ускорения. Увеличение темпов роста в ноябре наблюдалось во всех отраслях добывающего комплекса, кроме добычи нефти.

Газовая отрасль с марта текущего года растет двузначными темпами (в ноябре – на 20,1 % г/г) на фоне опережающего роста производства сжиженного природного газа. Ускорение роста в ноябре наблюдалось в добыче угля, металлических руд, а также прочих полезных ископаемых (включая сырье для химической промышленности). Значимый вклад в улучшение показателей добывающей промышленности вносят также услуги в области добычи полезных ископаемых, которые второй месяц подряд демонстрируют высокие годовые темпы роста (в ноябре – более 30 % г/г).

Добыча нефти в последние три месяца стабилизировалась на рекордных уровнях (около 11,4 млн. баррелей в сутки). Ее годовая динамика также остается позитивной, несмотря на некоторое замедление (до 3,9 % г/г в ноябре после 4,8 % г/г и 4,3 % г/г в сентябре и октябре соответственно). Вместе с тем новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли начиная с января следующего года.

Рост обрабатывающей промышленности в ноябре замедлился до нуля в годовом выражении с 2,7 % г/г в октябре. Снижение медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние волатильных компонент, было менее существенным – до 0,9 % г/г в ноябре с 1,7 % г/г месяцем ранее.

Основной вклад в замедление роста обрабатывающих отраслей в ноябре внесла нормализация динамики металлургического комплекса (рост на 6,4 % г/г после 15,0% г/г в октябре), а также

углубление спада в машиностроении. Кроме того, производство кокса и нефтепродуктов в ноябре продемонстрировало околонулевые годовые темпы роста после позитивной динамики в предшествующие два месяца.

В то же время в химической и пищевой промышленности в ноябре наблюдалось ускорение роста (до 3,5 % г/г и 5,9 % г/г соответственно). Деревообрабатывающая отрасль продолжает расти двузначными темпами. Производство неметаллических минеральных продуктов (в основном стройматериалов) по-прежнему демонстрирует положительную годовую динамику. По оценке Минэкономразвития России, совокупный вклад перечисленных отраслей в годовые темпы роста обрабатывающей промышленности в ноябре составил 2,0 процентных пункта.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/201819121>

4.3. Прогноз социально-экономического развития

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

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июль 2018 г.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года подготовлен во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года» (далее – Указ).

Последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит низкую зависимость курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. В связи с тем, что Минфин России посредством проведения интервенций будет изымать дополнительную экспортную выручку с внутреннего валютного рынка, все большую значимость в формировании динамики курса рубля к доллару США будут приобретать потоки капитала. Дополнительным фактором, оказывающим давление на обменный курс рубля в ближайшее время, будет сохраняющаяся неопределенность в отношении применения санкционных мер.

Вместе с тем фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (значительное положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), остаются благоприятными. В этих условиях Минэкономразвития России ожидает возвращения обменного курса рубля к уровням 64-65 рублей за доллар США в октябре-декабре 2018 г., который в дальнейшем продолжит ослабляться темпом, близким к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами.

Инфляция

До конца текущего года прогнозируется постепенное повышение инфляции (до 3,4% в декабре 2018 г.). Основными факторами ускорения роста цен станут ослабление курса рубля и ускорение роста цен на продовольственные товары (за исключением плодоовощной продукции), что является следствием удорожания кормов для животных на фоне ухудшения прогнозов урожая зерновых в мире.

Повышение ставки НДС с 1 января 2019 г. с 18 % до 20 % затронет около 75 % товаров и услуг, используемых для расчета индекса потребительских цен, а совокупный эффект составит 1,3 % от потребительских расходов. С одной стороны, часть этого эффекта абсорбируется за счет маржи производителей и продавцов. С другой стороны, за повышением цен на отдельные категории товаров последует рост инфляционных ожиданий. Последние два эффекта оцениваются Минэкономразвития России сопоставимыми по масштабу.

В этих условиях с учетом проведения Банком России умеренно жесткой денежно-кредитной политики, направленной на стабилизацию инфляции и сдерживание роста инфляционных ожиданий, инфляция на конец 2019 г. составит 4,3 %, что в целом является незначительным отклонением от целевого ориентира Банка России 4 %. По мере выхода из базы расчета вклада от повышения НДС инфляция опустится ниже 4 %. Прогноз инфляции на конец 2020 г. составляет 3,8 %. В дальнейшем инфляция будет сохраняться на уровне целевого ориентира 4 %.

Экономический рост

Рост ВВП в текущем году прогнозируется на уровне 1,8 %. По сравнению с предшествующим годом возрастает вклад внешнего спроса в результате значительного роста экспорта в физическом выражении (как топливно-энергетических товаров, так и товаров несырьевого неэнергетического экспорта). При этом темпы роста внутреннего спроса замедляются: наиболее существенно снизится вклад в прирост ВВП валового накопления.

Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности

относительно применения санкционных мер, повышения волатильности на финансовых рынках, ускорения оттока капитала и роста доходностей долговых ценных бумаг.

Следующий 2019 год можно охарактеризовать как «адаптационный» к принятым решениям макроэкономической политики. По итогам 2019 года, темп роста ВВП прогнозируется на уровне 1,3 %. Временное снижение темпов экономического роста будет связано со следующими факторами:

- смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;
- умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

Однако в целом ускорение инфляции и замедление экономического роста будут носить временный характер. Предложенный Правительством Российской Федерации пакет структурных изменений должен обеспечить выход экономической динамики на более высокую траекторию, необходимую для решения накопившихся проблем социально-экономической сферы.

Ключевыми элементами этого пакета являются:

- эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;
- реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;
- пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

С учетом перечисленных мер Минэкономразвития России ожидает постепенного ускорения темпов экономического роста до 2,0 % в 2020 году, и выше уровня в 3,0 %, начиная с 2021 года. При этом структура ВВП по использованию существенно сместится в сторону увеличения вклада инвестиционного спроса. Доля инвестиций в основной капитал в ВВП будет не менее целевого уровня 25 % в 2024 году.

На обеспечение достижения указанного показателя будет направлена реализация Плана действий Правительства Российской Федерации по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению до 25 % их доли в ВВП. План содержит системные меры, направленные на улучшение условий ведения бизнеса, что будет способствовать трансформации генерируемых компаниями свободных денежных потоков в инвестиции. Это будет достигаться, в частности, с помощью обеспечения стабильных и необременительных условий для бизнеса (что предполагает стабильные налоговые условия, предсказуемое тарифное регулирование, снижение уголовно-процессуальных рисков предпринимательской деятельности, завершение реформы контроля и надзора), а также развитие конкуренции и снижение доли государства в экономике.

При сравнительно стабильной структуре ВВП по доходам структура производства будет отражать изменения, происходящие в структуре внутреннего спроса и внешнего спроса на отечественную продукцию с учетом мер по поддержке экспорта.

Темпы роста промышленного производства предусматриваются в 2018-2024 годах на уровне 1,8-3,3 %. Положительные темпы роста будут показывать все укрупненные сектора промышленности. Существенные вклад в экономический рост продолжат вносить отрасли, реализующие свой экспортный потенциал – пищевая и химическая промышленность. Кроме того, ожидается ускорение темпов роста выпуска продукции металлургии. Рост внутреннего инвестиционного спроса наряду с мерами по обеспечению конкурентоспособности на внешних рынках будет способствовать увеличению производства продукции машиностроения. Кроме того, реализация инфраструктурных проектов с государственным участием обусловит значительное увеличение вклада строительного сектора в экономический рост.

Описанные сдвиги также отразятся на структуре платежного баланса. Поддерживать положительное сальдо текущего счета на всем прогнозном горизонте будет увеличивающийся несырьевой экспорт и экспорт услуг на фоне снижения в стоимостном выражении нефтегазового экспорта. Одновременно прогнозируемое увеличение импорта на фоне опережающего роста инвестиционного спроса (который традиционно является более импортоемким по сравнению с потребительским) станет основным фактором сокращения положительного сальдо текущего счета с 5,8 % ВВП, ожидаемых в 2018 году, до 1,1-2,0 % ВВП в 2021-2024 годах.

Одновременно ожидается существенное сокращение оттока капитала, которое будет обусловлено как причинами технического характера (связанными с сокращением сальдо текущего счета), так и улучшением инвестиционного климата и наличием достаточного количества рентабельных инвестиционных проектов внутри страны, увеличением притока прямых иностранных инвестиций (с возможным смещением географии в сторону восточноазиатских стран).

Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о существенном замедлении темпов роста мировой экономики, прежде всего, в результате реализации сценария «жесткой посадки» китайской экономики.

Более медленные темпы роста мировой экономики обусловят снижение спроса на энергоресурсы и другие сырьевые товары, следствием чего станет снижение мировых цен на них. Текущая конструкция макроэкономической политики обеспечивает возможность практически полной изоляции внутренних экономических параметров от колебаний цен на нефть. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В этих условиях в консервативном сценарии прогнозируется замедление темпов роста ВВП до 1,0 % в 2019 г. с последующим их восстановлением к 2024 году до 3,0 % по мере реализации комплекса мер, направленных на достижение ключевых национальных целей развития. Инфляция повысится в 2019 году до 4,6 % (с учетом более слабого курса рубля, чем в базовом сценарии) и впоследствии стабилизируется на уровне 4 %.

При этом прогнозируется, что в более жестких внешнеэкономических условиях будут достигнуты национальные цели развития российской экономики, в большей степени определяемые внутризкономической ситуацией (естественный рост численности населения, повышение ожидаемой продолжительности жизни, рост реальных доходов граждан, снижение уровня бедности, улучшение жилищных условий не менее 5 млн. семей ежегодно, ускорение технологического развития, ускоренное внедрение цифровых технологий).

С учетом ожидаемого в этом сценарии замедления темпов роста мировой экономики темп роста ВВП России на уровне около 3 % в год в 2022-2024 годах будет превышать среднемировые, однако может оказаться недостаточным для вхождения России в число пяти крупнейших экономик мира. Одновременно медленный рост мировой экономики и низкие цены на большинство биржевых товаров формируют риски недостижения целевых показателей по несырьевому неэнергетическому экспорту.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2018 – 2024 годы представлены в табл. 23.

Таблица 23.

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

| Наименование показателя | 2018 год | 2019 год | 2020 год | 2021 год | 2022 год | 2023 год | 2024 год |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | прогноз | | | | | | |
| Цены на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель | | | | | | | |
| базовый сценарий | 69,6 | 63,4 | 59,7 | 57,9 | 56,4 | 55,1 | 53,5 |
| консервативный сценарий | 69,6 | 56,0 | 42,5 | 43,3 | 44,2 | 45,0 | 45,9 |
| Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю | | | | | | | |
| базовый сценарий | 3,4 | 4,3 | 3,8 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| консервативный сценарий | 3,4 | 4,6 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 | 4,0 |
| Валовый внутренний продукт, % | | | | | | | |
| базовый сценарий | 1,8 | 1,3 | 2,0 | 3,1 | 3,2 | 3,3 | 3,3 |
| консервативный сценарий | 1,8 | 1,0 | 1,9 | 2,5 | 2,9 | 3,0 | 3,0 |
| Инвестиции в основной капитал, % | | | | | | | |
| базовый сценарий | 2,9 | 3,1 | 7,6 | 6,9 | 6,6 | 6,4 | 6,1 |
| консервативный сценарий | 2,9 | 2,5 | 6,3 | 5,3 | 5,4 | 5,2 | 4,8 |
| Промышленность, % | | | | | | | |
| базовый сценарий | 3,0 | 2,4 | 2,7 | 3,1 | 3,1 | 3,2 | 3,3 |
| консервативный сценарий | 3,0 | 1,8 | 2,5 | 2,8 | 2,9 | 3,0 | 3,1 |
| Реальные располагаемые доходы населения, % | | | | | | | |
| базовый сценарий | 3,4 | 1,0 | 1,7 | 2,2 | 2,3 | 2,4 | 2,5 |
| консервативный сценарий | 3,4 | 0,7 | 1,6 | 1,8 | 2,0 | 2,1 | 2,3 |
| Реальная заработная плата, % | | | | | | | |
| базовый сценарий | 6,9 | 1,4 | 1,9 | 2,5 | 2,8 | 2,7 | 2,9 |

| Наименование показателя | 2018 год | 2019 год | 2020 год | 2021 год | 2022 год | 2023 год | 2024 год |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | прогноз | | | | | | |
| консервативный сценарий | 6,9 | 1,2 | 1,8 | 2,0 | 2,5 | 2,4 | 2,6 |
| Оборот розничной торговли, % | | | | | | | |
| базовый сценарий | 2,9 | 1,7 | 2,0 | 2,6 | 2,6 | 2,7 | 2,8 |
| консервативный сценарий | 2,9 | 1,3 | 1,8 | 2,2 | 2,3 | 2,5 | 2,7 |
| Экспорт товаров, млрд. долларов США | | | | | | | |
| базовый сценарий | 439,4 | 437,0 | 435,1 | 444,5 | 460,9 | 482,9 | 505,5 |
| консервативный сценарий | 439,4 | 407,1 | 379,0 | 391,1 | 408,9 | 430,4 | 451,0 |
| Импорт товаров, млрд. долларов США | | | | | | | |
| базовый сценарий | 257,7 | 271,7 | 289,3 | 308,7 | 327,1 | 346,4 | 365,4 |
| консервативный сценарий | 257,7 | 260,5 | 257,7 | 276,3 | 294,3 | 312,8 | 332,6 |

Источник. 1. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz224svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593>

4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников

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

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

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

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

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г. включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям отрасли, параметров представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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 |

| 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. |
|--------|----------------------------|------------------------------------|---------------------------|--|---|--|
| 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. 24, 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. 25.

Таблица 25.

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. 26.

Таблица 26.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли

| Наименование показателя | Значение коэффициента | Темпы изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей | Направление изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей | Оценка перспектив развития отрасли | |
|---|-----------------------|---|---|--|--|
| | | | | при экономическом росте | при кризисе |
| Валовая выручка | -1,80 | Опережающие | В ретроспективном периоде отмечается разнонаправленная динамика | Темпы изменения опережающие, возможна разнонаправленная динамика | Темпы изменения опережающие, возможна разнонаправленная динамика |
| Чистая прибыль | 1,63 | Опережающие | В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика | Рост показателя опережающим темпом | Снижение показателя опережающим темпом |
| Валюта баланса | 0,95 | Запаздывающие | В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика | Рост показателя запаздывающим темпом | Снижение показателя запаздывающим темпом |
| Долгосрочные заемные средства | 1,43 | Опережающие | В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика | Рост показателя опережающим темпом | Снижение показателя опережающим темпом |
| Краткосрочные заемные средства | 1,85 | Опережающие | В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика | Рост показателя опережающим темпом | Снижение показателя опережающим темпом |
| Капиталы и резервы (собственные средства) | 0,92 | Запаздывающие | В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика | Рост показателя запаздывающим темпом | Снижение показателя запаздывающим темпом |

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

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

| Наименование показателя | Значение показателя отрасли по итогам 2015 г., тыс. руб. | Значение показателя Общества по итогам 2017 г., тыс. руб. | Удельный вес показателя Общества в отрасли, % |
|---|--|---|---|
| Валовая выручка | 119 730 461 | 962 352 | 0,8037654 |
| Чистая прибыль | -42 899 082 | -547 414 | 1,2760506 |
| Валюта баланса | 915 937 366 | 7 687 492 | 0,8393032 |
| Долгосрочные заемные средства | 165 178 164 | 3 768 356 | 2,2813887 |
| Краткосрочные заемные средства | 61 392 067 | 331 337 | 0,5397065 |
| Капиталы и резервы (собственные средства) | 183 369 979 | -533 746 | -0,2910760 |

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

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

4.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)

Общие положения

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

Исходя из вышеуказанного определения, отделяем этот рынок:

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

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

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

Правовые основы функционирования рынка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Участники рынка

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

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

Сегментация рынка

Сегментация рынка долгов непубличных компаний представлена ниже.

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

Цены и дисконты

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

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

Вышеуказанные данные хорошо согласуются с альтернативными результатами.

По результатам С.В. Воданюка (Практика применения сравнительного подхода к оценке прав требования (дебиторской задолженности), Имущественные отношения в Российской Федерации, 6(141)), полученным в результате наблюдений за рынком на протяжении ряда лет, наиболее вероятный размер дисконта при продаже реальных необеспеченных долгов компаний из разных секторов экономики располагается в интервале 0,306 ... 0,547 в зависимости от даты исследования и отраслевой принадлежности группы дебиторов.

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

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

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

Факторы, определяющие цену долга непубличных компаний

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

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

Факторы, определяющие ликвидность долга

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

| Наименование фактора | Характеристики (описание) фактора |
|--|---|
| Принципиальная возможность продажи долга | Продаже прав требования могут препятствовать специальные оговорки в контрактах, заключенных с должниками. Например, «Права требования по настоящему договору не могут быть уступлены одной стороной без письменного согласия другой стороны |

| Наименование фактора | Характеристики (описание) фактора |
|---|--|
| Полнота комплекта документов, подтверждающих существование и размер долга | <p>настоящего контракта».</p> <p>Договоры цессии, заключенные вопреки подобному запрету, юридической силы иметь не будут.</p> <p>Нельзя уступить право требования по обязательствам, которые возникли из публичных, а не из гражданских правоотношений. Например, невозможно продать долг налоговой инспекции перед компанией, вызванной переплатой того или иного налога, или задолженность, возникшую из-за задержки выплат средств из бюджета любого уровня – субсидий, оплаты по госзаказу, инвестиций.</p> <p>Один из самых важных факторов, позволяющий продать долг за максимальные деньги.</p> <p>Как правило, покупатели готовы принять на себя риски банкротства должника, но не риски проигрыша дела в арбитражном суде. Если ситуация с документами неопределенна, шансы получить хорошую цену стремятся к нулю.</p> <p>При этом, комплект документов, подтверждающих существование долга, будет различаться в зависимости от типа сделки, по которой возникла задолженность.</p> <p>Необходимо предоставить потенциальному покупателю самую актуальную контактную информацию о должнике – адрес офиса, контактные лица, телефоны и т.д.</p> <p>Мало кто захочет покупать долги компании, с представителями которой сложно провести даже обычные переговоры.</p> |
| Наличие достоверной информации о должнике | <p>Покупателей, как правило, не интересуют «неуловимые» должники, за исключением тех случаев, когда есть достоверная информация об их интересных для продажи активах (что представляет собой актив, где находится, реальное состояние и т.д.).</p> <p>Должники, не исполняющие вступившее в законную силу решение суда, также настораживают покупателей, еще более - компании банкроты.</p> <p>Стоит ориентироваться в первую очередь на основную часть - «тело» - долга.</p> <p>Величина штрафов, пеней и неустоек имеет для покупателя вторичное значение.</p> |
| Реальность стоимости долга | <p>С большей вероятностью продавец сумеет продать сам долг плюс начисленные на него проценты за пользование чужими денежными средствами. При этом процент равен ставке рефинансирования ЦБ РФ. Риск уменьшения судом этой суммы минимален.</p> <p>Таковыми факторами являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> • признание долга должником хотя бы на уровне акта сверки; • прежний положительный опыт взыскания задолженности с должника; • длительное сотрудничество с должником; • существование других кредиторов. |
| Факторы, повышающие стоимость долга | <p>Необходимо документальное подтверждение указанных факторов, что повышает вероятность взыскания.</p> <p>В некоторых случаях покупателю гораздо интереснее купить долг одновременно у нескольких кредиторов. Это позволит, к примеру, контролировать ход процедуры банкротства. Большое количество кредиторов, каждый из которых «тянет одеяло на себя» может негативно сказаться на последующей процедуре взыскания и, соответственно, на цене. Поэтому если информация о других кредиторах вашего должника, стоит поинтересоваться возможностью формирования их пула, и опять же сообщить об этом будущему покупателю долга.</p> |
| Прочие факторы | |

Общие выводы

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

Текущие тенденции рынка цессии («плохих» долгов)

Российский рынок долгов продолжает увеличиваться, и уже государству приходится искать новые способы решения проблемы непогашенных кредитов и общей закредитованности населения. За 2017 год россияне уже получили кредиты на сумму 986,2 млрд. рублей, и по данным статистики, около 15% этой суммы очень скоро окажется в данных о просроченных займах. Общий 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 соблюдают правила общения с должниками.

Правительственные меры регулирования

В условиях ухудшения общего уровня благосостояния населения, рост рынка долгов становится угрозой национальному развитию. Должник не в состоянии полноценно работать и содержать

семью, все больше людей оказываются за чертой бедности. Государство пытается применять следующие меры регулирования рынка долгов:

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

Перспективы развития ситуации

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

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

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

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

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


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

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

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

Предложения портала залогового имущества в части уступки прав требования (цессии) - <http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/>, представлены ниже.



<https://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/ot-uridicheskikh-lits>



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для покупателей
для объявлений частных лиц

Войти


или как пользователь  

Регистрация / Начинить профиль

Авторизоваться в Личном Кабинете, вы можете только с помощью одного из указанных в Пользовательском соглашении способов

ПРОДАТЬ ДОЛГ



КУПИТЬ ДОЛГ



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для покупателей
для объявлений частных лиц

Войти

или как пользователь  

Регистрация / Начинить профиль

Авторизоваться в Личном Кабинете, вы можете только с помощью одного из указанных в Пользовательском соглашении способов


ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ

| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сунну | Сумма продажи |
|-----------------------|------------|---------|---------------|-------------|---------------|
| Санкт-Петербург | 24.01.2019 | Ф.Л. | | | 1 647 040 |
| Санкт-Петербург | 24.01.2019 | Ф.Л. | | | 2 977 040 |
| Татарстан республика | 23.01.2019 | Ф.Л. | | 120 450 | 50 000 |
| Оренбургская область | 23.01.2019 | Ф.Л. | | 307 497 | 50 000 |
| Ставропольский край | 23.01.2019 | Ф.Л. | | 1 151 736 | 600 000 |
| Чувашия республика | 23.01.2019 | Ф.Л. | | 270 239 | 150 000 |
| Краснодарский край | 23.01.2019 | Ф.Л. | | 333 509 | 100 000 |
| Удмуртская республика | 23.01.2019 | Ф.Л. | | 443 437 | 70 000 |
| Омская область | 23.01.2019 | Ф.Л. | | 311 477 | 150 000 |
| Самарская область | 23.01.2019 | Ю.Л. | 2018 | 136 956 | 114 000 |
| Москва | 23.01.2019 | Ю.Л. | 2018 | 8 885 062 | 2 448 000 |
| Нижегородская область | 23.01.2019 | Ф.Л. | 2018 | 1 022 487 | 335 000 |
| Российская Федерация | 23.01.2019 | Ю.Л. | 2017 | 392 110 | 120 000 |
| Свердловская область | 23.01.2019 | Ф.Л. | 2018 | 4 525 446 | 96 000 |
| Ростовская область | 23.01.2019 | Ю.Л. | 2018 | 796 010 | 73 000 |
| Ростовская область | 23.01.2019 | Ю.Л. | 2018 | 451 118 | 44 000 |
| Татарстан республика | 22.01.2019 | Ф.Л. | 2014 | 17 654 391 | 4 800 000 |
| Татарстан республика | 22.01.2019 | Ф.Л. | 2012 | 545 000 | 320 000 |
| Татарстан республика | 22.01.2019 | Ю.Л. | 2014 | 2 700 000 | 484 700 |
| Ульяновская область | 17.01.2019 | Ю.Л. | 2018 | 148 000 000 | 139 000 000 |

| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сунну | Сумма продажи |
|-------------------------|------------|---------|---------------|-----------|---------------|
| Дагестан республика | 28.12.2018 | Ф.Л. | | | договорная |
| Краснодарский край | 28.12.2018 | Ю.Л. | | | 10 347 515 |
| Чеченская республика | 27.12.2018 | Ю.Л. | | 2 767 107 | договорная |
| Чувашия республика | 27.12.2018 | Ю.Л. | | 321 965 | 155 000 |
| Башкортостан республика | 27.12.2018 | Ю.Л. | | 72 866 | 51 000 |
| Волгоградская область | 27.12.2018 | Ю.Л. | | 705 148 | 546 000 |
| Ростовская область | 27.12.2018 | Ю.Л. | | 445 703 | 111 000 |
| Москва | 27.12.2018 | Ю.Л. | 2017 | 760 746 | 533 000 |
| Новосибирская область | 25.12.2018 | Ф.Л. | | | 326 292 |

| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сунну | Сумма продажи |
|-----------------------|------------|---------|---------------|-----------|---------------|
| Пермский край | 20.12.2018 | Ф.Л. | | 3 034 790 | 303 470 |
| Оренбургская область | 20.12.2018 | Ф.Л. | | 561 852 | 28 092 |
| Свердловская область | 20.12.2018 | Ф.Л. | | 421 177 | 31 055 |
| Татарстан республика | 20.12.2018 | Ф.Л. | | 443 665 | 22 193 |
| Ростовская область | 20.12.2018 | Ю.Л. | 2017 | 880 419 | 107 000 |
| Самарская область | 20.12.2018 | Ф.Л. | 2017 | 133 840 | 33 000 |
| Москва | 20.12.2018 | Ю.Л. | 2017 | 1 571 203 | 1 100 000 |
| Москва | 20.12.2018 | Ю.Л. | 2017 | 3 092 980 | 2 165 000 |
| Ивановская область | 20.12.2018 | Ю.Л. | 2017 | 551 369 | 306 000 |
| Ярославская область | 20.12.2018 | Ю.Л. | 2017 | 106 217 | 74 000 |
| Тверская область | 20.12.2018 | Ф.Л. | 2017 | 341 755 | 235 000 |
| Волгоградская область | 20.12.2018 | Ю.Л. | 2017 | 3 560 971 | договорная |
| Волгоградская область | 20.12.2018 | Ф.Л. | 2017 | 4 453 855 | 105 000 |
| Волгоградская область | 20.12.2018 | Ю.Л. | 2017 | 2 514 416 | договорная |
| Москва | 20.12.2018 | Ю.Л. | 2017 | 703 709 | договорная |
| Волгоградская область | 20.12.2018 | Ю.Л. | 2017 | 2 318 717 | 500 000 |
| Волгоградская область | 20.12.2018 | Ю.Л. | 2017 | 1 385 780 | договорная |
| Москва | 20.12.2018 | Ю.Л. | 2017 | 32 355 | 30 000 |
| Татарстан республика | 20.12.2018 | Ю.Л. | 2017 | 311 511 | договорная |
| Москва | 20.12.2018 | Ю.Л. | 2017 | 148 448 | договорная |



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для покупателей
для объявлений частных лиц

Войти


или как гость

Регистрация / Заполнить профиль

Авторизоваться в Личном Кабинете, вы сможете пользоваться объявленными и Полностью одобренными

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для покупателей
для объявлений частных лиц

Войти


или как гость

Регистрация / Заполнить профиль

Авторизоваться в Личном Кабинете, вы сможете пользоваться объявленными и Полностью одобренными

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для покупателей
для объявлений частных лиц

Войти

или как гость


Регистрация / Заполнить профиль

Авторизоваться в Личном Кабинете, вы сможете пользоваться объявленными и Полностью одобренными

ПРОДАТЬ ДОЛГ


КУПИТЬ ДОЛГ

| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сумму | Сумма продажи |
|---|------------|---------|---------------|-------------|---------------|
| Хабаровский край | 20.12.2018 | ю.л. | 2017 | 3 795 314 | договорная |
| Москва | 20.12.2018 | ю.л. | 2017 | 116 695 | 29 000 |
| Хабаровский край | 20.12.2018 | ю.л. | 2017 | 440 724 | договорная |
| Москва | 20.12.2018 | ю.л. | 2017 | 2 942 525 | 1 960 000 |
| Москва | 20.12.2018 | ю.л. | 2017 | 1 122 354 | 796 000 |
| Саратовская область | 20.12.2018 | ю.л. | 2017 | 152 484 | договорная |
| Москва | 20.12.2018 | ю.л. | 2017 | 268 179 | 67 000 |
| Ярославская область | 20.12.2018 | ю.л. | 2017 | 87 460 | 23 000 |
| Красноярский край | 20.12.2018 | ю.л. | 2017 | 375 830 | договорная |
| Красноярский край | 20.12.2018 | ю.л. | 2017 | 115 647 | 22 000 |
| Самарская область | 20.12.2018 | ю.л. | 2017 | 770 000 | договорная |
| Хантосия республика | 20.12.2018 | ю.л. | | 12 263 075 | 8 564 000 |
| Ханты-Мансийский АО Югра автономный округ | 20.12.2018 | ю.л. | 2017 | 1 480 215 | договорная |
| Кемеровская область | 20.12.2018 | ю.л. | 2017 | 286 328 | договорная |
| Москва | 18.12.2018 | н.л. | 2016 | 2 678 961 | 267 896 |
| Москва | 18.12.2018 | н.л. | 2016 | 284 937 | 28 493 |
| Москва | 18.12.2018 | н.л. | 2016 | 4 171 481 | 417 148 |
| Москва | 18.12.2018 | н.л. | 2016 | 2 300 000 | 230 000 |
| Москва | 18.12.2018 | н.л. | 2016 | 300 000 | 30 000 |
| Москва | 18.12.2018 | н.л. | 2017 | 1 056 786 | 105 678 |
| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сумму | Сумма продажи |
| Москва | 18.12.2018 | н.л. | 2017 | 68 038 825 | 6 803 882 |
| Москва | 18.12.2018 | н.л. | 2017 | 236 888 | 23 888 |
| Краснодарский край | 18.12.2018 | ю.л. | | | 22 980 295 |
| Москва | 13.12.2018 | ю.л. | 2018 | 762 481 | 76 295 |
| Москва | 13.12.2018 | ю.л. | 2016 | 1 500 000 | 150 000 |
| Москва | 13.12.2018 | ю.л. | 2016 | 337 142 | 33 714 |
| Москва | 13.12.2018 | ю.л. | 2016 | 1 672 009 | 167 200 |
| Москва | 13.12.2018 | ю.л. | 2016 | 2 450 000 | 240 000 |
| Москва | 13.12.2018 | ю.л. | 2017 | 1 490 000 | 149 000 |
| Москва | 13.12.2018 | ю.л. | 2018 | 4 426 213 | 442 621 |
| Татарстан республика | 11.12.2018 | ю.л. | 2009 | | 28 000 000 |
| Ставропольский край | 10.12.2018 | ф.л. | | | 43 447 977 |
| Новосибирская область | 09.12.2018 | ф.л. | | | 1 377 000 |
| Ставропольский край | 07.12.2018 | ю.л. | | | договорная |
| Смоленская область | 06.12.2018 | ф.л. | 2016 | 48 701 | 4 870 |
| Забайкальский край | 06.12.2018 | ю.л. | | | 38 522 083 |
| Вологодская область | 06.12.2018 | ф.л. | | | 2 642 968 |
| Ростовская область | 06.12.2018 | ф.л. | | | 1 500 000 |
| Ростовская область | 05.12.2018 | ф.л. | | 550 000 | 880 000 |
| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сумму | Сумма продажи |
| Орловская область | 29.11.2018 | ю.л. | | | 25 119 138 |
| Ульяновская область | 27.11.2018 | ю.л. | 2018 | 432 162 | 43 216 |
| Ульяновская область | 27.11.2018 | н.л. | 2014 | 867 217 | 86 721 |
| Ульяновская область | 27.11.2018 | н.л. | 2018 | 2 254 602 | 225 460 |
| Татарстан республика | 27.11.2018 | н.л. | 2016 | 1 064 933 | 106 453 |
| Татарстан республика | 27.11.2018 | ю.л. | 2018 | 1 306 178 | 130 617 |
| Татарстан республика | 27.11.2018 | н.л. | 2018 | 1 310 778 | 131 077 |
| Татарстан республика | 27.11.2018 | н.л. | 2017 | 940 520 | 94 052 |
| Татарстан республика | 27.11.2018 | ю.л. | 2018 | 1 886 646 | 188 664 |
| Татарстан республика | 27.11.2018 | н.л. | 2016 | 1 550 540 | 155 054 |
| Курганская область | 27.11.2018 | ю.л. | | | 9 380 498 |
| Красноярский край | 26.11.2018 | ф.л. | | | 28 014 190 |
| Красноярский край | 26.11.2018 | ф.л. | | | 38 963 138 |
| Красноярский край | 26.11.2018 | ю.л. | | | 382 000 000 |
| Северная Осетия - Алания республика | 26.11.2018 | н.л. | | | 7 057 871 |
| Москва | 23.11.2018 | ю.л. | | | 114 208 113 |
| Краснодарский край | 23.11.2018 | ю.л. | | | 17 047 978 |
| Красноярский край | 23.11.2018 | ю.л. | | | 8 678 999 |
| Санкт-Петербург | 23.11.2018 | ю.л. | 2014 | 442 305 275 | 45 000 000 |
| Краснодарский край | 19.11.2018 | ю.л. | | | 7 054 176 |




Новые поступления
получить доступ

| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сумму | Сумма продажи |
|---------------------|------------|---------|---------------|----------|---------------|
| Ярославская область | 19.11.2018 | ю.л. | | | 88 138 429 |
| Воронежская область | 19.11.2018 | ю.л. | | | 89 361 648 |
| Краснодарский край | 19.11.2018 | ю.л. | | | 22 428 930 |
| Ульяновская область | 19.11.2018 | ю.л. | | | 18 282 500 |
| Липецкая область | 19.11.2018 | ю.л. | | | 119 804 942 |
| Московская область | 19.11.2018 | н.л. | | | 28 179 877 |



Новые поступления
получить доступ

| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сумму | Сумма продажи |
|------------------------|------------|---------|---------------|-------------|---------------|
| Омская область | 19.11.2018 | ю.л. | 2018 | 114 595 | 87 297 |
| Московская область | 31.10.2018 | ф.л. | 2018 | 18 800 000 | 29 000 000 |
| Рязанская республика | 30.10.2018 | ф.л. | | 428 236 | 21 411 |
| Кировская область | 30.10.2018 | ф.л. | | 546 250 | 27 312 |
| Санкт-Петербург | 30.10.2018 | ф.л. | | 2 704 882 | 135 242 |
| Алтайский край | 30.10.2018 | ф.л. | | 386 803 | 17 846 |
| Ростовская область | 30.10.2018 | ф.л. | | 240 867 | 12 043 |
| Псковская область | 30.10.2018 | ф.л. | | 508 885 | 25 432 |
| Чувшская республика | 30.10.2018 | ф.л. | | 814 200 | 40 710 |
| Свердловская область | 30.10.2018 | ф.л. | | 2 280 058 | 183 002 |
| Ульяновская область | 30.10.2018 | ф.л. | | 308 059 | 15 482 |
| Пермский край | 30.10.2018 | ф.л. | | 1 496 636 | 74 831 |
| Васкюростан республика | 30.10.2018 | ф.л. | | 591 820 | 28 591 |
| Московская область | 30.10.2018 | ф.л. | | 380 318 | 19 018 |
| Татарстан республика | 30.10.2018 | ф.л. | | 3 092 678 | 154 623 |
| Татарстан республика | 18.10.2018 | ю.л. | | 10 388 798 | 1 038 879 |
| Санкт-Петербург | 18.10.2018 | ю.л. | | 117 391 829 | 8 110 871 |
| Татарстан республика | 18.10.2018 | ю.л. | | 10 531 983 | 1 083 198 |
| Челябинская область | 18.10.2018 | ю.л. | | 31 034 400 | 3 103 440 |
| Татарстан республика | 05.10.2018 | ю.л. | 2008 | 136 483 144 | 19 200 000 |





Новые поступления
получить доступ

| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сумму | Сумма продажи |
|-----------------------|------------|---------|---------------|-------------|---------------|
| Свердловская область | 21.09.2018 | ю.л. | 2017 | 2 535 900 | договорная |
| Тюменская область | 13.09.2018 | ф.л. | 2008 | 129 182 873 | 6 487 633 |
| Татарстан республика | 13.09.2018 | ф.л. | 2008 | 368 308 822 | 18 418 431 |
| Татарстан республика | 13.09.2018 | ф.л. | 2008 | 261 683 778 | 18 094 688 |
| Татарстан республика | 13.09.2018 | ю.л. | 2008 | 344 822 094 | 17 231 104 |
| Татарстан республика | 13.09.2018 | ю.л. | 2008 | 30 389 888 | 1 519 497 |
| Краснодарский край | 03.09.2018 | ю.л. | 2008 | 132 088 540 | 80 450 000 |
| Чувшская республика | 03.09.2018 | ю.л. | 2017 | 113 205 | 79 000 |
| Московская область | 03.09.2018 | ю.л. | 2017 | 5 806 782 | договорная |
| Московская область | 03.09.2018 | ю.л. | 2017 | 1 212 927 | 848 000 |
| Нижегородская область | 02.09.2018 | ю.л. | | 150 900 000 | 148 000 000 |
| Нижегородская область | 02.09.2018 | ю.л. | 2018 | 150 900 000 | 148 000 000 |
| Ростовская область | 31.08.2018 | ф.л. | | | 1 200 000 |
| Ростовская область | 31.08.2018 | ф.л. | | | 900 000 |
| Москва | 27.08.2018 | ю.л. | 2018 | 79 048 834 | 3 982 291 |
| Чувшская республика | 27.08.2018 | ю.л. | 2018 | 83 237 591 | 8 000 000 |
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | | 2 273 890 | 368 000 |
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | | 2 900 531 | 725 000 |
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | | 1 920 879 | 480 000 |
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | | 2 495 021 | 674 000 |

Личный Кабинет
для покупателей
для объявлений частных лиц

Войти

или как пользователь  


Регистрация / Запомнить пароль

Авторизация в Личном Кабинете, осуществляется с использованием Полного имени пользователя

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ



| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сумму | Сумма продажи |
|---------------------------------|------------|---------|---------------|------------|---------------|
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | | 6 155 785 | 4 309 000 |
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | | 2 029 913 | 507 000 |
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | | 270 704 | 188 000 |
| Янато-Ненецкий автономный округ | 06.08.2018 | ю.л. | 2017 | 566 218 | 396 000 |
| Татарстан республика | 06.08.2018 | ю.л. | | 308 405 | 216 000 |
| Башкортостан республика | 06.08.2018 | ю.л. | | 490 906 | 344 000 |
| Новосовская область | 06.08.2018 | ю.л. | | 8 097 960 | 3 569 000 |
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | | 786 562 | 530 000 |
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | 2017 | 3 102 184 | 372 000 |
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | 2017 | 2 216 738 | 854 000 |
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | 2017 | 1 747 203 | 1 223 000 |
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | 2017 | 1 220 885 | 305 000 |
| Саратовская область | 06.08.2018 | ю.л. | 2017 | 21 764 | 15 000 |
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | 2017 | 1 | договорная |
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | 2017 | 11 758 091 | 8 231 000 |
| Тамбовская область | 06.08.2018 | ю.л. | 2017 | 533 301 | договорная |
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | 2017 | 765 409 | 550 000 |
| Тамбовская область | 06.08.2018 | ю.л. | 2017 | 503 247 | договорная |
| Москва | 06.08.2018 | ю.л. | 2017 | 481 038 | 316 000 |
| Кировская область | 06.08.2018 | ю.л. | 2017 | 331 189 | 232 000 |
| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сумму | Сумма продажи |
| Костромская область | 06.08.2018 | ю.л. | 2017 | 142 820 | 100 000 |
| Алтайский край | 06.08.2018 | ю.л. | 2018 | 7 685 628 | договорная |
| Карелия республика | 02.08.2018 | ю.л. | | 2 979 316 | 2 700 000 |
| Рязанская область | 24.07.2018 | ф.л. | 2018 | 74 000 000 | 60 000 000 |
| Чувашия республика | 23.07.2018 | ф.л. | | | 710 000 |
| Новосибирская область | 18.07.2018 | ф.л. | | | 1 448 000 |
| Кировская область | 04.07.2018 | ф.л. | | | 1 098 000 |
| Саратовская область | 02.07.2018 | ф.л. | | | 1 913 800 |
| Новосибирская область | 27.06.2018 | ю.л. | 2017 | 71 872 780 | 80 311 000 |
| Рязанская область | 27.06.2018 | ю.л. | 2017 | 1 853 164 | 2 197 000 |
| Татарстан республика | 27.06.2018 | ю.л. | 2017 | 1 480 708 | 1 176 000 |
| Якутия республика | 27.06.2018 | ф.л. | 2017 | 1 980 015 | 1 388 000 |
| Новосибирская область | 27.06.2018 | ф.л. | 2017 | 1 876 388 | 225 000 |
| Татарстан республика | 27.06.2018 | ю.л. | 2018 | 2 552 419 | 306 000 |
| Татарстан республика | 27.06.2018 | ю.л. | 2018 | 432 000 | 32 000 |
| Новосовская область | 27.06.2018 | ю.л. | 2018 | 993 150 | договорная |
| Татарстан республика | 27.06.2018 | ю.л. | 2018 | 471 689 | 330 000 |
| Москва | 27.06.2018 | ю.л. | 2018 | 1 437 390 | 1 006 000 |
| Москва | 27.06.2018 | ф.л. | 2018 | 3 107 499 | 2 179 000 |
| Тамбовская область | 27.06.2018 | ю.л. | 2018 | 554 181 | 388 000 |



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для пользователей для объявлений частных лиц

Выход


или как пользователь  

Регистрация / Заполнить профиль

Авторизовывайтесь в Личном Кабинете, мы гарантируем, что Ваши персональные данные будут защищены и Полностью конфиденциальны

ПРОДАТЬ ДОЛГ



КУПИТЬ ДОЛГ



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для пользователей для объявлений частных лиц

Выход


или как пользователь  

Регистрация / Заполнить профиль

Авторизовывайтесь в Личном Кабинете, мы гарантируем, что Ваши персональные данные будут защищены и Полностью конфиденциальны

ПРОДАТЬ ДОЛГ



КУПИТЬ ДОЛГ



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для пользователей для объявлений частных лиц

Выход

или как пользователь  


Регистрация / Заполнить профиль

Авторизовывайтесь в Личном Кабинете, мы гарантируем, что Ваши персональные данные будут защищены и Полностью конфиденциальны

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ



| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сумму | Сумма продажи |
|---------------------------------|------------|---------|---------------|-------------|---------------|
| Орловская область | 30.05.2018 | Ф.Л. | | 299 300 000 | договорная |
| Иркутская область | 28.05.2018 | ю.л. | 2018 | 3 613 482 | 3 528 000 |
| Тамбовская область | 24.05.2018 | ю.л. | 2018 | 44 631 000 | 48 000 000 |
| Москва | 18.05.2018 | Ф.Л. | | 1 404 877 | 30 000 |
| Московская область | 16.05.2018 | ю.л. | | 229 166 | договорная |
| Москва | 16.05.2018 | ю.л. | | 968 022 | 484 000 |
| Нижегородская область | 16.05.2018 | ю.л. | | 314 133 | 220 000 |
| Кана республика | 16.05.2018 | ю.л. | | 136 775 | 96 000 |
| Валгодольская область | 16.05.2018 | Ф.Л. | | 143 070 | 100 000 |
| Москва | 16.05.2018 | ю.л. | | 167 683 | 117 000 |
| Красноярский край | 16.05.2018 | ю.л. | | 3 427 206 | 411 000 |
| Москва | 16.05.2018 | ю.л. | | 1 560 284 | 1 092 000 |
| Москва | 16.05.2018 | ю.л. | 2017 | 308 830 | 90 000 |
| Москва | 16.05.2018 | ю.л. | 2017 | 299 748 | 210 000 |
| Ленино-Навский автономный округ | 16.05.2018 | ю.л. | 2017 | 1 482 548 | 1 017 000 |
| Московская область | 16.05.2018 | ю.л. | 2017 | 2 017 | 136 000 |
| Иркутская область | 16.05.2018 | Ф.Л. | 2017 | 1 357 952 | 951 000 |
| Канарская область | 16.05.2018 | ю.л. | 2017 | 320 613 | 80 000 |
| Москва | 16.05.2018 | ю.л. | 2017 | 1 580 128 | 188 000 |
| Иркутская область | 16.05.2018 | ю.л. | 2017 | 1 357 952 | 951 000 |
| Канарская область | 16.05.2018 | ю.л. | 2017 | 320 613 | 80 000 |
| Москва | 16.05.2018 | ю.л. | 2017 | 1 580 128 | 188 000 |
| Москва | 16.05.2018 | ю.л. | 2017 | 80 188 | 11 000 |
| Москва | 16.05.2018 | ю.л. | 2017 | 64 291 | 8 000 |
| Москва | 16.05.2018 | ю.л. | 2017 | 712 000 | 500 000 |
| Москва | 16.05.2018 | Ф.Л. | 2017 | 8 378 121 | 2 088 000 |
| Московская область | 16.05.2018 | Ф.Л. | 2017 | 88 209 | 14 000 |
| Москва | 16.05.2018 | ю.л. | | 116 182 | 29 000 |
| Канарская область | 16.05.2018 | ю.л. | 2018 | 68 192 | 16 000 |
| Саратовская область | 10.05.2018 | Ф.Л. | | | 2 277 800 |
| Волгоградская область | 29.03.2018 | Ф.Л. | | | 2 553 981 |
| Новосибирская область | 27.03.2018 | Ф.Л. | | | 1 628 800 |
| Московская область | 23.03.2018 | Ф.Л. | | | 8 030 800 |
| Нурманская область | 20.03.2018 | н.л. | 2014 | 524 000 | 80 000 |
| Москва | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 16 999 991 | 8 499 995 |
| Москва | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 2 117 117 | 1 058 858 |
| Москва | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 1 000 000 | 500 000 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 3 788 703 | 2 253 421 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 8 790 294 | 1 737 088 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 2 997 362 | 1 488 681 |
| Москва | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 446 839 | 223 419 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 257 631 318 | 25 783 131 |
| Санкт-Петербург | 15.03.2018 | ю.л. | 2016 | 2 919 688 | 1 459 844 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 2 829 514 | 1 414 757 |
| Москва | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 48 000 000 | 4 500 000 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 1 204 009 | 602 004 |
| Москва | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 48 000 000 | 4 500 000 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 8 984 837 | 4 497 465 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 1 697 118 | 1 018 271 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 995 402 | 268 620 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 1 500 000 | 900 000 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 7 441 986 | 4 465 192 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 1 500 000 | 750 000 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 1 200 000 | 600 000 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 2 089 414 | 1 253 648 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 700 000 | 210 000 |
| Московская область | 15.03.2018 | Ф.Л. | 2016 | 1 743 260 | 871 630 |
| Татарстан республика | 14.03.2018 | ю.л. | | 110 000 000 | 65 168 000 |
| Санкт-Петербург | 14.03.2018 | ю.л. | 2014 | 21 883 139 | 2 168 313 |
| Калниния республика | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 22 029 415 | 2 202 941 |



Новые поступления
[получить доступ](#)

Личный Кабинет
для покупателей
для обычной частной лиц

[Войти](#)


или как пользователь  

[Регистрация / Напомнить пароль](#)

Авторизоваться в Личном Кабинете, вы соглашаетесь с Политикой конфиденциальности и Пользовательским соглашением

ПРОДАТЬ ДОЛГ



КУПИТЬ ДОЛГ



Новые поступления
[получить доступ](#)

Личный Кабинет
для покупателей
для обычной частной лиц

[Войти](#)


или как пользователь  

[Регистрация / Напомнить пароль](#)

Авторизоваться в Личном Кабинете, вы соглашаетесь с Политикой конфиденциальности и Пользовательским соглашением

ПРОДАТЬ ДОЛГ



КУПИТЬ ДОЛГ



Новые поступления
[получить доступ](#)

Личный Кабинет
для покупателей
для обычной частной лиц

[Войти](#)

или как пользователь  

[Регистрация / Напомнить пароль](#)

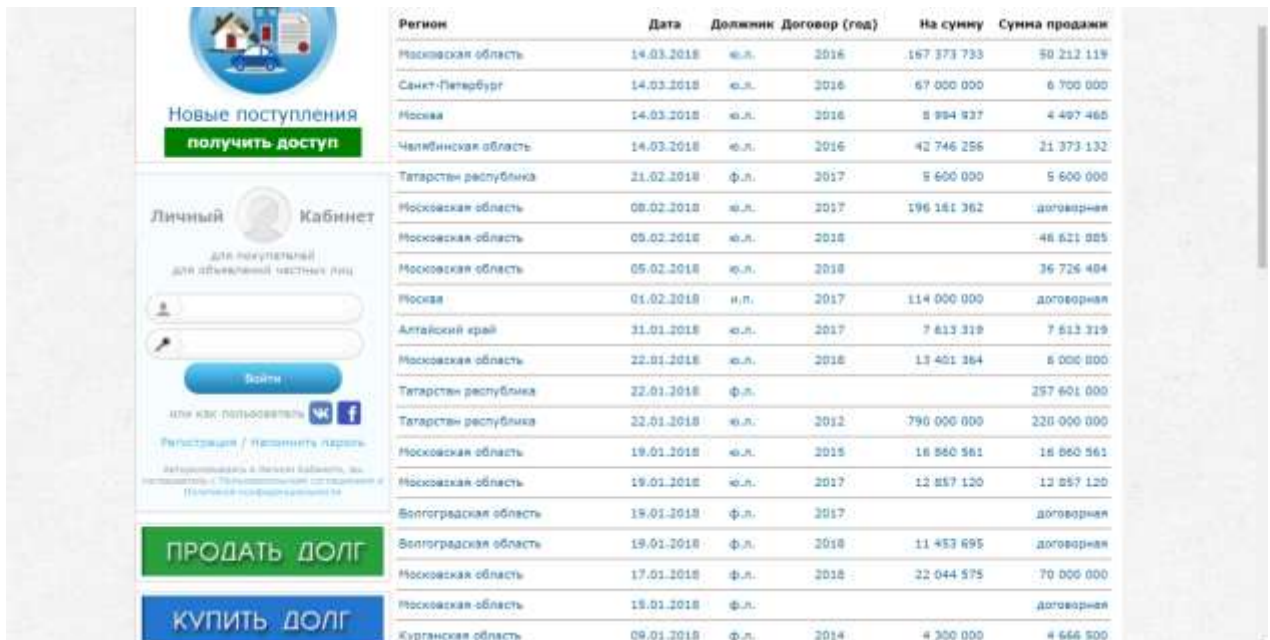
Авторизоваться в Личном Кабинете, вы соглашаетесь с Политикой конфиденциальности и Пользовательским соглашением

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ

| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сумму | Сумма продажи |
|---------------------------------|------------|---------|---------------|------------|---------------|
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 10 785 334 | 9 392 667 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 1 626 374 | 813 287 |
| Кабардино-Балкарская республика | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 2 968 992 | 296 899 |
| Ленинградская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 1 270 820 | 127 882 |
| Татарстан республика | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 10 078 484 | 1 007 848 |
| Кемеровская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 1 549 743 | 77 487 |
| Самарская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 2 790 340 | 279 034 |
| Татарстан республика | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 7 140 527 | 714 052 |
| Волгодонская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 1 950 000 | 195 000 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 30 612 618 | 15 306 309 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 446 839 | 223 419 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 301 804 | 181 082 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 929 885 | 537 879 |
| Москва | 14.03.2018 | ф.л. | 2017 | 1 007 235 | 100 723 |
| Важиростан республика | 14.03.2018 | ю.л. | 2014 | 1 054 818 | 105 481 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 80 188 | 54 113 |
| Краснодарский край | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 1 136 306 | 340 892 |
| Воронежская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2018 | 1 151 071 | 115 107 |
| Челябинская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 1 187 460 | 59 372 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 1 204 008 | 602 004 |
| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сумму | Сумма продажи |
| Московская область | 14.03.2018 | ф.л. | 2016 | 1 337 988 | 668 784 |
| Саратовская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 1 490 920 | 149 092 |
| Важиростан республика | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 1 493 999 | 149 399 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 1 632 238 | 816 117 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2018 | 1 697 118 | 1 016 271 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 78 801 | 47 160 |
| Важиростан республика | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 2 050 728 | 410 146 |
| Важиростан республика | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 1 719 063 | 171 906 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 1 732 622 | 866 311 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 1 743 260 | 871 830 |
| Хабаровский край | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 1 907 612 | 190 761 |
| Краснодарский край | 14.03.2018 | ф.л. | 2017 | 2 019 885 | 610 525 |
| Новосибирская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 2 049 972 | 102 498 |
| Татарстан республика | 14.03.2018 | ю.л. | 2014 | 2 179 593 | 217 955 |
| Татарстан республика | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 2 198 291 | 219 829 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 59 814 | 38 888 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2018 | 2 213 200 | 1 327 932 |
| Татарстан республика | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 2 378 080 | 478 616 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 6 434 221 | 3 880 532 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 2 991 893 | 1 354 686 |
| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сумму | Сумма продажи |
| Татарстан республика | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 2 623 084 | 262 309 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 3 296 479 | 1 979 087 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 5 076 481 | 2 538 225 |
| Новосибирская область | 14.03.2018 | ф.л. | 2016 | 2 630 717 | 131 535 |
| Краснодарский край | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 2 644 605 | 528 921 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 4 272 083 | 1 281 616 |
| Новосибирская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 2 813 817 | 1 406 958 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 2 829 514 | 1 414 757 |
| Новосибирская область | 14.03.2018 | ф.л. | 2016 | 2 938 083 | 146 804 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 3 950 348 | 1 979 173 |
| Красноярский край | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 3 096 576 | 154 828 |
| Саратовская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2014 | 3 209 471 | 320 947 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 2 997 362 | 1 498 681 |
| Краснодарский край | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 3 330 402 | 666 080 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 3 388 823 | 2 032 093 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 18 987 617 | 8 493 908 |
| Курганская область | 14.03.2018 | ф.л. | | 68 000 000 | 6 520 000 |
| Курганская область | 14.03.2018 | ю.л. | | 68 000 000 | 6 414 000 |
| Курганская область | 14.03.2018 | ю.л. | | 68 000 000 | 16 688 000 |
| Курганская область | 14.03.2018 | ю.л. | | 68 000 000 | 13 080 000 |

| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сумму | Сумма продажи |
|-----------------------|------------|---------|---------------|-------------|---------------|
| Курганская область | 14.03.2018 | ю.л. | | 65 300 000 | 12 102 000 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 2 117 117 | 1 058 558 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 2 039 414 | 1 232 648 |
| Новосибирская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 3 511 985 | 180 599 |
| Новосибирская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2018 | 3 683 554 | 368 355 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 3 737 460 | 1 121 238 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2018 | 3 785 703 | 2 233 421 |
| Иркутская область | 14.03.2018 | ф.л. | 2014 | 3 802 314 | 190 115 |
| Ставропольский край | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 4 073 838 | 407 383 |
| Ставропольский край | 14.03.2018 | ф.л. | 2017 | 4 183 205 | 418 320 |
| Красноярский край | 14.03.2018 | ф.л. | 2016 | 4 206 255 | 210 312 |
| Челябинская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 4 525 446 | 226 272 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 4 955 538 | 2 477 769 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 4 971 544 | 2 485 772 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2018 | 4 996 920 | 2 488 460 |
| Саратовская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 5 078 680 | 507 868 |
| Красноярский край | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 5 246 121 | 267 306 |
| Тюменская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2015 | 6 009 708 | 300 485 |
| Тюменская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 6 048 991 | 302 448 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 1 944 897 | 972 448 |
| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сумму | Сумма продажи |
| Татарстан республика | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 7 867 940 | 786 794 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 1 442 529 | 721 264 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 1 245 409 | 747 245 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 8 194 295 | 3 677 718 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 1 137 278 | 568 639 |
| Новосибирская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 10 674 235 | 533 711 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 2 919 688 | 878 806 |
| Красноярский край | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 14 282 322 | 714 116 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 16 999 991 | 8 499 996 |
| Челябинская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2017 | 109 999 724 | 5 499 986 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 1 195 031 | 587 515 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 261 449 671 | 26 144 967 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 270 826 481 | 81 247 944 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 3 878 470 | 1 937 738 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 93 461 883 | 6 346 188 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 1 638 795 | 814 397 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 501 772 | 150 931 |
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 393 629 | 118 088 |
| Новосибирская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 44 486 285 | 2 222 814 |
| Саратовская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 8 838 671 | 883 967 |



| Регион | Дата | Должник | Договор (год) | На сумму | Сумма продажи |
|-----------------------|------------|---------|---------------|-------------|---------------|
| Московская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 167 373 733 | 50 212 119 |
| Санкт-Петербург | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 67 000 000 | 6 700 000 |
| Москва | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 8 994 937 | 4 497 465 |
| Челябинская область | 14.03.2018 | ю.л. | 2016 | 42 746 256 | 21 373 132 |
| Татарстан республика | 21.02.2018 | ф.л. | 2017 | 5 600 000 | 5 600 000 |
| Московская область | 08.02.2018 | ю.л. | 2017 | 196 161 362 | договорная |
| Московская область | 05.02.2018 | ю.л. | 2018 | | 48 621 025 |
| Московская область | 05.02.2018 | ю.л. | 2018 | | 36 726 484 |
| Москва | 01.02.2018 | н.п. | 2017 | 114 000 000 | договорная |
| Алтайский край | 31.01.2018 | ю.л. | 2017 | 7 613 319 | 7 613 319 |
| Московская область | 22.01.2018 | ю.л. | 2018 | 13 401 364 | 6 000 000 |
| Татарстан республика | 22.01.2018 | ф.л. | | | 257 601 000 |
| Татарстан республика | 22.01.2018 | ю.л. | 2012 | 790 000 000 | 220 000 000 |
| Московская область | 19.01.2018 | ю.л. | 2015 | 16 860 561 | 16 860 561 |
| Московская область | 19.01.2018 | ю.л. | 2017 | 12 857 120 | 12 857 120 |
| Волгоградская область | 19.01.2018 | ф.л. | 2017 | | договорная |
| Волгоградская область | 19.01.2018 | ф.л. | 2018 | 11 453 695 | договорная |
| Московская область | 17.01.2018 | ф.л. | 2018 | 22 044 575 | 70 000 000 |
| Московская область | 18.01.2018 | ф.л. | | | договорная |
| Курганская область | 09.01.2018 | ф.л. | 2014 | 4 300 000 | 4 666 800 |

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

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

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

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

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

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

4.7. Общие выводы

Выводы:

1. По оценке Минэкономразвития России, в ноябре рост ВВП составил 1,8 % г/г по сравнению с 2,8 % г/г в октябре и 1,5 % г/г в 3 кв. 18. В целом за первые 11 месяцев 2018 г. ВВП, по оценке, увеличился на 1,8 % г/г.

Нормализация темпов экономического роста в ноябре произошла на фоне возвращения динамики сельского хозяйства на нисходящую траекторию, обусловленную снижением урожая основных культур по сравнению с прошлым годом. В целом за январь снижение на 0,8 % г/г, при этом его ежемесячная динамика в текущем году характеризуется повышенной волатильностью из-за сдвига графика уборочной кампании в прошлом году, связанного с погодными условиями.

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

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки доходным подходом включают:

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

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

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

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

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

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

дебиторов.

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

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

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

Использование затратного подхода для 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:

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

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

i – ставка дисконта, %;

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

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

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

6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков

Исходные данные

Исходные данные для расчета задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Исходные данные

| Наименование показателей | Значение показателей |
|--|--|
| Схема погашения задолженности | |
| сумма основной задолженности (основной долг) | - основная сумма задолженности погашается в срок до «31» декабря 2020 г. |
| проценты | - начисленные проценты погашаются в срок до «31» декабря 2021 г. |

| Наименование показателей | Значение показателей |
|---|--|
| Сумма непогашенной задолженности по состоянию на дату оценки | 231 056 781,83 руб. |
| Сумма основного долга (основной суммы) | 155 213 250,00 руб. |
| Начисленные проценты | 75 843 481,83 руб. |
| Процентная ставка | 8% (т.к. в соответствии с гарантийным письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2145/1-ю от 07 июля 2017 г. величина процентной ставки не определена, в качестве процентной ставки в расчетах, принята процентная ставка, указанная в дополнительном соглашении № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г.) |
| Дата погашения кредита, принятая при проведении расчетов* | - 100% основной суммы задолженности погашается единовременно «31» декабря 2020 г. |
| Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов* | - начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2021 г. |
| Срок от даты оценки до полного погашения суммы основной задолженности (с учетом принятых допущений) | 31.12.2020 – 25.01.2019 = 706 дней |
| Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений) | 31.12.2021 – 25.01.2019 = 1 071 дней |

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

*- приняты в качестве допущения.

Ставка дисконтирования (ставка дисконта)

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

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

В качестве ретроспективного периода анализа средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях со сроком погашения свыше 3 лет, рассматривался период с июня 2015 г. по ноябрь 2018 г. – последние 3,5 года (источник: официальный сайт ЦБ РФ – «Бюллетень банковской статистики» № 1-12, 2015 г., № 1-12, 2016 г., № 1-12, 2017 г., № 1-12, 2018 г.). Данный период выбран для сглаживания возможных колебаний. Данные за декабрь 2018 г. официально не опубликованы.

Значения средневзвешенных процентных ставок по кредитам в рублях представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам (%)

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

| Период | Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет |
|---|--|
| 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 |
| дек.17 | 9,25 |
| январ.18 | 7,94 |
| фев.18 | 9,88 |
| мар.18 | 9,08 |
| апр.18 | 8,33 |
| май.18 | 8,11 |
| июн.18 | 8,24 |
| июл.18 | 8,33 |
| авг.18 | 8,86 |
| сен.18 | 9,02 |
| окт.18 | 8,56 |
| Медиана выборки значений за период | 11,80 |

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

При проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта принимается медиана значений средневзвешенных процентных ставок по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет, которая составляет – 11,80%.

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

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

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

где:

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

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

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

где:

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

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

Доля потерь при наступлении банкротства k при проведении настоящей оценки, в общем виде, рассчитывалась на основе зависимости:

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

где:

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

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

Для определения доли потерь при наступлении банкротства k на соответствующий период, проведен анализ изменения данного показателя за период с 31.12.2015 г. по 30.09.2018 г., представленный в табл. 30.

Таблица 30.

Анализ изменения доли потерь при наступлении банкротства эмитента

| Наименование показателей | 31.12.2015 г. | 31.12.2016 г. | 31.12.2017 г. | 30.09.2018 г. |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Активы | 10 107 997 | 7 687 492 | 6 016 206 | 5 949 330 |
| Обязательства | 10 094 252 | 8 221 238 | 6 693 180 | 6 769 338 |
| Доля потерь при наступлении банкротства | 0,00 | 0,0649 | 0,1011 | 0,1211 |

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

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

$$k = 0,000141 * D - 5,951484,$$

где:

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

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

- на дату погашения основной задолженности (основного долга)

$$k = 0,000141 * 31.12.2020 - 5,951484 = 0,280$$

- на дату погашения процентов

$$k = 0,000141 * 31.12.2021 - 5,951484 = 0,332$$

Вероятность дефолта/банкротства

Наиболее распространенными на практике методиками прогнозирования вероятности банкротства предприятий являются:

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

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

Описание пятифакторной модели Альтмана.

Формула расчета пятифакторной модели Альтмана имеет вид:

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

где:

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

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

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

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

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

$Kг$ = коэффициенты пересчета в годовые.

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

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

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

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

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

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

Описание модели ИГЭА

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

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

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

где:

- X1 - чистый оборотный капитал / активы;
 X2 - чистая прибыль / собственный капитал;
 X3 - чистый доход / валюта баланса;
 X4 - чистая прибыль / суммарные затраты;
 Kг = коэффициенты пересчёта в годовые.

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

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

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

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

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

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

Коэффициенты пересчёта в годовые определяются на основе зависимости вида:

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

где:

МЕСЯЦ(i_n) – количество месяцев в отчетном периоде;

ГОД(i_n) – номер года отчетного периода.

Расчет вероятности дефолта/банкротства

Для определения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта (банкротства), по вышеуказанным моделям и динамики ее изменения, использовались данные бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (лица солидарно отвечающего по обязательствам (задолженности) ООО «ХМСР») за период с 31.12.2015 г. по 30.09.2018 г., предоставленной Заказчиком оценки, характеризующие количественные и качественные характеристики эмитента.

Данные бухгалтерской отчетности Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» за период с 31.12.2015 г. по 30.00.2018 г. представлены в табл. 31, табл. 32.

Таблица 31.

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

| Наименование показателей | 31.12.2015 г. | 31.12.2016 г. | 31.12.2017 г. | 30.09.2018 г. |
|--|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Выручка от реализации | 823 823 | 962 352 | 936 456 | 337 535 |
| Себестоимость | -404 701 | -487 577 | -849 084 | -276 642 |
| Валовая прибыль | 419 122 | 474 775 | 87 372 | 60 893 |
| Коммерческие расходы | -16 759 | -72 221 | -66 542 | -36 285 |
| Управленческие расходы | -5 215 | -9 080 | -9 797 | -5 040 |
| Прибыль (убыток) от продаж | 397 148 | 393 474 | 11 033 | 19 568 |
| Проценты к получению | 163 | 8 440 | 1 093 | 101 |
| Проценты к уплате | -126 820 | -523 901 | -338 024 | -214 710 |
| Доходы от участия в других организациях | 142 060 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие доходы | 581 752 | 420 375 | 977 103 | 341 002 |
| Прочие расходы | -918 944 | -789 578 | -835 940 | -341 082 |
| Прибыль (убыток) до налогообложения | 75 359 | -491 190 | -184 735 | -195 121 |
| Текущий налог на прибыль | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Отложенные налоговые обязательства | -21 709 | 0 | 0 | 0 |
| Отложенные налоговые активы | 0 | 48 488 | 41 507 | 52 087 |
| Прочее | 0 | -104 712 | 0 | 0 |
| Чистая прибыль | 53 650 | -547 414 | -143 228 | -143 034 |

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 32.

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

| Наименование показателей | 31.12.2015 г. | 31.12.2016 г. | 31.12.2017 г. | 30.09.2018 г. |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Нематериальные активы | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Наименование показателей | 31.12.2015 г. | 31.12.2016 г. | 31.12.2017 г. | 30.09.2018 г. |
|---|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| Результаты исследований и разработок | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Нематериальные поисковые активы | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Материальные поисковые активы | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Основные средства | 993 | 875 | 170 | 65 |
| Незавершенное строительство | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Доходные вложения в мат. ценности | 2 042 | 19 073 | 9 836 | 1 935 |
| Долгосрочные финансовые вложения | 3 003 643 | 2 855 130 | 2 711 330 | 2 712 288 |
| Отложенные налоговые активы | 325 856 | 233 154 | 274 661 | 326 748 |
| Прочие внеоборотные активы | 1 096 812 | 2 536 775 | 1 765 143 | 1 639 363 |
| Итого внеоборотные активы | 4 429 346 | 5 645 007 | 4 761 140 | 4 680 399 |
| Запасы | 1 130 943 | 1 271 448 | 563 785 | 353 410 |
| НДС по приобретенным ценностям | 442 718 | 288 853 | 177 433 | 173 323 |
| Дебиторская задолженность | 3 759 783 | 456 039 | 503 257 | 740 900 |
| Краткосрочные финансовые вложения | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Денежные средства | 239 702 | 26 140 | 10 591 | 1 298 |
| Прочие оборотные активы | 105 505 | 5 | 0 | 0 |
| Итого оборотные активы | 5 678 651 | 2 042 485 | 1 255 066 | 1 268 931 |
| БАЛАНС | 10 107 997 | 7 687 492 | 6 016 206 | 5 949 330 |
| Акционерный капитал | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Добавочный капитал | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Резервы | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прибыль / (убытки) прошлых лет | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прибыль / (убыток) отчетного периода | -986 255 | -1 533 746 | -1 676 974 | -1 820 008 |
| Итого собственный капитал | 13 745 | -533 746 | -676 974 | -820 008 |
| Долгосрочные заемные средства | 1 049 110 | 3 768 356 | 3 575 558 | 3 704 920 |
| Прочие долгосрочные обязательства | 5 057 198 | 2 014 573 | 1 763 680 | 1 969 437 |
| Отложенные налоговые обязательства | 14 732 | 0 | 0 | 0 |
| Итого долгосрочные обязательства | 6 121 040 | 5 782 929 | 5 339 238 | 5 674 357 |
| Краткосрочные заемные средства | 93 577 | 331 337 | 54 | 0 |
| Кредиторская задолженность | 3 357 860 | 503 687 | 298 028 | 257 192 |
| Доходы будущих периодов | 30 295 | 0 | 39 013 | 30 371 |
| Оценочные обязательства | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Прочие краткосрочные обязательства | 491 480 | 1 603 285 | 1 016 847 | 807 418 |
| Итого краткосрочные обязательства | 3 973 212 | 2 438 309 | 1 353 942 | 1 094 981 |
| БАЛАНС | 10 107 997 | 7 687 492 | 6 016 206 | 5 949 330 |

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. 33.

Таблица 33.

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

| Наименование показателей | Значения показателей по состоянию на 31.12.2015 г. | Значения показателей по состоянию на 31.12.2016 г. | Значения показателей по состоянию на 31.12.2017 г. | Значения показателей по состоянию на 30.09.2018 г. |
|---|--|--|--|--|
| X1 | 0,169 | -0,051 | -0,016 | 0,029 |
| X2 | 0,005 | -0,200 | -0,279 | -0,408 |
| X3 | 0,007 | -0,064 | -0,031 | -0,044 |
| X4 | 0,001 | -0,065 | -0,101 | -0,121 |
| X5 | 0,082 | 0,125 | 0,156 | 0,076 |
| Kg | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,3 |
| Z | 0,317 | -0,466 | -0,416 | -0,677 |
| Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне | от 80% до 100% | от 80% до 100% | от 80% до 100% | от 80% до 100% |

Источник: Расчеты Оценщика.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», по R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии, представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства

| Наименование показателей | Значения показателей по состоянию на 31.12.2015 г. | Значения показателей по состоянию на 31.12.2016 г. | Значения показателей по состоянию на 31.12.2017 г. | Значения показателей по состоянию на 30.09.2018 г. |
|---|--|--|--|--|
| X1 | 0,172 | -0,051 | -0,010 | 0,034 |
| X2 | 3,903 | 1,026 | 0,2116 | 0,2326 |
| X3 | 0,082 | 0,125 | 0,156 | 0,076 |
| X4 | 0,036 | -0,291 | -0,068 | -0,164 |
| Kr | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,30 |
| Z | 5,370 | 0,418 | 0,094 | 0,421 |
| Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне | до 10% | от 15% до 20% | от 80% до 100% | от 90% до 100% |

Источник: Расчеты Оценщика.

Анализ представленных в табл. 34 данных показывает, что высокий показатель Z в период с 31.12.2015 г. по 31.12.2016 г. носит искусственный характер, так как высокое значение коэффициента X2 формируется искусственно при взаимном делении отрицательных значений прибыли и собственного капитала. Для дальнейших расчетов данная модель не использовалась. Полученные значения показателя Z, характеризует вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», следующим образом:

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

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

Соответственно значения математического ожидания потерь составят:

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

$$M(P^{D_{\text{осн}}}) = 0,280 * 1,0 = 0,280$$

- математическое ожидание потерь на дату погашения начисленных процентов

$$M(P^{D_{\text{проц}}}) = 0,332 * 1,0 = 0,332$$

Расчет стоимости задолженности (прав требования)

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

Таблица 35.

Итоговые исходные данные для расчета стоимости задолженности

| Наименование показателя | Значение показателя |
|--|--|
| Основная сумма задолженности (основной долг), руб. | 155 213 250,00 |
| Величина процентов, отраженных на балансе, руб. | 75 843 481,83 |
| Процентная ставка, % | 8 |
| Дата погашения задолженности, принятая при проведении расчетов | 155 213 250,00 руб. – единовременно 31.12.2020 г. |
| Дата уплаты процентов, принятая при проведении расчетов | - начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2021 г. |
| Срок от даты оценки до погашения основного долга (с учетом принятых допущений) | 31.12.2020 – 25.01.2018 = 706 дней |
| Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений) | 31.12.2021 – 25.01.2018 = 1 071 дней |
| Ставка дисконта, % | 11,80 |
| Математическое ожидание потерь на дату погашения основной задолженности | 0,280 |

| Наименование показателя | Значение показателя |
|--|---------------------|
| (основного долга) - $M(P^{D_{\text{долг}}})$ Математическое ожидание потерь на дату погашения начисленных процентов - $M(P^{D_{\text{проц}}})$ | 0,332 |

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

Результаты расчета стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению №2 от 27.10.2011 г. и дополнительному соглашению № 3 от 24.09.2012 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г. представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Результаты расчета стоимости задолженности

| Наименование показателя | Значение показателя | | |
|--|---------------------|----------------|---------------|
| | 31.12.2019 | 31.12.2020 | 31.12.2021 |
| Номер периода | 1 | 2 | 3 |
| Длительности периода, дней | 365 | 366 | 365 |
| Срок (длительность) периода относительно даты оценки, дней | 340 | 706 | 1071 |
| Основная сумма задолженности (основной долг), руб. | 155 213 250,00 | 155 213 250,00 | 0,00 |
| Основная сумма задолженности (основной долг), подлежащая уплате, руб. | 0,00 | 155 213 250,00 | 0,00 |
| Остаток основной суммы задолженности (основного долга), руб. | 155 213 250,00 | 0,00 | 0,00 |
| Процентная ставка, % | 8 | 8 | 8 |
| Величина начисленных процентов (накопленным итогом), руб. | 87 410 058,27 | 99 861 137,61 | 99 861 137,61 |
| Величина процентов, подлежащая уплате, руб. | 0,00 | 0,00 | 99 861 137,61 |
| Ставка дисконта, % | 11,80 | 11,80 | 11,80 |
| Математическое ожидание потерь на дату погашения основной задолженности (основного долга) - $M(P^{D_{\text{долг}}})$ | | 0,280 | |
| Математическое ожидание потерь на дату погашения начисленных процентов - $M(P^{D_{\text{проц}}})$ | | | 0,332 |
| Дисконтный множитель для периода | 0,9015 | 0,8061 | 0,7212 |
| Скорректированная стоимость основной задолженности (основного долга), руб. | 0,00 | 90 084 500,00 | 0,00 |
| Скорректированная стоимость процентов за период, руб. | 0,00 | 0,00 | 48 109 300,00 |
| Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб. | 138 193 800 | | |

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

138 193 800 руб.

6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

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

6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

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

6.4. Согласование результатов оценки

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

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

138 193 800 руб.

VI. ВЫВОДЫ

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

138 193 800

(Сто тридцать восемь миллионов сто девяносто три тысячи восемьсот) рублей

Оценщик



И.А. Попов

Генеральный директор



Р.С. Луценко

VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

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

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, www.cbr.ru, <http://www.zalog24.ru> и др.
2. Методические рекомендации «Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков», 2010.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ
Документы, предоставленные Заказчиком, и документы Оценщика

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

г. Нягань

«19» декабря 2009 г.

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

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

совместно именуемые **Стороны**,

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

1. Термины и определения.

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

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

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

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

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

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

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

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

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

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

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

- разрешение на строительство от № RU 86306000-022 от 03.03.2008г., выданное Администрацией муниципального образования города Нягань, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры;
 - оформленное в соответствии с законодательством Российской Федерации право аренды Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, - договор аренды указанного в п. 1.1. Договора земельного участка от 07.11.2006 № 622, зарегистрированный 22.11.2006г. Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам (далее – Росрегистрация), о чем сделана запись регистрации № 86-72-17/006/2006-809,
 - утвержденная в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектная документация на Дом,
 - положительное заключение от 26.02.2008 № 86-1-4-0017-08 государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, выданное Управлением государственной вневедомственной экспертизы Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа;
 - иные документы, которые должны быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.
- 2.2.3. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте Застройщика по адресу www.uisp.ru.
- 2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее III квартала 2010г.
- 2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее IV квартала 2010г. со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.
- 2.2.6. Застройщик гарантирует, что Объекты долевого строительства свободны от прав третьих лиц, никому не заложены и не состоят под арестом.
- 2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения или по месту нахождения филиала Застройщика в городе, в котором осуществляется строительство Дома в течение рабочего времени Застройщика или такого филиала.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

- 3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.
- 3.2. Застройщик обязан:
- 3.2.1. обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией и необходимые для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
 - 3.2.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома;
 - 3.2.3. обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.4. Договора;
 - 3.2.4. письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объектов долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства;
 - 3.2.5. осуществить сверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном;
 - 3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства в объеме

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

3.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

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

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

4. Цена Договора.

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

– 37 500,00 (тридцать семь тысяч пятьсот) рублей – для квартир,
и ориентировочной общей площади квартир, определенной по данным проектной документации на Дома в размере:

– 21 566,03 кв.м. – для квартир,
и в целом за все Объекты долевого строительства в Домах по Договору ориентировочно составляет 808 726 125,00 (Восемьсот восемь миллионов семьсот двадцать шесть тысяч сто двадцать пять) рублей.

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

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

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

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

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

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

5. Порядок расчетов.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

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

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

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

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

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

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

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

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

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

В таком случае Застройщик обязан не позднее 20 (двадцати) рабочих дней, если иной срок не установлен Законом, со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства вернуть уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объектов долевого строительства, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование 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. Особые положения.

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

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

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

12. Заключительные положения.

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

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

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

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

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

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

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

12.8. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

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

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

13. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

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

Участник долевого строительства:

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

14. Подпись Сторон:

Застройщик:

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

м.п.

/В.Б. Иванов/

Участник долевого строительства:
 Генеральный директор

/С.В. Ануфриев/



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

Перечень Объектов долевого строительства.

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

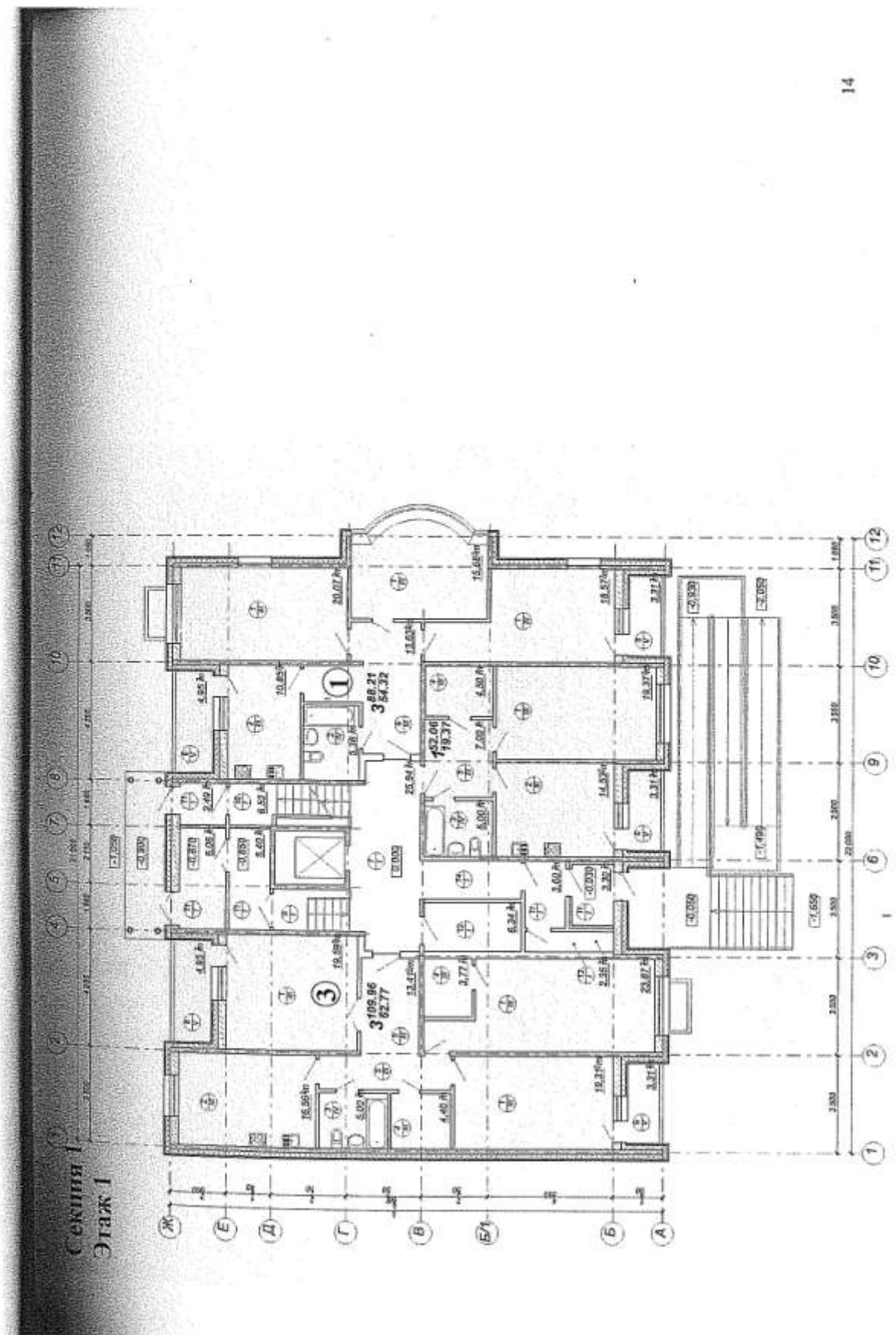
| | | | | | | |
|---|----|-----|----|---------|--------|--------------|
| 3 | 1 | 72 | 3 | 117,52 | 125,15 | 4 693 125,00 |
| 3 | 1 | 75 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 2 | 76 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 2 | 77 | 2 | 97,21 | 101,71 | 3 814 125,00 |
| 3 | 2 | 78 | 1V | 51,69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

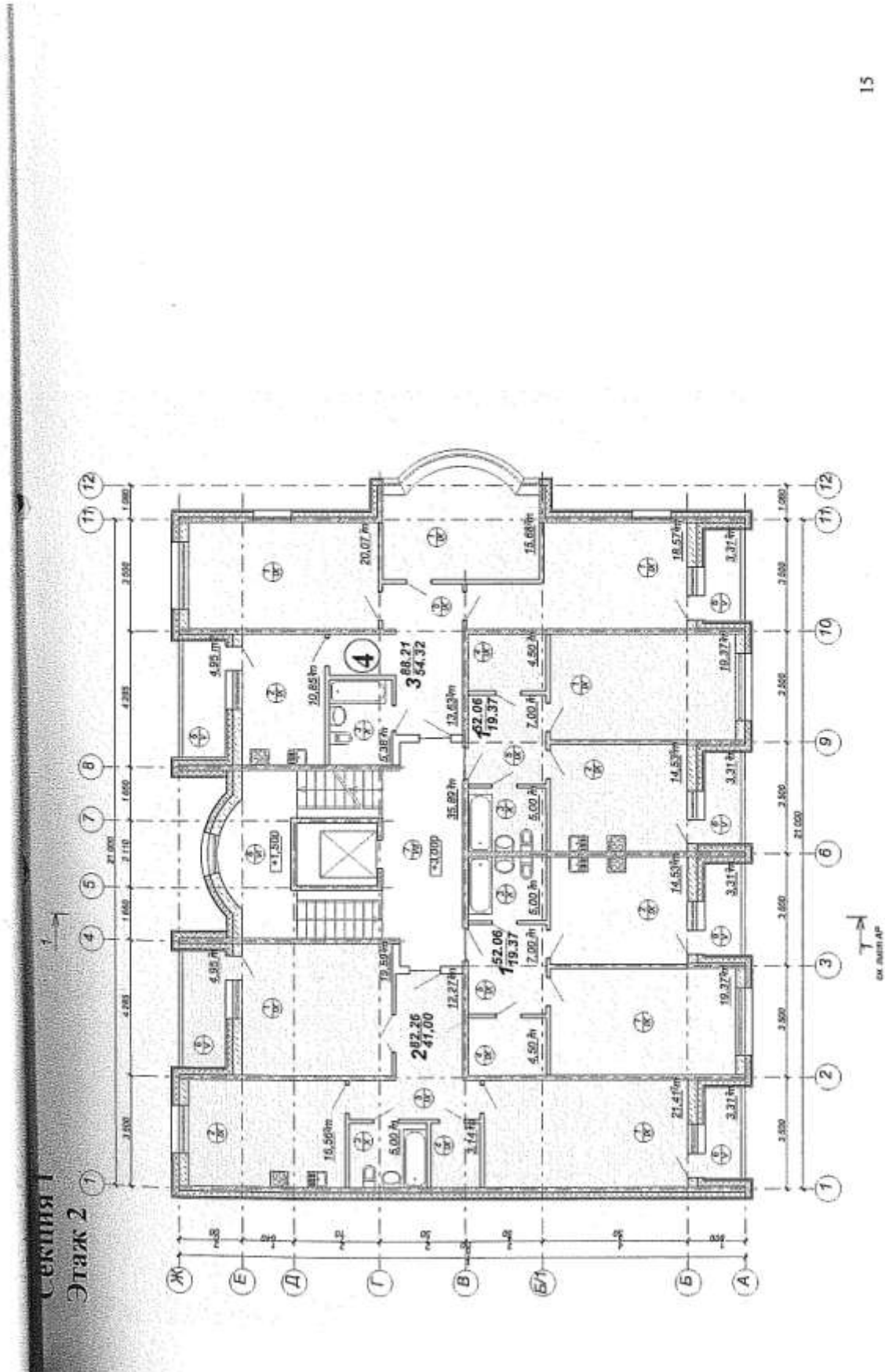
| | | | | | | |
|---|----|-----|-----|---------|--------|--------------|
| 3 | 14 | 148 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 3 | 14 | 149 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 3 | 14 | 150 | 1 V | 51,69 * | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 14 | 151 | 1 V | 51,69 * | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 14 |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

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

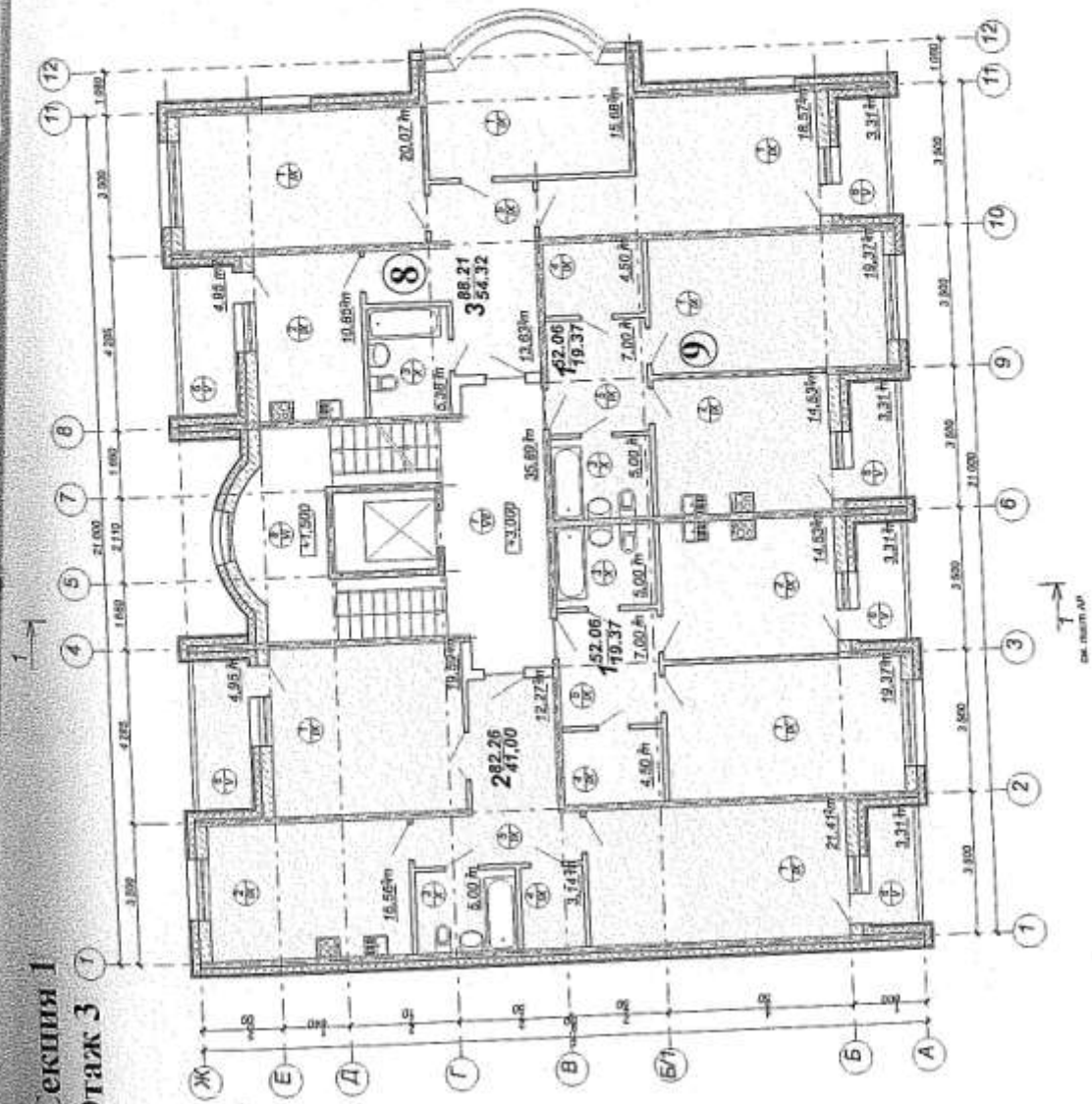
| | | | | | | |
|---|---|-----|---|-------|-------|--------------|
| 6 | 4 | 265 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 4 | 266 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 6 | 5 | 267 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 6 | 5 | 268 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 6 | 5 | 269 | 1 | 50,45 | 53,76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

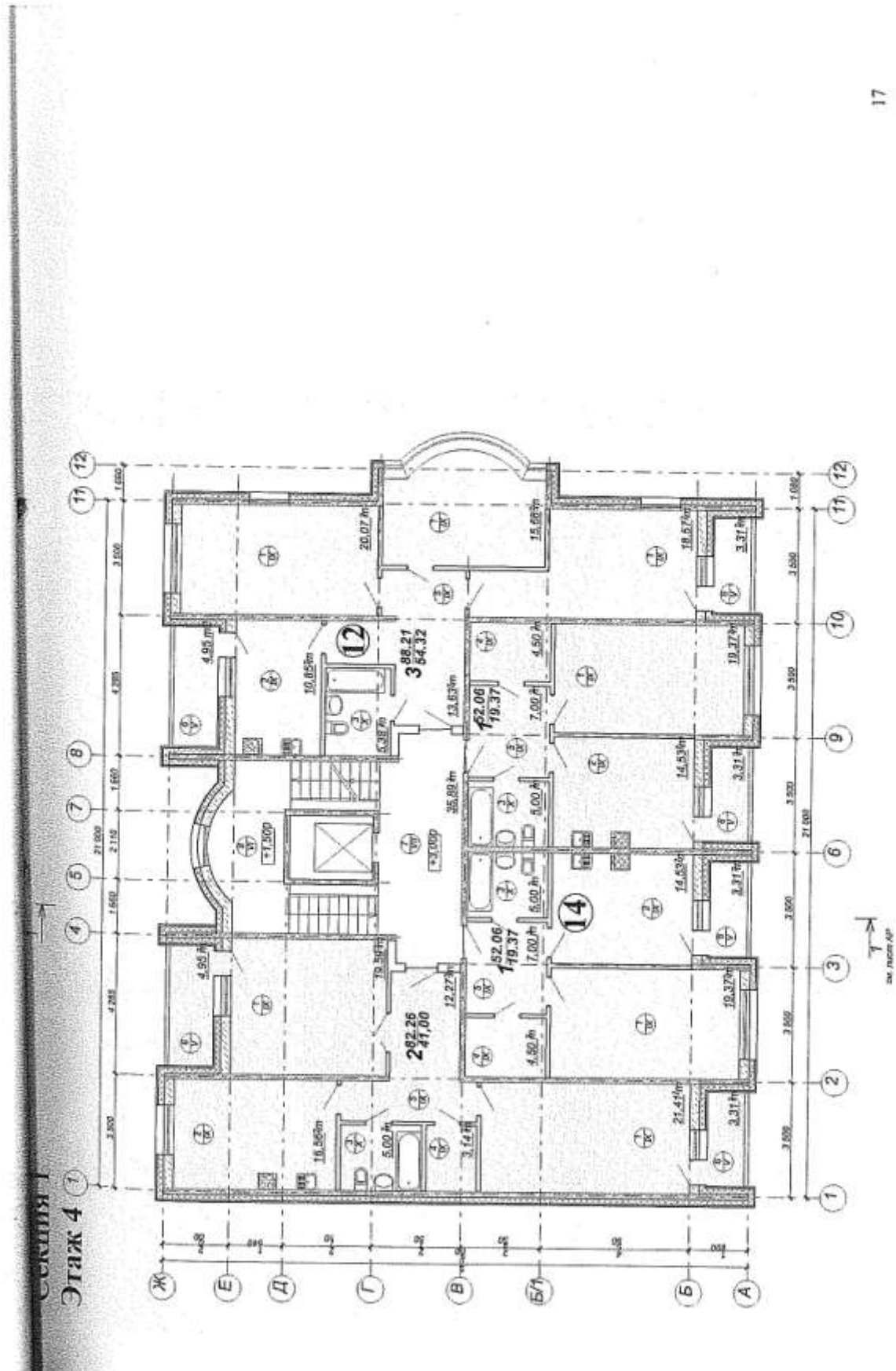
| | | | | | | |
|---|----|-----|---|-------|------------------|-----------------------|
| 7 | 8 | 323 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 7 | 9 | 324 | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 7 | 9 | 325 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 7 | 9 | 326 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 7 | 9 |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

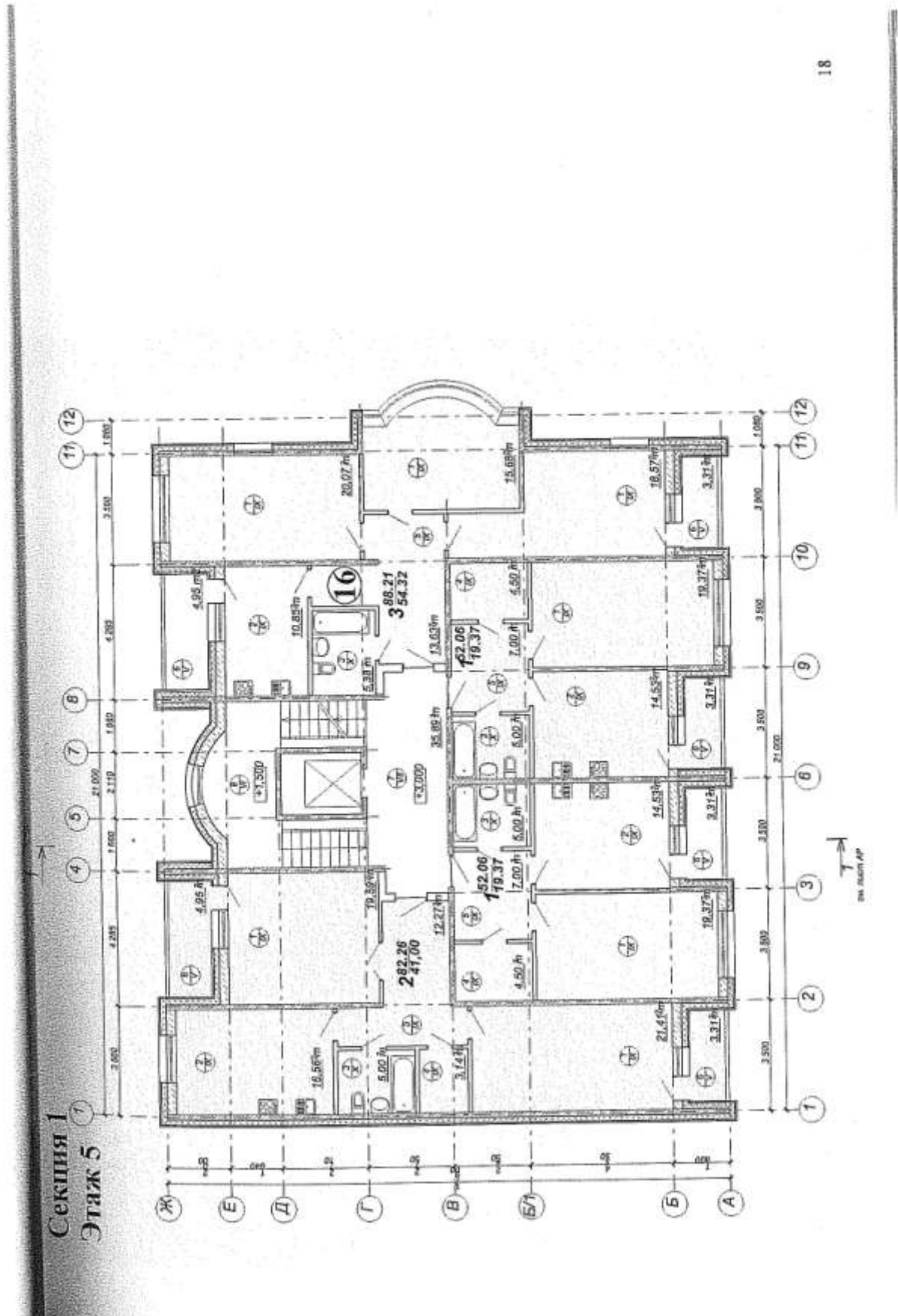


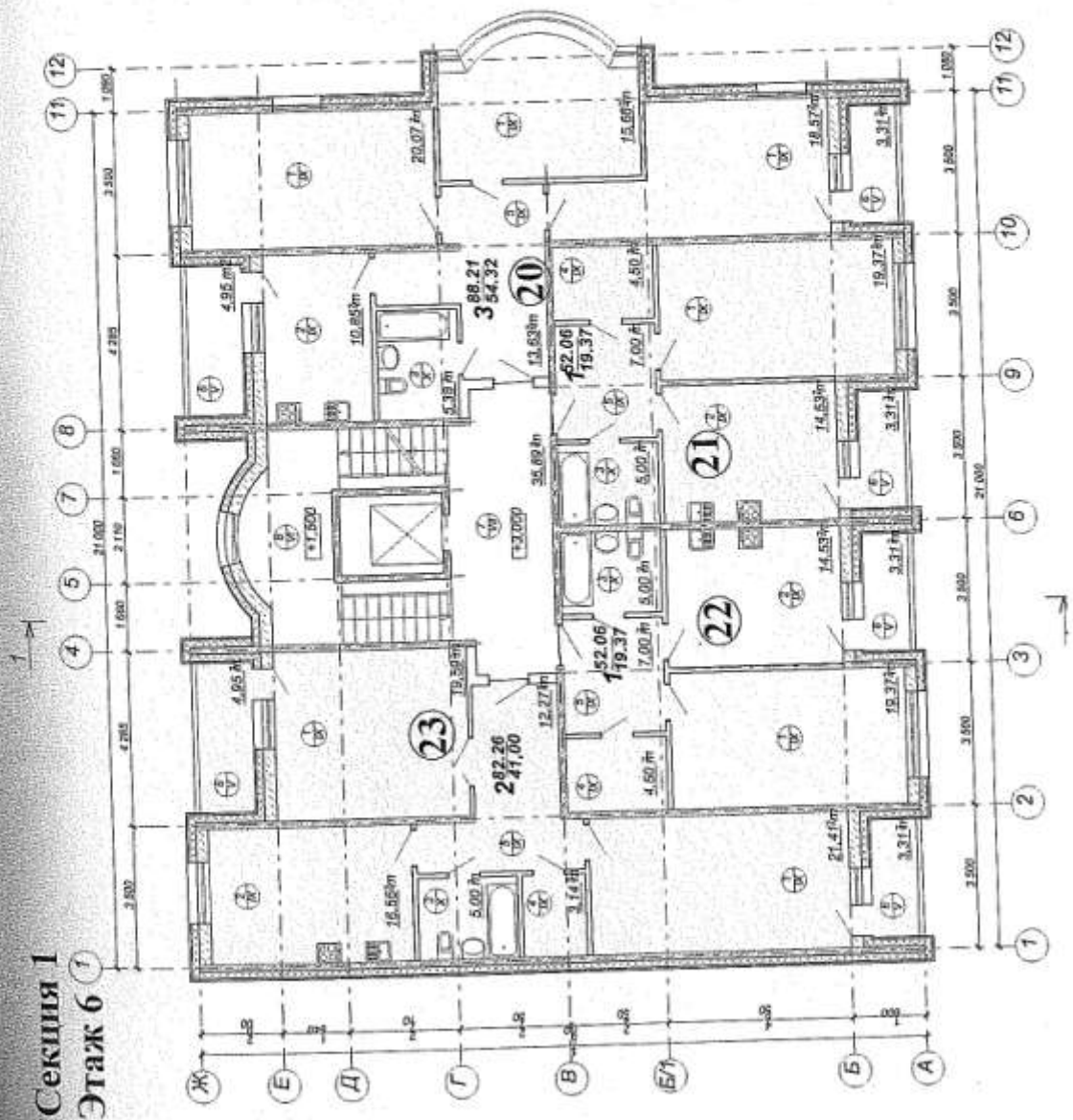


Секция 1
Этаж 3

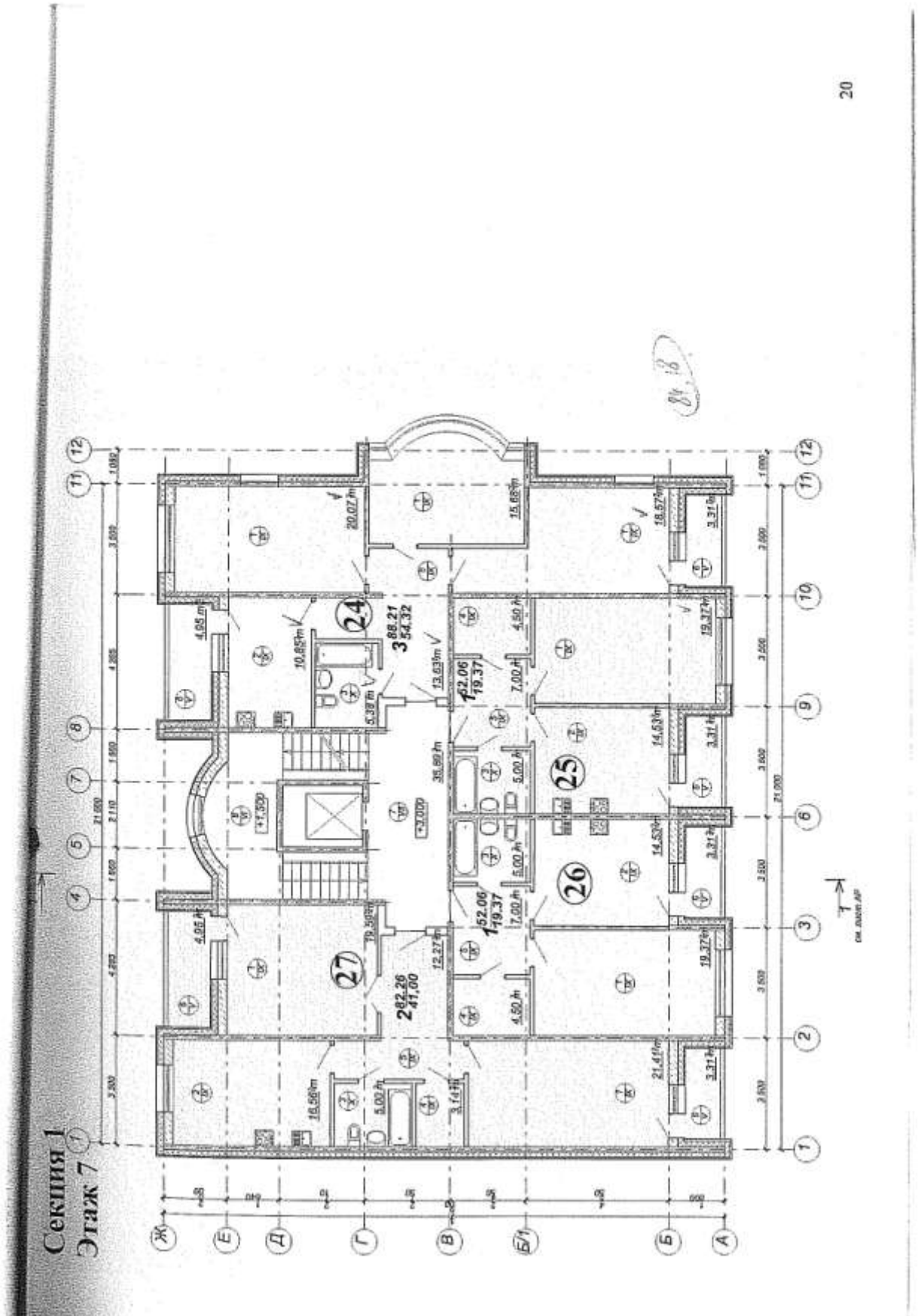


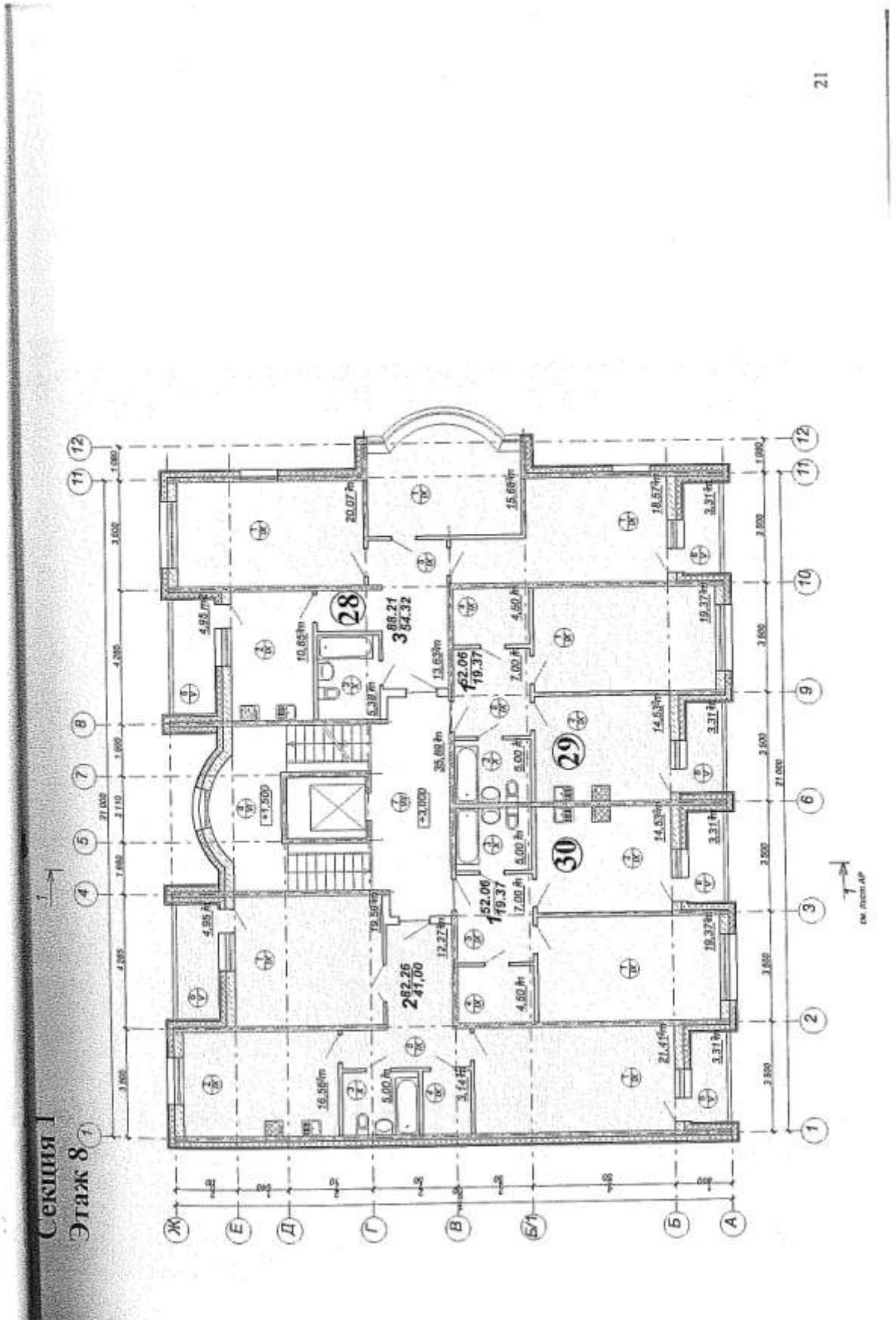


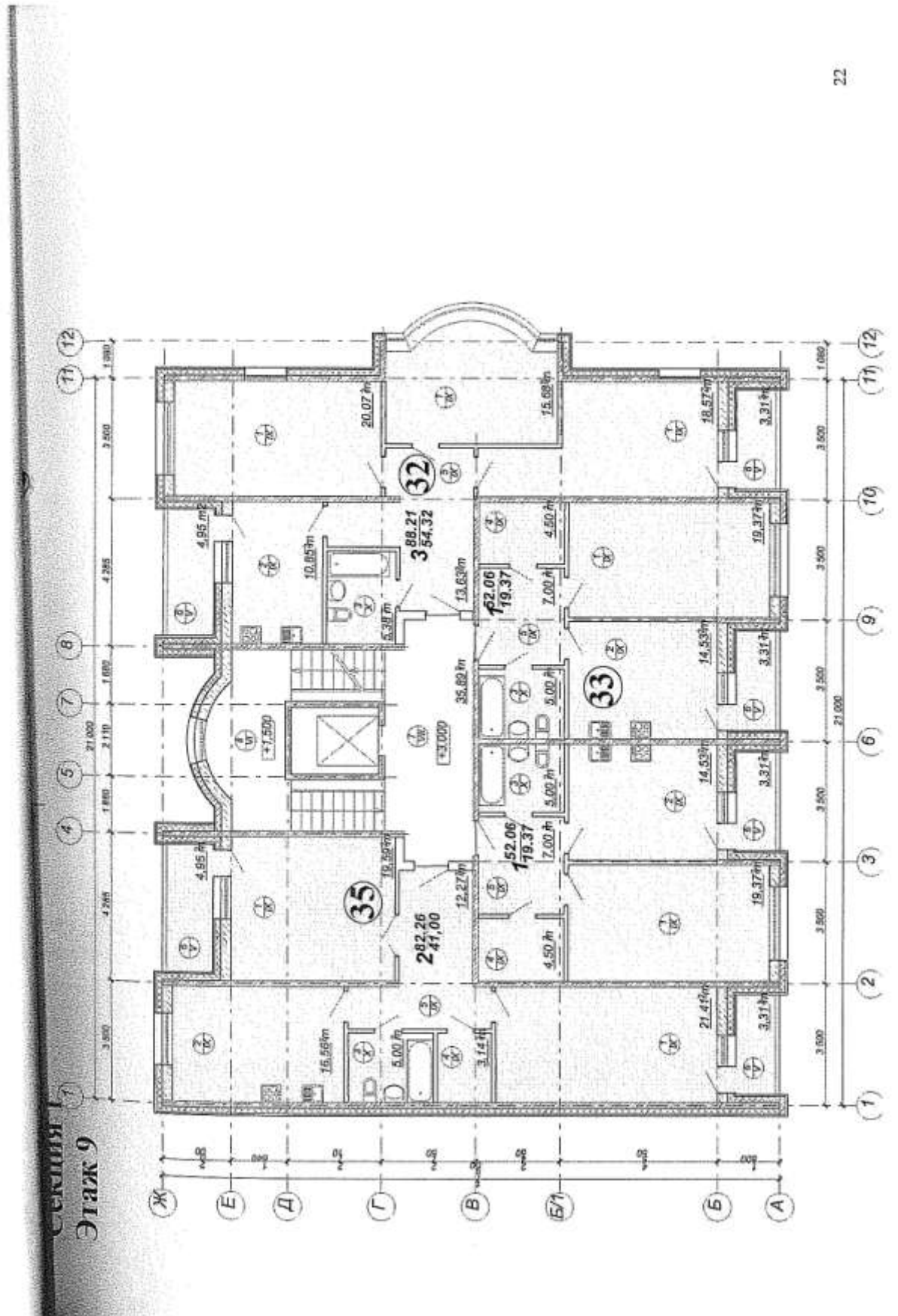


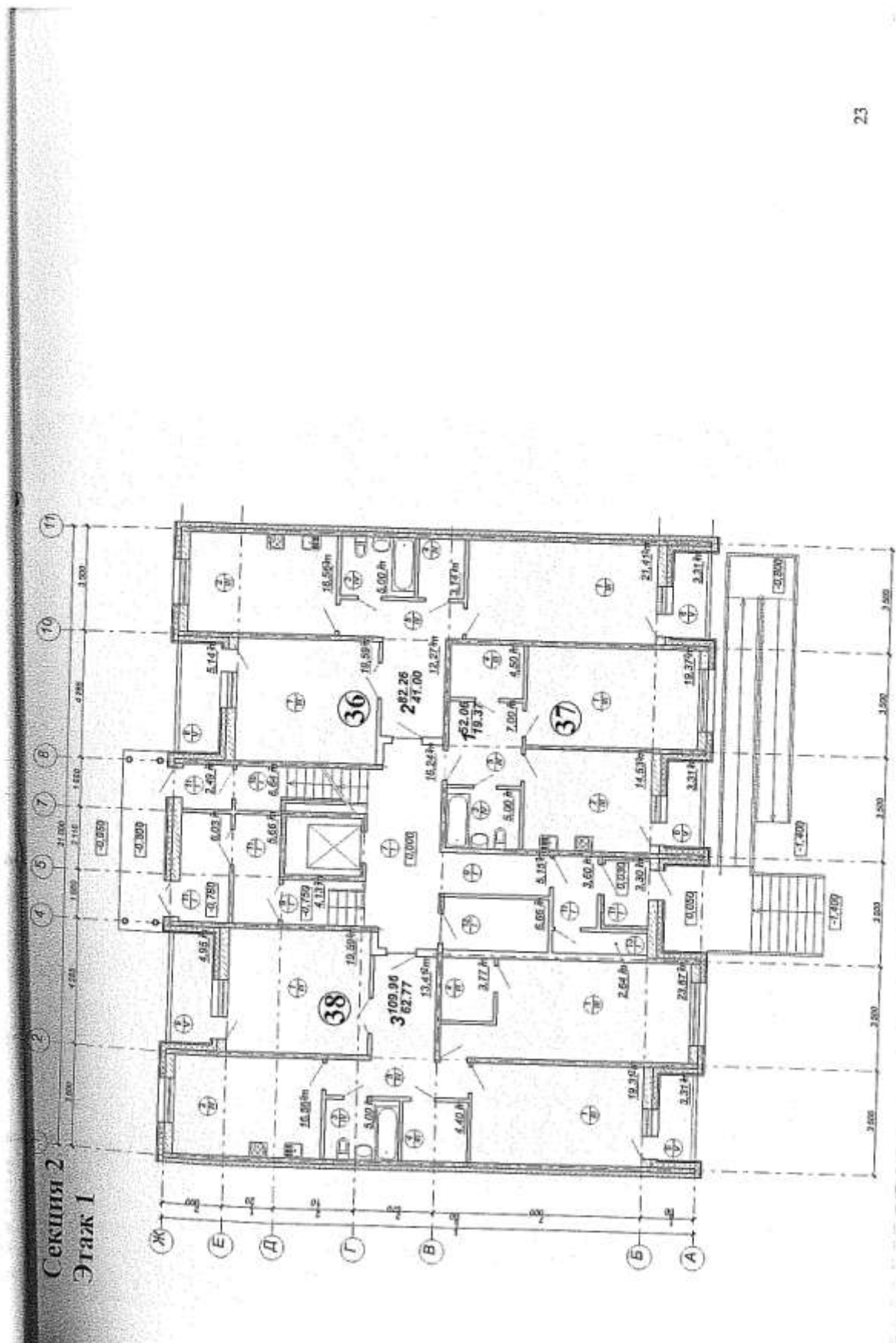


Секция 1
Этаж 6

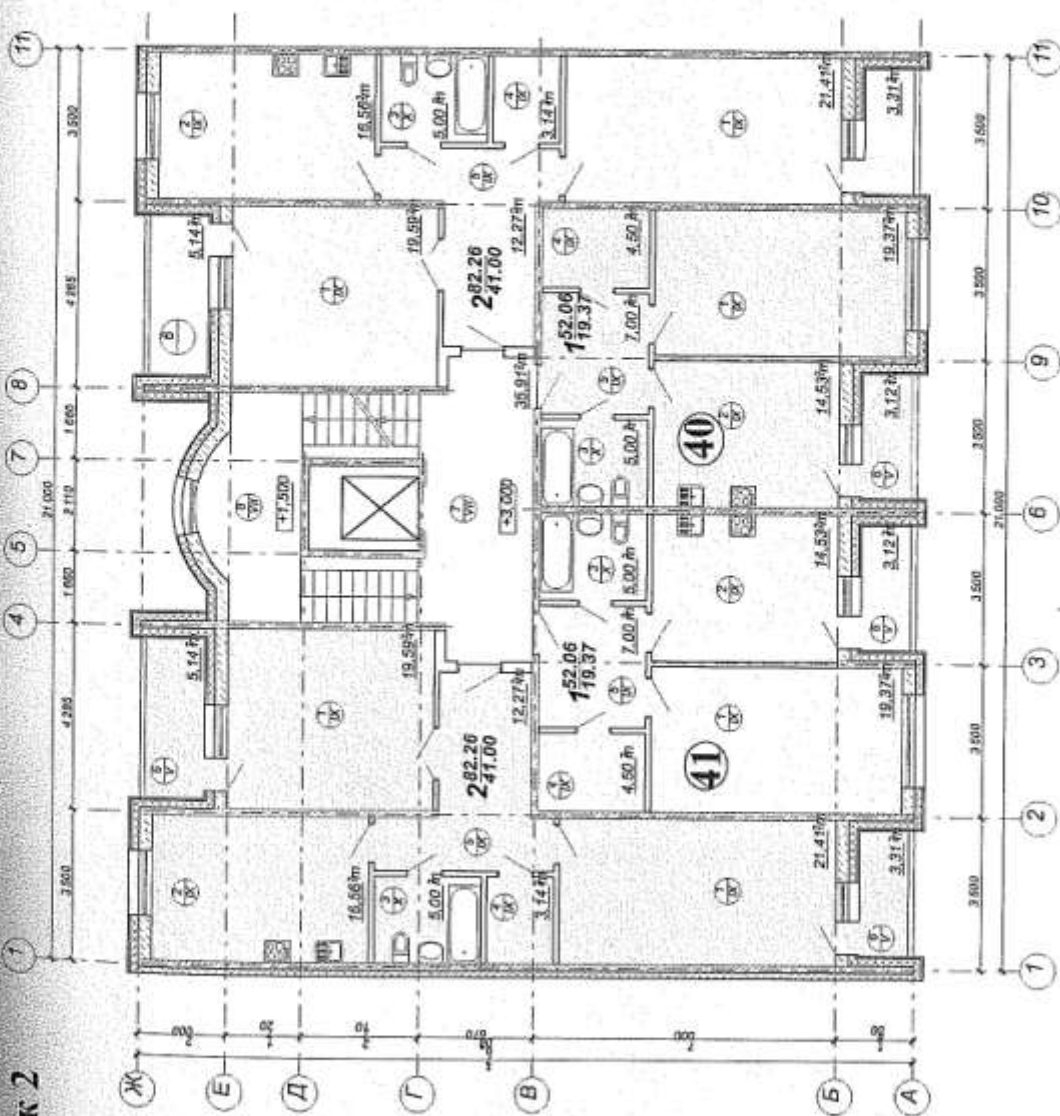


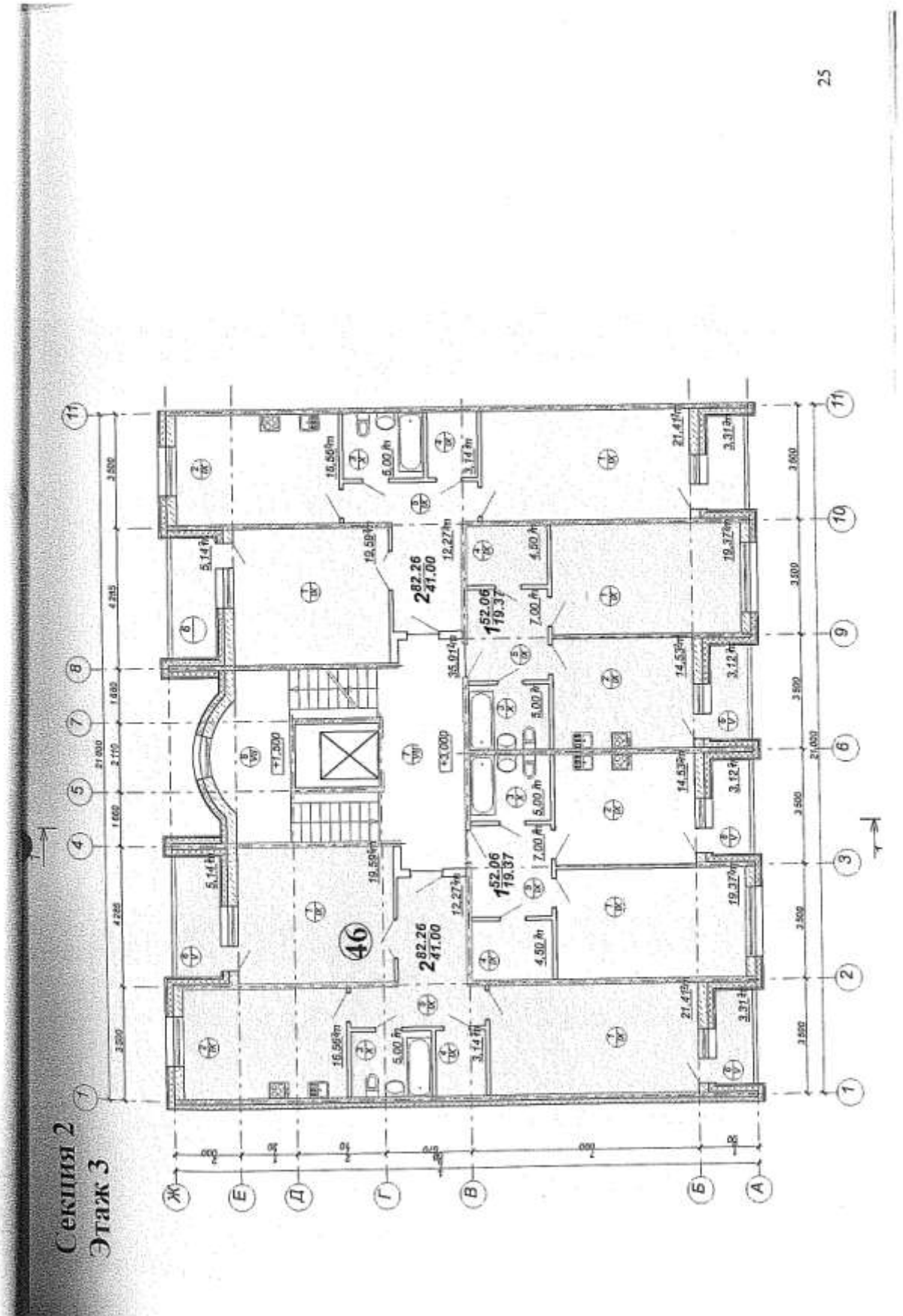


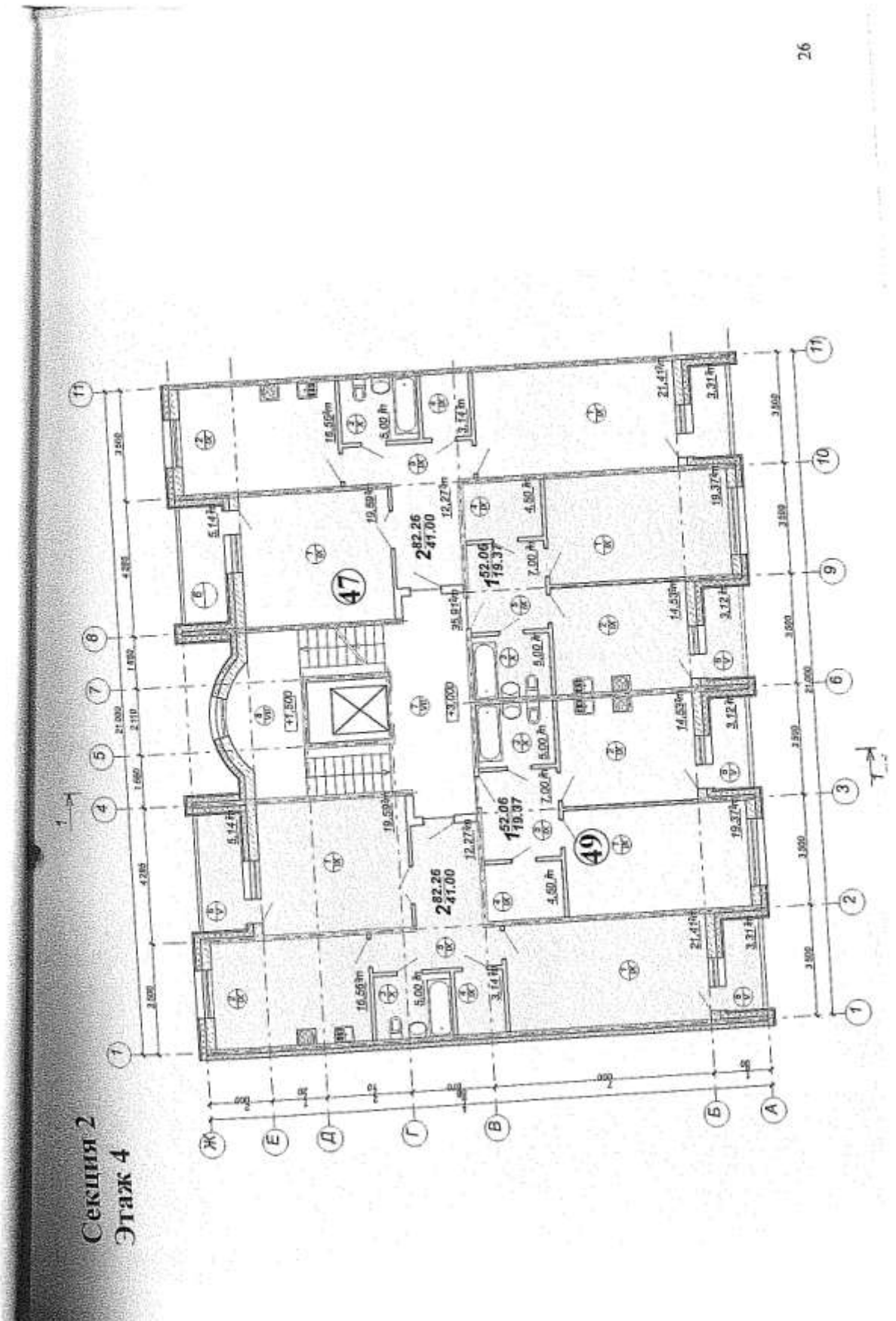


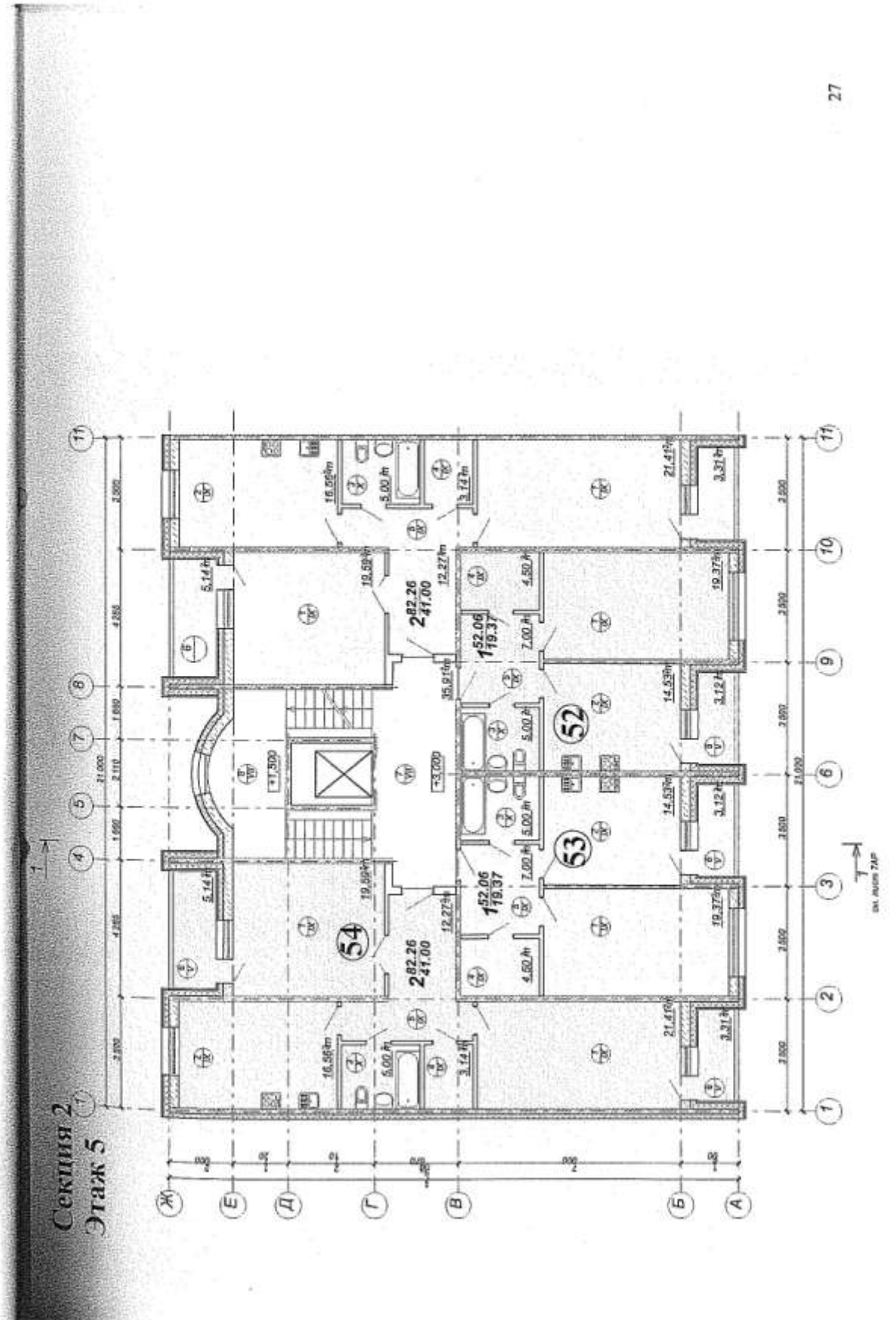


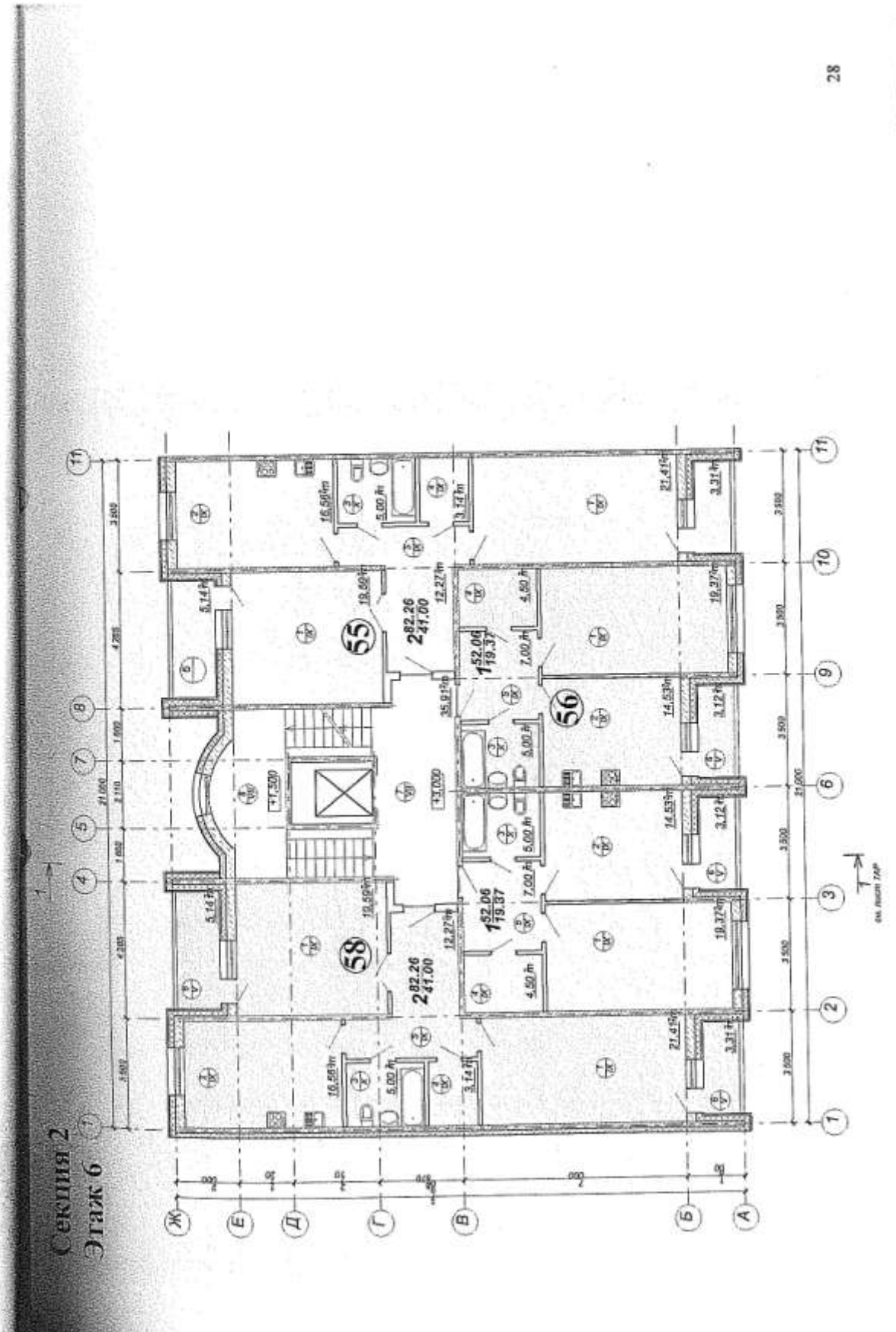
Секция 2
Этаж 2

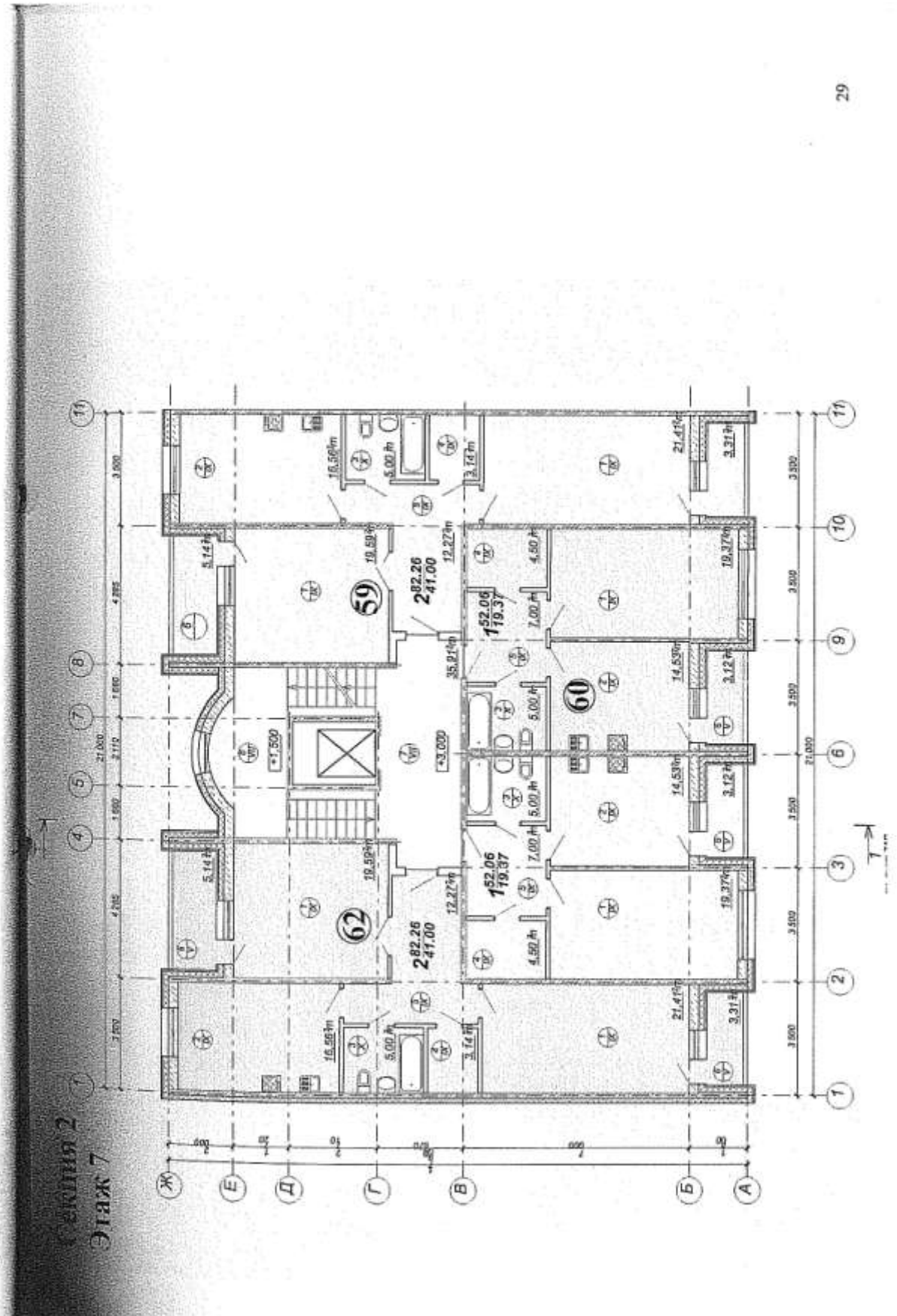


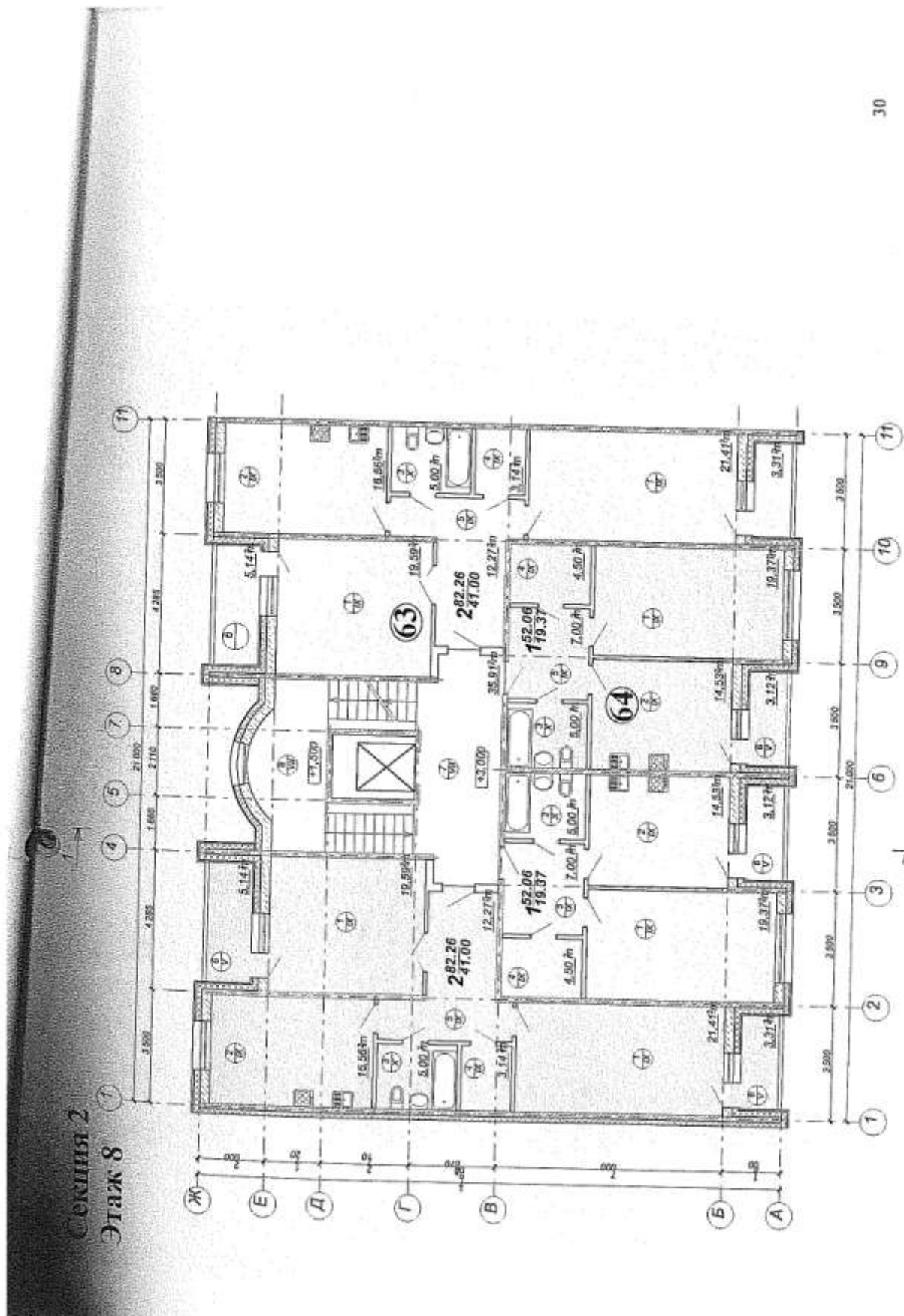


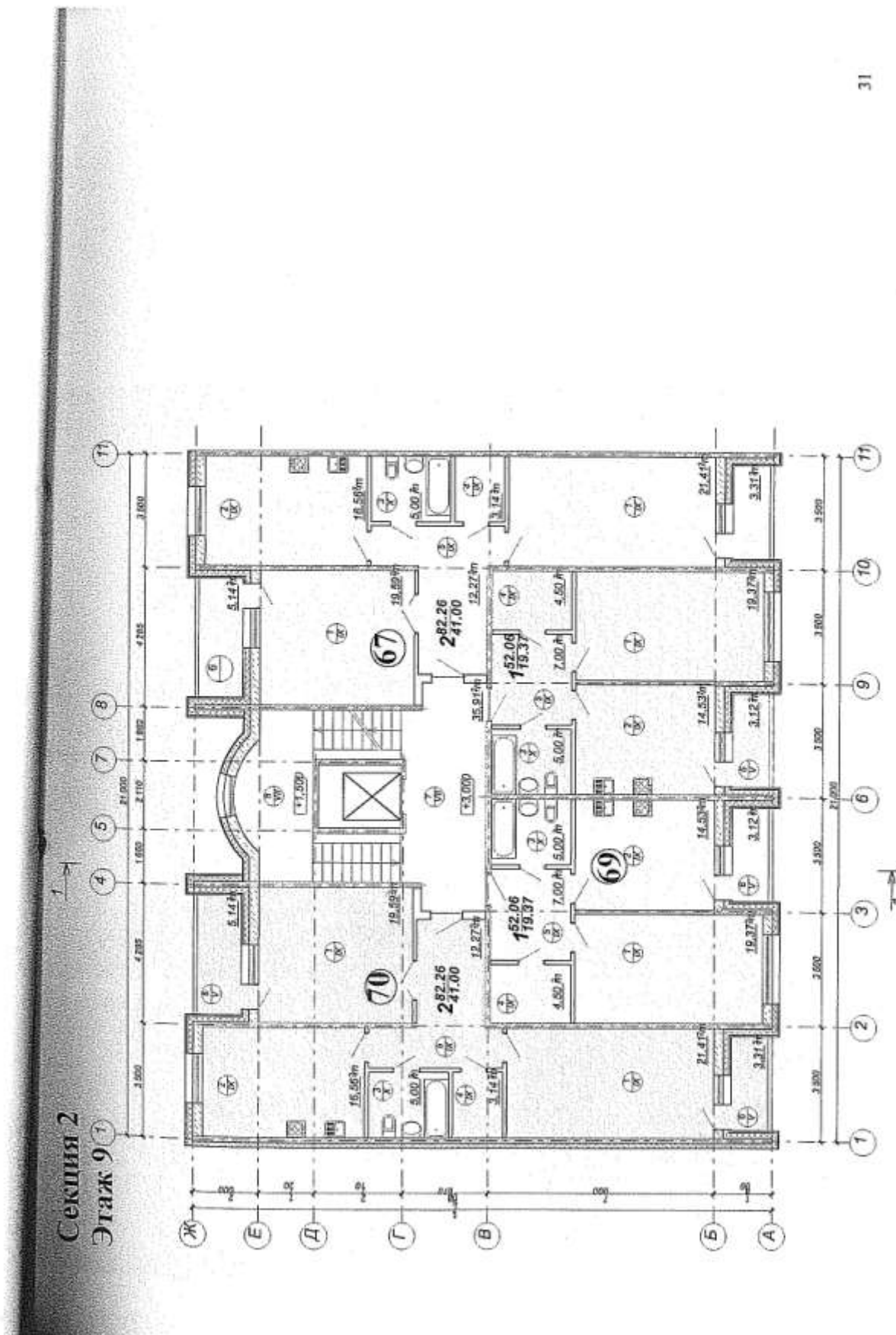


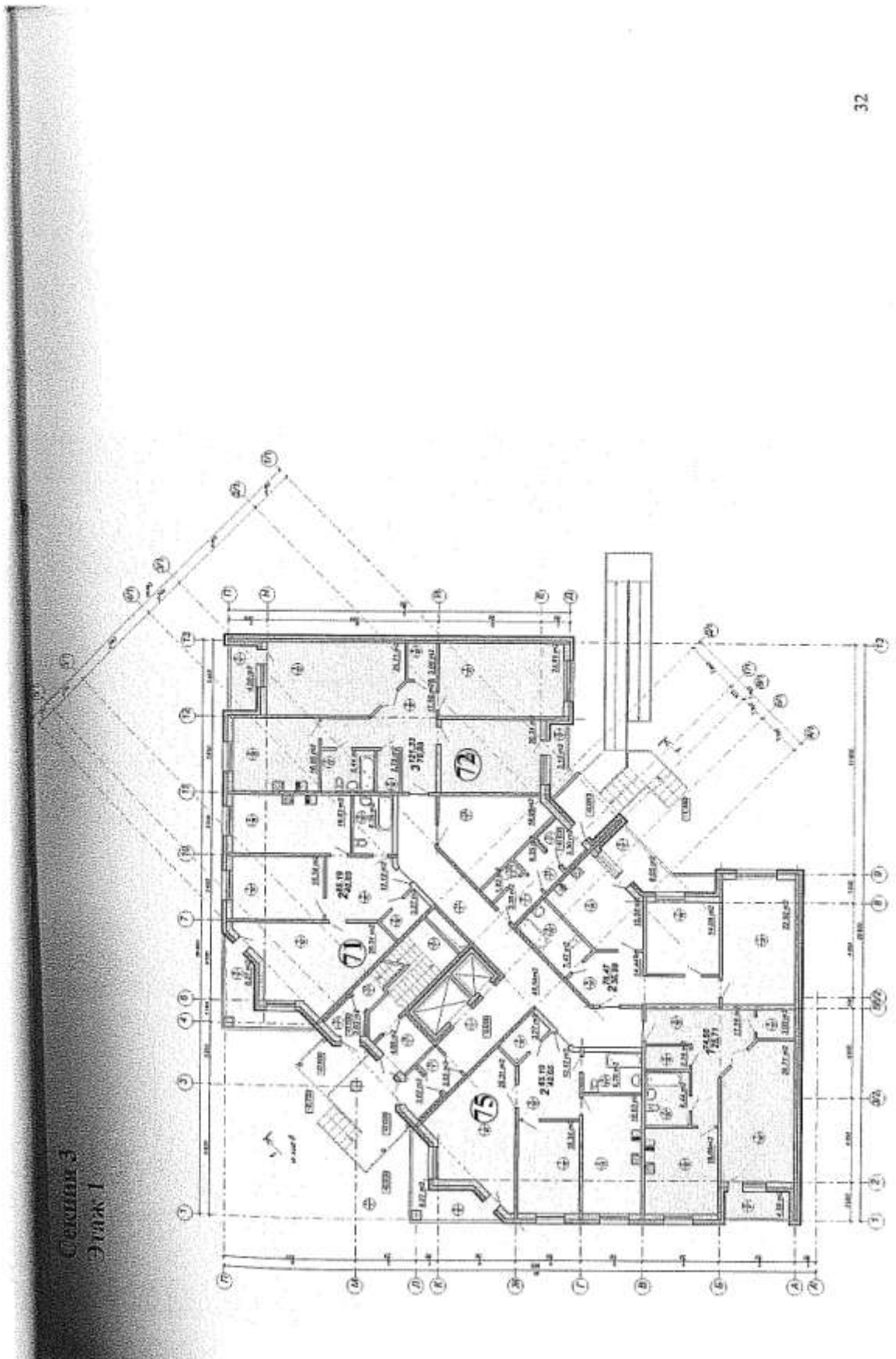


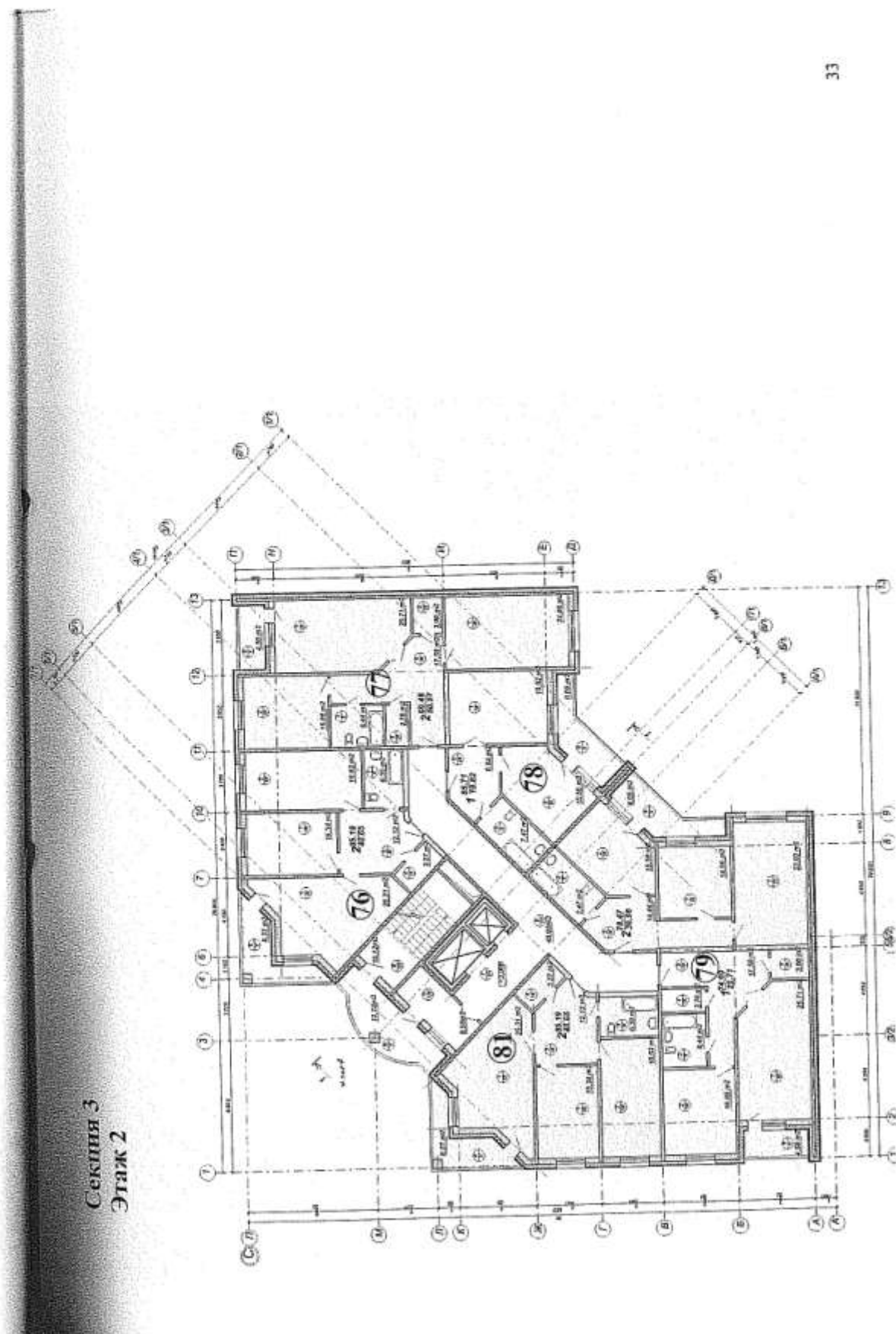


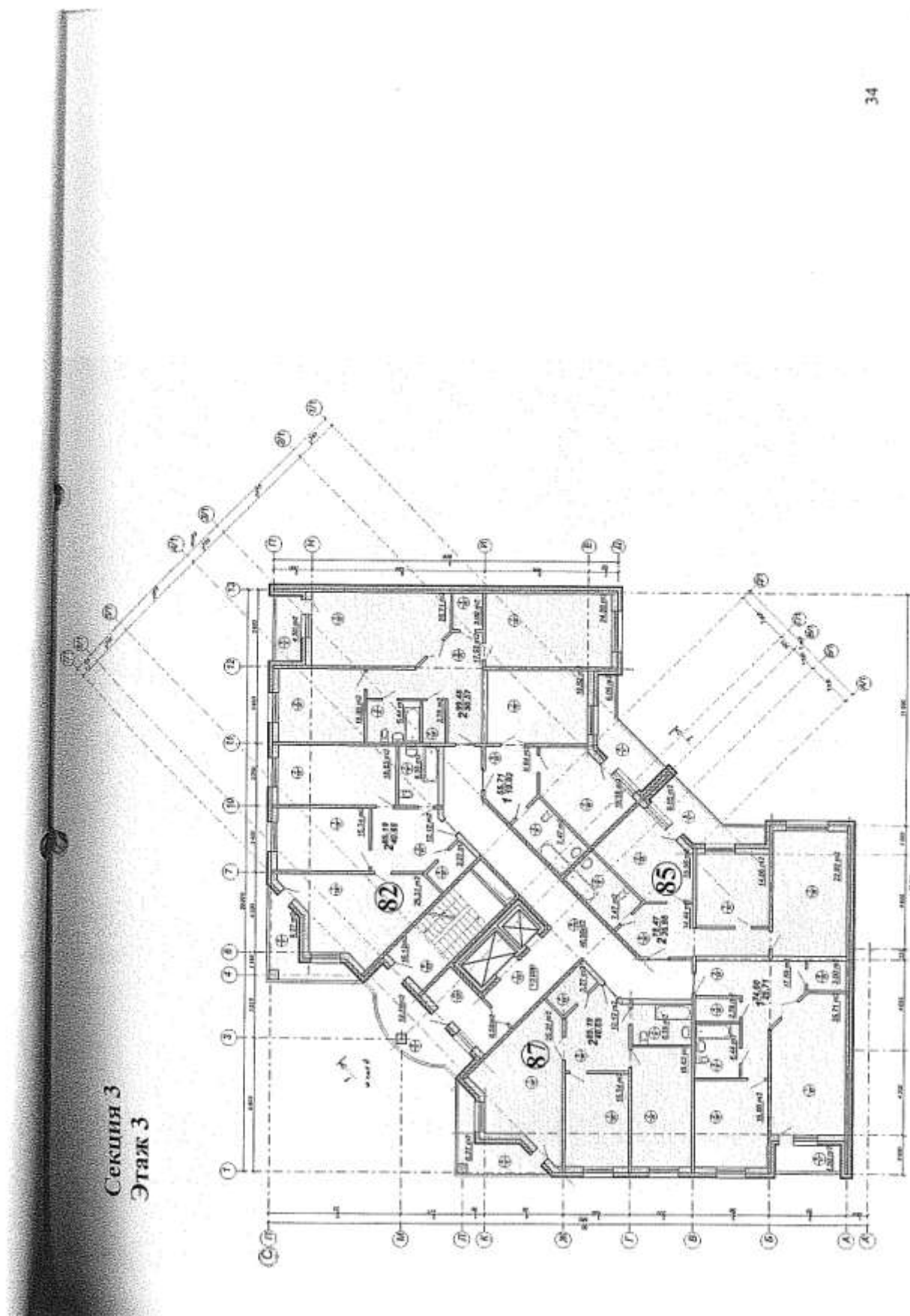




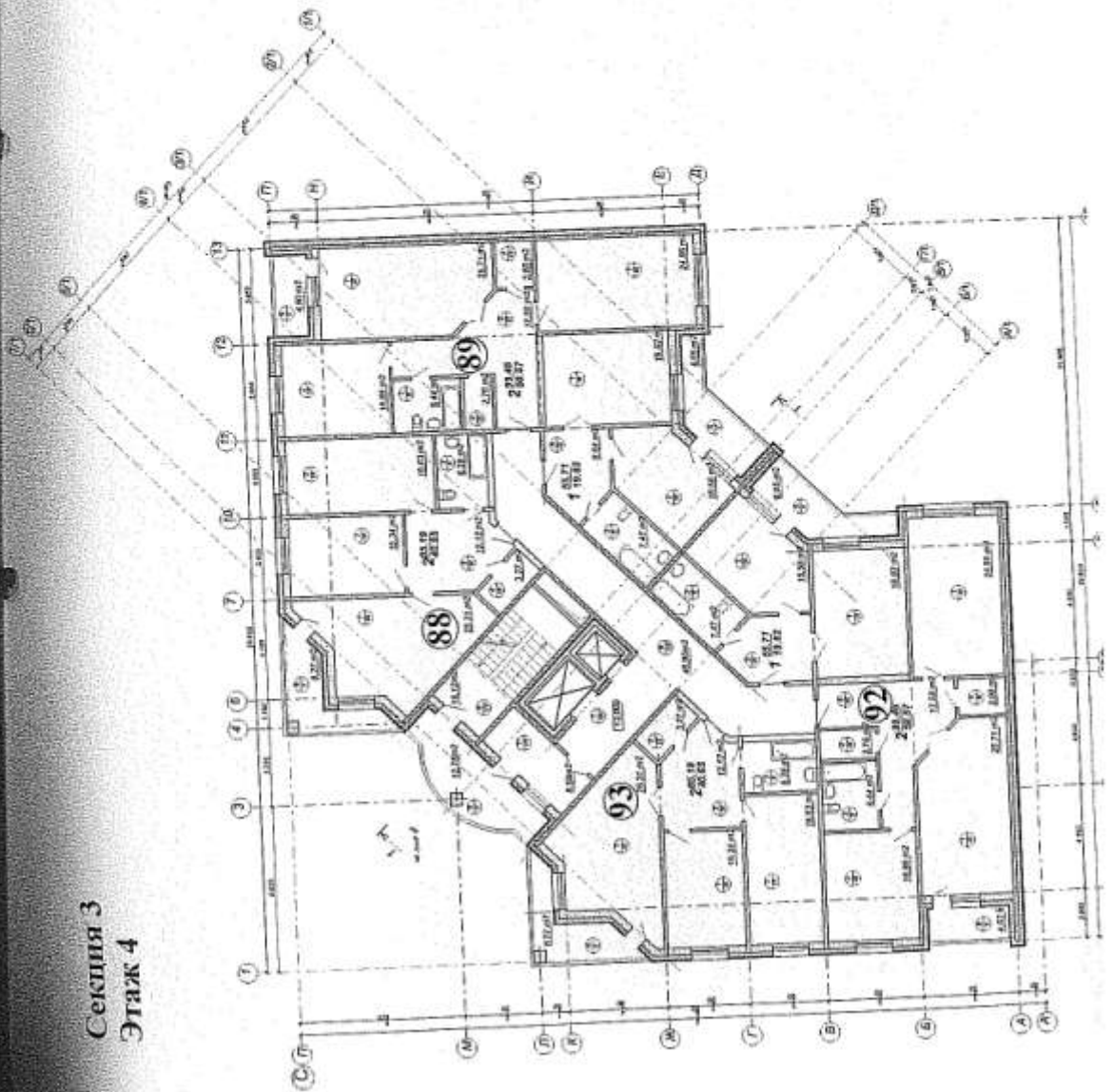


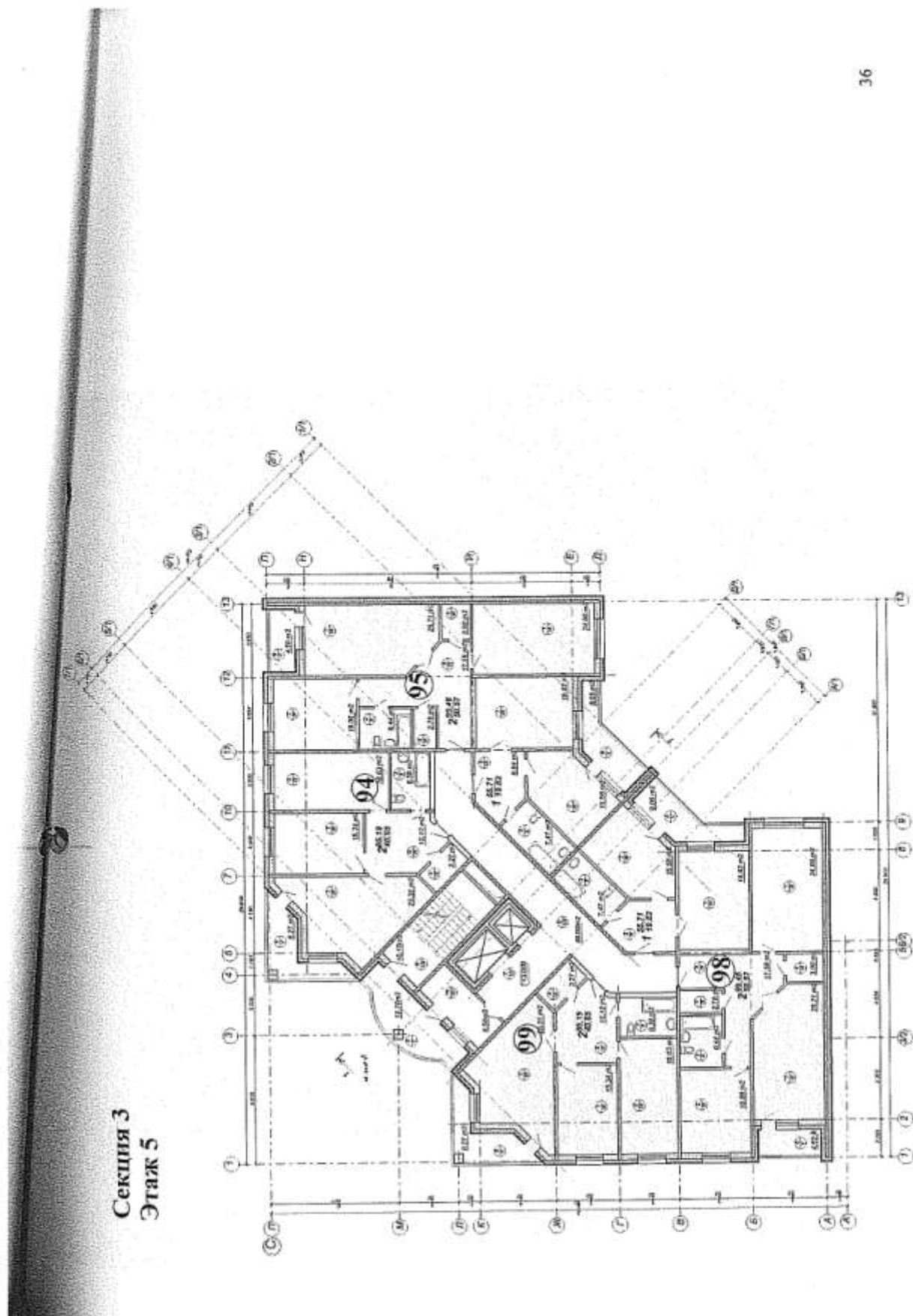




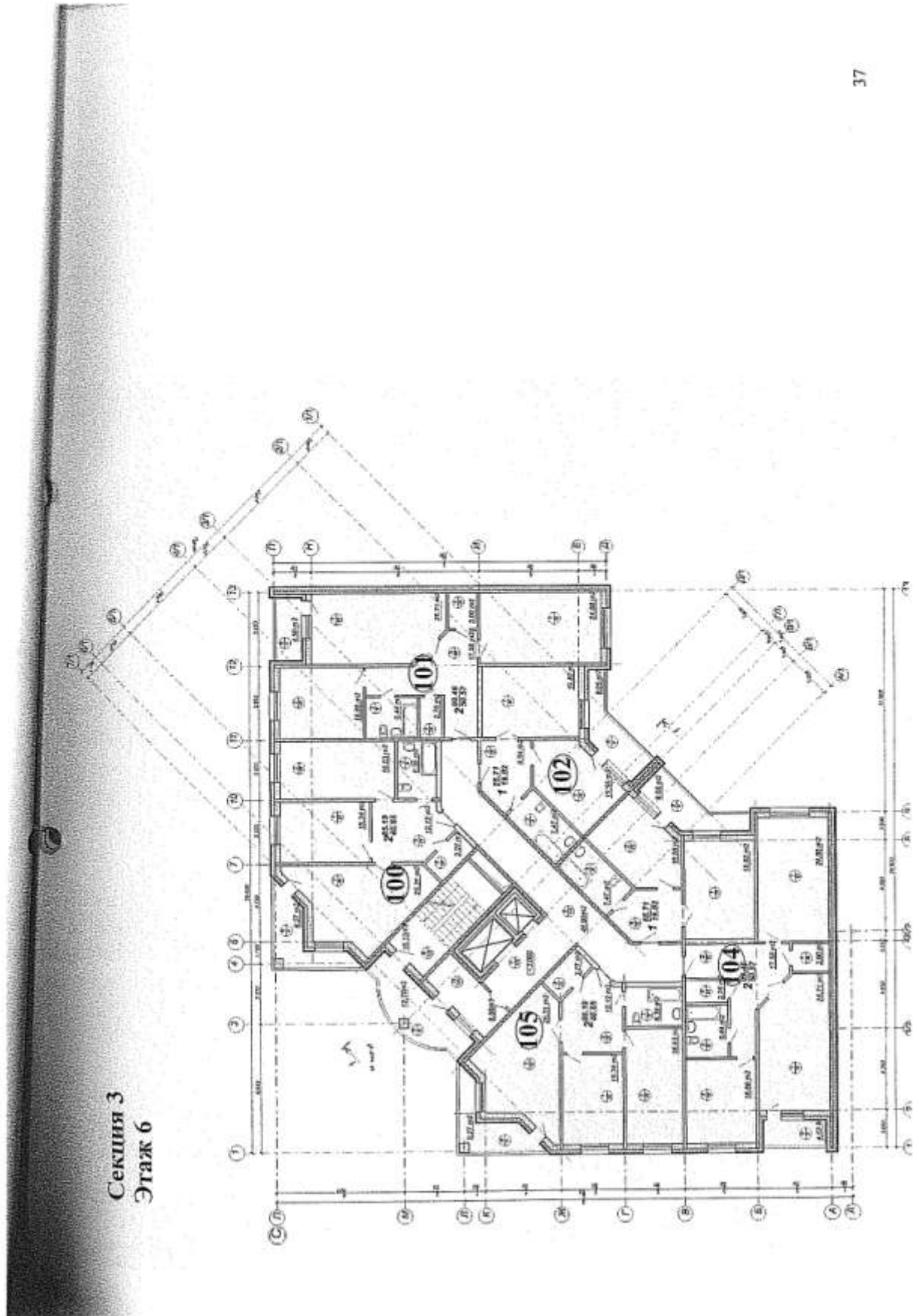


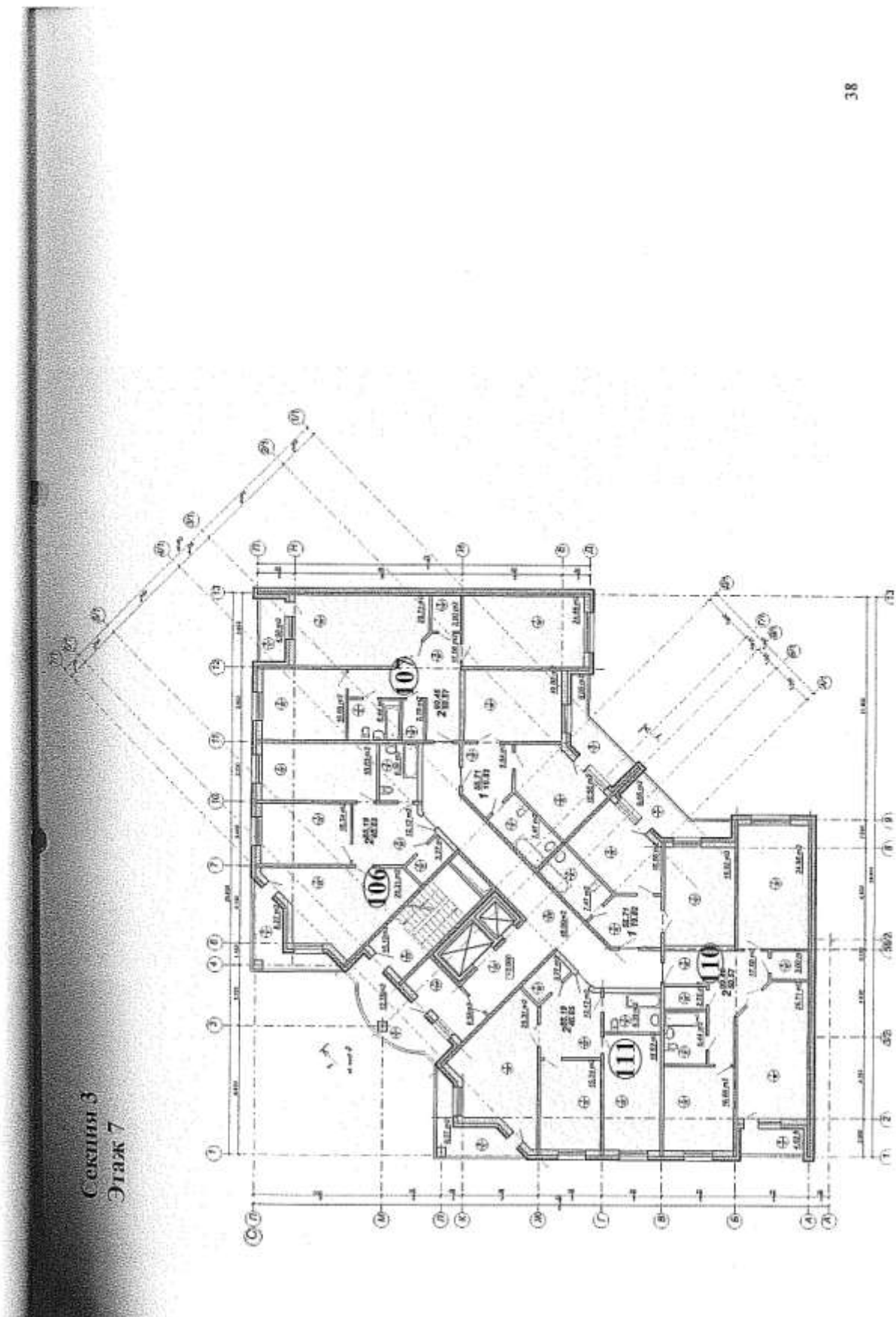
Секция 3
Этаж 4





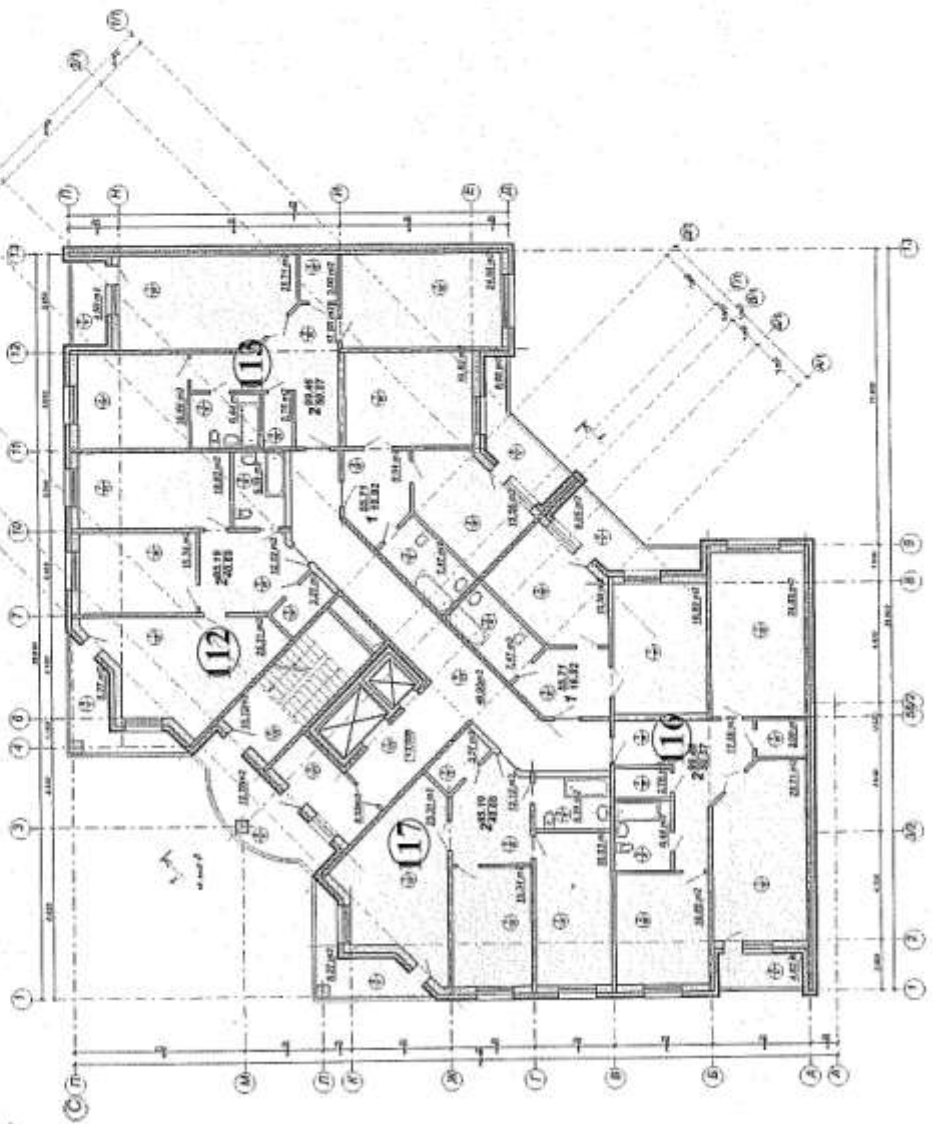
Секция 3
Этаж 5



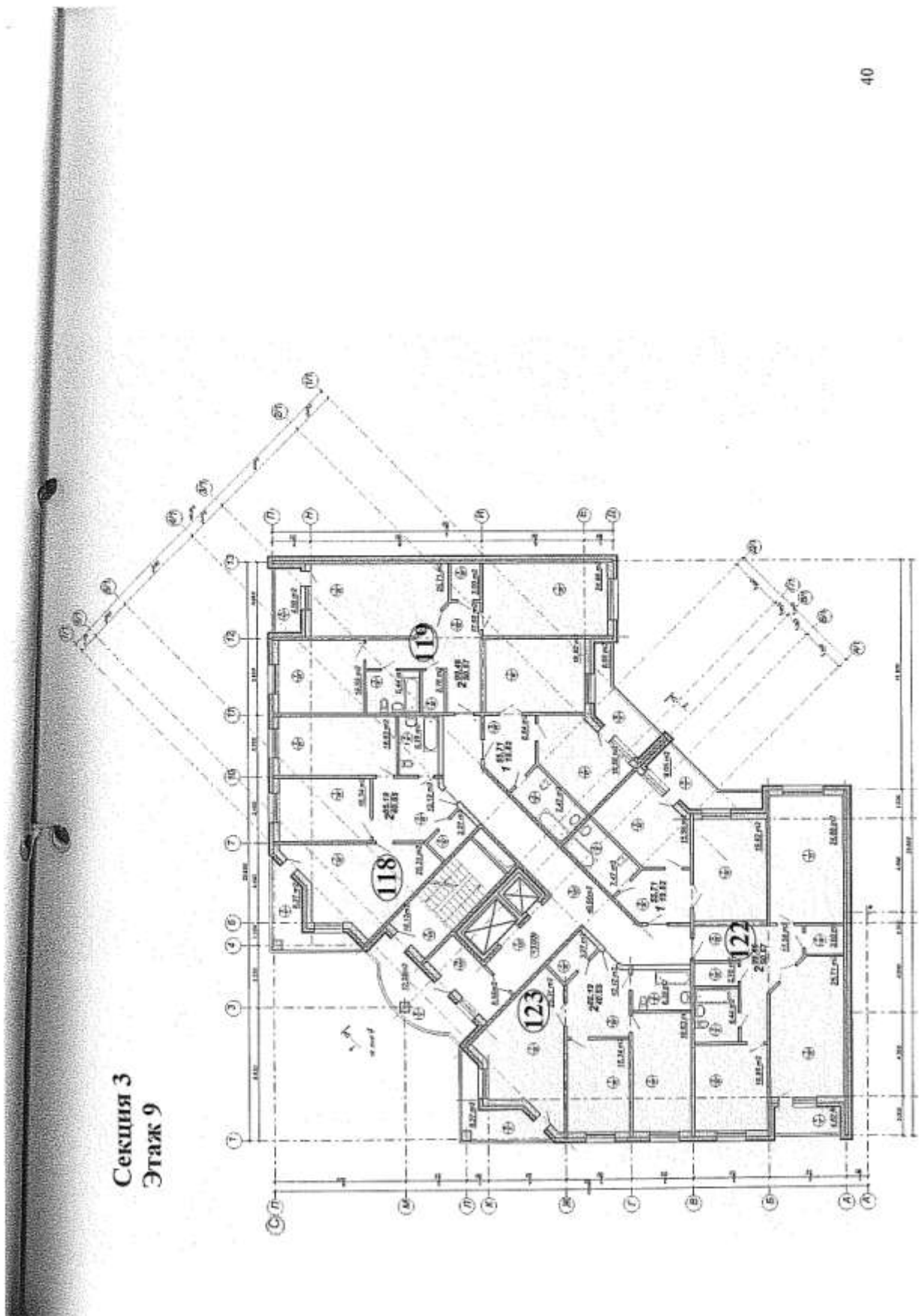


Секция 3
Этаж 7

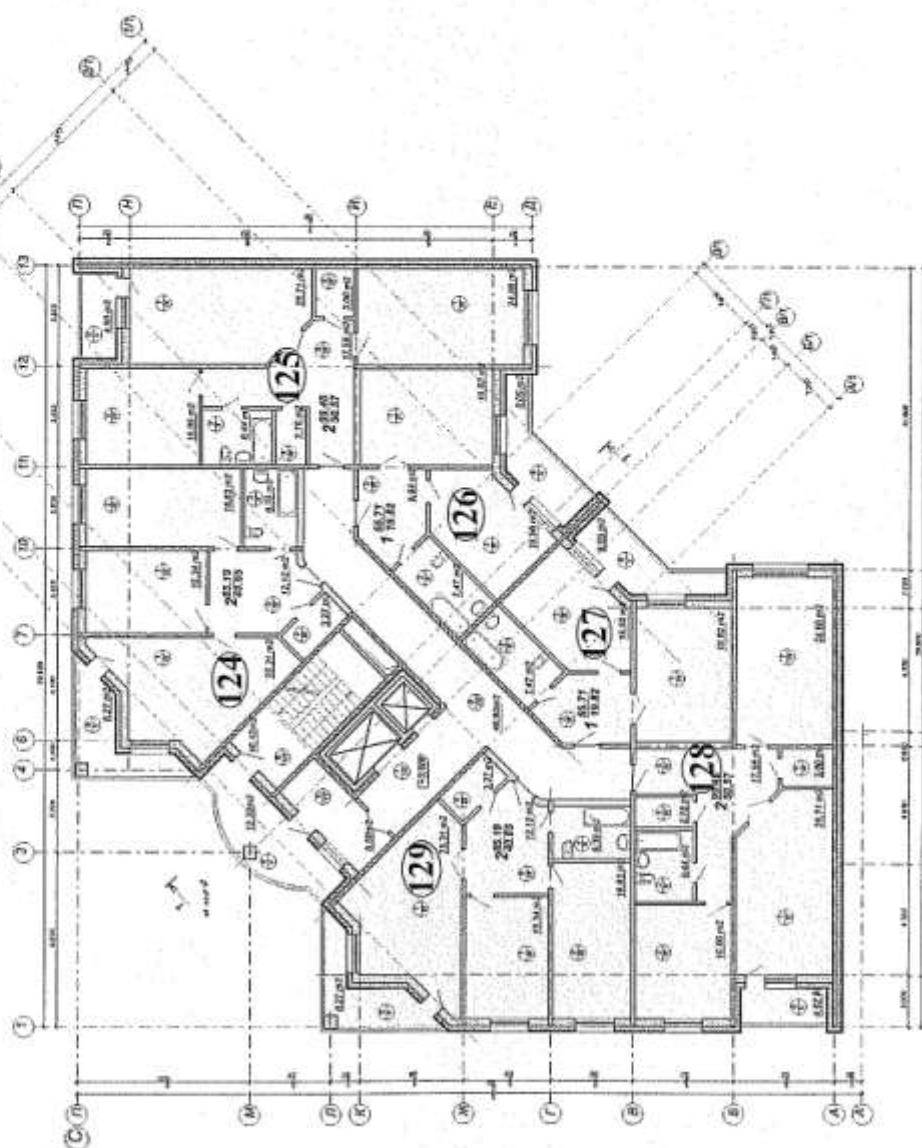
Секция 3
Этаж 8

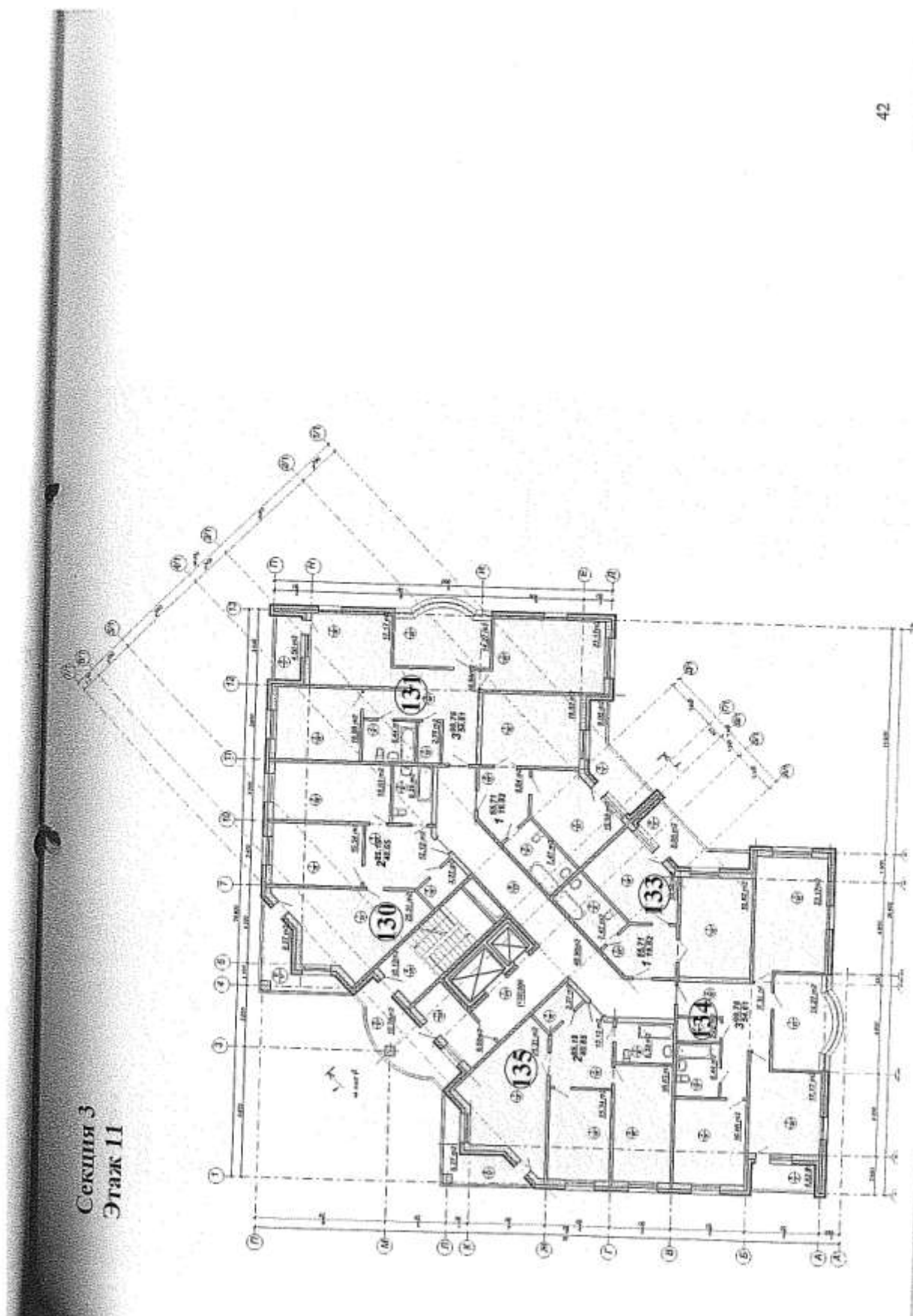


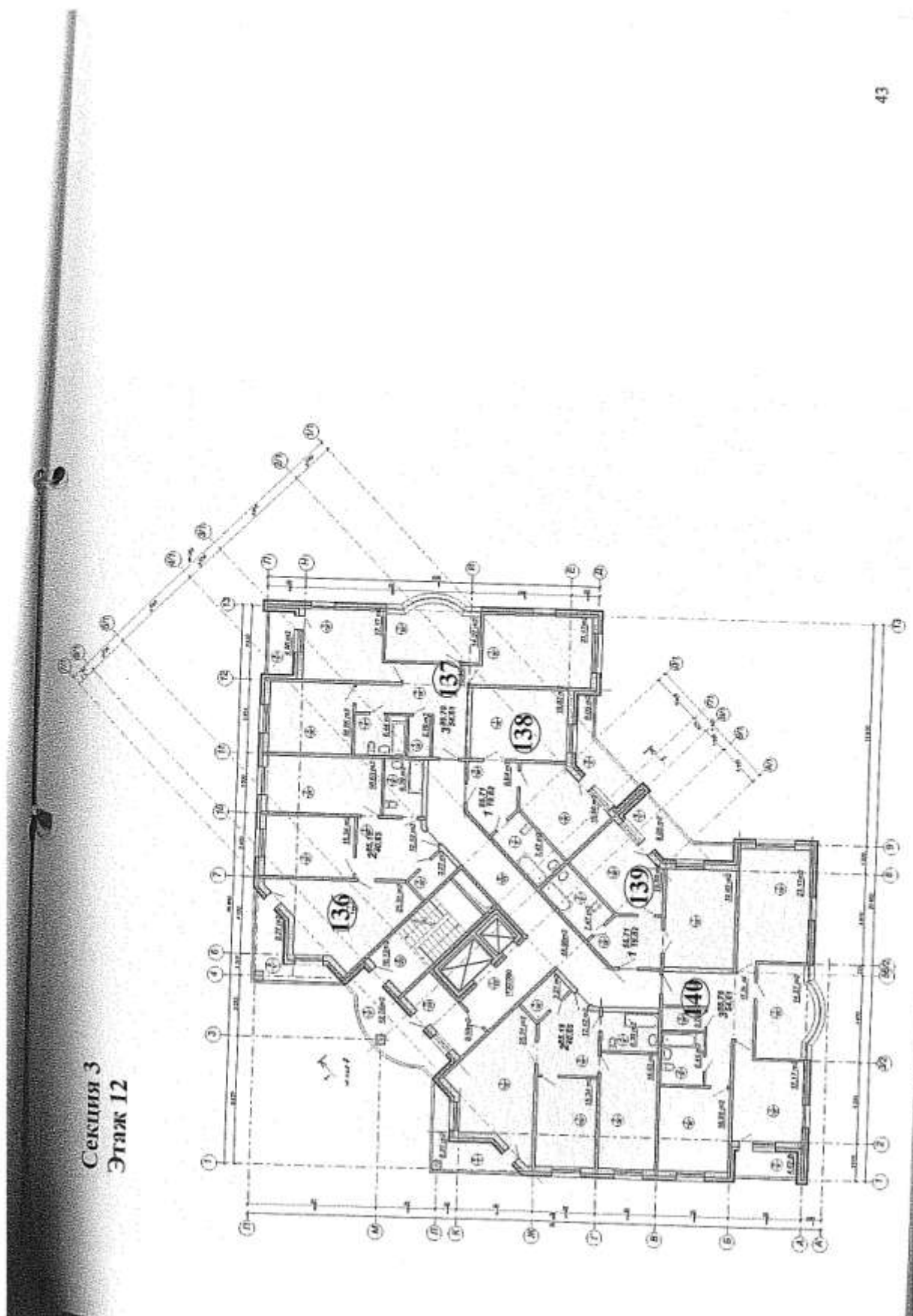
Секция 3
Этаж 9



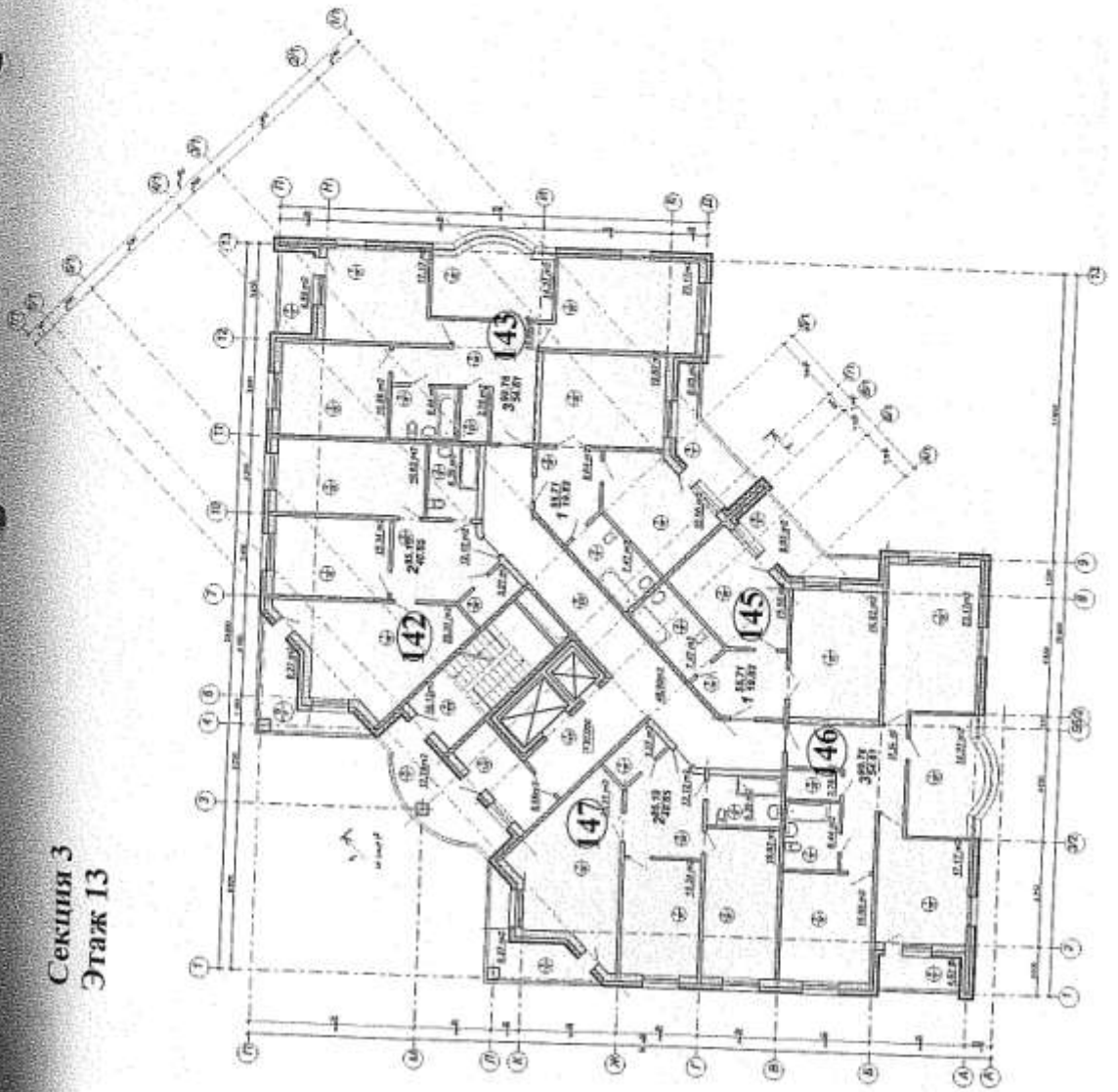
**Секция 3
Этаж 10**

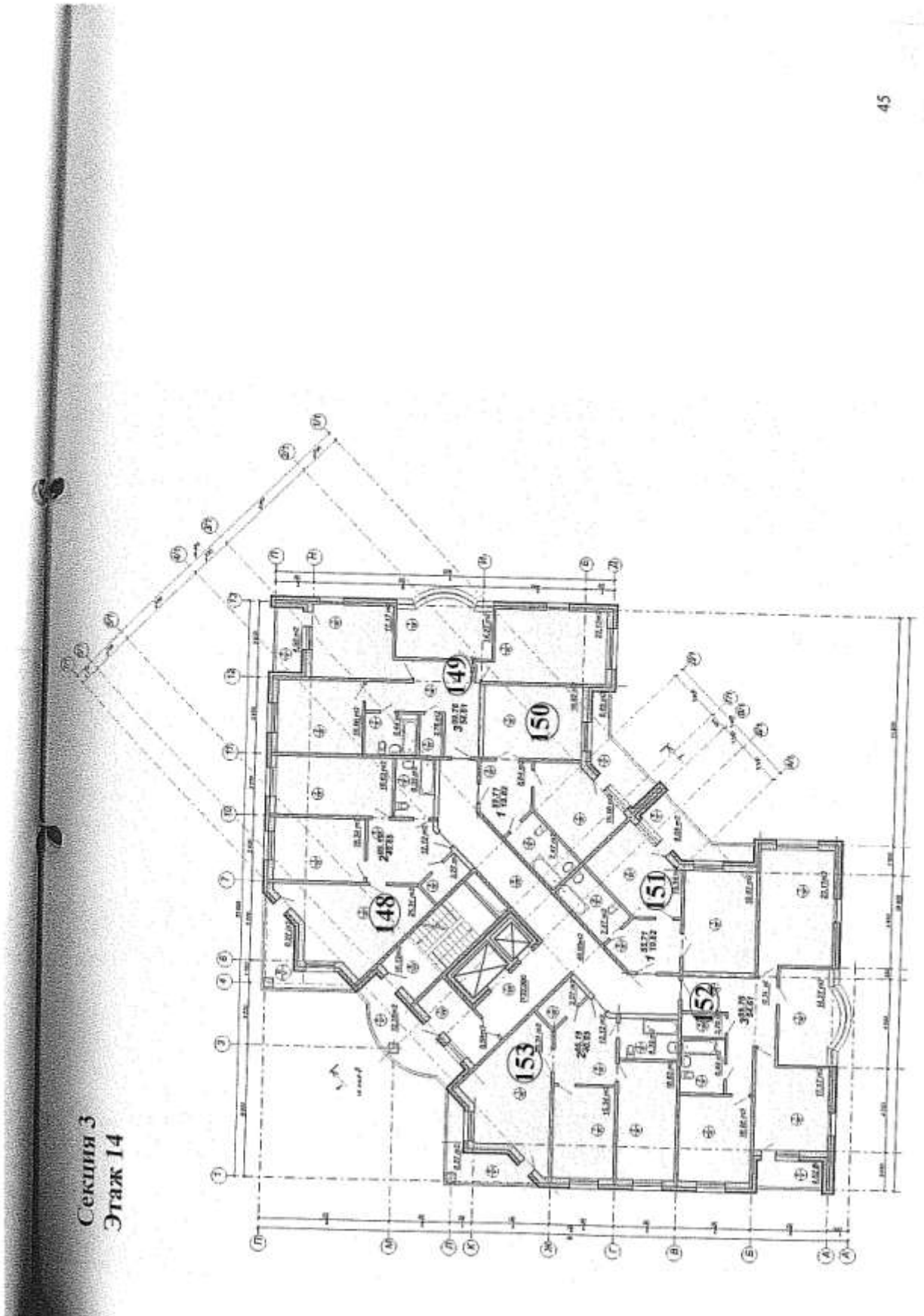


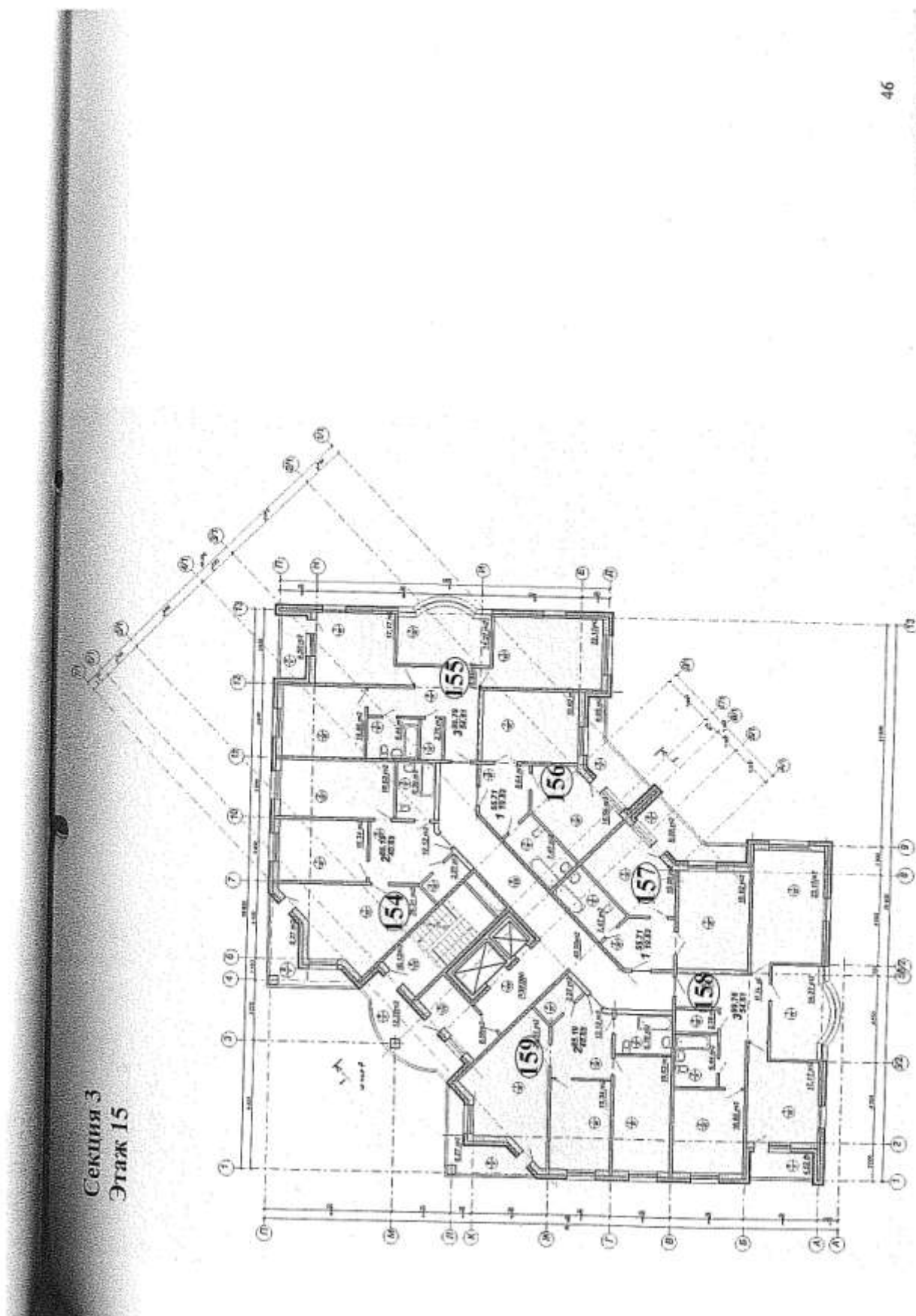


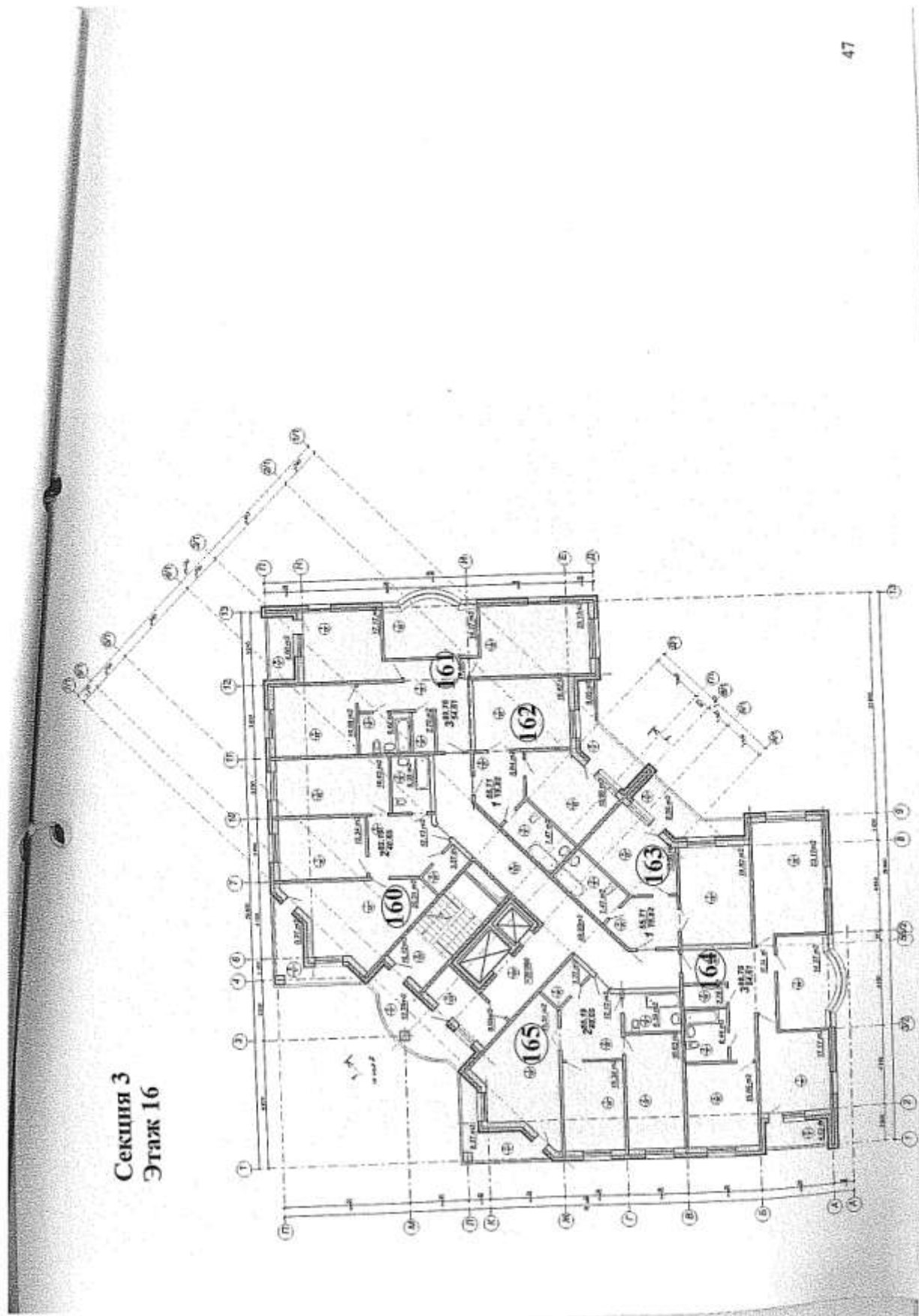


Секция 3
Этаж 13

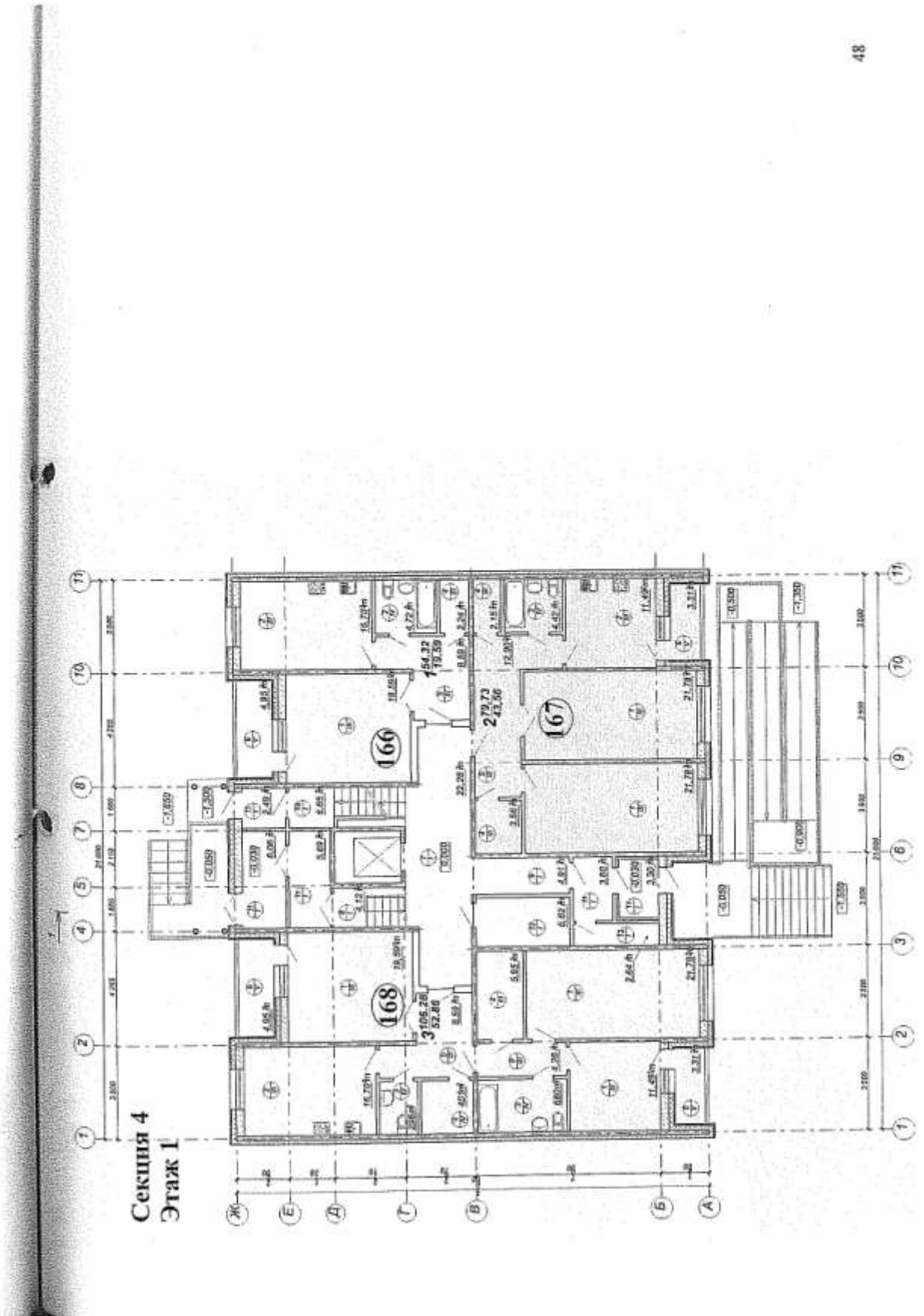


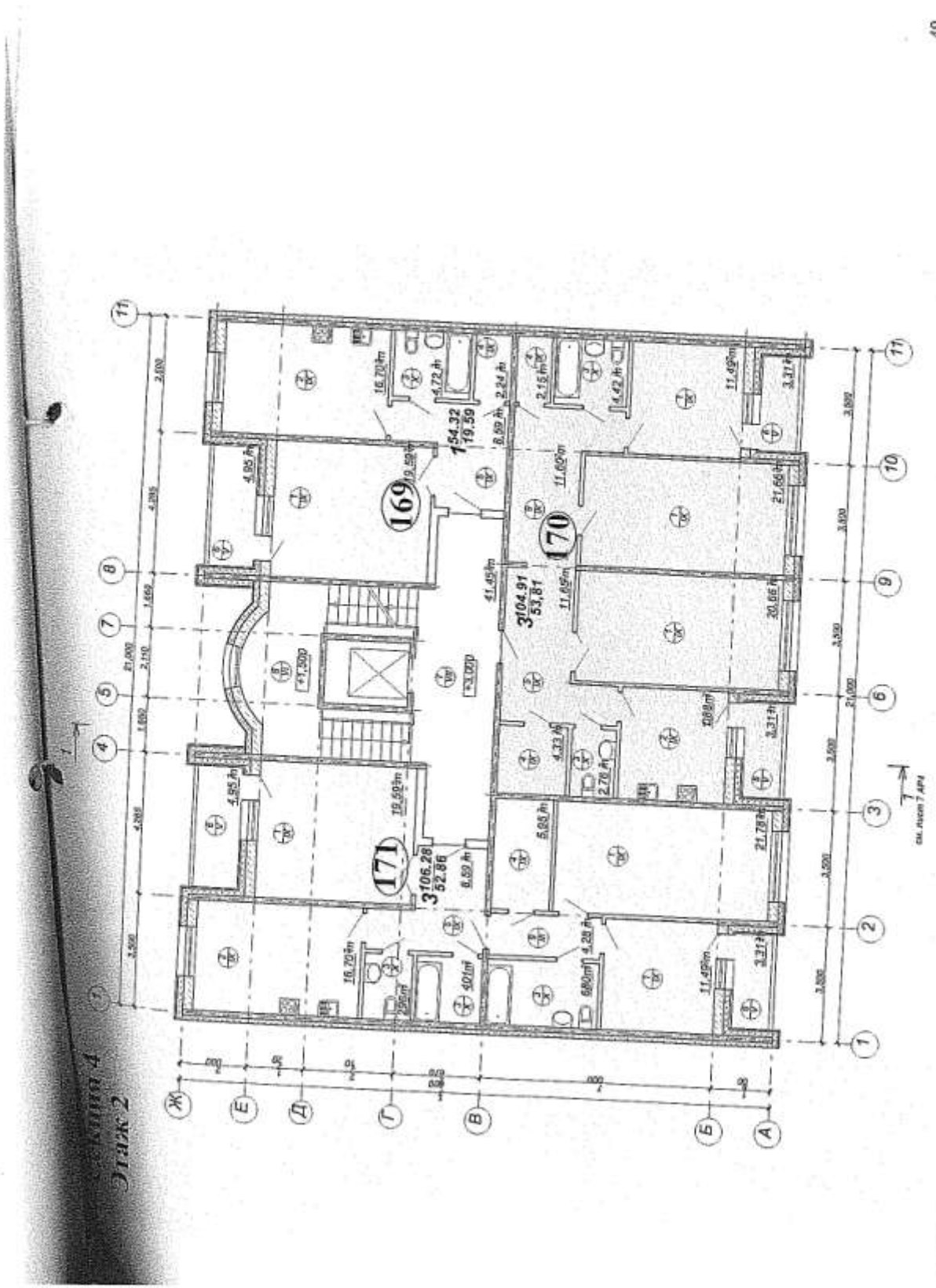






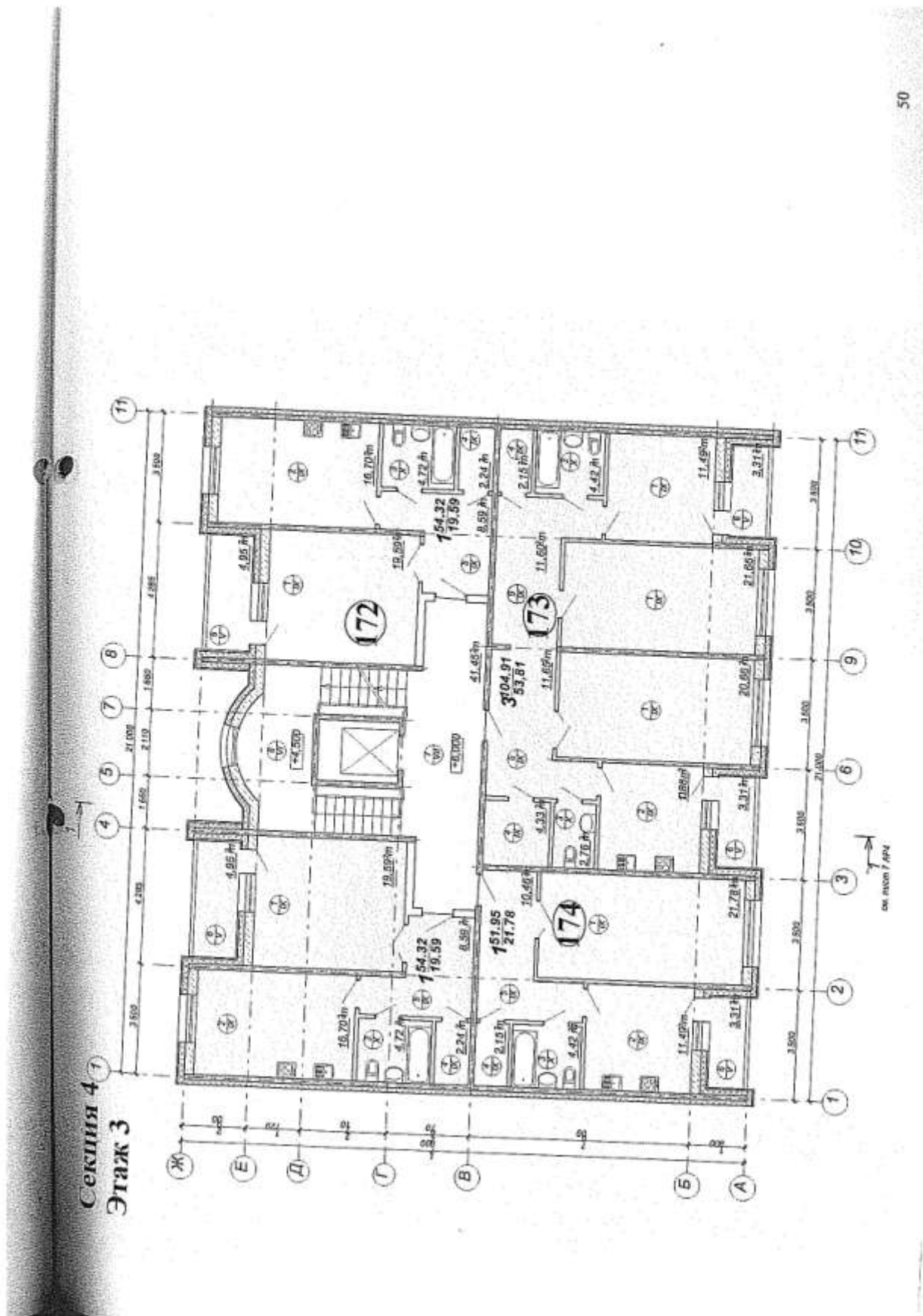
Секция 3
Этаж 16



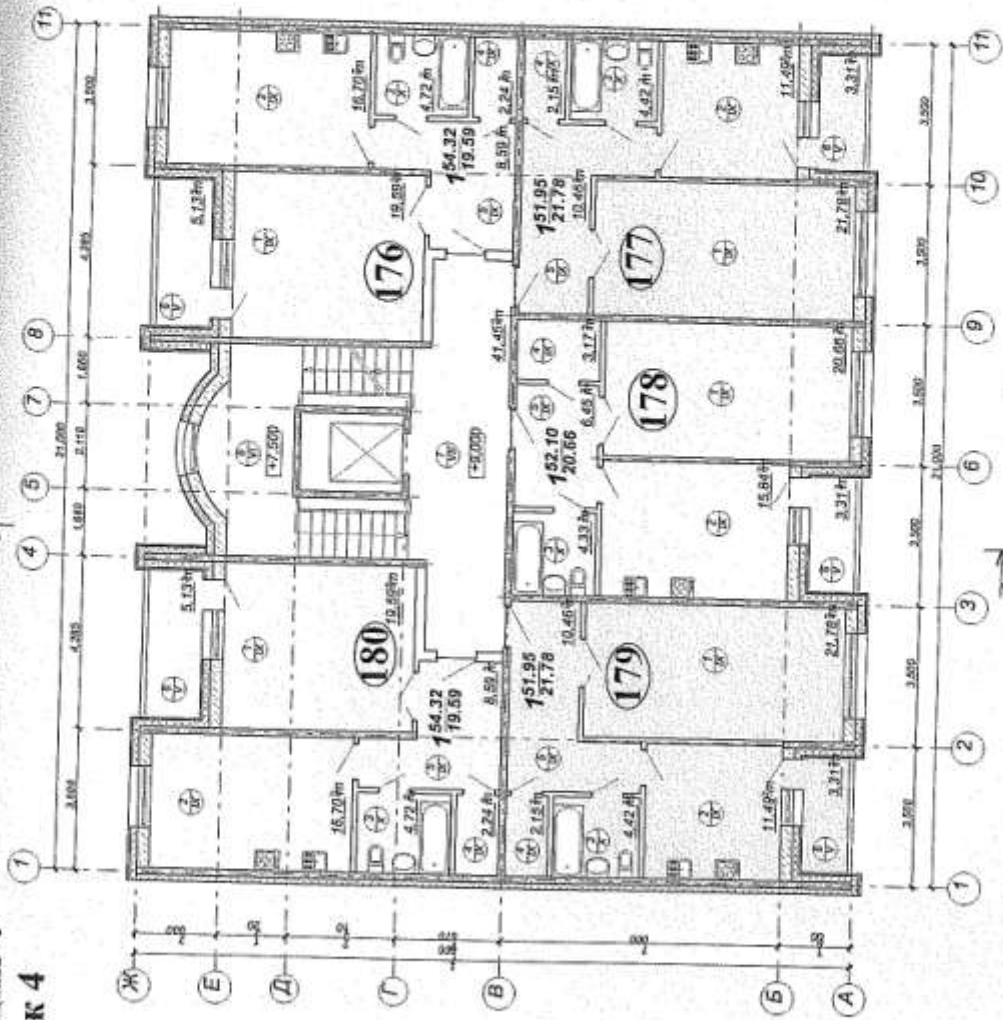


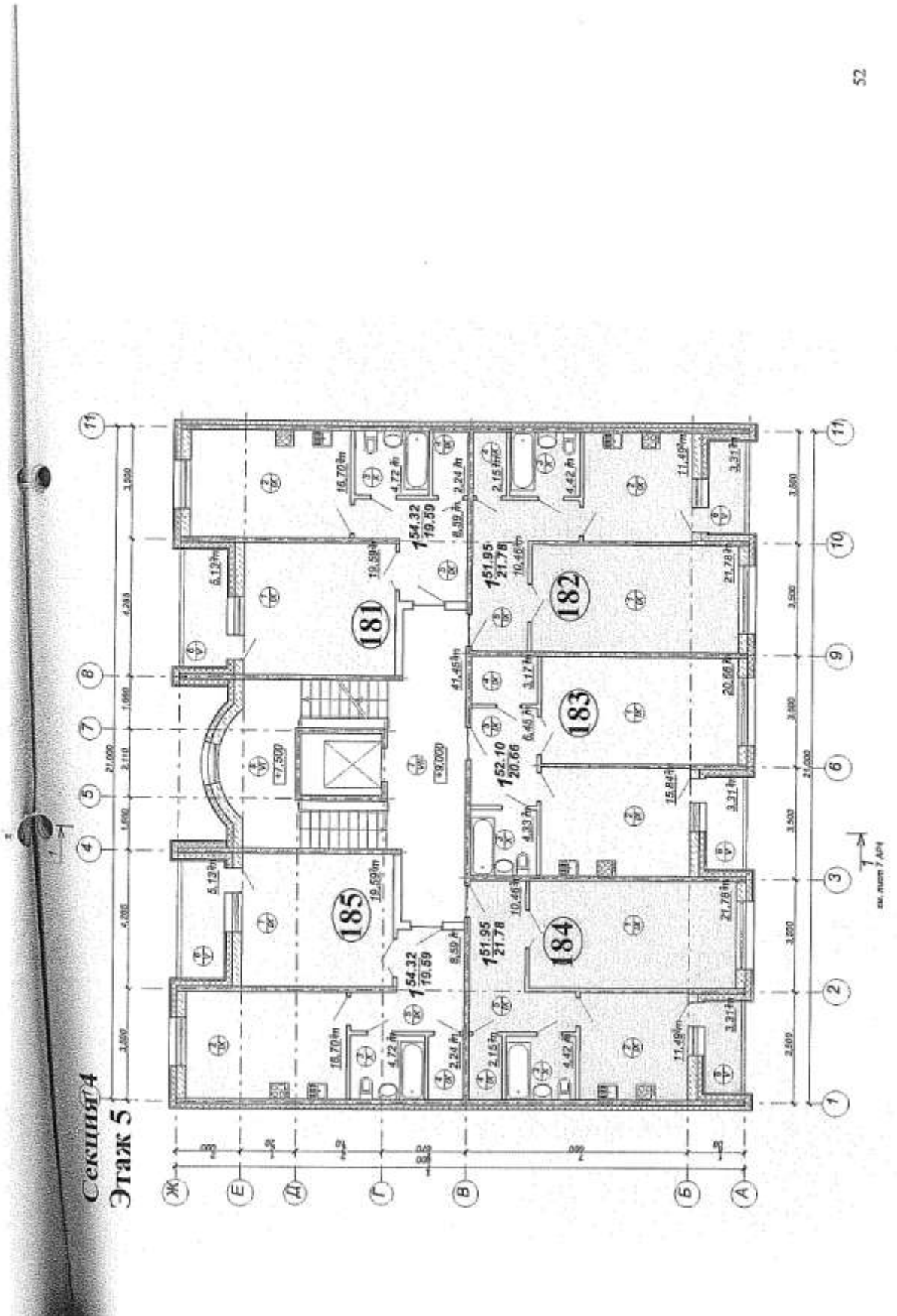
Этаж 4
Этаж 2

см. лист 7 АРЧ

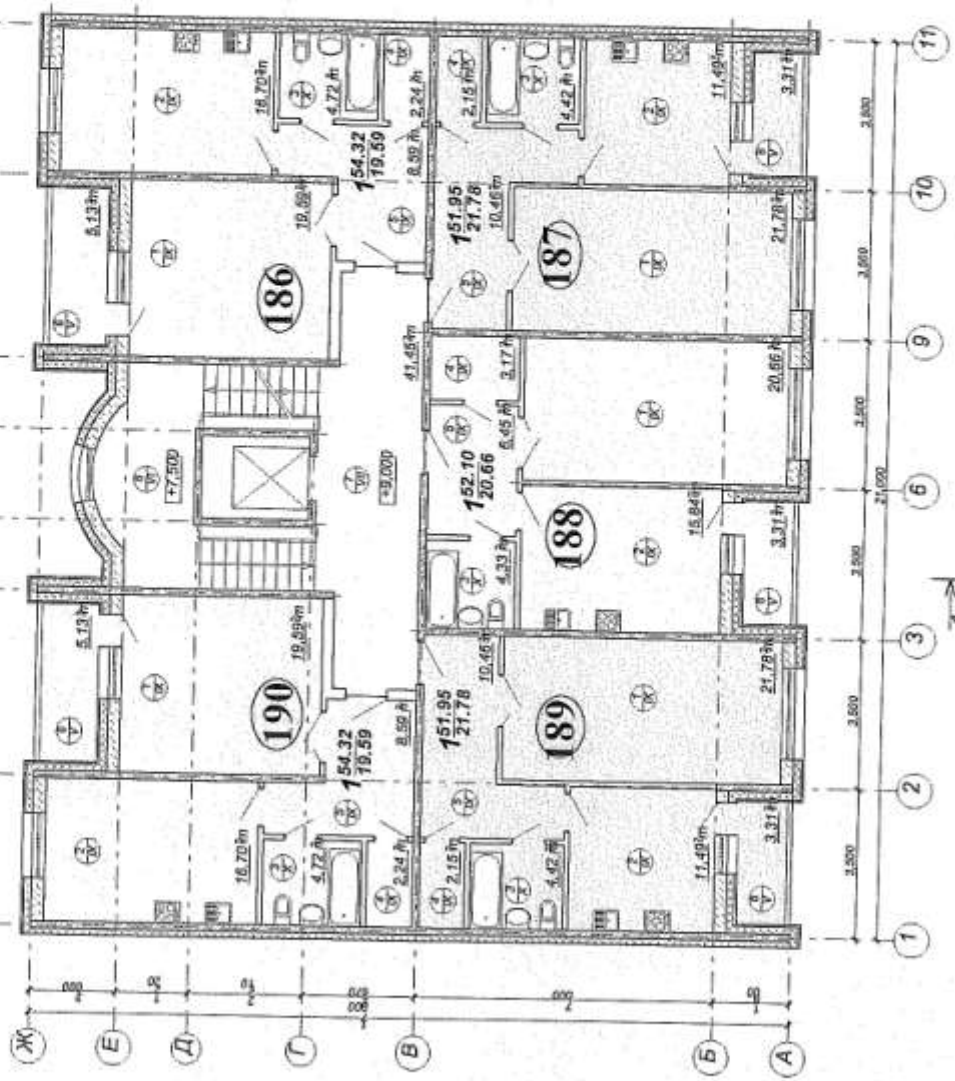


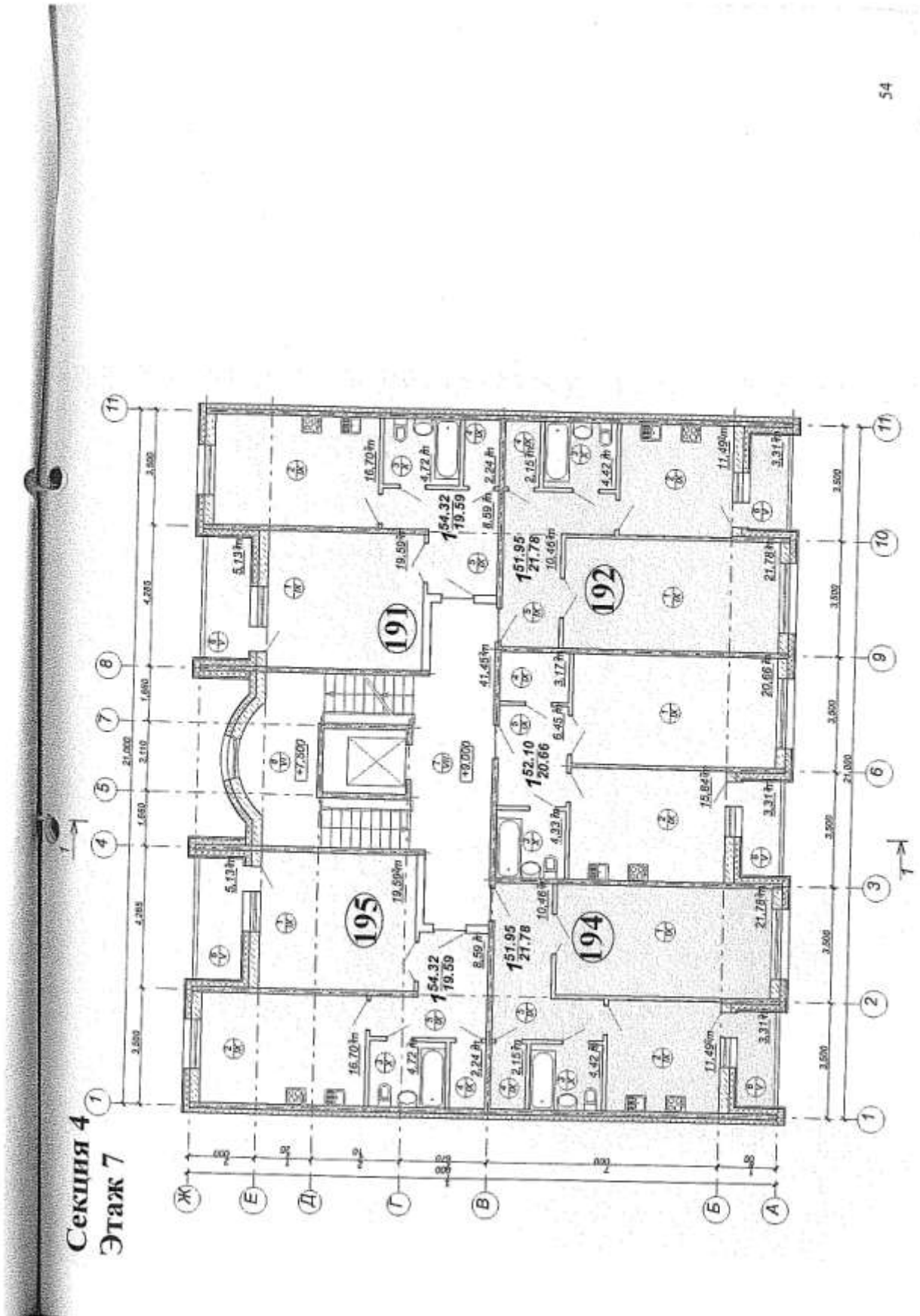
Секция 4
Этаж 4

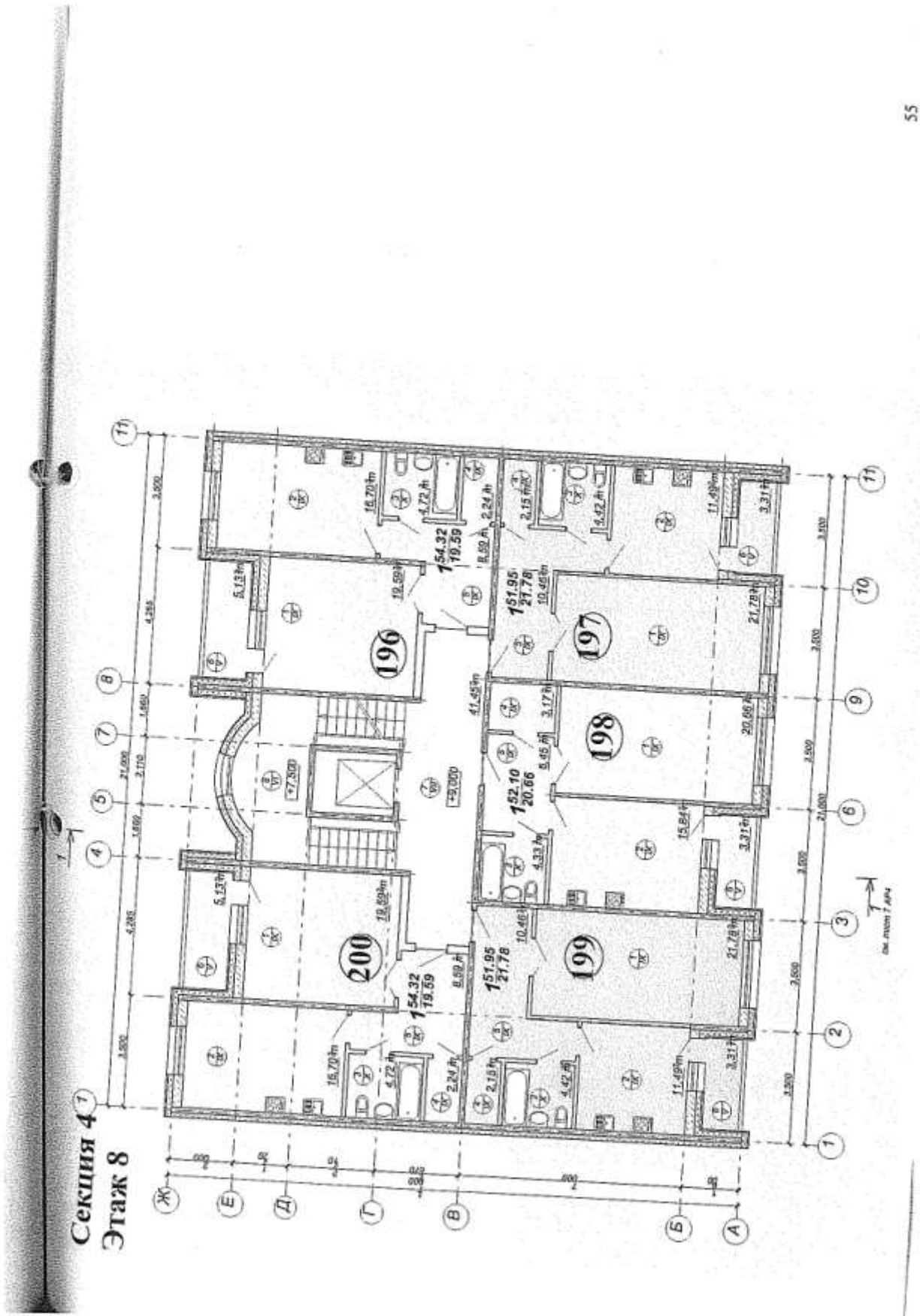


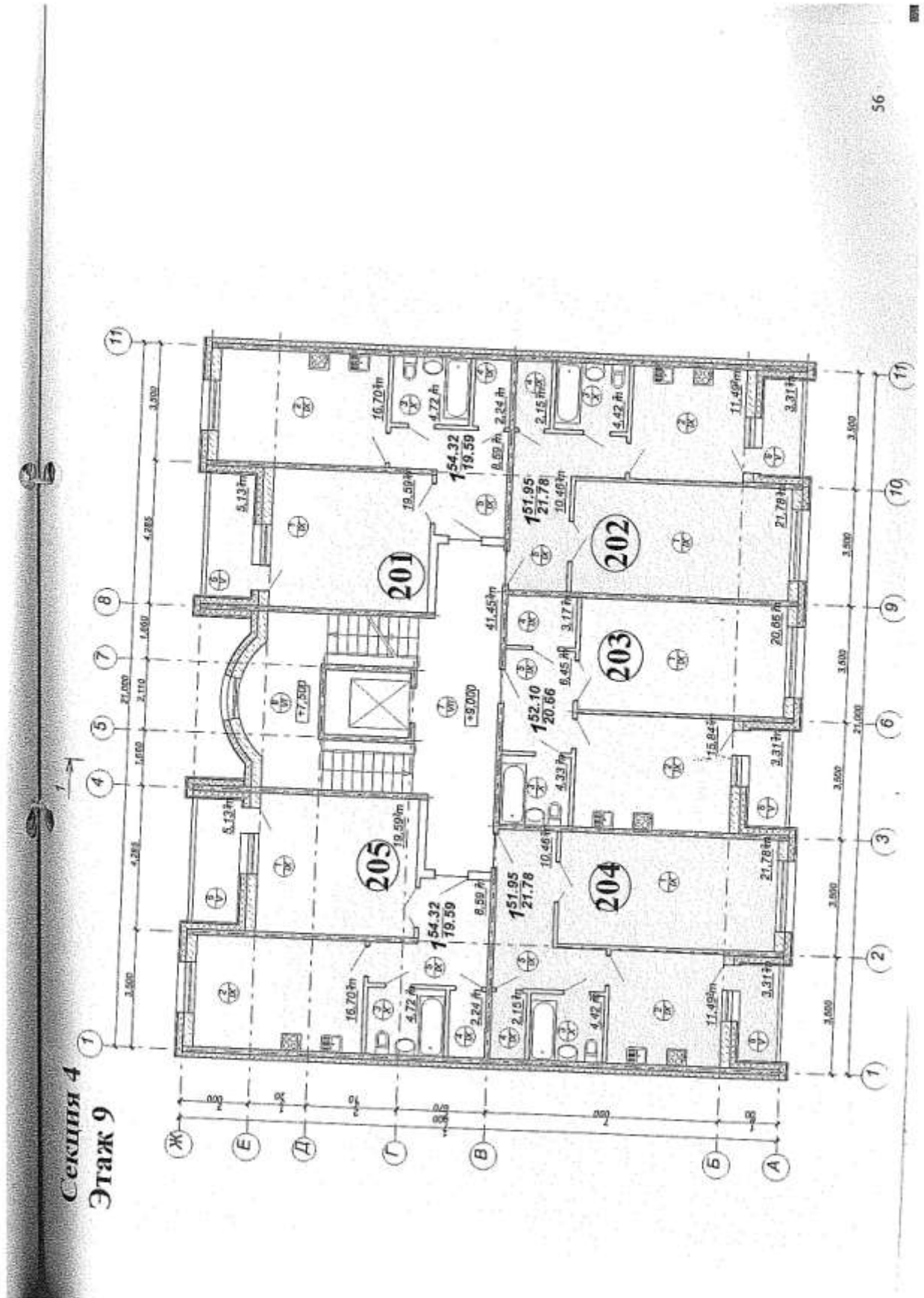


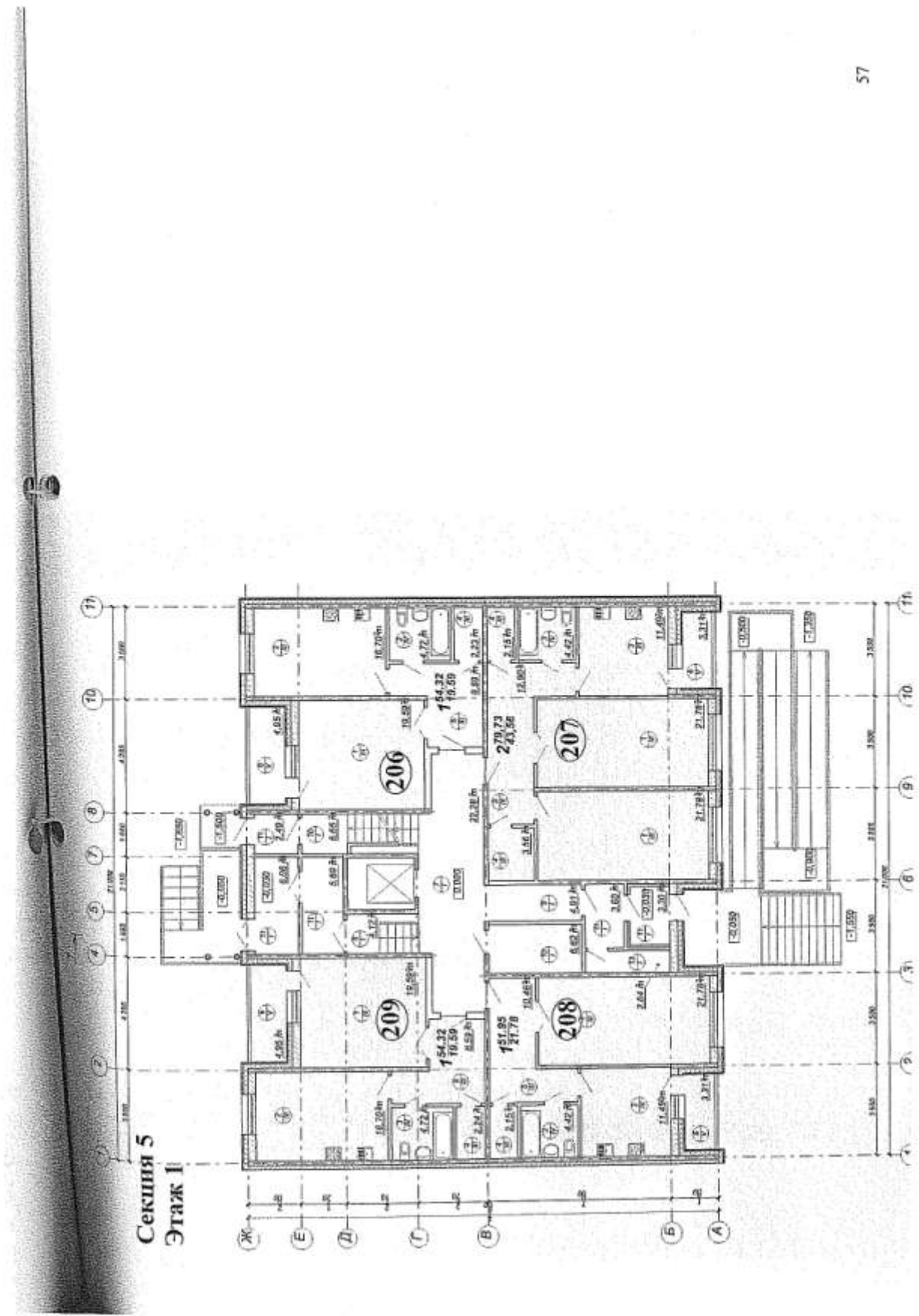
Секция 4
Этаж 6



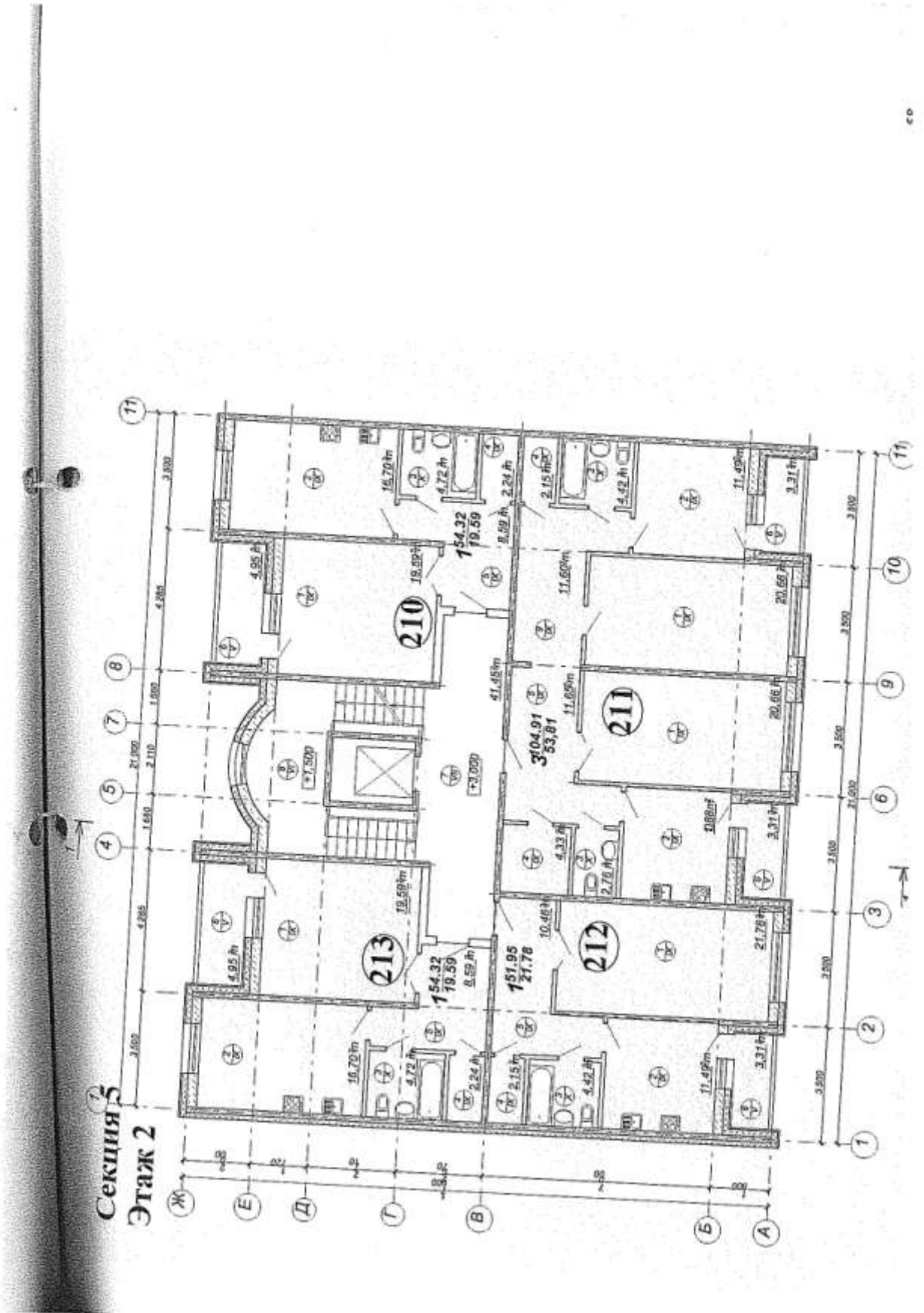


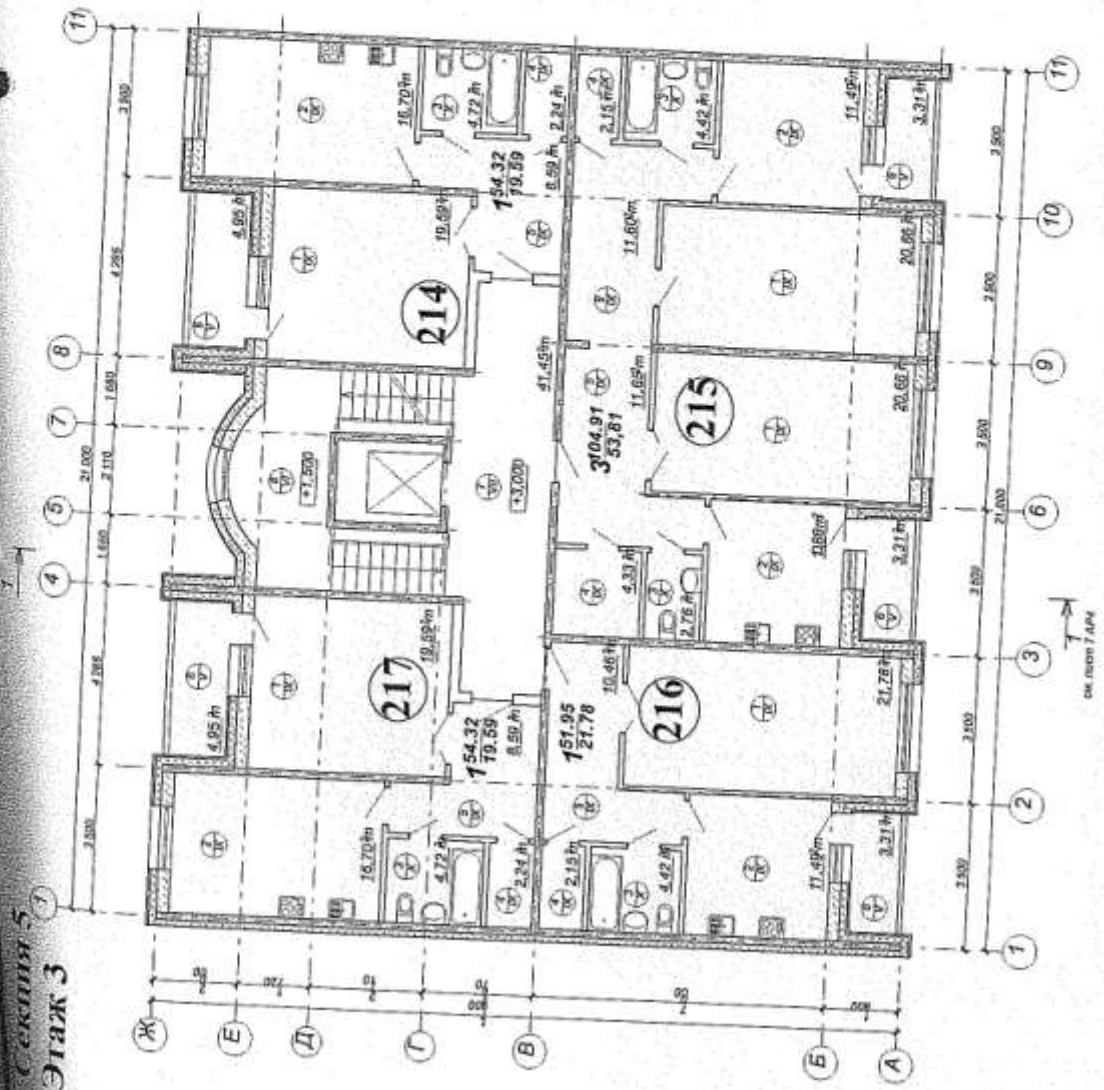


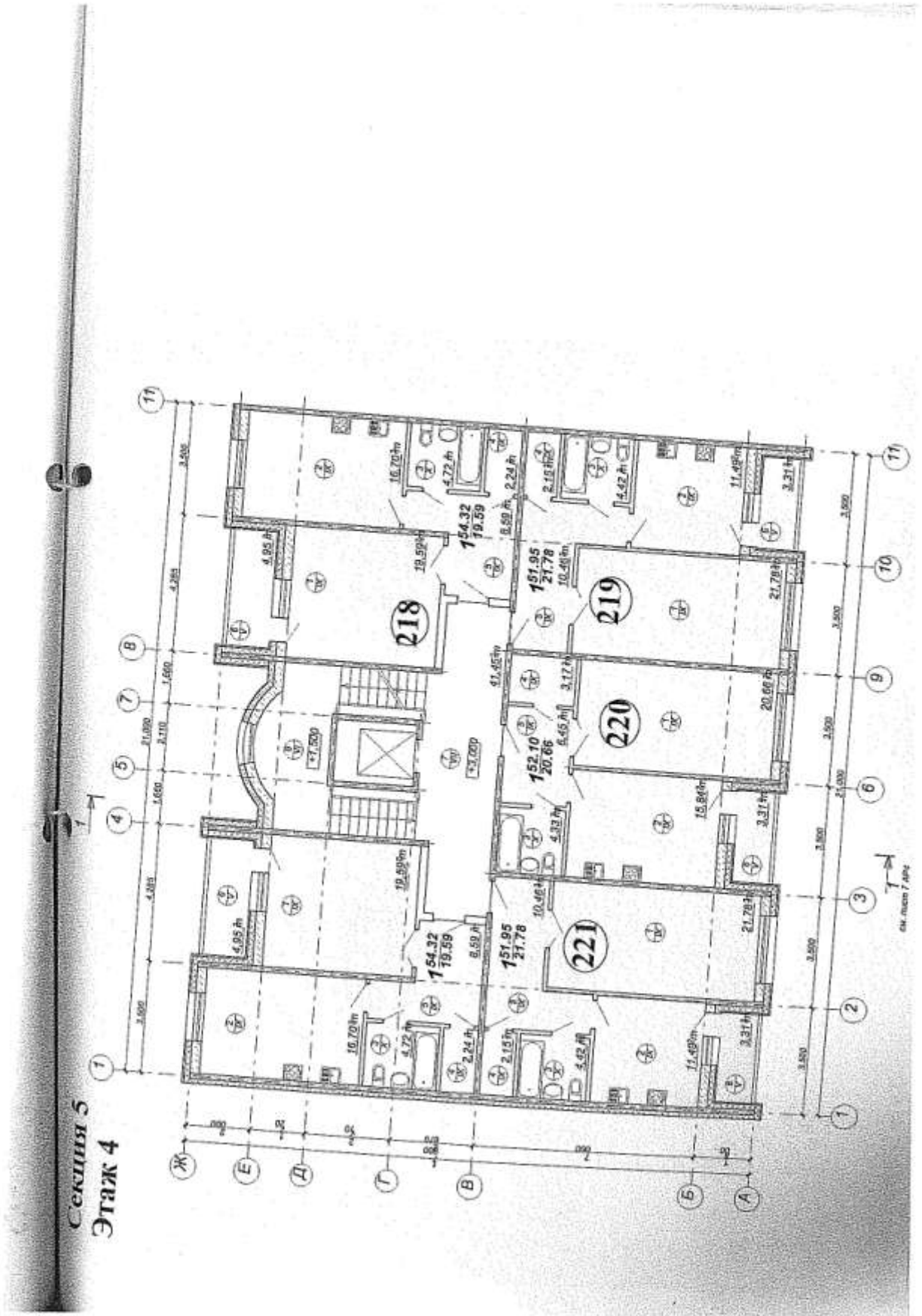


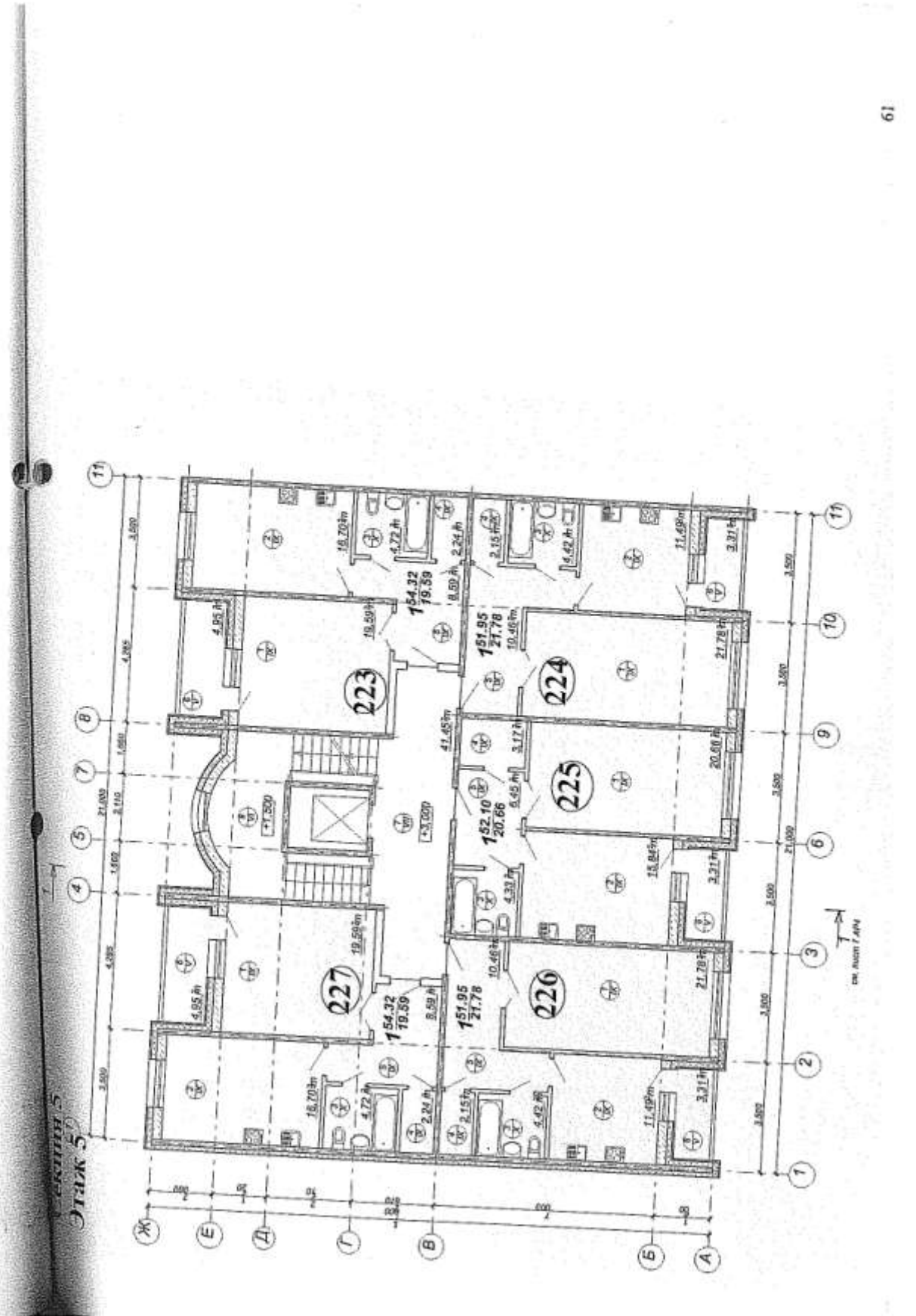


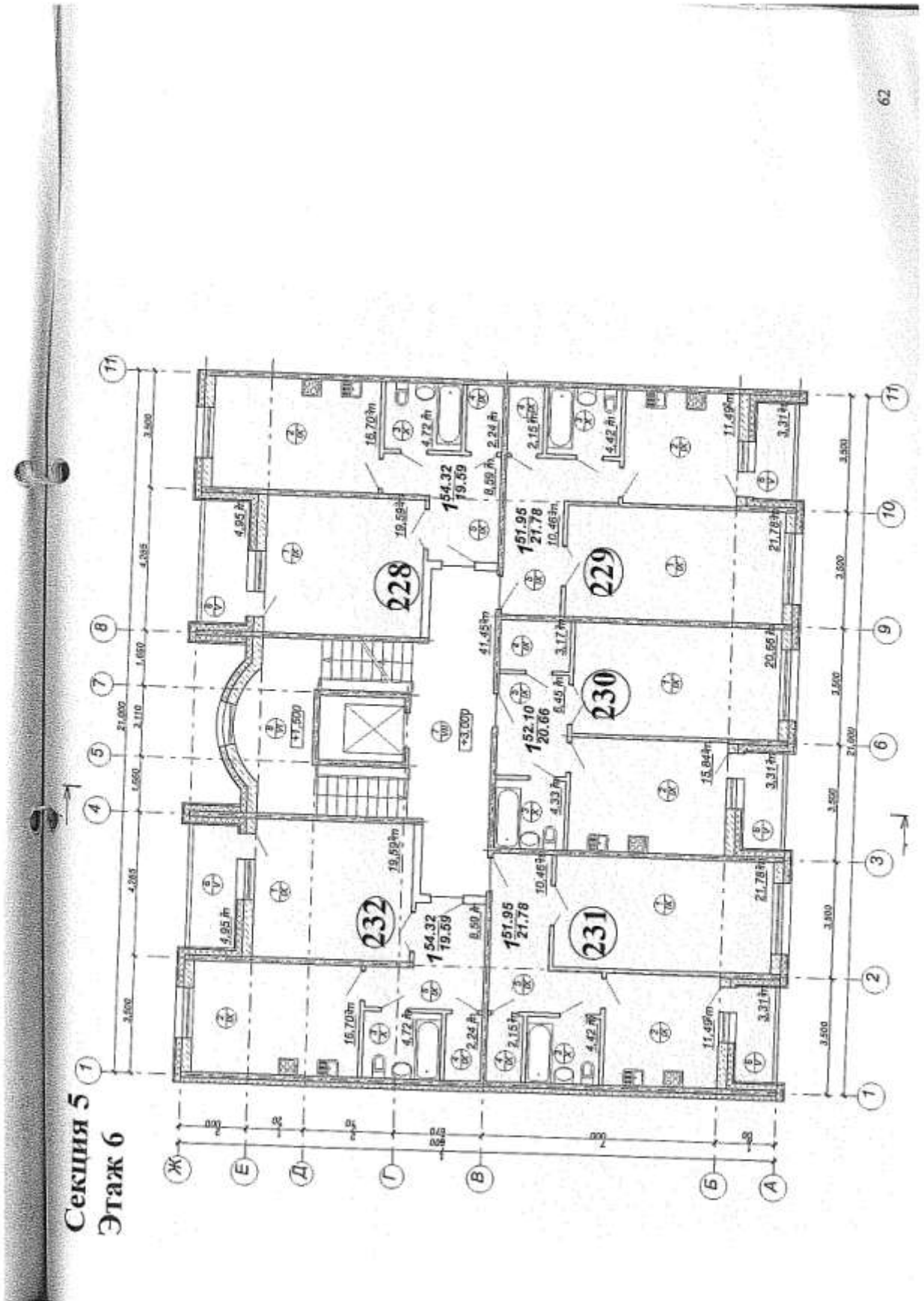
Секция 5
Этаж 1

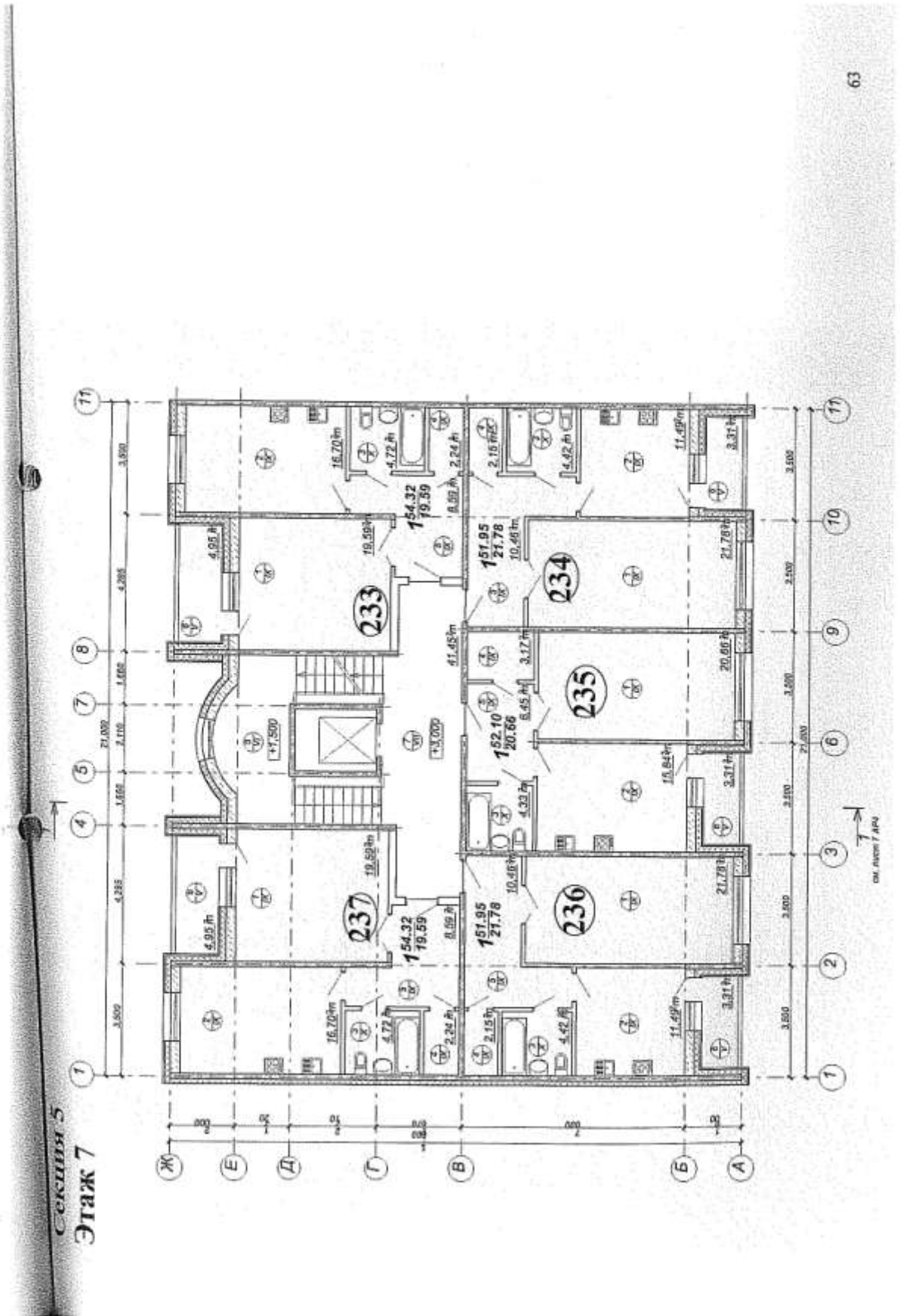


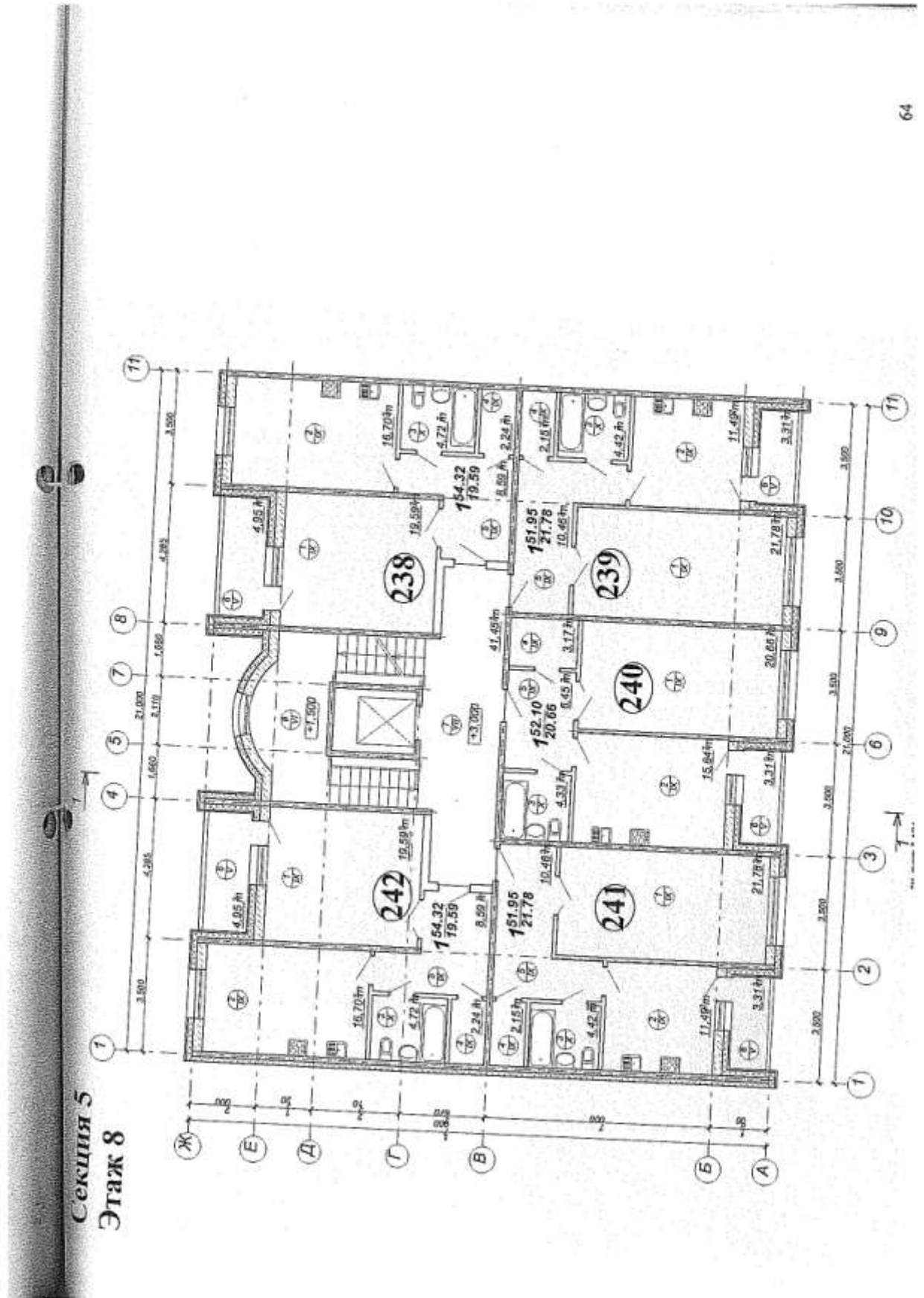


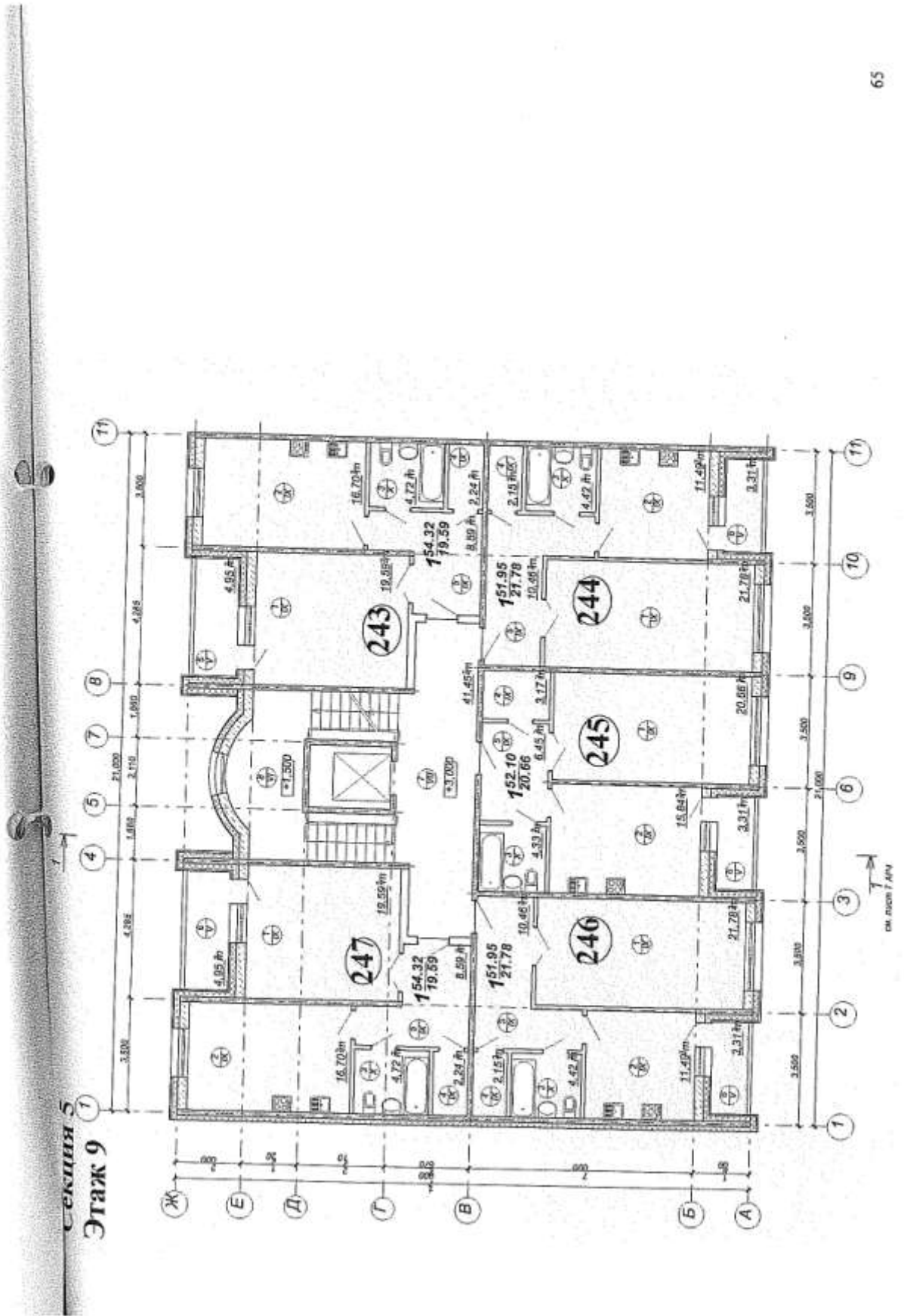


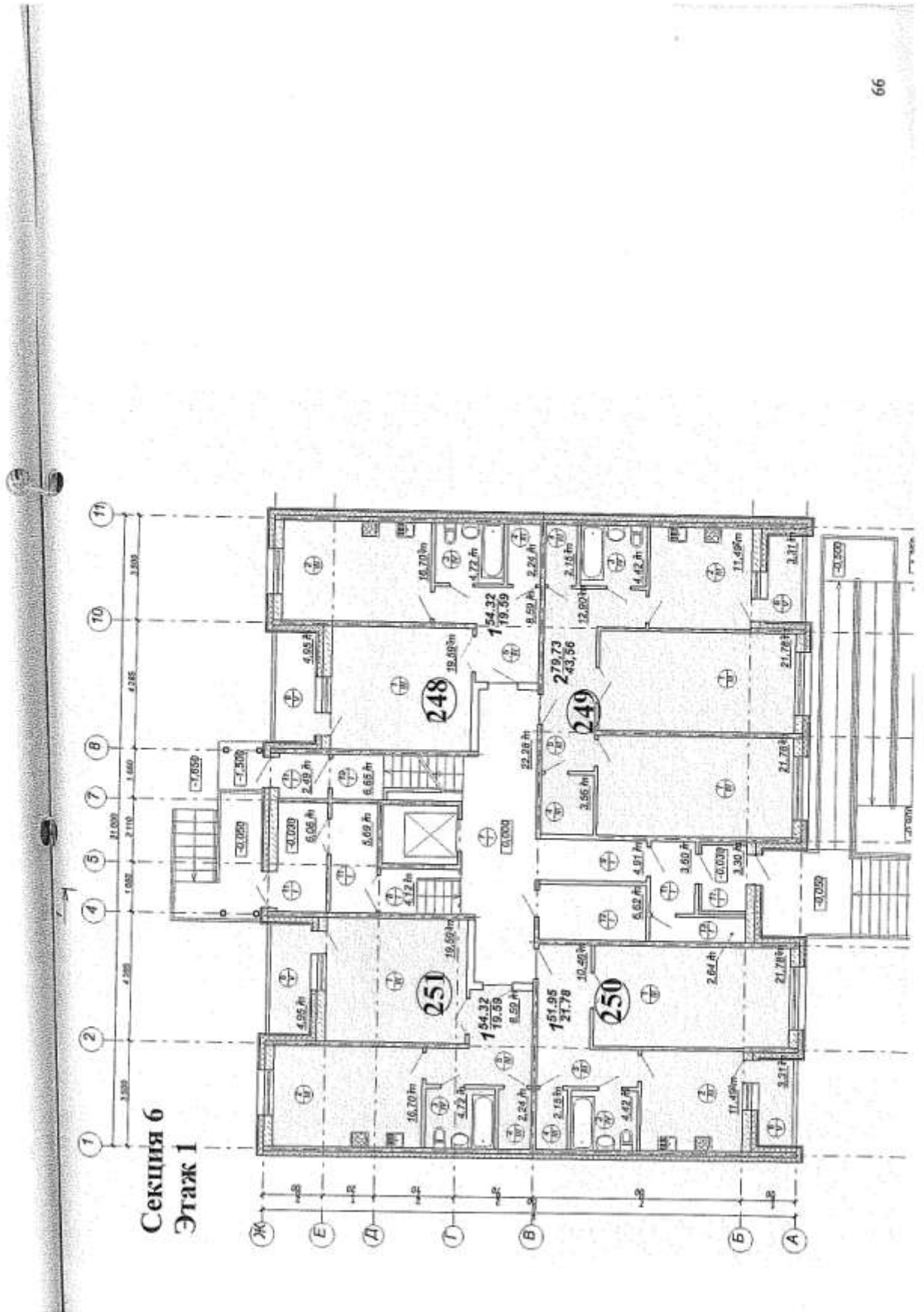


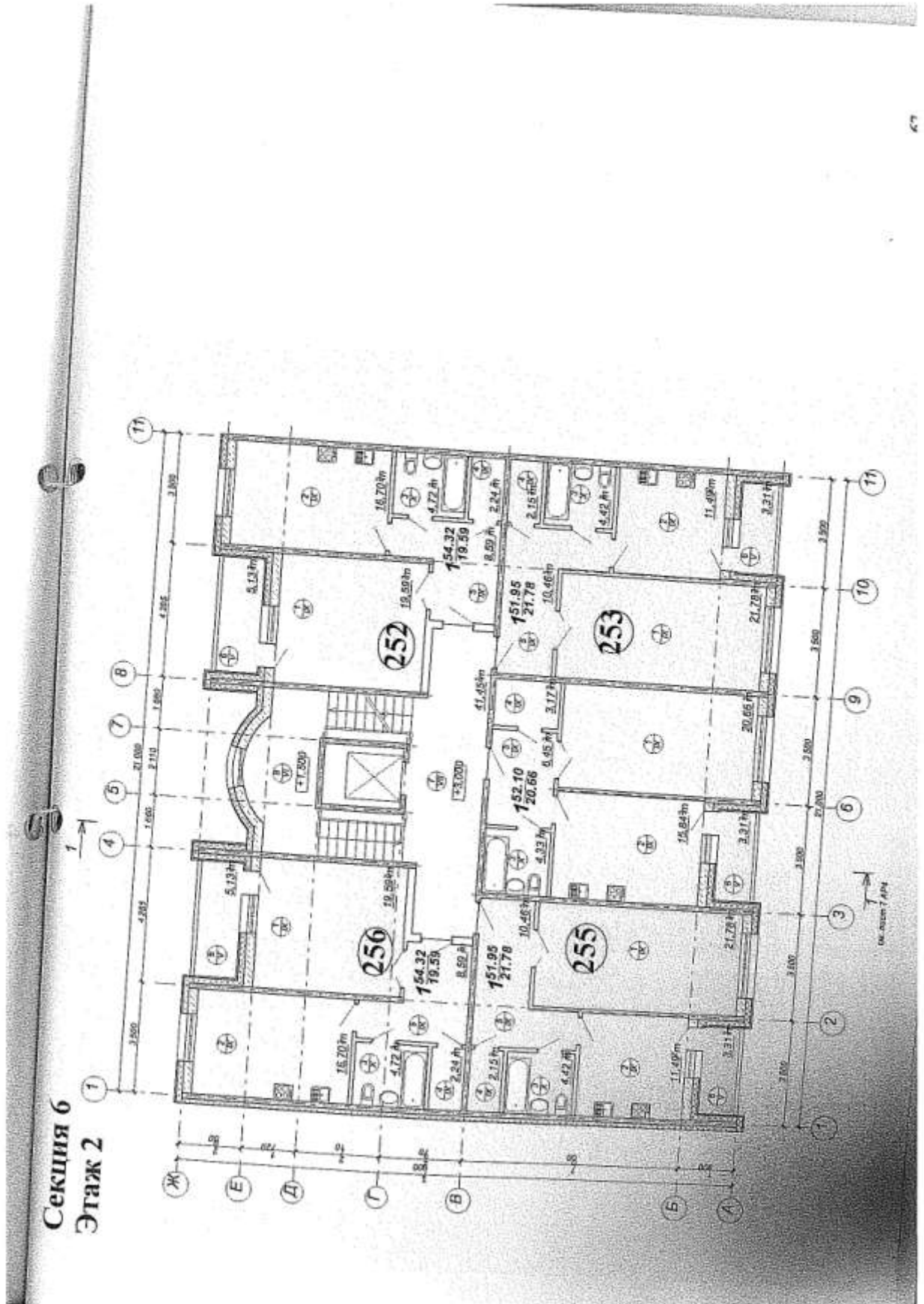


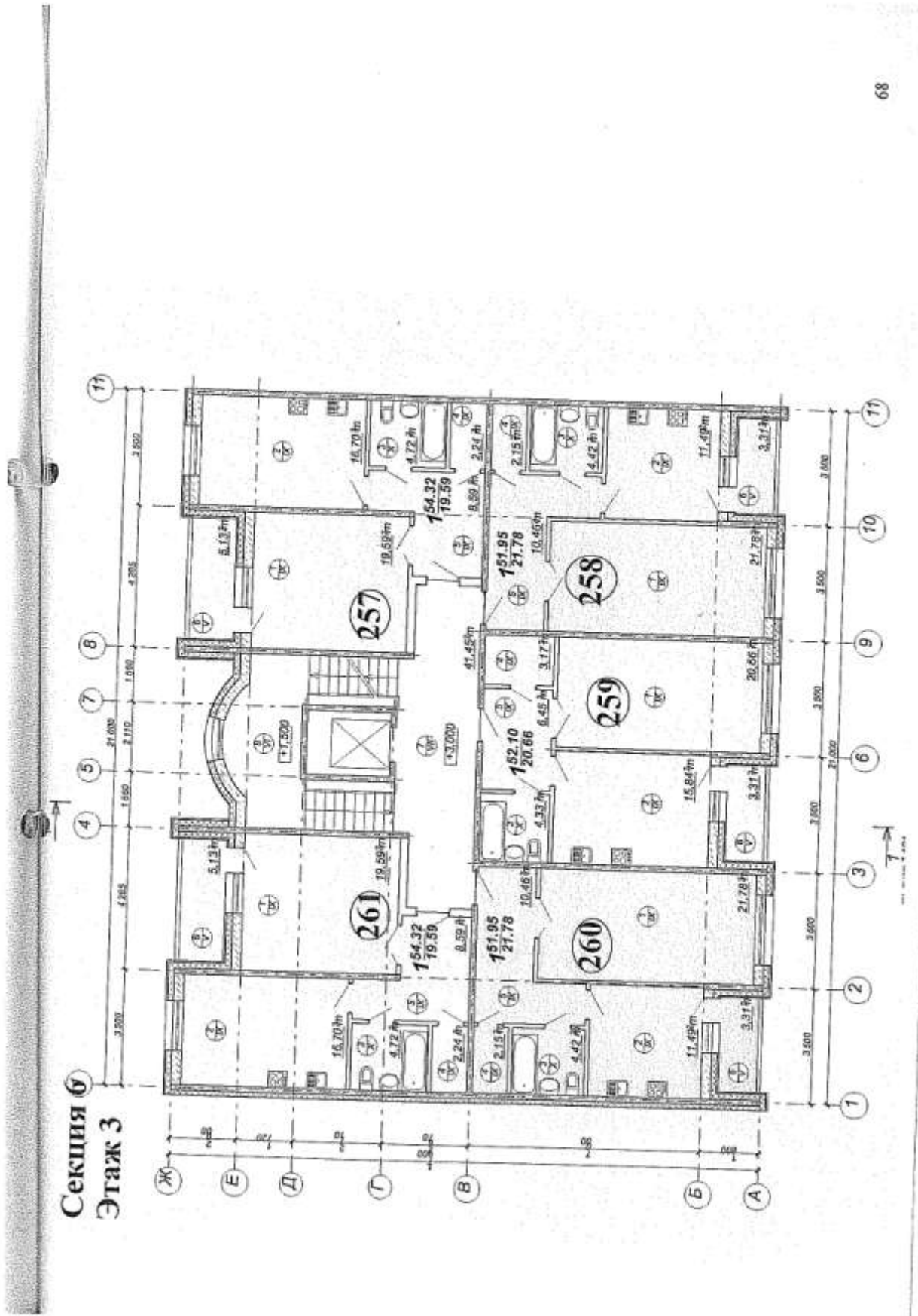


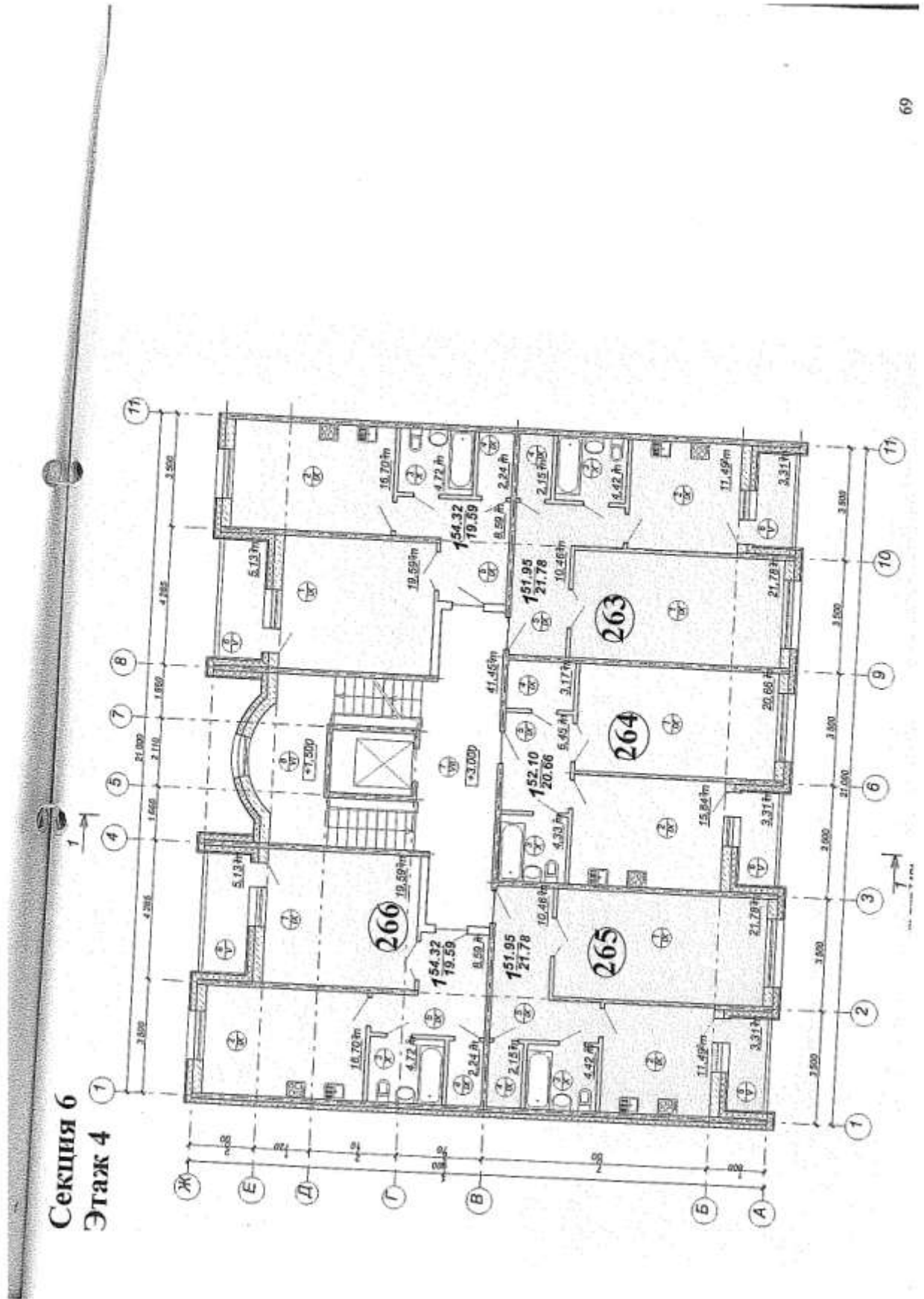


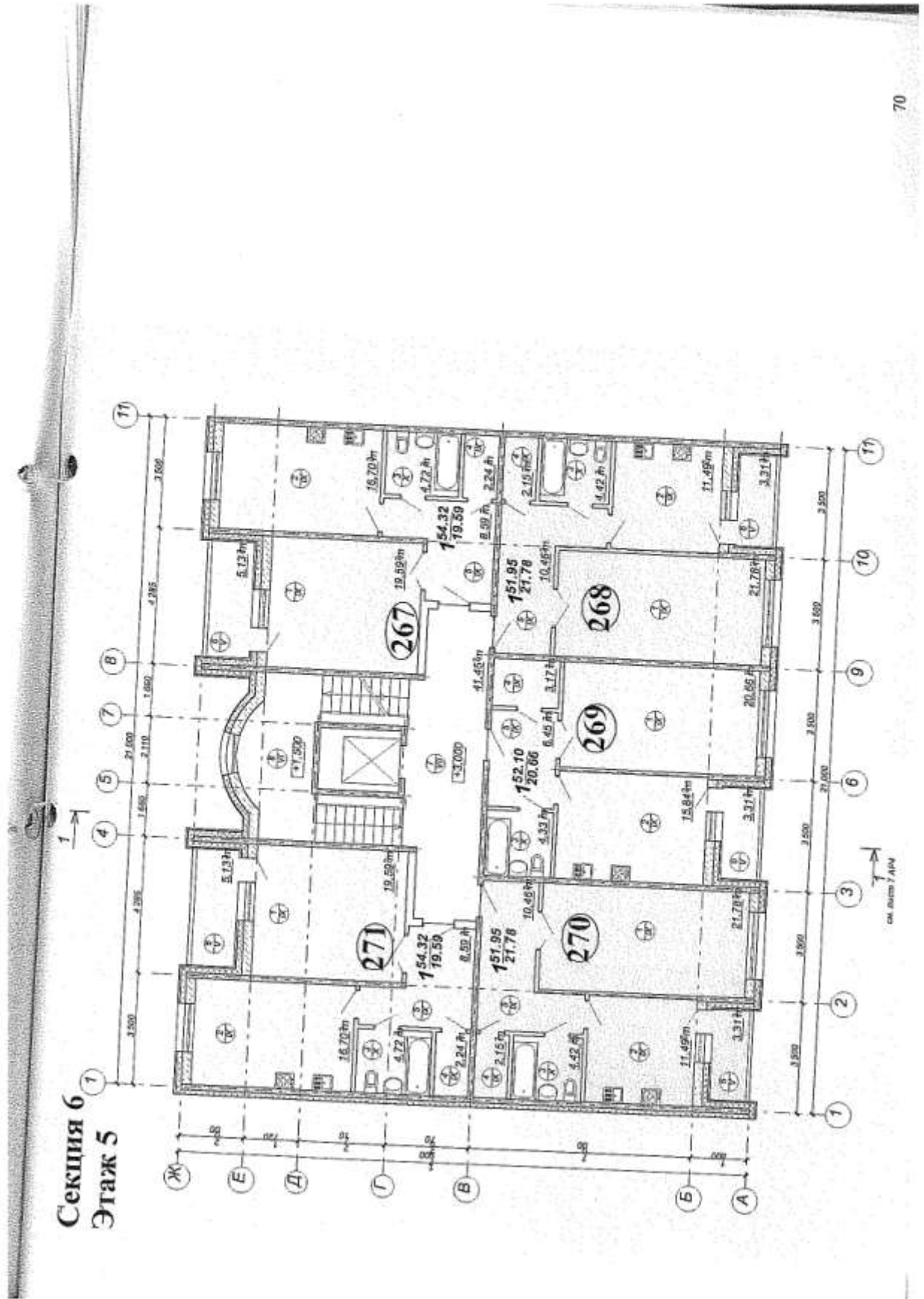




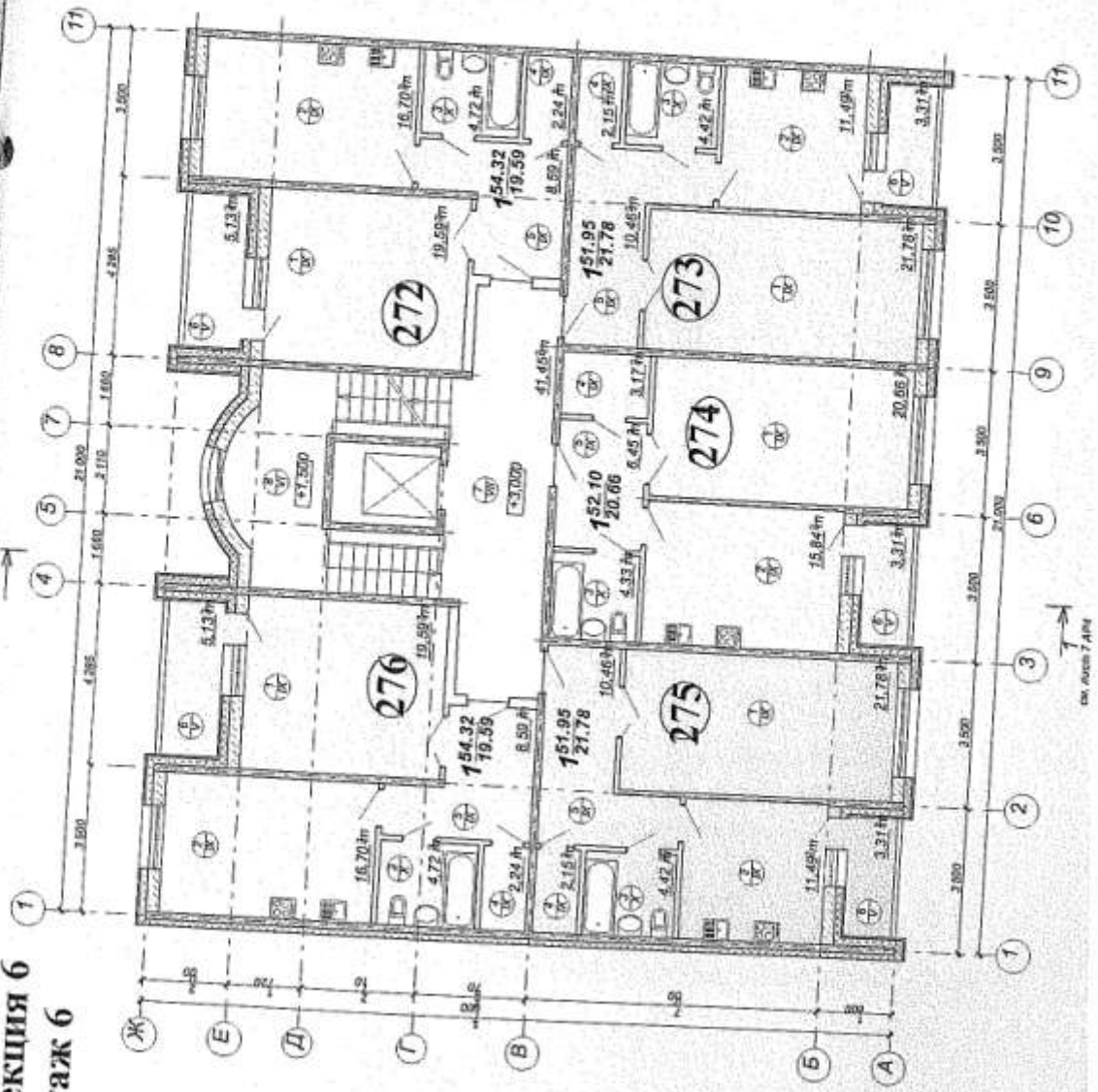




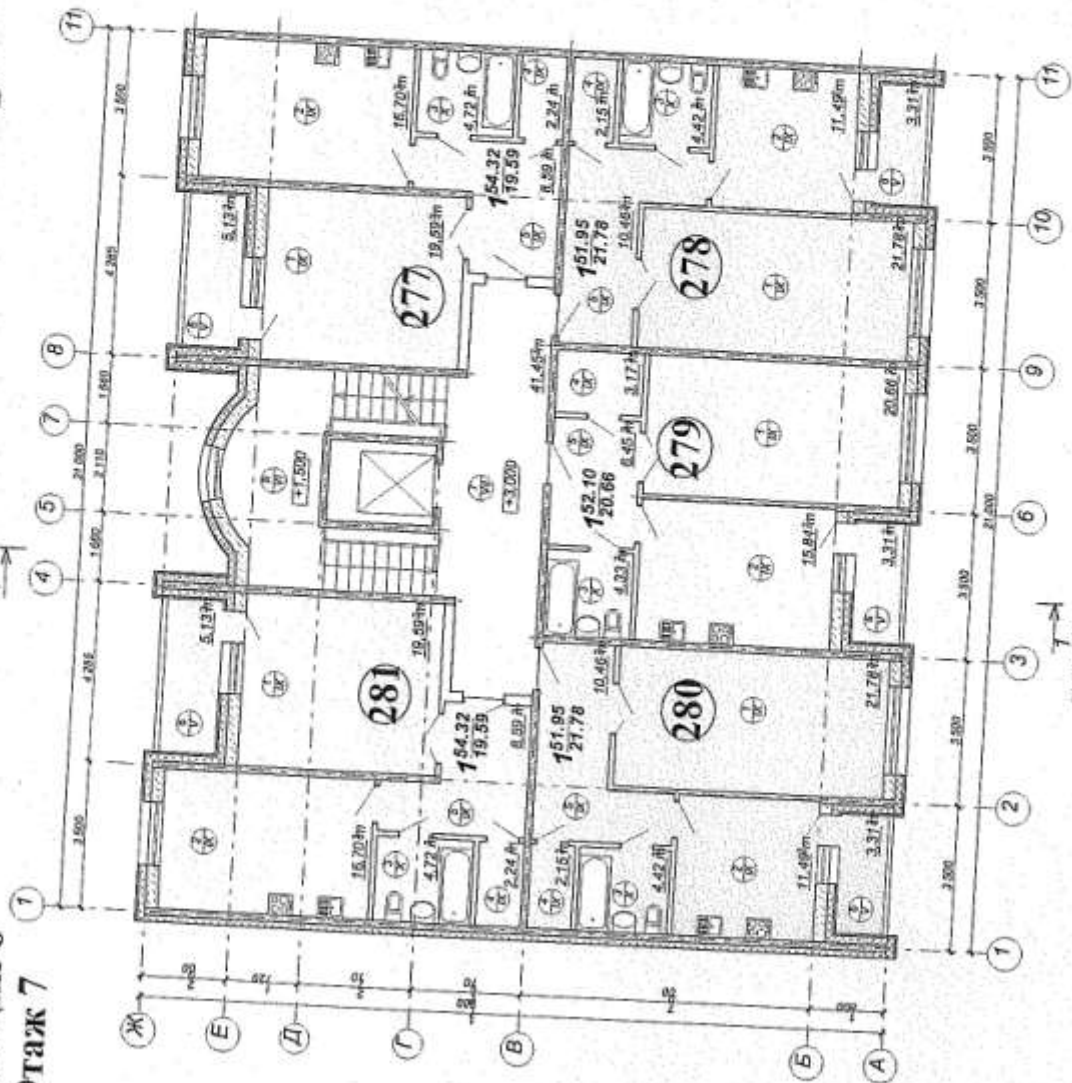




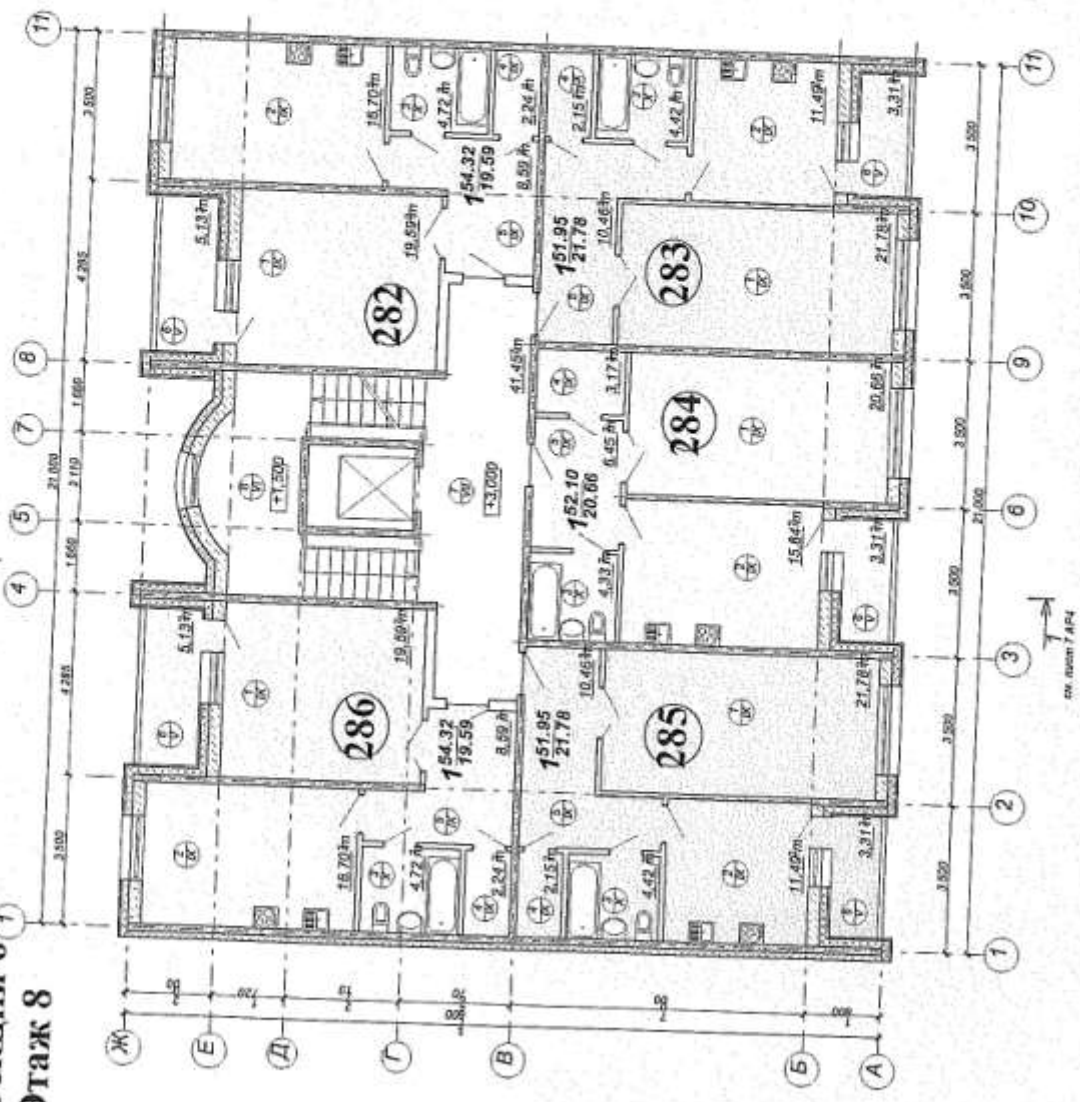
Секция 6
Этаж 6

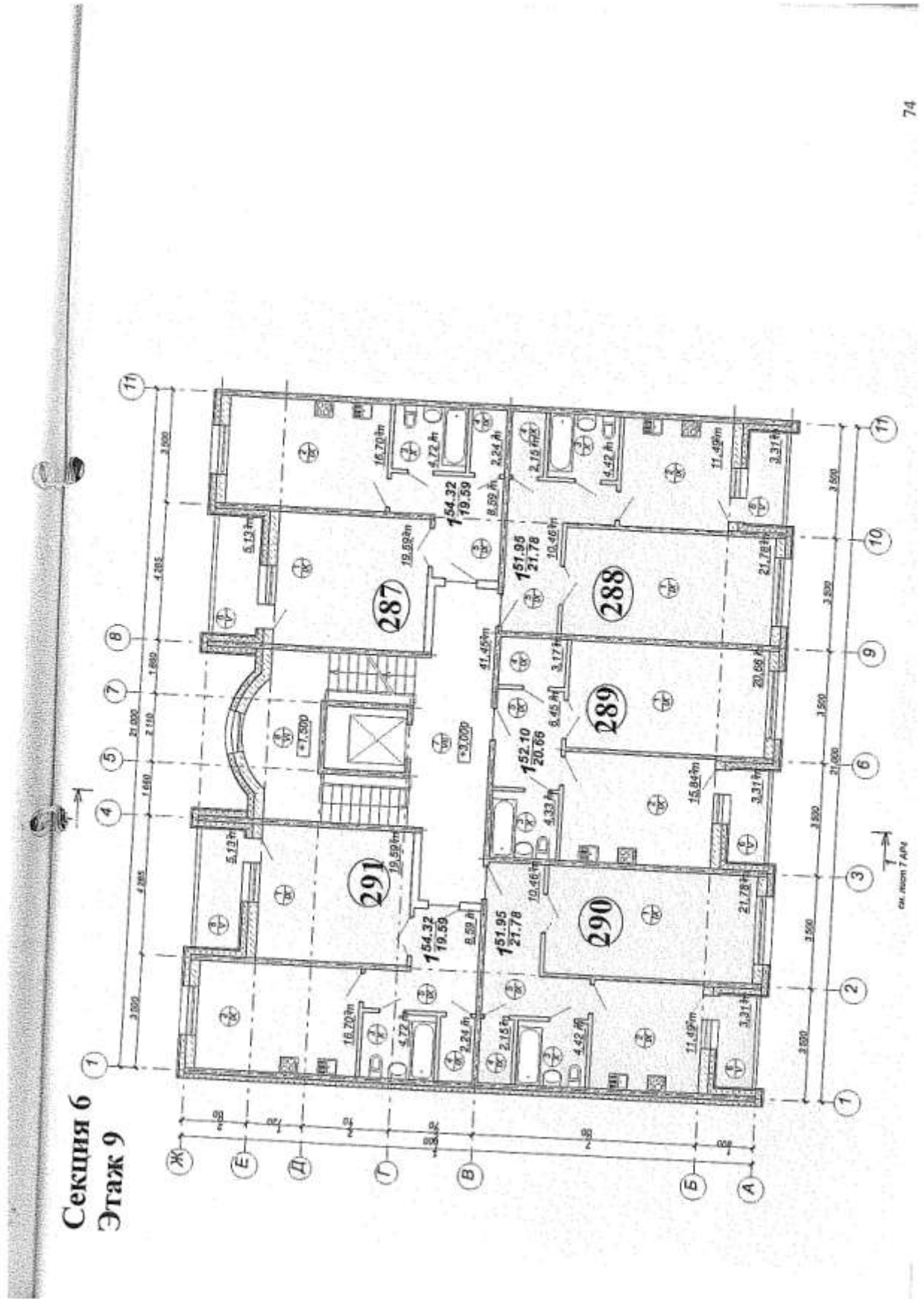


Секция 6
Этаж 7

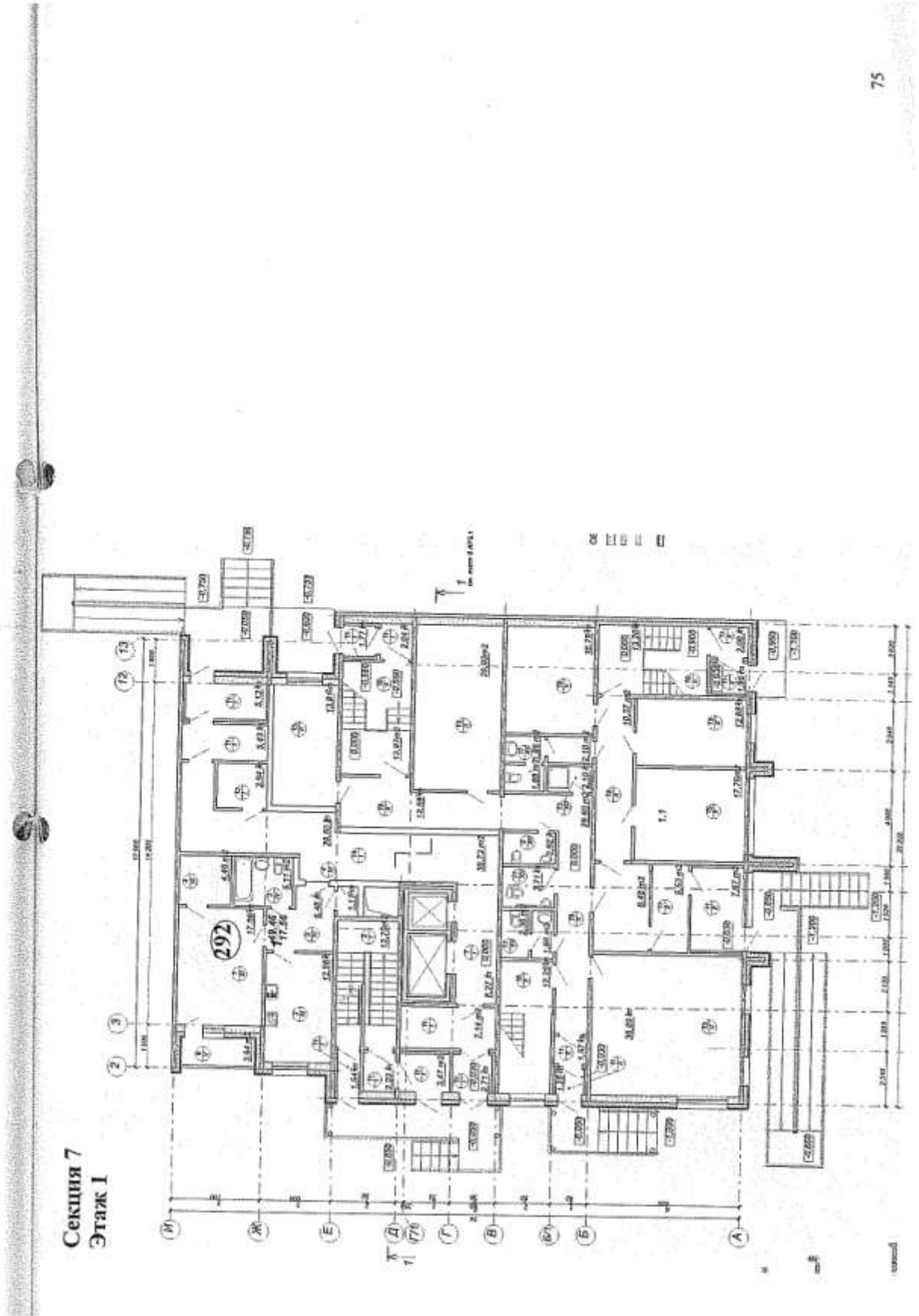


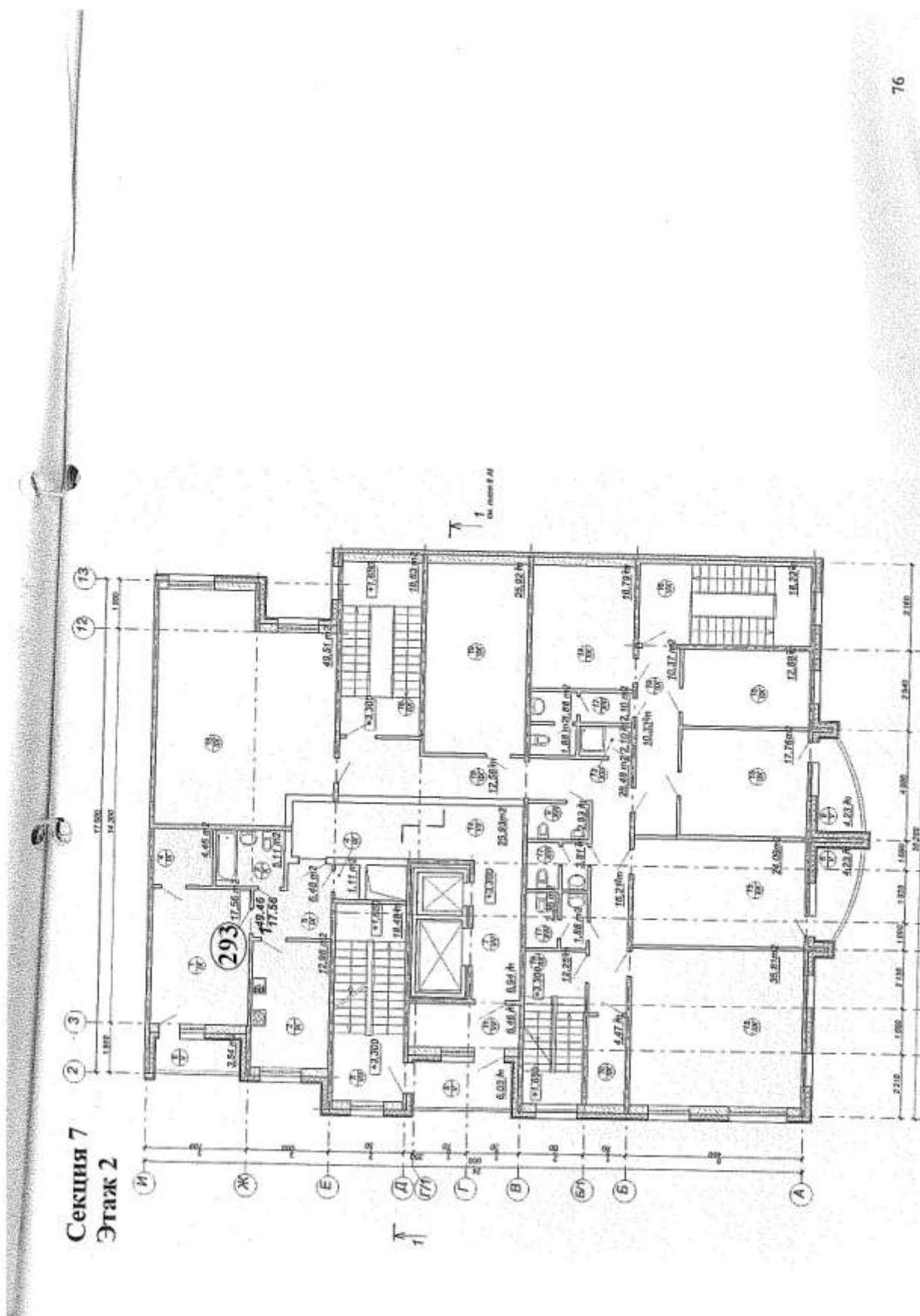
Секция 6
Этаж 8



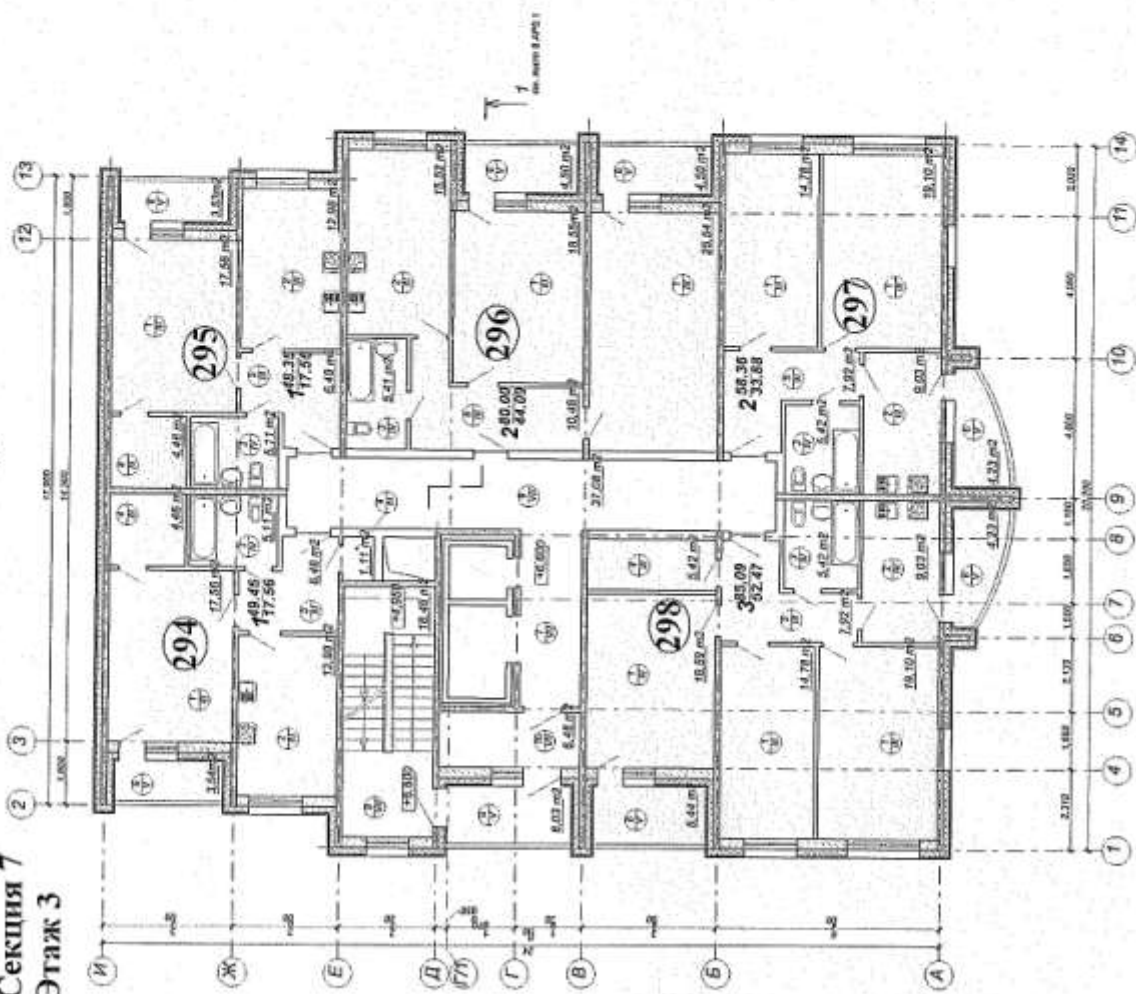


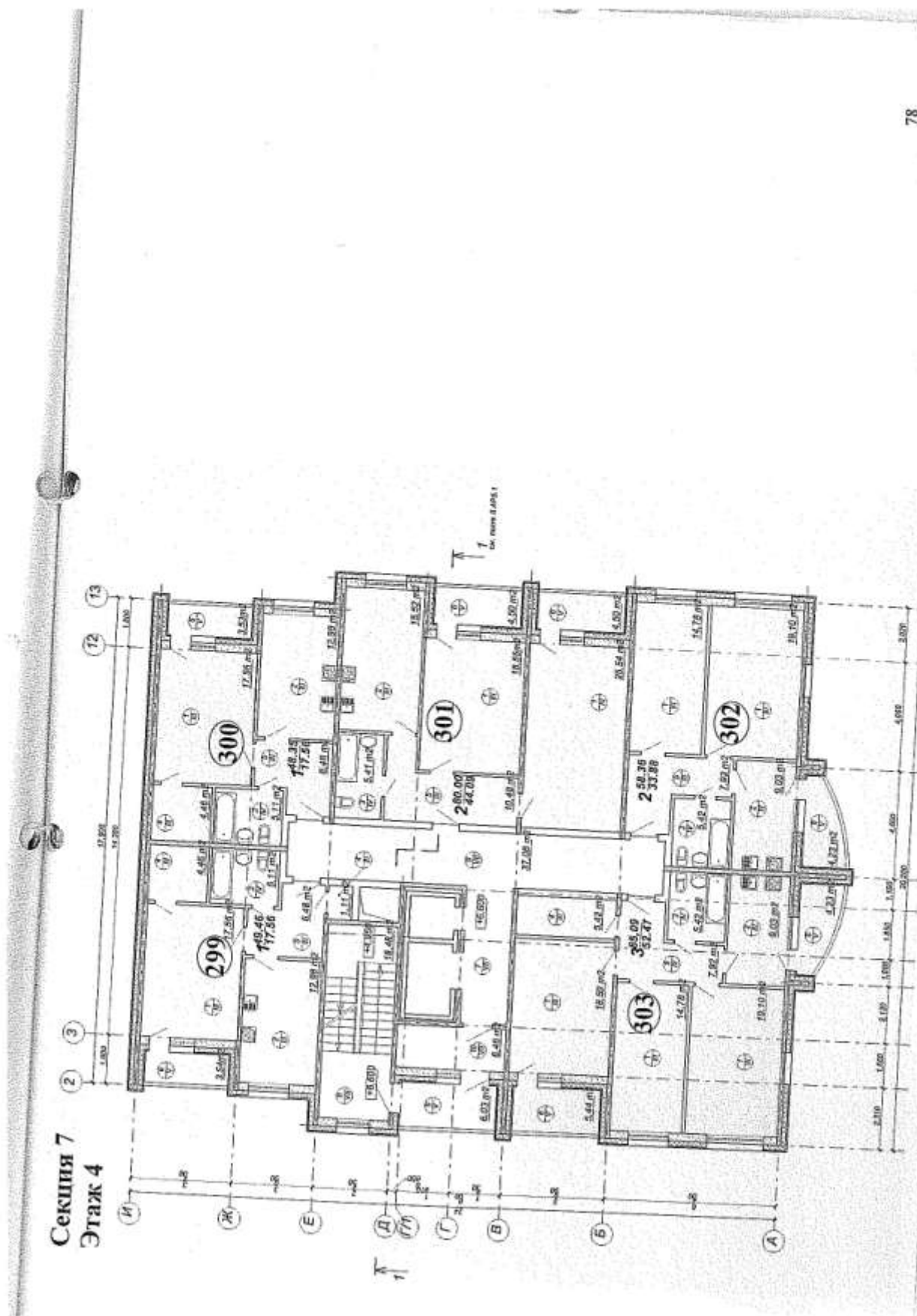
Секция 7
Этаж 1

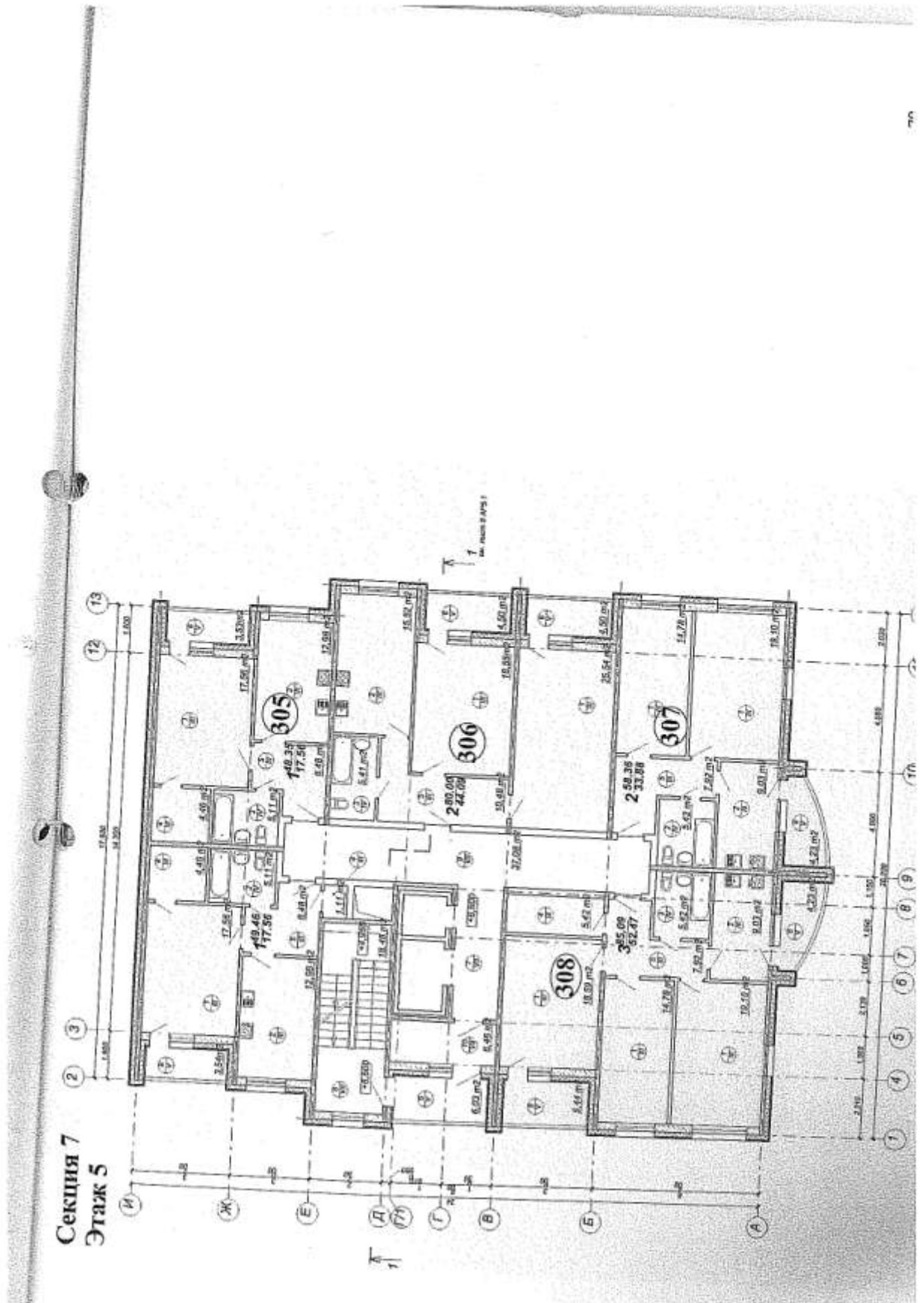


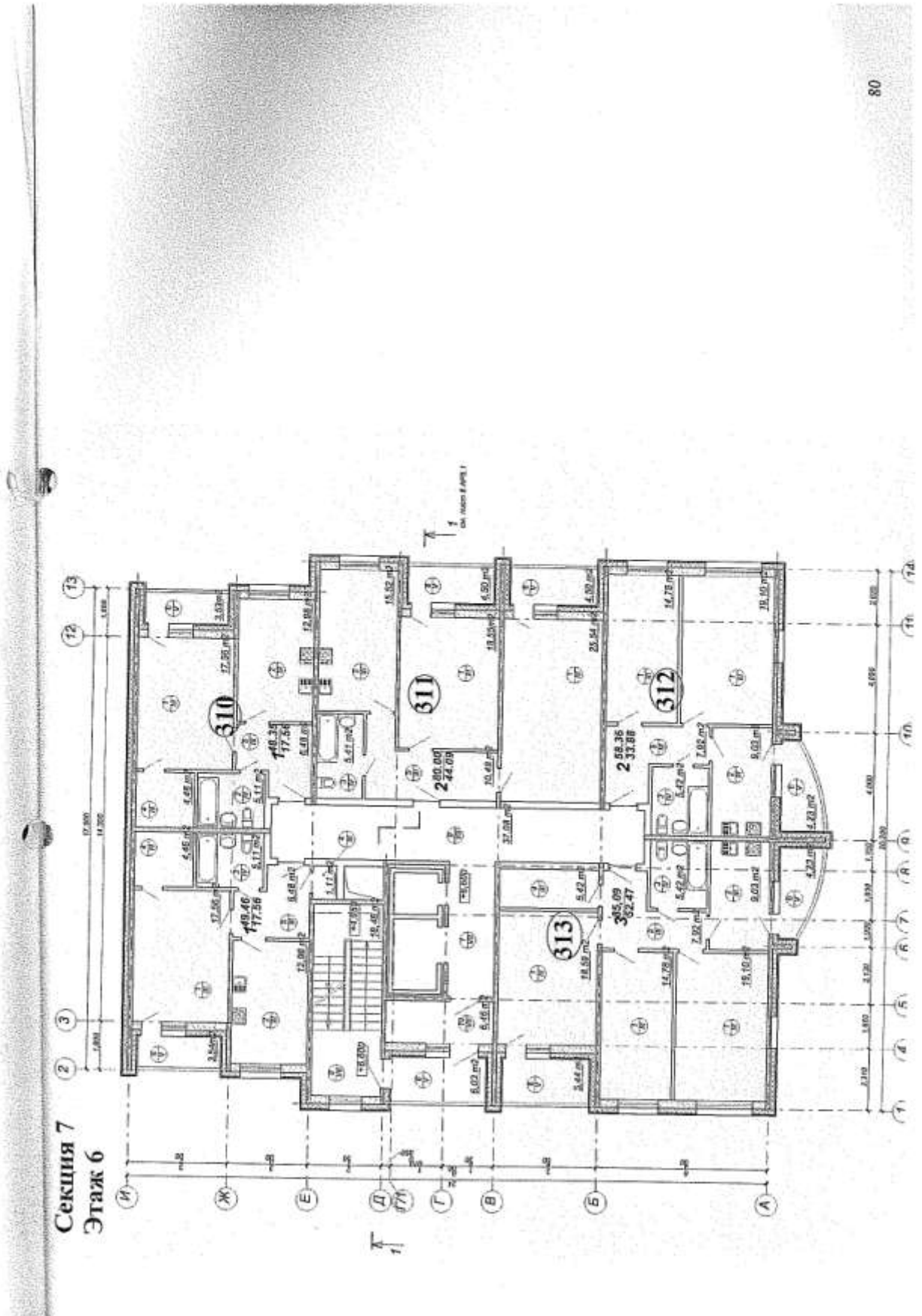


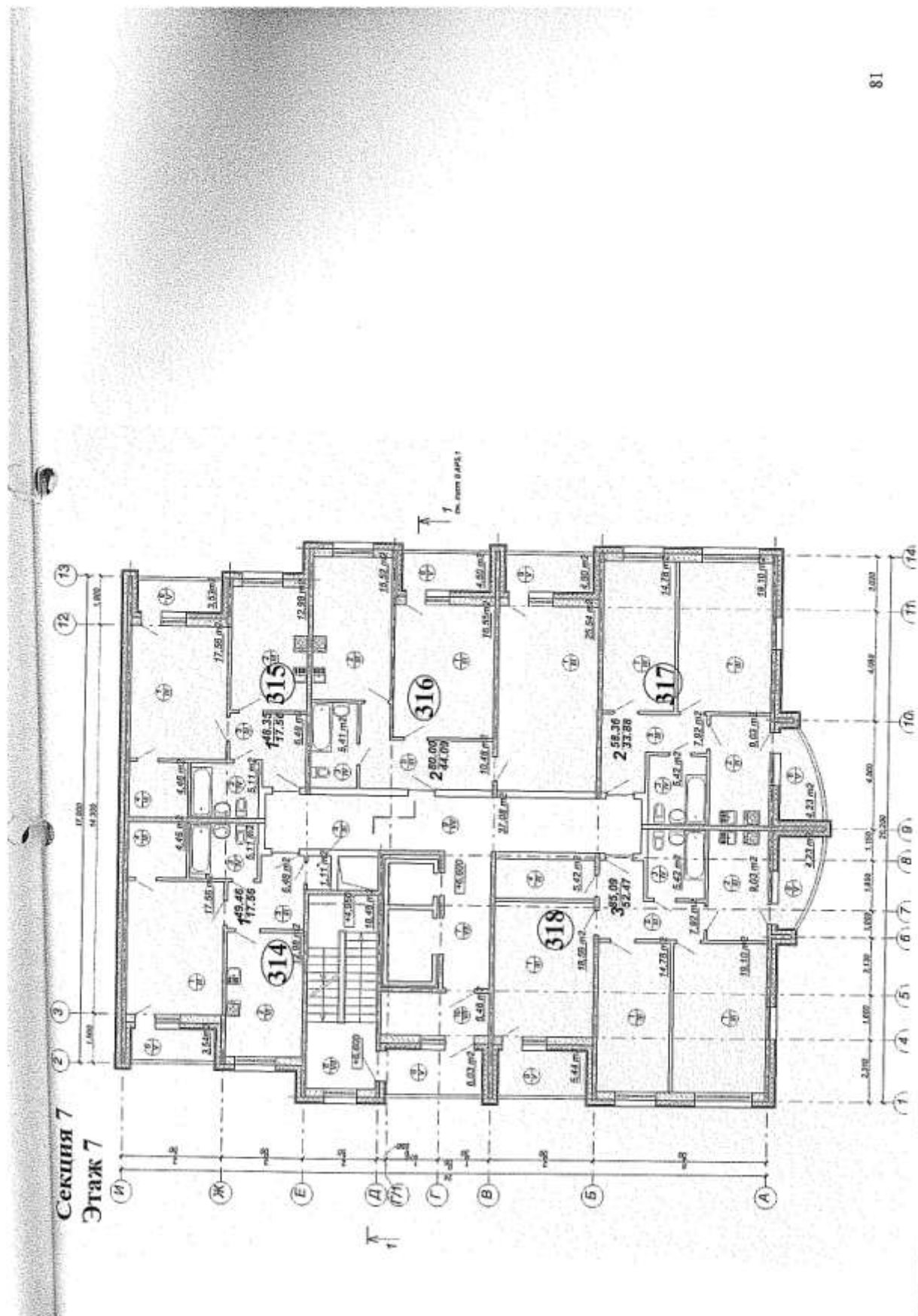
Секция 7
Этаж 3

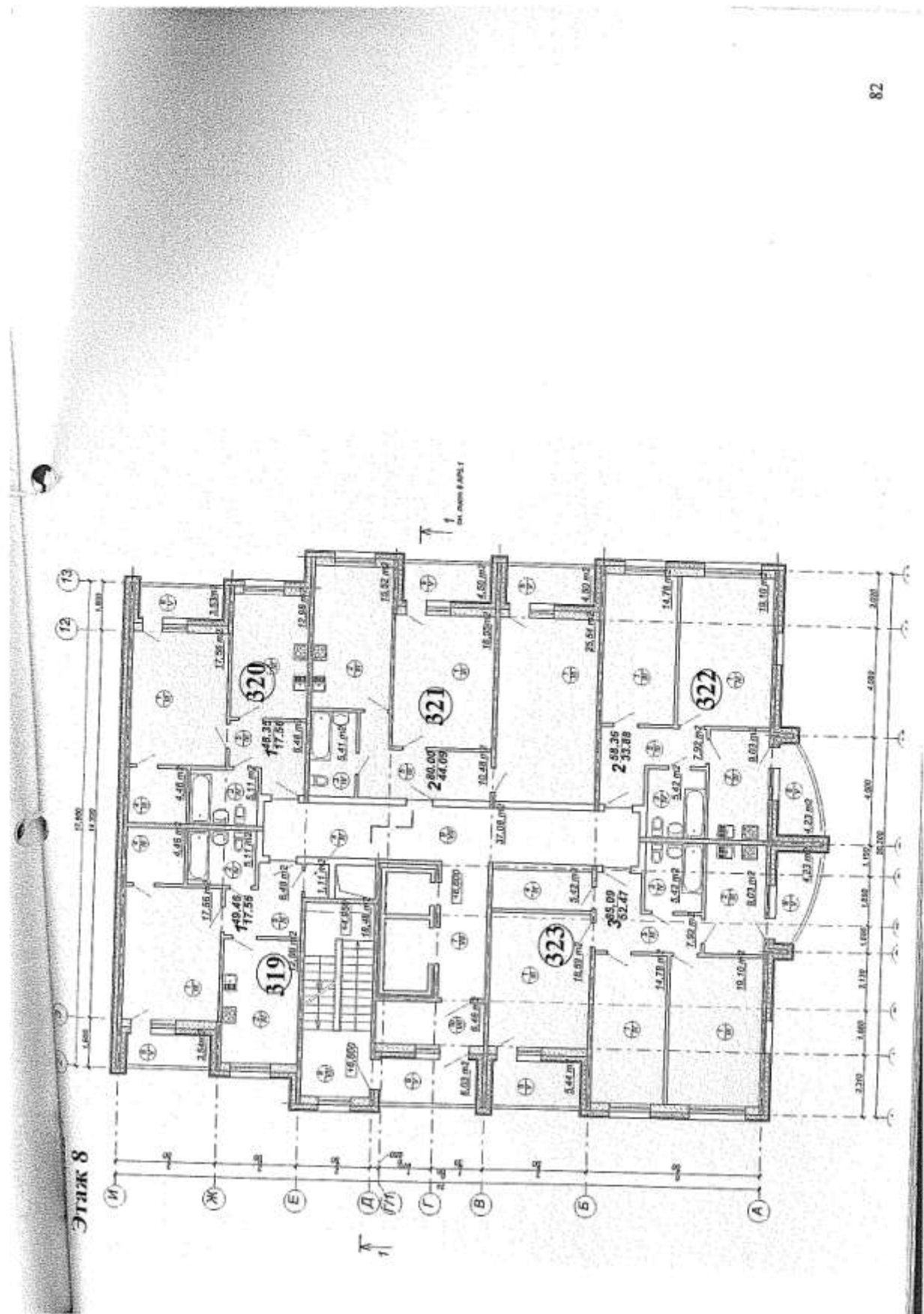


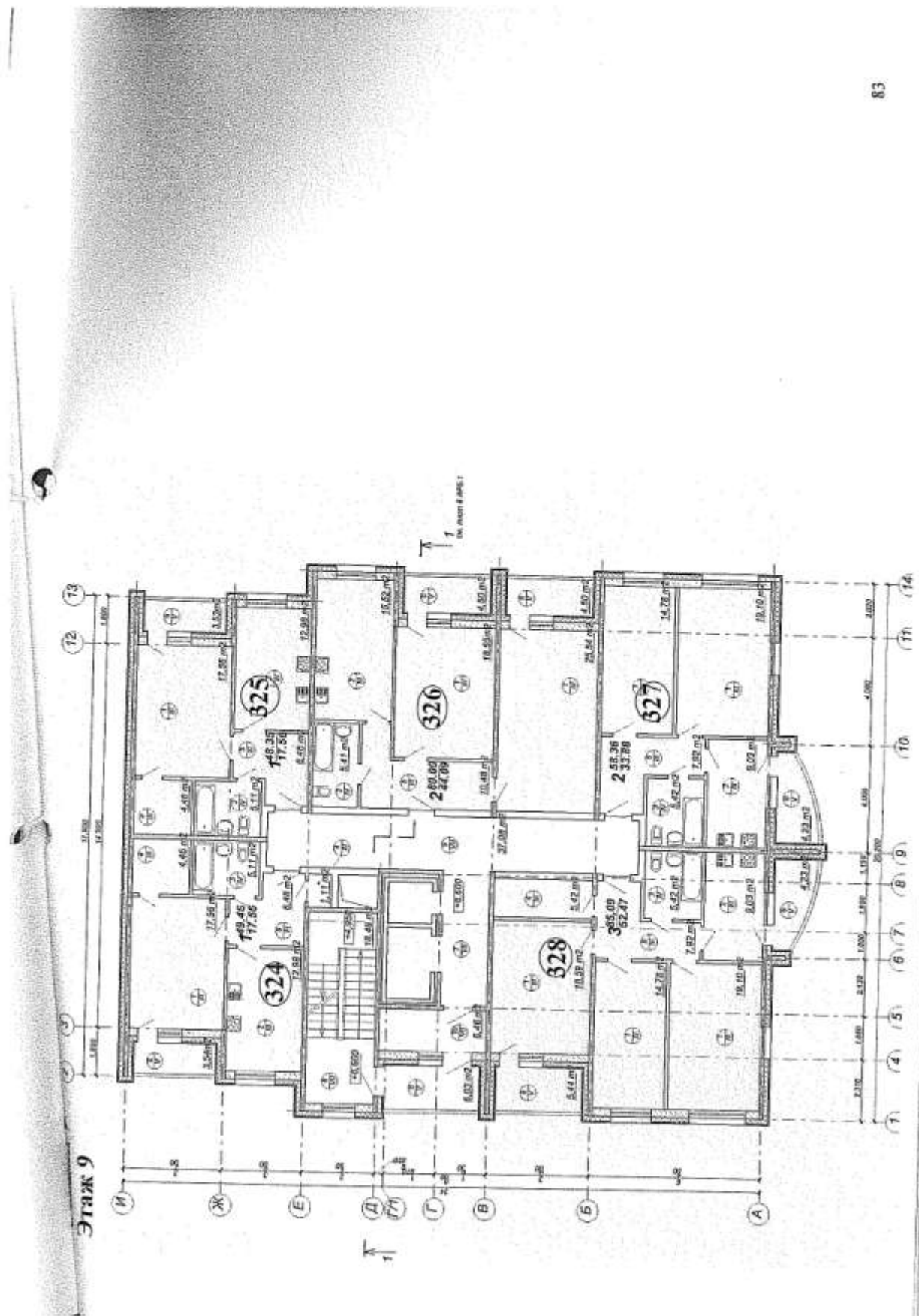


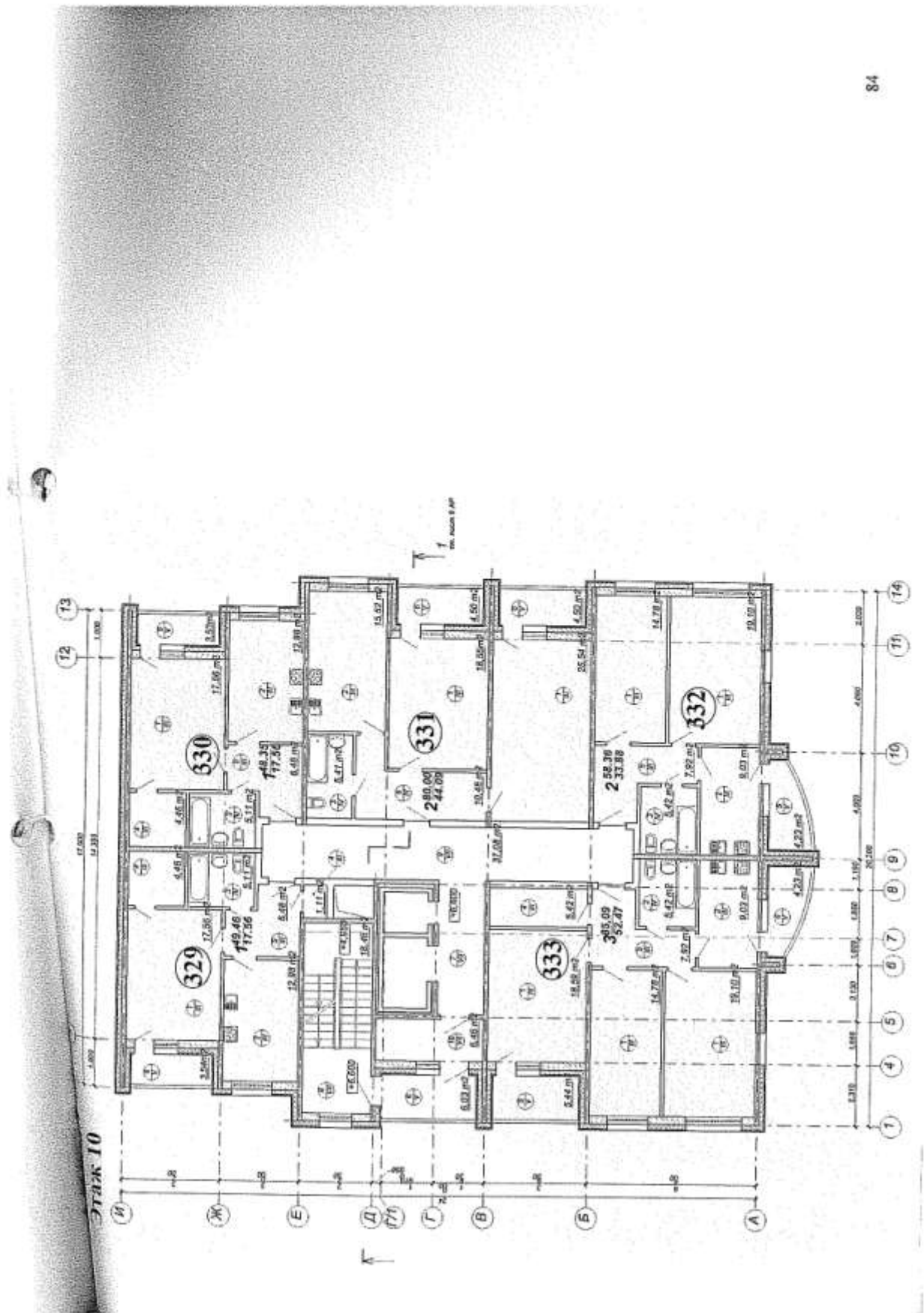


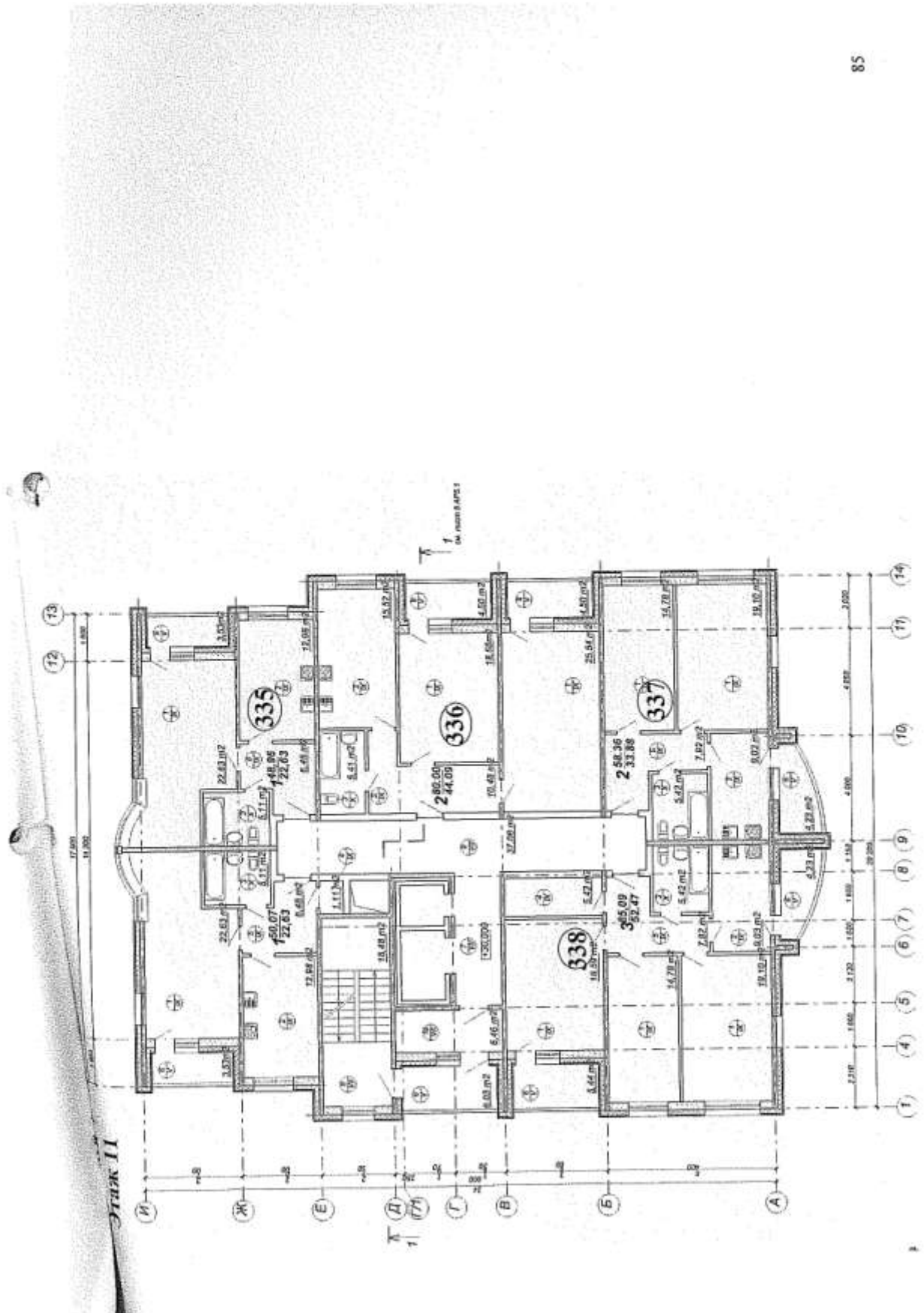


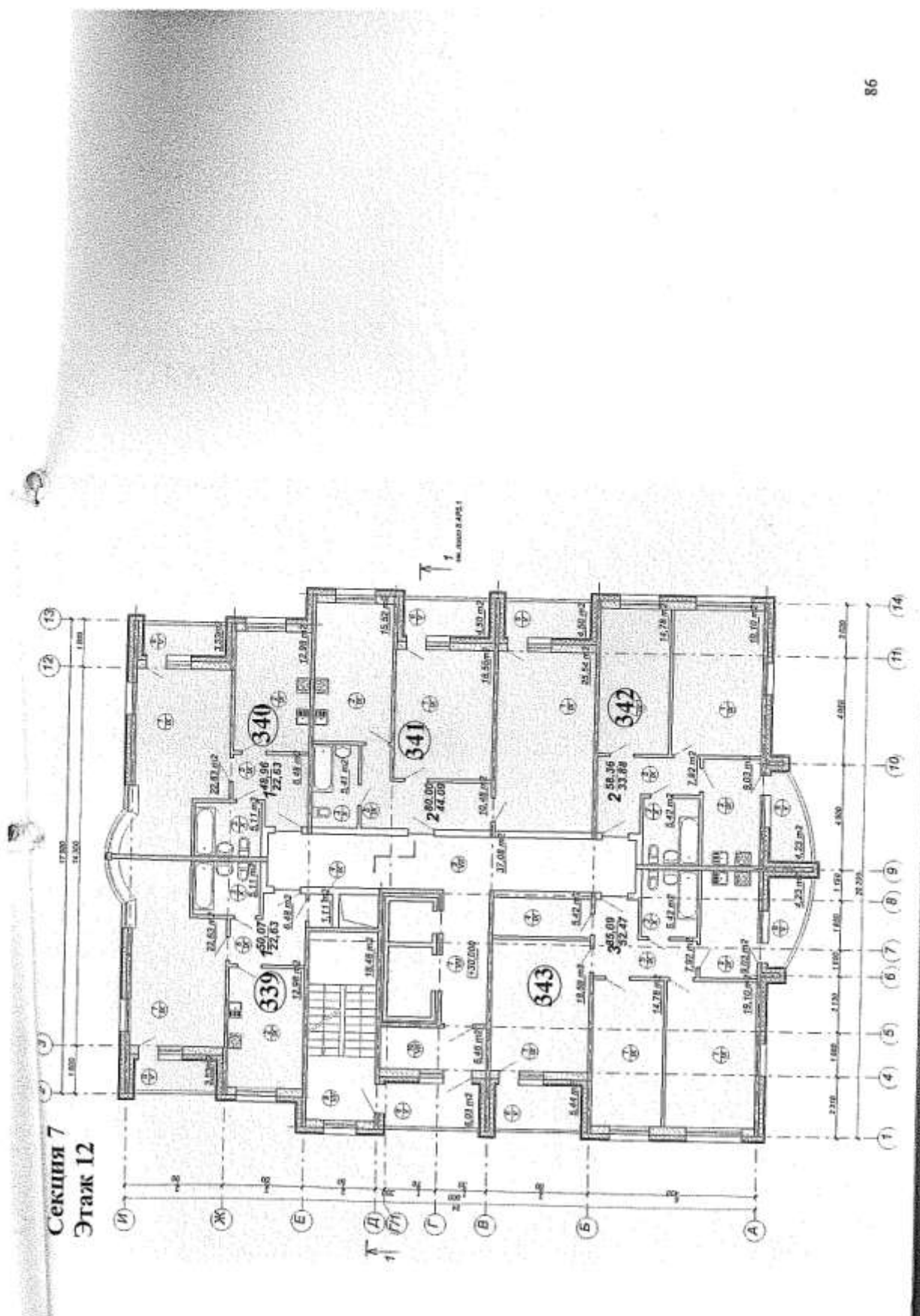


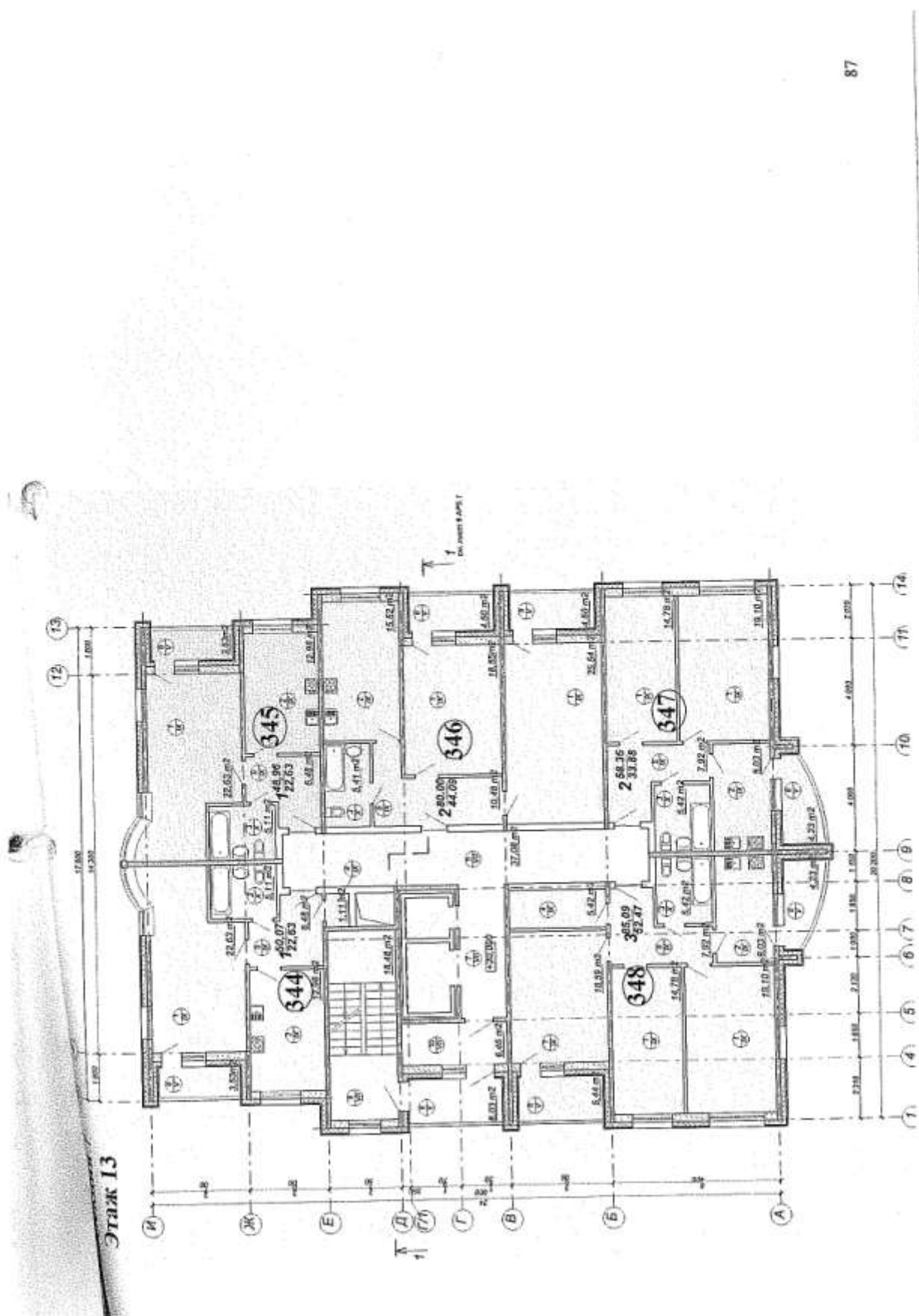


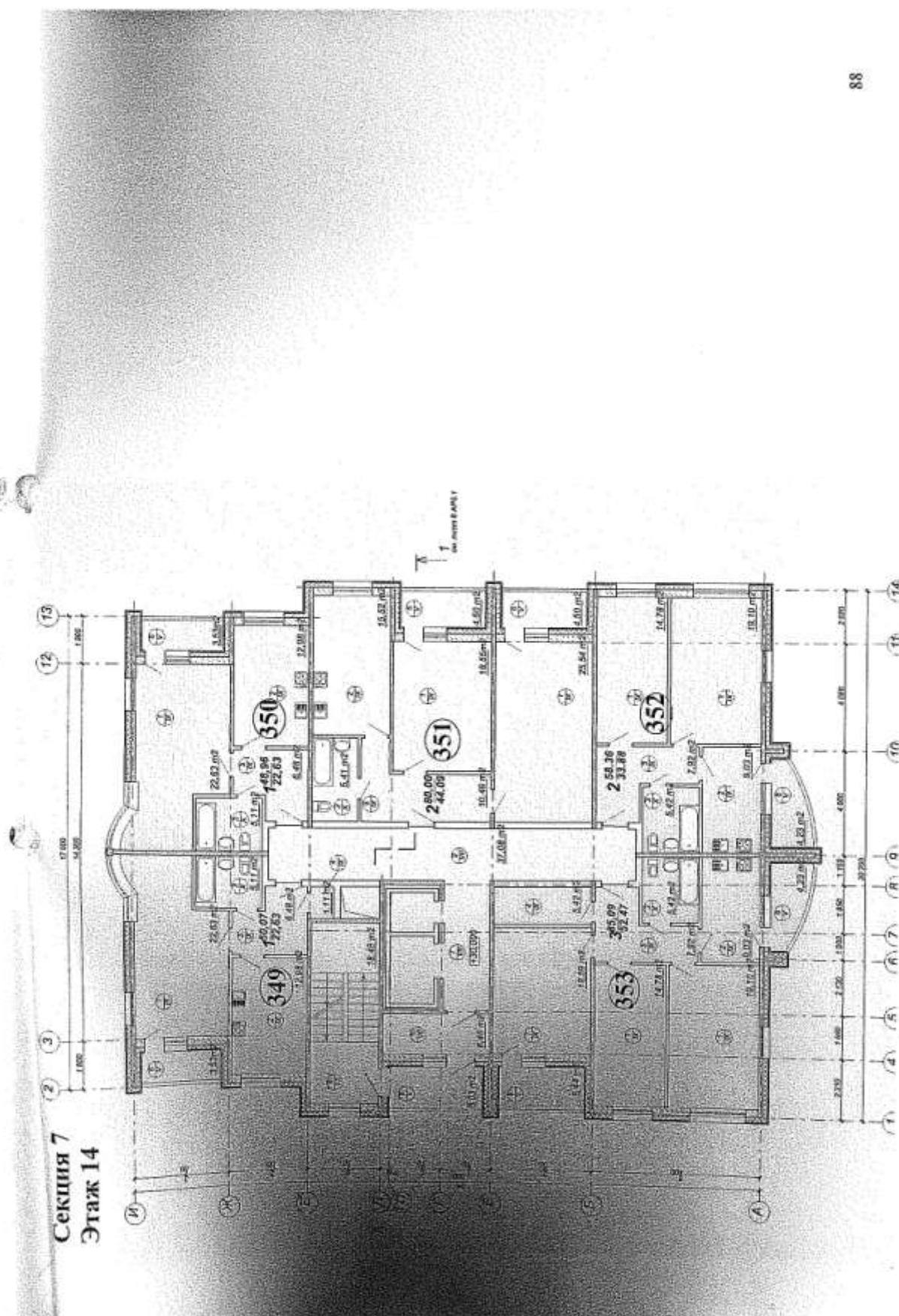




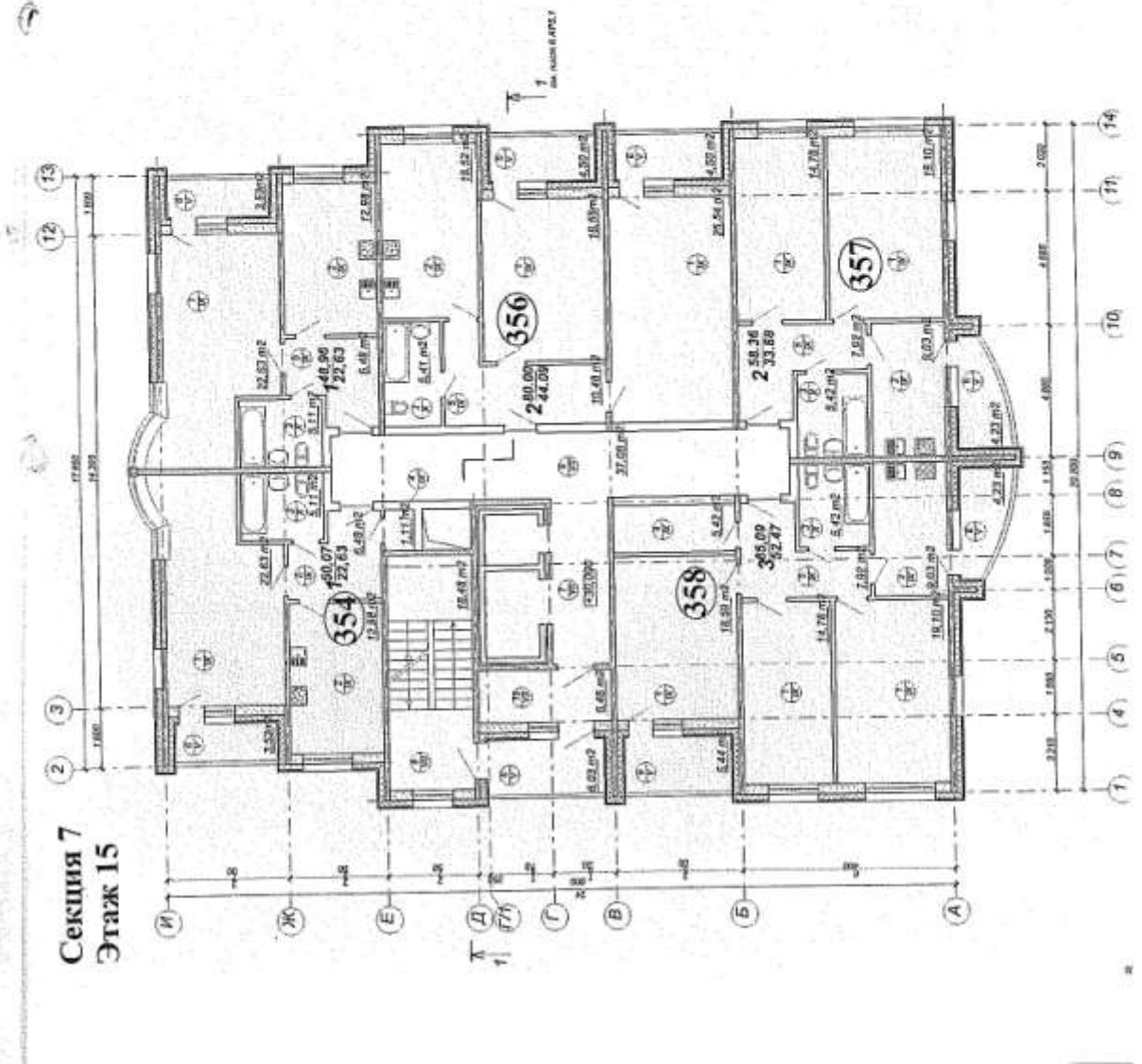




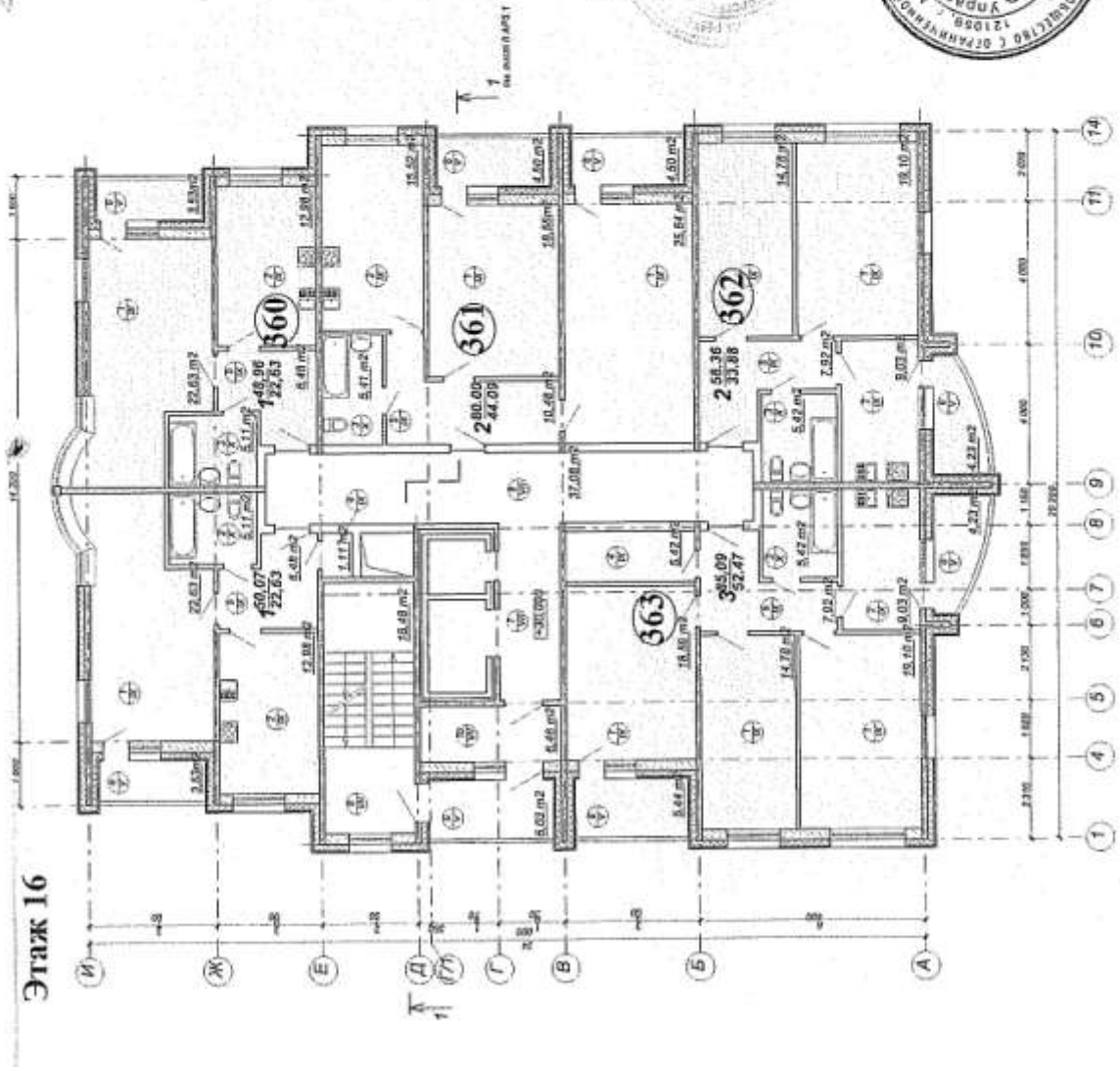




Секция 7
Этаж 15



Этаж 16



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

_____/В.Б. Иванов/

М.П.

генеральный директор
 ООО "Центр оценки инвестиций"

_____/С.В. Луфринев/

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д-1680 от «12» декабря 2009 г.

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

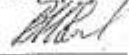
В квартирах выполняется:

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

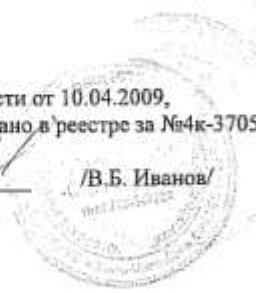
В квартирах не выполняется:

Ненесущие внутренние перегородки.
Установка межкомнатных дверей.
Устройства всех видов подготовки под полы, чистые полы.
Монтаж систем: телефонизации, радиификации, домовой связи, включая разводку под слабые токи.
Внутренняя электропроводка.
Установка приборов индивидуального теплоснабжения.
Устройство кладовых.
Установка электроплит.
Чистовые отделочные работы.

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



/В.Б. Иванов/
М.П.



Участник долевого строительства:
Генеральный директор



/В. Ануфриев/



Прошуровано _____
 01 (Клиентский отдел) _____
 Генеральный директор
 Управляющей Компания
 «ЮграФинанс» (ООО)
 Ануфриев С.В.



лист 08

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

г. Москва

«27» октября 2011 г.

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

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

1. Стороны договорились изменить п. 2.2.4. Договора, изложив его в следующей редакции:
«2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее II квартала 2012г. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.»
2. Стороны договорились изменить п. 2.2.5. Договора, изложив его в следующей редакции:
«2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее III квартала 2012г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение трех месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.»
3. Стороны договорились изменить п. 4.1. Договора, изложив его в следующей редакции:
«4.1. Стоимость Объектов долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади квартир и нежилых помещений общественного назначения, установленной в размере:
– 37 500,00 (Тридцать семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек – для квартир,
и ориентировочной общей площади квартир, определенной по данным проектной документации на Дом в размере:
– 16 425,77 кв.м. – для квартир,
и в целом за все Объекты долевого строительства в Домах по Договору ориентировочно составляет 615 966 375,00 (Шестьсот пятнадцать миллионов девятьсот шестьдесят шесть тысяч триста семьдесят пять) рублей 00 копеек.»
4. Стороны договорились признать утратившим силу Приложение 1 к Договору («Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства»).
Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства, предусмотренные по тексту Договора, считать действительным для Сторон в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению, которое является неотъемлемой частью настоящего Соглашения.
5. Настоящим Соглашением Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства перечислил Заказчику денежные средства в счёт оплаты стоимости Объектов долевого строительства в размере 808 726 125,00 (Восемьсот восемь миллионов семьсот двадцать шесть тысяч сто двадцать пять) рублей 00 копеек.
6. Застройщик обязуется вернуть уплаченную Участником долевого строительства сумму в размере 192 759 750,00 (Сто девяносто два миллиона семьсот пятьдесят девять тысяч семьсот пятьдесят) рублей 00 копеек путём перечисления на расчётный счёт Участника долевого строительства на следующих условиях:
 - 6.1. на сумму долга, указанную в настоящем пункте Соглашения, начисляются проценты, определяемые Сторонами следующим образом:
 - с «01» ноября 2011 года по «31» октября 2014 года в размере 0,5 % годовых;
 - с «01» ноября 2014 года по 31 декабря 2016 года в размере 8,0 % годовых.
 - 6.2. задолженность, указанная в настоящем пункте Соглашения, а также начисленные на нее проценты выплачиваются в срок до 31 декабря 2016 года.
9. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации.

Положения Договора и приложений к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной настоящим Соглашением.

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

11. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 25 (Двадцати пяти) рабочих дней после подписания Соглашения.

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

13. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»,
Юридический адрес: 628012, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Северная, д.5,
Фактический адрес: 628012, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 65;
тел./факс (3467) 318-194;
р/счет 40702810567460100311
в Ханты-Мансийском отделении 1791 Западно-Сибирского банка СБ РФ,
к/с 30101810800000000651,
ИНН 7724547224, КПП 860101001,
БИК 047102651.

Участник долевого строительства:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 11А, стр. 6,
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
р/с 40701810100000157907 в ГПБ (ОАО) г. Москва,
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823,
ИНН/КПП 7708227080/ 775001001.

14. Подписи Сторон:

Застройщик:

Генеральный директор

И.В.В. Мовсисян /
м.п.



Участник долевого строительства:

Генеральный директор
"РЕГИОН
Девелопмент"

И.А. Е. Жуйков /
м.п.



Приложение №1
к Дополнительному соглашению № 2 от
«27» октября 2011 г.
к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д-1680 от «10» декабря 2009 г.

Перечень Объектов долевого строительства.

Адрес местонахождения Объектов долевого строительства: ХМАО, г. Нягань, ж.р. «Центральный», микрорайон 6, участок 2.

| № п/п | Секция | Этаж | Строительный номер объекта реализации | Количество комнат, шт. | Площадь общая без лоджий/балконов, м ² | Площадь общая с лоджиями/балконами, м ² | Сумма по договору, руб. |
|-------|--------|------|---------------------------------------|------------------------|---|--|-------------------------|
| 1 | 1 | 1 | 3 | 3 | 105,91 | 114,17 | 4 281 375,00 |
| 2 | 1 | 3 | 9 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 3 | 1 | 4 | 14 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 4 | 1 | 6 | 21 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 5 | 1 | 6 | 22 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 6 | 1 | 6 | 23 | 1 | 77,97 | 86,23 | 3 233 625,00 |
| 7 | 1 | 7 | 25 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 8 | 1 | 7 | 26 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 9 | 1 | 8 | 29 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 10 | 1 | 8 | 30 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 11 | 1 | 9 | 33 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 12 | 2 | 1 | 37 | 1 | 50,40 | 53,71 | 2 014 125,00 |
| 13 | 2 | 1 | 38 | 3 | 105,91 | 114,17 | 4 281 375,00 |
| 14 | 2 | 2 | 40 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 15 | 2 | 2 | 41 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 16 | 2 | 4 | 49 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 17 | 2 | 5 | 52 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 18 | 2 | 5 | 53 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 19 | 2 | 6 | 56 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 20 | 2 | 7 | 60 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 21 | 2 | 8 | 64 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 22 | 2 | 9 | 69 | 1 | 50,40 | 53,52 | 2 007 000,00 |
| 23 | 3 | 1 | 72 | 3 | 117,52 | 125,15 | 4 693 125,00 |
| 24 | 3 | 2 | 78 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 25 | 3 | 6 | 102 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 26 | 3 | 10 | 125 | 2 | 97,21 | 101,71 | 3 814 125,00 |
| 27 | 3 | 10 | 126 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 28 | 3 | 10 | 127 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 29 | 3 | 10 | 128 | 2 | 97,21 | 101,83 | 3 818 625,00 |
| 30 | 3 | 10 | 129 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 31 | 3 | 11 | 130 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 32 | 3 | 11 | 131 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 33 | 3 | 11 | 133 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |

| | | | | | | | |
|----|---|----|-----|---|--------|--------|--------------|
| 34 | 3 | 11 | 134 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 35 | 3 | 11 | 135 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 36 | 3 | 12 | 136 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 37 | 3 | 12 | 137 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 38 | 3 | 12 | 138 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 39 | 3 | 12 | 139 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 40 | 3 | 12 | 140 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 41 | 3 | 13 | 142 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 42 | 3 | 13 | 143 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 43 | 3 | 13 | 145 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 44 | 3 | 13 | 146 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 45 | 3 | 13 | 147 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 46 | 3 | 14 | 148 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 47 | 3 | 14 | 149 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 48 | 3 | 14 | 150 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 49 | 3 | 14 | 151 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 50 | 3 | 14 | 152 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 51 | 3 | 14 | 153 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 52 | 3 | 15 | 154 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 53 | 3 | 15 | 155 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 54 | 3 | 15 | 156 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 55 | 3 | 15 | 157 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 56 | 3 | 15 | 158 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 57 | 3 | 15 | 159 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 58 | 3 | 16 | 160 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 59 | 3 | 16 | 161 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 60 | 3 | 16 | 162 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 61 | 3 | 16 | 163 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 62 | 3 | 16 | 164 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 63 | 3 | 16 | 165 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 64 | 4 | 1 | 166 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 65 | 4 | 1 | 167 | 2 | 78,08 | 81,39 | 3 052 125,00 |
| 66 | 4 | 1 | 168 | 3 | 99,19 | 107,45 | 4 029 375,00 |
| 67 | 4 | 2 | 169 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 68 | 4 | 2 | 170 | 3 | 101,60 | 108,22 | 4 058 250,00 |
| 69 | 4 | 2 | 171 | 3 | 102,15 | 110,41 | 4 140 375,00 |
| 70 | 4 | 3 | 172 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 71 | 4 | 3 | 173 | 3 | 101,60 | 108,22 | 4 058 250,00 |
| 72 | 4 | 3 | 174 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 73 | 4 | 4 | 176 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 74 | 4 | 4 | 177 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 75 | 4 | 4 | 178 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 76 | 4 | 4 | 179 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 77 | 4 | 4 | 180 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 78 | 4 | 5 | 181 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 79 | 4 | 5 | 182 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 80 | 4 | 5 | 183 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |

| | | | | | | | |
|-----|---|---|-----|---|--------|--------|--------------|
| 81 | 4 | 5 | 184 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 82 | 4 | 5 | 185 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 83 | 4 | 6 | 186 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 84 | 4 | 6 | 187 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 85 | 4 | 6 | 188 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 86 | 4 | 6 | 189 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 87 | 4 | 6 | 190 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 88 | 4 | 7 | 191 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 89 | 4 | 7 | 192 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 90 | 4 | 7 | 194 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 91 | 4 | 7 | 195 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 92 | 4 | 8 | 196 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 93 | 4 | 8 | 197 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 94 | 4 | 8 | 198 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 95 | 4 | 8 | 199 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 96 | 4 | 8 | 200 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 97 | 4 | 9 | 201 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 98 | 4 | 9 | 202 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 99 | 4 | 9 | 203 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 100 | 4 | 9 | 204 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 101 | 4 | 9 | 205 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 102 | 5 | 1 | 206 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 103 | 5 | 1 | 207 | 2 | 78,08 | 81,39 | 3 052 125,00 |
| 104 | 5 | 1 | 208 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 105 | 5 | 1 | 209 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 106 | 5 | 2 | 210 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 107 | 5 | 2 | 211 | 3 | 103,87 | 110,49 | 4 143 375,00 |
| 108 | 5 | 2 | 212 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 109 | 5 | 2 | 213 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 110 | 5 | 3 | 214 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 111 | 5 | 3 | 215 | 3 | 103,87 | 110,49 | 4 143 375,00 |
| 112 | 5 | 3 | 216 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 113 | 5 | 3 | 217 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 114 | 5 | 4 | 218 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 115 | 5 | 4 | 219 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 116 | 5 | 4 | 220 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 117 | 5 | 4 | 221 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 118 | 5 | 5 | 223 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 119 | 5 | 5 | 224 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 120 | 5 | 5 | 225 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 121 | 5 | 5 | 226 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 122 | 5 | 5 | 227 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 123 | 5 | 6 | 228 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 124 | 5 | 6 | 229 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 125 | 5 | 6 | 230 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 126 | 5 | 6 | 231 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 127 | 5 | 6 | 232 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |

| | | | | | | | |
|-----|---|---|-----|---|-------|-------|--------------|
| 128 | 5 | 7 | 233 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 129 | 5 | 7 | 234 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 130 | 5 | 7 | 235 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 131 | 5 | 7 | 236 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 132 | 5 | 7 | 237 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 133 | 5 | 8 | 238 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 134 | 5 | 8 | 239 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 135 | 5 | 8 | 240 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 136 | 5 | 8 | 241 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 137 | 5 | 8 | 242 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 138 | 5 | 9 | 243 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 139 | 5 | 9 | 244 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 140 | 5 | 9 | 245 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 141 | 5 | 9 | 246 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 142 | 5 | 9 | 247 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 143 | 6 | 1 | 248 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 144 | 6 | 1 | 249 | 2 | 78,08 | 81,39 | 3 052 125,00 |
| 145 | 6 | 1 | 250 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 146 | 6 | 1 | 251 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 147 | 6 | 2 | 252 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 148 | 6 | 2 | 253 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 149 | 6 | 2 | 255 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 150 | 6 | 2 | 256 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 151 | 6 | 3 | 257 | 1 | 51,66 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 152 | 6 | 3 | 258 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 153 | 6 | 3 | 259 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 154 | 6 | 3 | 260 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 155 | 6 | 3 | 261 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 156 | 6 | 4 | 263 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 157 | 6 | 4 | 264 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 158 | 6 | 4 | 265 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 159 | 6 | 4 | 266 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 160 | 6 | 5 | 267 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 161 | 6 | 5 | 268 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 162 | 6 | 5 | 269 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 163 | 6 | 5 | 270 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 164 | 6 | 5 | 271 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 165 | 6 | 6 | 272 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 166 | 6 | 6 | 273 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 167 | 6 | 6 | 274 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 168 | 6 | 6 | 275 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 169 | 6 | 6 | 276 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 170 | 6 | 7 | 277 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 171 | 6 | 7 | 278 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 172 | 6 | 7 | 279 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 173 | 6 | 7 | 280 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 174 | 6 | 7 | 281 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |

| | | | | | | | |
|-----|---|----|-----|---|-------|-------|--------------|
| 175 | 6 | 8 | 282 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 176 | 6 | 8 | 283 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 177 | 6 | 8 | 284 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 178 | 6 | 8 | 285 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 179 | 6 | 8 | 286 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 180 | 6 | 9 | 287 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 181 | 6 | 9 | 288 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 182 | 6 | 9 | 289 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 183 | 6 | 9 | 290 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 184 | 6 | 9 | 291 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 185 | 7 | 1 | 292 | 1 | 47,46 | 51,17 | 1 918 875,00 |
| 186 | 7 | 2 | 293 | 1 | 47,60 | 51,32 | 1 924 500,00 |
| 187 | 7 | 3 | 294 | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 188 | 7 | 3 | 295 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 189 | 7 | 3 | 296 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 190 | 7 | 3 | 297 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 191 | 7 | 3 | 298 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 192 | 7 | 4 | 299 | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 193 | 7 | 4 | 300 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 194 | 7 | 4 | 301 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 195 | 7 | 4 | 302 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 196 | 7 | 4 | 303 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 197 | 7 | 5 | 305 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 198 | 7 | 5 | 306 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 199 | 7 | 5 | 307 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 200 | 7 | 5 | 308 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 201 | 7 | 6 | 310 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 202 | 7 | 6 | 311 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 203 | 7 | 6 | 312 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 204 | 7 | 6 | 313 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 205 | 7 | 7 | 314 | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 206 | 7 | 7 | 315 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 207 | 7 | 7 | 316 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 208 | 7 | 7 | 317 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 209 | 7 | 7 | 318 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 210 | 7 | 8 | 319 | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 211 | 7 | 8 | 320 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 212 | 7 | 8 | 321 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 213 | 7 | 8 | 322 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 214 | 7 | 8 | 323 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 215 | 7 | 9 | 324 | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 216 | 7 | 9 | 325 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |
| 217 | 7 | 9 | 326 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 218 | 7 | 9 | 327 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 219 | 7 | 9 | 328 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 220 | 7 | 10 | 329 | 1 | 47,70 | 51,24 | 1 921 500,00 |
| 221 | 7 | 10 | 330 | 1 | 46,59 | 50,12 | 1 879 500,00 |

| | | | | | | | |
|-----|---|----|-----|---|-------|-----------|----------------|
| 222 | 7 | 10 | 331 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 223 | 7 | 10 | 332 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 224 | 7 | 10 | 333 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 225 | 7 | 11 | 335 | 1 | 47,20 | 50,73 | 1 902 375,00 |
| 226 | 7 | 11 | 336 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 227 | 7 | 11 | 337 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 228 | 7 | 11 | 338 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 229 | 7 | 12 | 339 | 1 | 48,30 | 51,83 | 1 943 625,00 |
| 230 | 7 | 12 | 340 | 1 | 47,20 | 50,73 | 1 902 375,00 |
| 231 | 7 | 12 | 341 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 232 | 7 | 12 | 342 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 233 | 7 | 12 | 343 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 234 | 7 | 13 | 344 | 1 | 48,30 | 51,83 | 1 943 625,00 |
| 235 | 7 | 13 | 345 | 1 | 47,20 | 50,73 | 1 902 375,00 |
| 236 | 7 | 13 | 346 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 237 | 7 | 13 | 347 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 238 | 7 | 13 | 348 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 239 | 7 | 14 | 349 | 1 | 48,30 | 51,83 | 1 943 625,00 |
| 240 | 7 | 14 | 350 | 1 | 47,20 | 50,73 | 1 902 375,00 |
| 241 | 7 | 14 | 351 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 242 | 7 | 14 | 352 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 243 | 7 | 14 | 353 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 244 | 7 | 15 | 354 | 1 | 48,30 | 51,83 | 1 943 625,00 |
| 245 | 7 | 15 | 356 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 246 | 7 | 15 | 357 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 247 | 7 | 15 | 358 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 248 | 7 | 16 | 360 | 1 | 47,20 | 50,73 | 1 902 375,00 |
| 249 | 7 | 16 | 361 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 250 | 7 | 16 | 362 | 2 | 56,25 | 60,48 | 2 268 000,00 |
| 251 | 7 | 16 | 363 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| | | | | | ИТОГО | 16 425,77 | 615 966 375,00 |

Застройщик:

Генеральный директор

м.п.

/В.В. Мовсисян /

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

/А. Е. Жуйков /





КОПИЯ
ВЕРНА

**Дополнительное соглашение № 3
к договору участия и долевом строительстве многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д-1680 от «10» декабря 2009 г.**

г. Нягань

«24» сентября 2012 г.

Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами», именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице исполнительного органа Общества с ограниченной ответственностью «Северные Строительные Технологии», действующего на основании договора о передаче полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации – ООО «ССТ» от 05.07.2012 г. и Устава ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект», в лице генерального директора управляющей компании ООО «ССТ» Мовсисяна Вахагана Вахагановича, действующего на основании Устава ООО «ССТ», с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», Д.У. «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «Участник долевого строительства», в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в тексте настоящего соглашения «Стороны», по отдельности – «Сторона», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту – «Соглашение») к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1680 от «10» декабря 2009 г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО-Югре 24.12.2009 г., регистрационный номер 86-86-11/002/2009-384, а также дополнительному соглашению № 1, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО-Югре 28.12.2009 г., регистрационный номер 86-86-11/001/2009-356, и дополнительному соглашению № 2, зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО-Югре 07.11.2011 г., регистрационный номер 86-86-11/025/2011-175, к нему (далее совместно именуемы – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить п. 2.2.4. Договора, изложив его в следующей редакции:
«2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее IV квартала 2012 г. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию.»
2. Стороны договорились изменить п. 2.2.5. Договора, изложив его в следующей редакции:
«2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее I квартала 2013 г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение трех месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.»
3. Стороны договорились изменить п. 4.1. Договора, изложив его в следующей редакции:
«4.1. Стоимость Объектов долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади квартир, установленной в размере 37 500,00 (Тридцать семь тысяч пятьсот) рублей 00 копеек, и ориентировочной общей площади квартир, определенной по данным проектной документации на Дом, в размере 7 425,92 кв.м, и в целом за все Объекты долевого строительства в Домах по Договору ориентировочно составляет 278 472 000,00 (Двести семьдесят восемь миллионов четыреста семьдесят две тысячи) рублей 00 копеек.»
4. Стороны договорились признать утратившим силу Приложение 1 к Договору («Перечень количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства»). Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства, предусмотренные по тексту Договора, считать действительным для Сторон в редакции Приложения № 1 к настоящему Соглашению, которое является неотъемлемой частью настоящего Соглашения.
5. Настоящим Соглашением Стороны подтверждают, что:
 - 5.1 Участник долевого строительства перечислил Застройщику денежные средства в счёт оплаты стоимости Объектов долевого строительства в размере 808 726 125,00 (Восемьсот восемь миллионов семьсот двадцать шесть тысяч сто двадцать пять) рублей 00 копеек;
 - 5.2 Застройщик частично исполнил обязательства по Договору, передав Участнику долевого строительства часть Объектов долевого строительства по Договору на общую сумму в размере 50 000 625,00 (Пятьдесят миллионов шестьсот двадцать пять) рублей 00 копеек.
6. Застройщик обязуется вернуть уплаченную Участником долевого строительства сумму в размере 480 253 500,00 (Четыреста восемьдесят миллионов двести пятьдесят три тысячи пятисот) рублей 00 копеек путём перечисления на расчётный счёт Участника долевого строительства на следующих условиях:
 - 6.1. На сумму долга 287 240 250 (двести восемьдесят семь миллионов двести сорок тысяч

двести пятьдесят) рублей начисляются проценты, определяемые Сторонами следующим образом:

- с «24» сентября 2012 года по «23» сентября 2015 года в размере 0,5 % годовых;
- с «24» сентября 2015 года по «31» декабря 2016 года в размере 8,0 % годовых.

На сумму долга 192 759 750 (сто девяносто два миллиона семьсот пятьдесят девять тысяч семьсот пятьдесят) рублей начисляются проценты, согласно дополнительного соглашения № 2 к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-1688 от «10» декабря 2009 г. зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по ХМАО–Югре 07.11.2011 г., регистрационный номер 86-86-11/025/2011-175

6.2. Задолженность, указанная в п. 6. настоящего Соглашения, а также начисленные на нее проценты выплачиваются в срок до 31 декабря 2016 года.

6.3. Проценты начисляются и выплачиваются одновременно, в день погашения основной суммы задолженности.

6.4. В случае досрочного погашения задолженности, указанной в п. 6. настоящего Соглашения, Застройщик уплачивает проценты, исчисляемые в соответствии с п.п. 6.1. настоящего Соглашения, до даты фактического погашения задолженности.

7. Во всем, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора, приложениями к нему и законодательством Российской Федерации. Положения Договора и приложений к нему, измененные настоящим Соглашением, утрачивают силу для Сторон со дня вступления в силу настоящего Соглашения и применяются в редакции, предусмотренной настоящим Соглашением.

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

9. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 25 (Двадцати пяти) рабочих дней после подписания Соглашения.

10. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для государственной регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

13. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»,
Юридический адрес: 628012, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Северная, д.5,
Фактический адрес: 628012, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 65;
тел./факс (3487) 318-194;
р/счет 40702810567460100311
в Западно-Сибирском банка СБ РФ,
к/с 301018108000000000651,
ИНН 7724547224, КПП 860101001,
БИК 047102651.

Участник долевого строительства:

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2,
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
р/с 40701810100000157907 в ГПБ (ОАО) г. Москва,
к/с 301018102000000000823,
БИК 044525823,
ИНН/КПП 7708227080/ 775001001.

14. Подписи Сторон:

Застройщик:
Генеральный директор УК ООО «ССТ»

В. В. Моисеян /


Участник долевого строительства:
Генеральный директор
«РЕГИОН Девелопмент»
М/П.

А. Е. Жуйков /


Приложение №1
к Дополнительному соглашению № 3 от
«24» сентября 2012 г.
к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д-1680 от «10» декабря 2009 г.

Перечень Объектов долевого строительства.

Адрес местонахождения Объектов долевого строительства: ХМАО, г. Нягань, ж.р. «Центральный»,
микрорайон Б, участок 2.

| № п/п | Секция | Этаж | Строительный номер объекта реализации | Количество комнат, шт. | Площадь общая без лоджий/балконов, м ² | Площадь общая с лоджиями/балконами, м ² | Сумма по договору, руб. |
|-------|--------|------|---------------------------------------|------------------------|---|--|-------------------------|
| 1 | 3 | 2 | 78 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 2 | 3 | 6 | 102 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 3 | 3 | 10 | 126 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 4 | 3 | 10 | 127 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 5 | 3 | 10 | 129 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 6 | 3 | 11 | 130 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 7 | 3 | 11 | 133 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 8 | 3 | 11 | 135 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 9 | 3 | 12 | 136 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 10 | 3 | 12 | 138 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 11 | 3 | 12 | 139 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 12 | 3 | 13 | 142 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 13 | 3 | 13 | 145 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 14 | 3 | 13 | 147 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 15 | 3 | 14 | 148 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 16 | 3 | 14 | 150 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 17 | 3 | 14 | 151 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 18 | 3 | 14 | 153 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 19 | 3 | 15 | 154 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 20 | 3 | 15 | 155 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 21 | 3 | 15 | 156 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 22 | 3 | 15 | 157 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 23 | 3 | 15 | 158 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 24 | 3 | 15 | 159 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 25 | 3 | 16 | 160 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 26 | 3 | 16 | 161 | 3 | 97,51 | 102,01 | 3 825 375,00 |
| 27 | 3 | 16 | 162 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 28 | 3 | 16 | 163 | 1 | 51,69 | 59,74 | 2 240 250,00 |
| 29 | 3 | 16 | 164 | 3 | 98,01 | 102,63 | 3 848 625,00 |
| 30 | 3 | 16 | 165 | 2 | 81,06 | 89,33 | 3 349 875,00 |
| 31 | 4 | 1 | 166 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 32 | 4 | 1 | 167 | 2 | 78,08 | 81,39 | 3 052 125,00 |
| 33 | 4 | 1 | 168 | 3 | 99,19 | 107,45 | 4 029 375,00 |
| 34 | 4 | 2 | 169 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 35 | 4 | 3 | 172 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |

| | | | | | | | |
|----|---|---|-----|---|-------|-------|--------------|
| 36 | 4 | 3 | 174 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 37 | 4 | 4 | 176 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 38 | 4 | 4 | 177 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 39 | 4 | 4 | 178 | 1 | 50,45 | 53,76 | 2 016 000,00 |
| 40 | 4 | 4 | 179 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 41 | 4 | 4 | 180 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 42 | 4 | 5 | 181 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 43 | 4 | 5 | 182 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 44 | 4 | 5 | 185 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 45 | 4 | 6 | 186 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 46 | 4 | 6 | 190 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 47 | 4 | 7 | 191 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 48 | 4 | 7 | 195 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 49 | 4 | 8 | 196 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 50 | 4 | 8 | 200 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 51 | 4 | 9 | 201 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 52 | 4 | 9 | 205 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 53 | 5 | 1 | 206 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 54 | 5 | 1 | 207 | 2 | 78,08 | 81,39 | 3 052 125,00 |
| 55 | 5 | 1 | 208 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 56 | 5 | 1 | 209 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 57 | 5 | 2 | 210 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 58 | 5 | 2 | 213 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 59 | 5 | 3 | 214 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 60 | 5 | 3 | 217 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 61 | 5 | 4 | 218 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 62 | 5 | 5 | 223 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 63 | 5 | 5 | 227 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 64 | 5 | 6 | 228 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 65 | 5 | 6 | 232 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 66 | 5 | 7 | 233 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 67 | 5 | 7 | 237 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 68 | 5 | 8 | 238 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 69 | 5 | 8 | 242 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 70 | 5 | 9 | 243 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 71 | 5 | 9 | 247 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 72 | 6 | 1 | 248 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 73 | 6 | 1 | 249 | 2 | 78,08 | 81,39 | 3 052 125,00 |
| 74 | 6 | 1 | 250 | 1 | 50,30 | 53,61 | 2 010 375,00 |
| 75 | 6 | 1 | 251 | 1 | 51,84 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 76 | 6 | 2 | 252 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 77 | 6 | 2 | 256 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 78 | 6 | 3 | 257 | 1 | 51,66 | 56,79 | 2 129 625,00 |
| 79 | 6 | 3 | 261 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 80 | 6 | 4 | 266 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 81 | 6 | 5 | 267 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 82 | 6 | 5 | 271 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 83 | 6 | 6 | 272 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 84 | 6 | 6 | 276 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |

| | | | | | | | |
|-----|---|----|-----|---|--------------|-----------------|------------------------|
| 85 | 6 | 7 | 277 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 86 | 6 | 7 | 281 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 87 | 6 | 8 | 282 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 88 | 6 | 8 | 286 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 89 | 6 | 9 | 287 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 90 | 6 | 9 | 291 | 1 | 51,84 | 56,97 | 2 136 375,00 |
| 91 | 7 | 1 | 292 | 1 | 47,45 | 51,17 | 1 918 875,00 |
| 92 | 7 | 3 | 296 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 93 | 7 | 3 | 298 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 94 | 7 | 4 | 301 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 95 | 7 | 4 | 303 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 96 | 7 | 5 | 306 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 97 | 7 | 5 | 308 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 98 | 7 | 6 | 311 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 99 | 7 | 6 | 313 | 3 | 80,26 | 89,93 | 3 372 375,00 |
| 100 | 7 | 7 | 316 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 101 | 7 | 8 | 321 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 102 | 7 | 9 | 326 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 103 | 7 | 10 | 331 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 104 | 7 | 11 | 336 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 105 | 7 | 12 | 341 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 106 | 7 | 13 | 346 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 107 | 7 | 14 | 351 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 108 | 7 | 15 | 356 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| 109 | 7 | 16 | 361 | 2 | 75,50 | 84,50 | 3 168 750,00 |
| | | | | | ИТОГО | 7 425,92 | 278 472 000, 00 |

Застройщик:
 Генеральный директор УК ООО «ССТ»
 В.В. Мовсисян /



Участник долевого строительства:



| | |
|--|--|
| Учред. szerv | Учред. szerv |
| регистрация, кадастра и картография | регистрация, кадастра и картография |
| по Краснодарскому краю | по Краснодарскому краю |
| Номер регистрационного свидетельства | Номер регистрационного свидетельства |
| Промышленность государственная регистрация | Промышленность государственная регистрация |
| Дата вынесения | 16 |
| Номер документа | 16-34/04/2017 |
| Регистратор | 123 |



Морозов В. В.



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 001



Бухгалтерская отчетность

Номер свидетельства 2 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2011

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО " ЮГОРСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ
ПРОЕКТАМИ "

(информация о организации)

| | |
|--|----------|
| Код вида экономической деятельности по классификации ОКВЭД | 45.2 |
| Код по ОКПО | 77982172 |
| Форма собственности (по ОФРС) | 16 |
| Организационно-правовая форма (по ОКФСФ) | 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 [] . [] . []

Главный бухгалтер
МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(Подпись или печать главного бухгалтера)

Подпись _____

Заполняем с работником на основе органа
Сведения о представленном документе

Данный документ представлен (код)
на _____ страницах

в составе (отметить знаком У)

| | | | |
|---------|--------------------------|---------|--------------------------|
| 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 приложенным документам или их копий на _____ листах

Дата представления документа [] . [] . []

Зарегистрирован № []

Формат: А4 (1)

Сторона:



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628012

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСКИЙ Г

Наименование улицы (полное наименование) _____

Улица (проспект, переулок и т.п.) КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛ

Номер дома (вложения) 59А

Номер корпуса (строения) _____

Номер офиса _____

+



+



+



ИИН 7724547224
КПП 860101001 стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

| Показатель | Плательство по-назначению | Актив | | По 31 декабря 2014 года | По 31 декабря 2013 года |
|--|---------------------------|-------|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | Код | По отчетному периоду | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | |
| — Нематериальные активы | | 1100 | 0 | 113 | 95 |
| — Результаты исследований и разработок | | 1120 | | | |
| — Основные средства | | 1130 | 147779 | 1002427 | 940348 |
| — Денежные эквиваленты и материальные ценности | | 1140 | 5921 | 8048 | 6323 |
| — Финансовые вложения | | 1150 | 670980 | 2599 | 15500 |
| — Отложенные налоговые активы | | 1160 | 461262 | 273900 | 208229 |
| — Прочие необоротные активы | | 1170 | 6186208 | 6186208 | 8553140 |
| — Итого по разделу I | | 1100 | 7472149 | 7473293 | 9723635 |
| II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | |
| — Запасы | | 1210 | 291223 | 569286 | 1119583 |
| — НДС на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | | 1220 | 662552 | 919466 | 1350394 |
| — Дебиторская задолженность | | 1230 | 5915603 | 1757851 | 4988405 |
| — Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | | 1240 | 178241 | 52662 | 28780 |
| — Денежные средства и денежные эквиваленты | | 1250 | 344798 | 38740 | 24019 |
| — Прочие оборотные активы | | 1260 | 26799 | 2785 | |
| — Итого по разделу II | | 1200 | 7419216 | 3340791 | 7511181 |
| — БАЛАНС | | 1000 | 14891365 | 10814084 | 17234816 |



+



+


 ИНН 7724547224
 КПП 860101001 ОГРН 004


+

| Показатель | Наименование показателя | Код | НАСНН | | |
|---------------------------------------|---|------|--|-----------------------------------|---|
| | | | На отчетную дату инвентарного периода | 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, вклады инвесторов) | 1110 | 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 | 3 000 | 3 000 | 3 000 |
| — | Нераспределенный прибыль (высокая убыток) | 1370 | (3 104 462) | (2 226 884) | (1 322 581) |
| — | Итого по разделу III | 1300 | (2 101 462) | (1 223 884) | (3 195 81) |
| III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ | | | | | |
| — | Целевой фонд | 1310 | — | — | — |
| — | Целевой капитал | 1320 | — | — | — |
| — | Целевые средства | 1330 | — | — | — |
| — | Фонд ликвидационного и особо ценного движимого имущества | 1360 | — | — | — |
| — | Резервный и иные целевые фонды | 1370 | — | — | — |
| — | Итого по разделу III | 1300 | — | — | — |
| IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | |
| — | Заемные средства | 1410 | 1 124 984 | 1 716 195 | 6 467 669 |
| — | Ссудочные налоговые обязательства | 1420 | 13 172 | 13 042 | 21 405 |
| — | Ссудочные обязательства | 1430 | — | — | — |
| — | Прочие обязательства | 1450 | 0 | — | 3 438 155 |
| — | Итого по разделу IV | 1400 | 1 138 156 | 1 729 237 | 9 927 229 |

+



+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 005



+

| Показатели | Планируемые показатели | Код | На отчетный или отчетный период | На 31 декабря отчетного года | На 31 декабря года отчетного периода |
|---------------------------------------|------------------------|------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| A | B | C | D | E | F |
| V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | |
| Засные средства | 1510 | 1 612 3 | 5 182 61 | 1 164 3 | |
| Кредиторская задолженность | 1520 | 10 071 696 | 4 008 724 | 7 615 316 | |
| Долги будущих периодов | 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 является предварительной и не должна использоваться для принятия решений о покупке или продаже ценных бумаг.
2. Дано в краткой форме, не следует использовать для принятия решений о покупке или продаже ценных бумаг.
3. Информация является предварительной информацией.



+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 006



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Данная информация приводится при наличии расшифровки:

| Показатель | Планируемые значения | Единица | За отчетный период | За 11 месяцев предыдущего года | За 11 месяцев года, предшествующего отчетному |
|---|-----------------------|---------|--------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Выявляемые 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 будущих периодов (стр. 1530), в том числе: | | | | | |
| | | 1530 | | | |
| Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе: | | | | | |
| | | 1540 | | | |
| | | 15402 | | | |
| Выявляемые показатели (стр. 1545), в том числе: | | | | | |
| | | 1545 | | | |
| | | 15452 | | | |
| Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе: | | | | | |
| | ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДУДС | 1550 | 5765231 | 6433872 | |





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 007



Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКД 0710002

| Дисциплина ¹ | Посметки/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 акция | | 2120 | (1124628) | (740357) |
| Всего 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 | 1 148 89 | |
| Прочие доходы | | 2320 | 6519 | |
| Прочие расходы | | 2330 | (55741) | (377777) |
| Прочие доходы | | 2340 | 8 694 24 | 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) | | 2411 | (77949) | (449) |
| Изменение отложенных налоговых обязательств | | 2420 | | |
| Изменение отложенных налоговых активов | | 2430 | 1 870 37 | |
| 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 | | 2600 | | |
| Разделенная прибыль (убыток) на акцию | | 2710 | | |

Примечания

1. Указаны наименования дисциплин, предусмотренных в Инструктивном документе по форме отчета о прибылях и убытках.
2. По данным бухгалтерского учета, включая налог на прибыль организаций и дивиденды.
3. Показатель совокупного финансового результата периода, определяемый как сумма чистой прибыли (убытка) от переоценки внеоборотных активов, результата от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода.



+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 001



Форма по КНД 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 и печать руководителя)

Подпись _____ Дата 26.03.2013

Главный бухгалтер

(наименование организации)

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 № _____

Формы по КНД

Формы



1050 3027 ИНН 7724547224 3785 2039 504E 02A2 80EF 6598 128A C90F
КПП 860101001 Стр. 002

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСКИЙСК Г

Поселковый пункт
(осло, поселок и т.п.) _____

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

Номер дома (здания) 1

Номер корпуса (строения) _____

Номер офиса _____

+

+

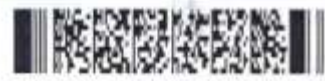
+

| | | ИНН 7724547224 | | КПП 860101001 Стр 003 | | 178E-837C-508D-CBD2-811C-0297-29F1-A43C | |
|-------------------------------|--|----------------|----------------------|-----------------------|---------------|---|-------------|
| | | 1050 3034 | | | | Форма по ОКУД 0710001 | |
| Бухгалтерский баланс | | | | | | | |
| Актив | | | | | | | |
| Показатели | Наименование показателя | Код | По отчетному периоду | На 31 декабря | На 31 декабря | На 31 декабря | предыдущего |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 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 | | ВЗВД 59D7 509E A571 E16A E8B8 B553 C3B8 | |
|---|------|------------------------------------|--------------------------------|---|-----------------|---|-----------------|
| | | ПАССИВ | | | | | |
| Полное 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 | 7 | 8 |
| III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | | | | |
| Уставный капитал (созидательный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 | 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 | 3 000 | 3 000 | 3 000 |
| Резервный капитал | 1360 | — | — | — | — | — | — |
| Нераспределенная прибыль (испокрытый убыток) | 1370 | (1 005 462) | (3 104 462) | (2 226 884) | (2 226 884) | (2 226 884) | (2 226 884) |
| Итого по разделу III | 1300 | (2 4 6 2) | (2 1 0 1 4 6 2) | (1 2 2 3 8 8 4) | (1 2 2 3 8 8 4) | (1 2 2 3 8 8 4) | (1 2 2 3 8 8 4) |
| III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ | | | | | | | |
| Пасив 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 7 9 4 0 8 | 1 1 2 4 9 8 4 | 1 7 1 6 1 9 5 | 1 7 1 6 1 9 5 | 1 7 1 6 1 9 5 | 1 7 1 6 1 9 5 |
| Отложенные налоговые обязательства | 1420 | 1 3 0 7 7 | 1 3 0 5 5 | 1 3 0 4 2 | 1 3 0 4 2 | 1 3 0 4 2 | 1 3 0 4 2 |
| Оценочные обязательства | 1430 | — | — | — | — | — | — |
| Прочие обязательства | 1450 | 2 4 9 0 3 1 3 | 5 7 6 5 2 3 1 | — | — | — | — |
| Итого по разделу IV | 1400 | 2 8 8 2 7 9 8 | 6 9 0 3 2 7 1 | 1 7 2 9 2 3 7 | 1 7 2 9 2 3 7 | 1 7 2 9 2 3 7 | 1 7 2 9 2 3 7 |



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр 005



FBF3 237D 5091 C15D F713 C088 0080 7208

| Пояснения | Наименование показателя | Код | По отчетному периоду | По 31 декабря предыдущего года | По 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---------------------------------------|----------------------------|------|----------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | |
| — | Заемные средства | 1510 | 0 | 16123 | 518261 |
| — | Кредиторская задолженность | 1520 | 11528736 | 10067864 | 4008724 |
| — | Доходы будущих периодов | 1530 | — | — | — |
| — | Основные обязательства | 1540 | — | — | — |
| — | Прочие обязательства | 1550 | 986 | 1621 | 6433872 |
| — | Итого по разделу V | 1500 | 11529722 | 10085607 | 10960857 |
| — | БАЛАНС | 1700 | 14410058 | 14887416 | 11466210 |

Пояснения

- 1 Указаны только те показатели, которые являются объектами бухгалтерского учета в отчетном периоде, а не в целом.
- 2 Если, по данным формы, отчетный период является отчетным, то в графе "По отчетному периоду" указывается значение показателя.
- 3 Заполняется при наличии соответствующих данных.





ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 006



1952 1СБЕ 509С 65A0 C994 04B0 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 | | | |
| Всвязываемые 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

Лист предоставляется при наличии расшифровок

| Наименование | Наименование показателя | Код | По отчетному периоду | По 31 декабря предыдущего года | По 31 декабря года, предшествующего отчетному |
|---|-------------------------|-------|----------------------|--------------------------------|---|
| 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 | | | |
| | | 15402 | | | |
| 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) | 1 869 20 |
| — | 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 | — | — |
| — | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | — | — |

Примечания

1 Указываются номера документов, подтверждающих достоверность информации в бухгалтерском балансе и отчете о прибылях и убытках.

2 Выручка определяется по мере признания выручки на дату фактического отчисления средств.

3 Совокупный финансовый результат за отчетный период может быть отрицательным. При этом прибыль и убыток могут быть не равны по абсолютной величине разнице между прибылью и убытком за отчетный период и по абсолютной величине разницы между прибылью и убытком за отчетный период.



+



+



AD5
1050 5014

ИИН 7724547224
КПН 860101001 стр. 001



F508 E765 5098 32C7 00B1 C9BC 0E39 22B1
Форма по КЭД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

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

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

(идентификация организации)

| | |
|---|----------|
| Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД | 45.2 |
| Код по ОКПО | 77982172 |
| Форма собственности (по ОКФС) | 16 |
| Организационно-правовая форма (по ОКПОФ) | 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**

(Фамилия, имя, отчество* руководителя или уполномоченного представителя организации)

Подпись _____ Дата _____

(Фамилия, имя, отчество* главного бухгалтера организации)

Подпись _____

Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя

УСТАВ

Занимаетесь работником налогового 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

* Отсутствует при наличии





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Населенный пункт
(весь, 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 6844 C9CC | |
|-------------------------------|--|----------------|------------------------------------|--------------------------------|---|---|--|
| | | 1050 5038 | | | | 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 25 | 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 | | |



ПАССИВ

| Пояснения | 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 (исключительный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| — | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | — | — | — |
| — | Резервы накопленных 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 | | | | | |
| — | Плавой 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 9 6 2 8 0 1 | 10 634 010 | 1 1 3 8 0 3 9 |





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 |
| — | Долгиды 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 | 1500 | 5 345 207 | 3 777 524 | 1 585 3049 |
| — | БАЛАНС | 1700 | 11 676 846 | 14 409 072 | 14 889 626 |

Примечания:

1. Указаны все факты и события, которые могут повлиять на понимание результатов деятельности и финансовое положение организации.
2. Указаны все факты и события, которые могут повлиять на понимание результатов деятельности и финансовое положение организации.
3. Указаны все факты и события, которые могут повлиять на понимание результатов деятельности и финансовое положение организации.





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 | | | |
| Внебалансовые показатели (стр. 1255), в том числе: | | | | | |
| | | 12551 | | | |
| | | 12552 | | | |
| Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе: | | | | | |
| | ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА | 12601 | 40500 | | |
| | | 12602 | | | |
| | | 12603 | | | |





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровок

| Показатель | 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: | | | | | |
| | задолженность по договорам фьючерс | 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 | | | |
| Осложненные 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 фьюдс | 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

| Показатели ¹ | Наименование показателя ² | Код строки | За отчетный период | За отчетный период предыдущего года |
|-------------------------|--|------------|--------------------|-------------------------------------|
| 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| — | Выручка ³ | 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 несоблюдных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | — | — |
| — | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | — | — |
| — | Сводный финансовый результат периода ⁴ | 2500 | (628699) | 2 099 000 |
| — | Безовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | — | — |
| — | Регулированная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | — | — |

Примечания

- 1 Индексация строки соответствующего показателя в том же периоде. Заголовок и строки в рубриках и отбавки.
- 2 Показатели приводятся на величину налога на добавленную стоимость, исключаемого.
- 3 Показатели финансового результата периода приводятся как сумма строк «Выручка», «убыток», «убыток от продаж», «убыток от переоценки несоблюдных активов», не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода и «Прочие доходы 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 ПРОЕКТАМИ"

(полномочия организации)

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

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

+

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

- 2 1 – руководитель
- 1 – уполномоченный представитель

ИЛЬИНЫХ
ОЛЬГА
НИКОЛАЕВНА

Подпись _____
 (Фамилия, имя, отчество* руководителя или уполномоченного представителя)

 (Фамилия, имя, отчество* главного бухгалтера организации)

Подпись _____
 Назованное документом, подтверждающего полномочия представителя
 ДОВЕРЕННОСТЬ № 24/15
 ОТ 02.02.2015Г.

* Отчество при наличии.

Заключается работником на момент в организации
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

Ольга Ильиных



17
18



ИНН 77/2454/224

КПП 860101001 Стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСКИЙ Г

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

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

Номер дома
(владения) 1

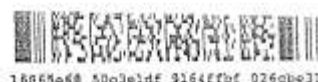
Номер корпуса
(строения) _____

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. НЕОБОРОТНЫЕ 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 необоротные активы | 1190 | 1665487 | 4502906 | 3292843 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 5221562 | 8531060 | 7293293 |
| II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | | |
| | Запасы | 1210 | 524340 | 294896 | 487491 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 542265 | 481846 | 419996 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 1580711 | 2075372 | 5549908 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | 0 | 29000 | 599438 |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 621349 | 184254 | 51448 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 151633 | 80418 | 7497 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 3420298 | 3145786 | 7115778 |
| | БАЛАНС | 1600 | 8641859 | 11676846 | 14409072 |



+



+

ИНН 77/24547224
КПП 860101001 Стр. 004



| Показатели ¹ | Наименование показателя | Код строки | ПАССИВ | | |
|---|---|------------|------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------|
| | | | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря предстоящего периода |
| 3 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | | |
| — | Уставный капитал (исключая вклады, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| — | Собственные акции, выкупленные у акционеров ² | 1320 | — | — | — |
| — | Переоценка необоротных активов | 1340 | — | — | — |
| — | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | — | — | — |
| — | Резервный капитал | 1360 | 0 | — | 30 |
| — | Нераспределенная прибыль (исключая 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 ФИНАНСИРОВАНИЕ² | | | | | |
| — | 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 | | | | | |
| — | Земельные 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
ЮП 860101001 стр. 005



| Пояснение ¹ | Наименование показателя | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---------------------------------------|-------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | | |
| Земные 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 | |
| Одноразовые 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 бухгалтерскому балансу и отчету в приходах и расходах.
- 2 Здесь и в других формах отчетов указывается код организационно-правовой формы организации и коды видов деятельности.
- 3 Используется наименование организации.



+



+

ИИН 1124041224
КПП-860101001 Стр. 006

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии подписи

| Показатель | Показательные показатели | 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 | 797353 | 4502906 | 32928 |
| | | 11902 | | | |
| | | 11903 | | | |
| Зависы (стр. 1210), в том числе: | | | | | |
| | ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПЕРЕПРОДАЖИ | 12101 | 492752 | | |
| | | 12102 | | | |
| | | 12103 | | | |
| | | 12104 | | | |
| | | 12105 | | | |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе: | | | | | |
| | | 12201 | | | |
| Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе: | | | | | |
| | ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ | 12301 | 44865 | 151046 | |
| | | 12302 | | | |
| | | 12303 | | | |
| | | 12304 | | | |
| | | 12305 | | | |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе: | | | | | |
| | РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ В ДЕПОЗИТЕ | 12401 | 0 | 29000 | |
| | | 12402 | | | |
| | | 12403 | | | |
| Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе: | | | | | |
| | | 12501 | | | |
| | | 12502 | | | |
| Высказываемые показатели (стр. 1255), в том числе: | | | | | |
| | | 12551 | | | |
| | | 12552 | | | |
| Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе: | | | | | |
| | ВКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА | 12601 | 123805 | | |
| | | 12602 | | | |
| | | 12603 | | | |





ИНН / 124547224
КПП 860101001 стр. 007



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 текущего финансового года | На 31 декабря года, следующего за отчетным периодом |
| 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 5108 кпп 1 1 6 7 0 4 1 2 2 2 кпп 860101001 Стр. 008 8e23ab01 50e51829 be51e

Отчет о финансовых результатах Форма по ОКУД

| Пояснения ¹ | Наименование показателя | Код строки | За отчетный период | За аналогичный период предыдущего года |
|------------------------|---|------------|--------------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| | Выручка ² | 2110 | 7 710 73 | 4 413 26 |
| | Собственность продаж | 2120 | (502566) | (373210) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 2 685 07 | 68116 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (23125) | (26510) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (5946) | (3971) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 2 394 36 | 37635 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | 3 851 86 | 3 451 10 |
| | Проценты к получению | 2320 | 816 | 1 666 5 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (8 039 7) | (9 055 1) |
| | Прочие доходы | 2340 | 1 875 39 3 | 3 655 0 3 |
| | Прочие расходы | 2350 | (1 627 745) | (1 449 468) |
| + | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 7 92 68 9 | (775106) |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | | |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | (4 298 4) | (3 039) |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | (1 537) | (1 18) |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | (199903) | 1 532 17 |
| | Прочее | 2460 | 7 | (6 692) |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | 5 91 25 6 | (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 | 5 91 25 6 | (628699) |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | | |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | | |

Примечания

1 Указываются только сведения, приводимые пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

2 Включает сумму взысканий налогов 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 77-07-001224
кпп 860101001 стр. 009



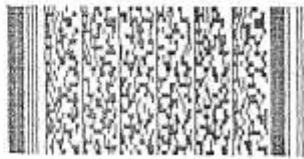
Расшифровка отдельных показателей отчета о финансовых результатах

Лист предоставляется при наличии расшифровки

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

+

+



+

1050 5137

к/п 860101001 с/ч 010

661fe667 50caa179 e8c817a

Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД 01

1. Движение капитала

| Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | Итого |
|--|---|--------------------|-------------------|--|---------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Значения капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100) | | | | | |
| 1 000 000 | | | 3 000 | (1005462) | (24 62) |
| <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) | | | | | |
| | | | (3 000) | 3 000 | |



| Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Дополнительный капитал | Резервный капитал | Непрямые доходы (неопределенный убыток) | Итого |
|--|---|------------------------|-------------------|---|----------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200) | | | | | |
| 1 000 000 | | | | (1631162) | (631162) |
| (ОТЧЕТНЫЙ ГОД) | | | | | |
| Увеличение капитала – всего: (3310) | | | | | |
| 0 | | | | 5 912 56 | 5 912 56 |
| в том числе: | | | | | |
| чистая прибыль (3311) 5 912 56 5 912 56 | | | | | |
| 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) | | | | | |
| 1 000 000 | | | | (1039906) | (39906) |





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

| Наименование статьи | Код строки | Изменены значения за предыдущий год | | | |
|--|------------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| | | По 31 декабря года, предыдущего года | 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 (чистых убытков): | | | | | |
| 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

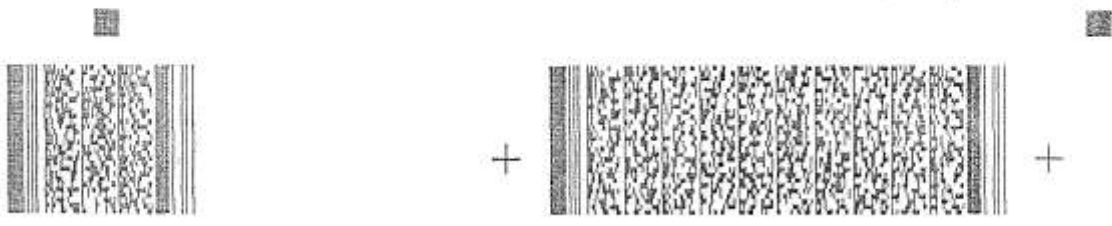
| Наименование статьи | Код строки | По 31 декабря | | |
|---------------------|------------|----------------|------------------|------------------------|
| | | отчетного года | предыдущего года | года, предыдущего года |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Чистые активы | 3600 | 5 610 15 | (530202) | (2 463) |



ИНН / 77 04 04 / 224
КПП 860101001 стр. 013
73010029 50000093 04057206 67108401
Формы по ОКУД 0710004

Отчет о движении денежных средств

| 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 |
| продажей платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных вознаграждений лицензий | 4112 | — | — |
| от перепродажи финансовых вложений | 4113 | — | — |
| прочие поступления | 4119 | 1 083 | 4 727 59 |
| Платежи – всего | 4120 | (6925748) | (3154657) |
| в том числе: | | | |
| поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги | 4121 | (5894346) | (1897576) |
| в связи с оплатой труда работников | 4122 | — | — |
| процентам 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 предоставленных 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), предоставленные займы другим лицам | 4223 | (0) | (60380) |
| признаний по долговым обязательствам, включенным в стоимость инвестиционного актива | 4224 | — | — |
| прочие платежи | 4229 | (1166626) | — |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций | 4200 | 7 126 65 | (342978) |



ИНН 77/2454/224
КПП 860101001 стр. 014



| Наименование показателя | Код строки | За отчетный год | За аналогичный период предыдущего года |
|---|------------|-----------------|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Денежные потоки от финансовых операций | | | |
| Поступления – всего | 4310 | 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 курсов иностранных валют по отношению к рублю | 4490 | _____ | _____ |





ИНН 77/2454/224

КТН 860101001 стр. 015



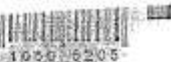
4040623 50c983e6 13a0d5a1 004f5869

Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств

Лист предоставляется при наличии расшифровок

| Наименование показателя 1 | Код строки 2 | Лист предоставляется при наличии расшифровок | |
|---|-----------------|--|---|
| | | За отчетный период 3 | За аналогичный 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 77240547224
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: | | | |
| Возвратными взносами | 6210 | | |
| Членские взносы | 6215 | | |
| Целевые взносы | 6220 | | |
| Добровольные целевые взносы и пожертвования | 6230 | | |
| Прибыль от предпринимательской деятельности организации | 6240 | | |
| Прочие | 6250 | | |
| Всего поступило средств | 6200 | | |
| Неиспользовано средств: | | | |
| Расходы на целевые мероприятия в том числе: | 6310 | | |
| спонсорские и благотворительные пожертвования | 6311 | | |
| проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п. | 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 деловые 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 неиспользовано средств | 6300 | | |
| Остаток средств на конец отчетного года | 6400 | 0 | |



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

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

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. |
|-----------|--|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| 5200 | Основные средства | 1150 | 993 | 1 159 | 26 725 |
| 5220 | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 2 042 | 2 108 | 1 759 |
| 5301 | Финансовые вложения | 1170 | 3 003 643 | 3 226 952 | 3 473 911 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 325 856 | 325 856 | 525 759 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 1 096 812 | 1 665 487 | 4 502 908 |
| | в том числе: | | | | |
| | строительство объектов | | 1 096 812 | 1 665 487 | 4 502 908 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 4 429 348 | 5 221 562 | 8 531 060 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| 5400 | Запасы | 1210 | 1 130 943 | 524 340 | 294 896 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 442 718 | 542 265 | 481 846 |
| 5510 | Дебиторская задолженность | 1230 | 722 411 | 1 580 711 | 2 075 372 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | 29 000 |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 239 702 | 621 349 | 184 254 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 105 505 | 151 633 | 80 418 |
| | в том числе: | | | | |
| | | | 105 505 | 151 633 | 80 418 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 2 641 279 | 3 420 298 | 3 145 766 |
| | 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) | (502 566) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 419 122 | 268 507 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (16 759) | (23 125) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (5 215) | (5 946) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 397 148 | 239 436 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | 142 060 | 385 186 |
| | Проценты к получению | 2320 | 163 | 816 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (126 820) | (80 397) |
| | Прочие доходы | 2340 | 581 752 | 1 875 393 |
| | Прочие расходы | 2350 | (918 944) | (1 827 745) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | 75 359 | 792 686 |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | (21 709) | - |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | 6 837 | (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
 (подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2016

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

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

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. |
|-----------|--|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 875 | 993 | 1 159 |
| | Затраты по строительству | 1151 | - | - | - |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 19 073 | 2 042 | 2 108 |
| | Финансовые вложения | 1170 | 2 855 130 | 3 003 644 | 3 226 951 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 233 154 | 302 360 | 325 856 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 2 536 775 | 3 280 873 | 5 491 351 |
| | в том числе: | | | | |
| | строительство объектов | | 2 532 475 | 3 280 873 | 797 353 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 5 645 007 | 6 589 912 | 9 047 425 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | 1 271 448 | 1 130 943 | 524 340 |
| | в том числе: | | | | |
| | жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи | | 1 212 179 | 1 084 659 | 492 752 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 288 853 | 442 718 | 542 265 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 456 039 | 658 894 | 1 580 711 |
| | Задолженность дольщиков по ДДУ | 1231 | - | - | - |
| | Не предъявленная к оплате выручка | 1232 | - | - | - |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 26 140 | 239 702 | 621 349 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | 5 | 105 505 | 151 633 |
| | в том числе: | | | | |
| | неденежные средства | | - | 105 505 | 123 805 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 2 042 485 | 2 577 762 | 3 420 298 |
| | БАЛАНС | 1600 | 7 687 492 | 9 167 674 | 12 467 723 |



Форма 0710001 с 2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. |
|-----------|--|------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (1 533 746) | (986 332) | (1 039 906) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (533 746) | 13 668 | (39 906) |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 3 768 356 | 1 049 110 | 1 639 377 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | 12 983 | 14 732 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 2 014 573 | 4 959 011 | 5 374 892 |
| | в том числе: | | | | |
| | задолженность по реструктуризации | | 1 665 725 | 4 959 011 | 5 374 892 |
| | обязательства перед дольщиками | | 348 848 | - | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 5 782 929 | 6 021 104 | 7 029 001 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 331 337 | 93 577 | 2 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 503 667 | 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

Монисян 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" | | по ОКПО | 31 | 12 | 2016 |
| Организация | 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 | 68.10.11 | | |
| Единица измерения: в тыс. рублей | | по ОКЕИ | 12267 | 16 | |
| | | | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. |
|-----------|--|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | 962 352 | 823 823 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (487 577) | (404 701) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 474 775 | 419 122 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (72 221) | (16 759) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (9 080) | (5 212) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 393 474 | 397 151 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | 142 060 |
| | Проценты к получению | 2320 | 8 440 | 163 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (523 901) | (126 820) |
| | Прочие доходы | 2340 | 420 375 | 581 839 |
| | Прочие расходы | 2350 | (789 578) | (919 074) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (491 190) | 75 319 |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | - | - |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | (49 750) | (6 537) |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | - | 1 750 |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | 48 488 | (23 450) |
| | Прочее | 2460 | (104 712) | (45) |
| | в том числе списание ОНА | | (117 694) | (45) |
| | списание ОНО | | 12 982 | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (547 414) | 53 574 |

Форма 0710002 с.2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. |
|-----------|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | (547 414) | 53 574 |
| | Справочно | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |



Руководитель

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

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

| | | | | |
|---|--|-------------------|----|------|
| | | Коды | | |
| | | 0710001 | | |
| Дата (число, месяц, год) | | 31 | 12 | 2017 |
| Организация | Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ" | по ОКПО 77982172 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН 7724547224 | | |
| Вид экономической деятельности | Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества | по ОКВЭД 68.10.11 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Непубличные акционерные общества / Частная собственность | 12267 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ 384 | | |
| Местонахождение (адрес) | 628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовладение № 118, корпус 1, квартира 1 | | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. |
|-----------|--|-------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 170 | 875 | 993 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 9 836 | 19 073 | 2 042 |
| | Финансовые вложения | 1170 | 2 711 330 | 2 855 130 | 3 003 644 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 274 661 | 233 154 | 302 360 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 1 765 143 | 2 536 775 | 3 280 873 |
| | в том числе: | | | | |
| | строительство объектов | | 1 761 070 | 2 532 475 | 3 280 873 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 4 761 140 | 5 645 007 | 6 589 912 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы: | 1210 | 563 785 | 1 271 448 | 1 130 943 |
| | в том числе: | | | | |
| | жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи | | 551 230 | 1 212 179 | 1 084 659 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 177 433 | 288 853 | 442 718 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 503 257 | 456 039 | 658 894 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 10 591 | 26 140 | 239 702 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | - | 5 | 105 505 |
| | в том числе: | | | | |
| | неденежные средства | | - | - | 105 505 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 1 255 068 | 2 042 485 | 2 577 762 |
| | БАЛАНС | 1600 | 6 016 206 | 7 687 492 | 9 167 674 |

Михаил Ю. Вл.

Форма 0710001 с.2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. |
|-----------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (1 676 974) | (1 533 746) | (986 332) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (676 974) | (533 746) | 13 668 |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 3 575 558 | 3 768 356 | 1 049 110 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | 12 983 |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 1 763 680 | 2 014 573 | 4 959 011 |
| | в том числе: | | | | |
| | задолженность по реструктуризации | | 1 763 680 | 1 665 725 | 4 959 011 |
| | обязательства перед дольщиками | | - | 348 848 | - |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 5 339 238 | 5 782 929 | 6 021 104 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | 54 | 331 337 | 93 577 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 298 028 | 503 687 | 337 097 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | 39 013 | - | 30 295 |
| | Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | 1 016 847 | 1 603 285 | 2 671 933 |
| | в том числе: | | | | |
| | обязательства перед дольщиками | | 1 016 847 | 1 603 285 | 2 671 933 |
| | Итого по разделу V | 1500 | 1 353 942 | 2 438 309 | 3 132 902 |
| | БАЛАНС | 1700 | 6 016 206 | 7 687 492 | 9 167 674 |



Мовсисян Вачаган
Вачаганович
(расшифровка подписи)

19 февраля 2018

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|------------|----|------|
| | | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 0710002 | | |
| | | | 31 | 12 | 2017 |
| Организация | Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ" | по ОКПО | 77982172 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 7724547224 | | |
| Вид экономической деятельности | Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества | по ОКВЭД | 68.10.11 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Непубличные акционерные общества / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12267 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Декабрь 2017 г. | За Январь - Декабрь 2016 г. |
|-----------|--|------|-----------------------------|-----------------------------|
| | Выручка | 2110 | 936 456 | 962 352 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (849 084) | (487 577) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 87 372 | 474 775 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (66 542) | (72 221) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (9 797) | (9 080) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 11 033 | 393 474 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 1 093 | 8 440 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (338 024) | (523 901) |
| | Прочие доходы | 2340 | 977 103 | 420 375 |
| | Прочие расходы | 2350 | (835 940) | (789 578) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (184 735) | (491 190) |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | - | - |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | 4 557 | (49 750) |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | - | - |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | 41 507 | 48 488 |
| | Прочее | 2460 | - | (104 712) |
| | в том числе: | | | |
| | списание ОНА | | - | (117 694) |
| | списание ОНО | | - | 12 962 |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (143 228) | (547 414) |

Форма 0710002 с.2

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



Мовсисян Вачаган
Вачаганович
(расшифровка подписи)

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2018 г.

| | | | |
|--|---|--------------------------|---------|
| | | Коды | |
| | | 0710001 | |
| Дата (число, месяц, год) | | 30 | 09 2018 |
| Организация | Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ" | по ОКПО 77982172 | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН 7724547224 | |
| Вид экономической деятельности | Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества | по ОКВЭД 68.10.11 | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Непубличные акционерные общества / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС 12267 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ 384 | |
| Местонахождение (адрес) 628002, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовладение № 118, корпус 1, квартира 1 | | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 30 сентября 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. |
|-----------|---|------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | АКТИВ | | | | |
| | I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Нематериальные активы | 1110 | - | - | - |
| | Результаты исследований и разработок | 1120 | - | - | - |
| | Нематериальные поисковые активы | 1130 | - | - | - |
| | Материальные поисковые активы | 1140 | - | - | - |
| | Основные средства | 1150 | 65 | 170 | 875 |
| | Доходные вложения в материальные ценности | 1160 | 1 935 | 9 836 | 19 073 |
| | Финансовые вложения | 1170 | 2 712 288 | 2 711 330 | 2 865 130 |
| | Отложенные налоговые активы | 1180 | 328 748 | 274 661 | 233 154 |
| | Прочие внеоборотные активы | 1190 | 1 639 363 | 1 765 143 | 2 538 775 |
| | в том числе: | | | | |
| | строительство объектов | | 1 635 478 | 1 761 070 | 2 532 475 |
| | Итого по разделу I | 1100 | 4 680 399 | 4 761 140 | 5 645 007 |
| | II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ | | | | |
| | Запасы | 1210 | 353 410 | 563 785 | 1 271 448 |
| | в том числе: | | | | |
| | жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи | | 290 846 | 551 230 | 1 212 179 |
| | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям | 1220 | 173 323 | 177 433 | 288 853 |
| | Дебиторская задолженность | 1230 | 740 900 | 503 257 | 456 039 |
| | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240 | - | - | - |
| | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250 | 1 298 | 10 591 | 26 140 |
| | Прочие оборотные активы | 1260 | - | - | 5 |
| | Итого по разделу II | 1200 | 1 268 931 | 1 255 066 | 2 042 485 |
| | БАЛАНС | 1600 | 5 949 330 | 6 016 206 | 7 687 492 |

Форма 0710001 с.2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | На 30 сентября 2018 г. | На 31 декабря 2017 г. | На 31 декабря 2016 г. |
|-----------|--|-------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| | ПАССИВ | | | | |
| | III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ | | | | |
| | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310 | 1 000 000 | 1 000 000 | 1 000 000 |
| | Собственные акции, выкупленные у акционеров | 1320 | - | - | - |
| | Переоценка внеоборотных активов | 1340 | - | - | - |
| | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350 | - | - | - |
| | Резервный капитал | 1360 | - | - | - |
| | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) | 1370 | (1 820 008) | (1 676 974) | (1 533 748) |
| | Итого по разделу III | 1300 | (820 008) | (676 974) | (533 748) |
| | IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1410 | 3 704 920 | 3 575 558 | 3 768 366 |
| | Отложенные налоговые обязательства | 1420 | - | - | - |
| | Оценочные обязательства | 1430 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1450 | 1 969 437 | 1 763 680 | 2 014 573 |
| | в том числе: | | | | |
| | задолженность по реструктуризации | | 1 795 975 | 1 763 680 | 1 885 725 |
| | обязательства перед дольщиками | | 173 462 | - | 348 848 |
| | Итого по разделу IV | 1400 | 5 674 357 | 5 339 238 | 5 782 929 |
| | V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | | |
| | Заемные средства | 1510 | - | 54 | 331 337 |
| | Кредиторская задолженность | 1520 | 257 192 | 298 028 | 503 667 |
| | Доходы будущих периодов | 1530 | 30 371 | 39 013 | - |
| | Оценочные обязательства | 1540 | - | - | - |
| | Прочие обязательства | 1550 | 807 418 | 1 016 847 | 1 603 285 |
| | в том числе: | | | | |
| | обязательства перед дольщиками | | 807 418 | 1 016 847 | 1 603 285 |
| | Итого по разделу V | 1500 | 1 094 981 | 1 353 942 | 2 438 309 |
| | БАЛАНС | 1700 | 5 949 330 | 6 016 206 | 7 687 492 |

Руководитель



28 октября 2018 г.

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

| | | | | | |
|---|---|--------------------------|------------|----|------|
| | | Форма по ОКУД | Коды | | |
| | | Дата (число, месяц, год) | 30 | 09 | 2018 |
| Организация | Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ" | по ОКПО | 77982172 | | |
| Идентификационный номер налогоплательщика | | ИНН | 7724547224 | | |
| Вид экономической деятельности | Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества | по ОКВЭД | 68.10.11 | | |
| Организационно-правовая форма / форма собственности | Непубличные акционерные общества / Частная собственность | по ОКОПФ / ОКФС | 12267 | 16 | |
| Единица измерения: | в тыс. рублей | по ОКЕИ | 384 | | |

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Сентябрь 2018 г. | За Январь - Сентябрь 2017 г. |
|-----------|--|------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Выручка | 2110 | 337 535 | 666 778 |
| | Себестоимость продаж | 2120 | (276 642) | (596 337) |
| | Валовая прибыль (убыток) | 2100 | 60 893 | 70 441 |
| | Коммерческие расходы | 2210 | (36 285) | (47 196) |
| | Управленческие расходы | 2220 | (5 040) | (6 559) |
| | Прибыль (убыток) от продаж | 2200 | 19 568 | 16 686 |
| | Доходы от участия в других организациях | 2310 | - | - |
| | Проценты к получению | 2320 | 101 | 846 |
| | Проценты к уплате | 2330 | (214 710) | (272 184) |
| | Прочие доходы | 2340 | 341 002 | 842 798 |
| | Прочие расходы | 2350 | (341 082) | (600 151) |
| | Прибыль (убыток) до налогообложения | 2300 | (195 121) | (12 005) |
| | Текущий налог на прибыль | 2410 | - | - |
| | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421 | 13 062 | 9 682 |
| | Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430 | - | - |
| | Изменение отложенных налоговых активов | 2450 | 52 087 | 12 083 |
| | Прочее | 2460 | - | - |
| | Чистая прибыль (убыток) | 2400 | (143 034) | 76 |

Форма 0710002 с.2

| Пояснения | Наименование показателя | Код | За Январь - Сентябрь 2018 г. | За Январь - Сентябрь 2017 г. |
|-----------|---|------|---------------------------------|---------------------------------|
| | Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2510 | - | - |
| | Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода | 2520 | - | - |
| | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | (143 034) | 78 |
| | Справочно | | | |
| | Базовая прибыль (убыток) на акцию | 2900 | - | - |
| | Разводненная прибыль (убыток) на акцию | 2910 | - | - |

Руководитель



Моисеян Вачаган
Вачаганович
(расшифровка подписи)

29 октября 2018 г.



ЮграИнвестСтройПроект

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

Исх. № 2145/1-10
от «07» июля 2017 года

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

Настоящим АО «ЮграИнвестСтройПроект» гарантирует погашение в срок до 31.12.2020 г. задолженности перед ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» по основному долгу в сумме 155 213 250,00 рублей (Сто пятьдесят пять миллионов двести тринадцать тысяч двести пятьдесят) рублей 00 копеек и в срок до 31.12.2021 г. задолженности по процентам, начисленным на указанную сумму за период до даты погашения долга, в соответствии с дополнительным соглашением №2 от 11.07.2013г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома №ЮИСП-Д-1680 от 10.12.2009 г.

Представитель по доверенности
№28/17 от 07.07.2017г.



О.Н. Ильиных

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 _____ (инициалы, фамилия)
(подпись)

М.П.

12 июля 2007 г.

(дата)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Попов Игорь Александрович

ИНН 292500665578

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3237-18

ДАТА ВЫДАЧИ

06.09.2018

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 06.09.2018, регистрационный номер 2095 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 008018-3 от 29.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 29.03.2021

Номер 003160-1 от 07.02.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 07.02.2021



ПРИМЕЧАНИЕ:

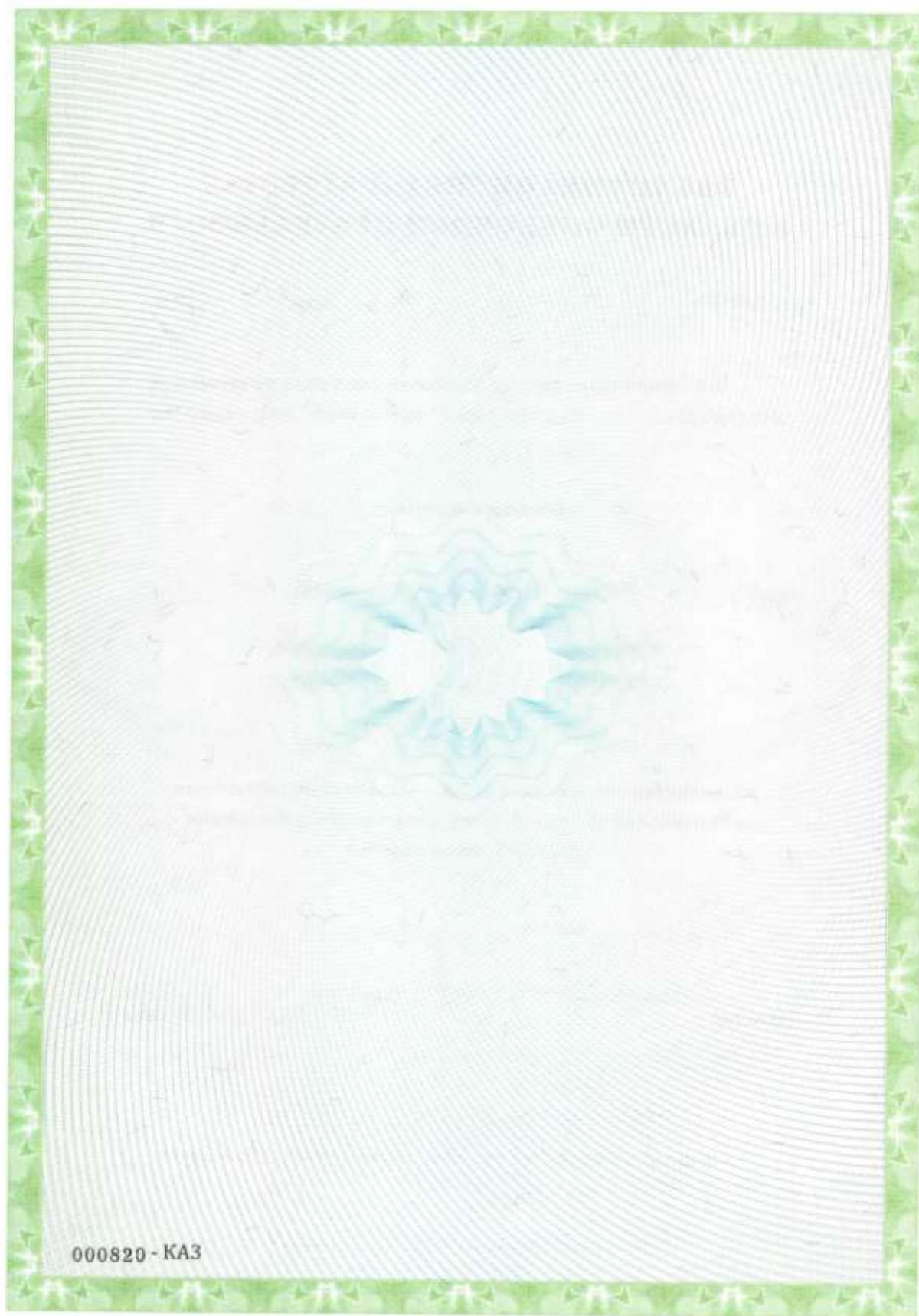
Приведено членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская







000820 - КАЗ





Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 180005 - 035 - 000206
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

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

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, 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 2019 г. по 31 декабря 2019 г.

| СТРАХОВАТЕЛЬ: | СТРАХОВЩИК: |
|---|--|
| С условиями страхования ознакомлен и согласен. | Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков |
|  /И.А. Попов/ | Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна |
| | Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г. |
| | Телефон: 737-03-30, доб. 108 |
| | М.П. /О.А. Аракелова/ |
| | Полис оформил: Юдов А.В. |

Дата выдачи полиса: 04.12.2018 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 180005-035-000208
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

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

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

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

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья 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 180005-035-000208 от 04 декабря 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.

Неогъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 180005-035-000208 от 04 декабря 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

| СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» | СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций» |
|--|---|
| Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков | Генеральный директор |
|  М.П. /Г.Р. Юрьева/ |  М.П. /Р.С. Луценко/ |
| М.П.  Полис оформлен: Юзов А.В. Дата выдачи полиса: 04.12.2018 г. |  |

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 242 (Двести сорок две) страницы.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.