

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

**«УТВЕРЖДАЮ»**

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

**Р.С. Луценко**



**ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/19-144**

**от 25 июля 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 соглашению о  
расторжении от 27.10.2011 г. договора участия  
в долевом строительстве многоквартирного  
дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 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	6
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	9
II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	11
III. Описание объекта оценки	13
3.1. Общие положения	13
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
3.3. Общие понятия	14
3.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	16
3.5. Финансовая информация должника	16
3.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	32
IV. Анализ рынка объекта оценки	33
4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2018 г.	33
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2019 г.	34
4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ	36
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников	40
4.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)	45
4.6. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)	50
4.7. Общие выводы	55
V. Методология оценки	57
5.1. Общие положения	57
5.2. Общие понятия оценки	57
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	57
5.4. Согласование результатов оценки	59
5.5. Выбор подходов и методов оценки	60
VI. Описание процесса оценки объекта оценки	62
6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	62
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	68
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	68
6.4. Согласование результатов оценки	68
VII. Выводы	70
VII. Перечень литературы	71
Приложение	72

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

«25» июля 2019 г.

**Уважаемый Дмитрий Викторович!**

В соответствии с Техническим заданием № 144 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 соглашению о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г.

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

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

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

Оценка произведена по состоянию на **25.07.2019 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 № 144 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 соглашению о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:**

**161 871 700**

**(Сто шестьдесят один миллион восемьсот семьдесят одна тысяча семьсот) 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 № 144 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 соглашению о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г. Данные об объекте оценки представлены ниже:

#### Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Соглашение о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008г.
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	278 720 914,09руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 199 999 500 руб.; - величина начисленных процентов – 78 721 414,09 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.; - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	На дату оценки не определена

**2. Имущественные права на объект оценки.** Право требования по соглашению о расторжении от 27.10.2011 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

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

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

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

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

**8. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **25.07.2019 г.**

**9. Срок проведения оценки.** Не позднее **25.07.2019 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 (31.03.2019 г.) существенных изменений, связанных с непропорциональным (с позиции ликвидности и ценности составляющих) изменением статей активов и обязательств, не произошло. Все произошедшие изменения носили равновесный характер – изменение статей активов компенсировалось аналогичным изменением статей обязательств с сохранением (или незначительным изменением) базовых показателей ликвидности баланса.

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

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

##### Сведения о заказчике оценки

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

##### Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3237-18 от 06.09.2018 г. (регистрационный № 2095).. 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. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 008018-3 от 29.03.2018 г. Квалификационный аттестат действует до 29.03.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г. Квалификационный аттестат действует до 02.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. 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	<b>Попов Игорь Александрович</b>

**Сведения об оценщике**

оценщиков	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	<b>Попов Игорь Александрович</b> 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 соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»**

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 144 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.
Дата составления отчета	25 июля 2019 г.
Порядковый номер отчета	УКО-ТЮ/19-144

**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 соглашению о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г. Данные об объекте оценки представлены ниже:

**Данные об объекте оценки**

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Соглашение о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008г.
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	278 720 914,09руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 199 999 500 руб.;; - величина начисленных процентов – 78 721 414,09 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.;; - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	На дату оценки не определена

*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**

Доходный подход, руб.	161 871 700
Сравнительный (рыночный) подход, руб	не использовался
Затратный подход, руб.	не использовался
Итоговая величина стоимости, руб.	161 871 700

**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-609 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.	копия
Соглашение о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г.	копия
Бухгалтерский баланс Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2011 г. по 31.03.2019 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2011 г. по 31.03.2019 г.	копия
Письмо Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2146/1-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 источников<sup>1</sup>, 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.

---

<sup>1</sup> 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 соглашению о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г.

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

Право требования по соглашению о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г. принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки не представлены.

##### Обременения, связанные с объектом оценки.

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

юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

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

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

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

### **3.3. Общие понятия**

#### **Право требования задолженности как объект оценки.**

##### **1. Имущественные права как объекты гражданского оборота**

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

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

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

##### **2. Основание возникновения прав (требований)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Понятие права (требования)

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по соглашению о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г. Данные об объекте оценки представлены ниже:

#### Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Соглашение о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008г.
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	278 720 914,09 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 199 999 500 руб.; - величина начисленных процентов – 78 721 414,09 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.; - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	На дату оценки не определена

Права требования на задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" определены условиями Соглашения о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008г.

В соответствии с Техническим заданием № 140 к договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. величина задолженности по состоянию на дату оценки составляет 278 720 914,09 руб. (из которых, 199 999 500 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 78 721 414,09 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. № 2146/1-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

31.12.2011 г. по 31.03.2019 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. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.03. 2019 г.
Выручка от реализации	879 286	852 694	441 326	771 073	823 823	962 352	936 456	387 504	31 806
Себестоимость	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-849 084	-323 347	-29 410
<b>Валовая прибыль</b>	<b>-245 342</b>	<b>95 186</b>	<b>68 116</b>	<b>268 507</b>	<b>419 122</b>	<b>474 775</b>	<b>87 372</b>	<b>64 157</b>	<b>2 396</b>
Коммерческие расходы	0	-13 267	-26 510	-23 125	-16 759	-72 221	-66 542	-46 752	-1 605
Управленческие расходы	0	-3 119	-3 971	-5 946	-5 215	-9 080	-9 797	-9 339	-1 435
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>-245 342</b>	<b>78 800</b>	<b>37 635</b>	<b>239 436</b>	<b>397 148</b>	<b>393 474</b>	<b>11 033</b>	<b>8 066</b>	<b>-644</b>
Проценты к получению	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	1 093	106	7
Доходы от участия в других организациях	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-338 024	-286 836	-70 556
Прочие операционные доходы	869 424	579 084	365 503	1 875 393	581 752	420 375	977 103	526 356	29 734
Прочие операционные расходы	-1 752 387	-1 047 412	-1 449 468	-1 627 745	-918 944	-789 578	-835 940	-1 449 121	-88 183
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>-1 177 527</b>	<b>-350 924</b>	<b>-1 120 216</b>	<b>407 503</b>	<b>-66 701</b>	<b>-491 190</b>	<b>-184 735</b>	<b>-1 201 429</b>	<b>-129 642</b>
Текущий налог на прибыль	-77 949	0	0	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	-22	-118	-1 537	-21 709	0	0	-3 822	0
Отложенные налоговые активы	187 037	-88 277	153 217	-199 903	0	48 488	41 507	81 759	-10 808
Прочее	-1 977	-71	-6 692	7	0	-104 712	0	0	41 588
<b>Чистая прибыль</b>	<b>-1 070 416</b>	<b>-439 294</b>	<b>-973 809</b>	<b>206 070</b>	<b>-88 410</b>	<b>-547 414</b>	<b>-143 228</b>	<b>-1 123 492</b>	<b>-98 862</b>

Источники: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

Таблица 3.

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

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.03. 2019 г.
<b>Выручка (Sales)</b>	<b>879 286</b>	<b>852 694</b>	<b>441 326</b>	<b>771 073</b>	<b>823 823</b>	<b>962 352</b>	<b>936 456</b>	<b>387 504</b>	<b>31 806</b>
Себестоимость реализации (без амортизации)	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-849 084	-323 347	-29 410
<b>Валовая прибыль (Gross margin)</b>	<b>-245 342</b>	<b>95 186</b>	<b>68 116</b>	<b>268 507</b>	<b>419 122</b>	<b>474 775</b>	<b>87 372</b>	<b>64 157</b>	<b>2 396</b>
Коммерческие и общекорпоративные (управленческие) расходы	0	-16 386	-30 481	-29 071	-21 974	-81 301	-76 339	-56 091	-3 040
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Прибыль от реализации (Sales Margin)</b>	<b>-245 342</b>	<b>78 800</b>	<b>37 635</b>	<b>239 436</b>	<b>397 148</b>	<b>393 474</b>	<b>11 033</b>	<b>8 066</b>	<b>-644</b>
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-882 963	-468 328	-1 083 965	247 648	-337 192	-369 203	141 163	-922 765	-58 449
<b>Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)</b>	<b>-1 128 305</b>	<b>-389 528</b>	<b>-1 046 330</b>	<b>487 084</b>	<b>59 956</b>	<b>24 271</b>	<b>152 196</b>	<b>-914 699</b>	<b>-59 093</b>
Амортизация	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Операционная маржа (EBIT)</b>	<b>-1 128 305</b>	<b>-389 528</b>	<b>-1 046 330</b>	<b>487 084</b>	<b>59 956</b>	<b>24 271</b>	<b>152 196</b>	<b>-914 699</b>	<b>-59 093</b>
Проценты к уплате	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-338 024	-286 836	-70 556
Проценты к получению	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	1 093	106	7
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Прибыль до налогообложения (EBT)</b>	<b>-1 177 527</b>	<b>-350 924</b>	<b>-1 120 216</b>	<b>407 503</b>	<b>-66 701</b>	<b>-491 190</b>	<b>-184 735</b>	<b>-1 201 429</b>	<b>-129 642</b>
Налог на прибыль и аналогичные платежи	107 111	-88 370	146 407	-201 433	-21 709	-56 224	41 507	77 937	30 780

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.03. 2019 г.
<b>Чистая прибыль</b>	<b>-1 070 416</b>	<b>-439 294</b>	<b>-973 809</b>	<b>206 070</b>	<b>-88 410</b>	<b>-547 414</b>	<b>-143 228</b>	<b>-1 123 492</b>	<b>-98 862</b>

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. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.03. 2019 г.
<b>Выручка (Sales)</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Себестоимость реализации (без амортизации)	-127,9%	-88,8%	-84,6%	-65,2%	-49,1%	-50,7%	-90,7%	-83,4%	-92,5%
<b>Валовая прибыль (Gross margin)</b>	<b>-27,9%</b>	<b>11,2%</b>	<b>15,4%</b>	<b>34,8%</b>	<b>50,9%</b>	<b>49,3%</b>	<b>9,3%</b>	<b>16,6%</b>	<b>7,5%</b>
Коммерческие и общешфирменные (управленческие) расходы	n/a	-1,9%	-6,9%	-3,8%	-2,7%	-8,4%	-8,2%	-14,5%	-9,6%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Прибыль от продаж (Sales Margin)</b>	<b>-27,9%</b>	<b>9,2%</b>	<b>8,5%</b>	<b>31,1%</b>	<b>48,2%</b>	<b>40,9%</b>	<b>1,2%</b>	<b>2,1%</b>	<b>-2,0%</b>
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-100,4%	-54,9%	-245,6%	32,1%	-40,9%	-38,4%	15,1%	-238,1%	-183,8%
<b>Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)</b>	<b>-128,3%</b>	<b>-45,7%</b>	<b>-237,1%</b>	<b>63,2%</b>	<b>7,3%</b>	<b>2,5%</b>	<b>16,3%</b>	<b>-236,0%</b>	<b>-185,8%</b>
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Операционная маржа (EBIT)</b>	<b>-128,3%</b>	<b>-45,7%</b>	<b>-237,1%</b>	<b>63,2%</b>	<b>7,3%</b>	<b>2,5%</b>	<b>16,3%</b>	<b>-236,0%</b>	<b>-185,8%</b>
Проценты к уплате	-6,3%	-1,3%	3,8%	-10,4%	-15,4%	-54,4%	-36,1%	-74,0%	-221,8%
Проценты к получению	0,7%	5,9%	-20,5%	0,1%	0,0%	0,9%	0,1%	0,0%	0,0%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Прибыль до налогообложения (EBT)</b>	<b>-133,9%</b>	<b>-41,2%</b>	<b>-253,8%</b>	<b>52,8%</b>	<b>-8,1%</b>	<b>-51,0%</b>	<b>-19,7%</b>	<b>-310,0%</b>	<b>-407,6%</b>
Налог на прибыль и аналогичные платежи	12,2%	-10,4%	33,2%	-26,1%	-2,6%	-5,8%	4,4%	20,1%	96,8%
<b>Чистая прибыль</b>	<b>-121,7%</b>	<b>-51,5%</b>	<b>-220,7%</b>	<b>26,7%</b>	<b>-10,7%</b>	<b>-56,9%</b>	<b>-15,3%</b>	<b>-289,9%</b>	<b>-310,8%</b>

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. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.03. 2019 г.
<b>Выручка (Sales)</b>	<b>8,7%</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-48,2%</b>	<b>74,7%</b>	<b>6,8%</b>	<b>16,8%</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-58,6%</b>	<b>-67,3%</b>
Себестоимость реализации (без амортизации)	51,9%	-32,6%	-50,7%	34,7%	-19,5%	20,5%	74,1%	-61,9%	-63,2%
<b>Валовая прибыль (Gross margin)</b>	<b>-458,3%</b>	<b>-138,8%</b>	<b>-28,4%</b>	<b>294,2%</b>	<b>56,1%</b>	<b>13,3%</b>	<b>-81,6%</b>	<b>-26,6%</b>	<b>-86,1%</b>
Коммерческие и общешфирменные (управленческие) расходы	-100,0%	n/a	86,0%	-4,6%	-24,4%	270,0%	-6,1%	-26,5%	-75,4%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Прибыль от реализации (Sales Margin)</b>	<b>-910,5%</b>	<b>-132,1%</b>	<b>-52,2%</b>	<b>536,2%</b>	<b>65,9%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-97,2%</b>	<b>-26,9%</b>	<b>-113,2%</b>
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	58,7%	-47,0%	131,5%	-122,8%	-236,2%	9,5%	-138,2%	-753,7%	17,1%
<b>Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)</b>	<b>114,5%</b>	<b>-65,5%</b>	<b>168,6%</b>	<b>-146,6%</b>	<b>-87,7%</b>	<b>-59,5%</b>	<b>527,1%</b>	<b>-701,0%</b>	<b>31,3%</b>
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Операционная маржа (EBIT)</b>	<b>114,5%</b>	<b>-65,5%</b>	<b>168,6%</b>	<b>-146,6%</b>	<b>-87,7%</b>	<b>-59,5%</b>	<b>527,1%</b>	<b>-701,0%</b>	<b>31,3%</b>
Проценты к уплате	-85,2%	-79,6%	-246,3%	-582,4%	57,7%	313,1%	-35,5%	-15,1%	-1,0%
Проценты к получению	n/a	666,9%	-281,1%	-100,9%	-80,0%	5077,9%	-87,0%	-90,3%	-86,0%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Прибыль до налогообложения (EBT)</b>	<b>30,3%</b>	<b>-70,2%</b>	<b>219,2%</b>	<b>-136,4%</b>	<b>-116,4%</b>	<b>636,4%</b>	<b>-62,4%</b>	<b>550,4%</b>	<b>11,6%</b>

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.03. 2019 г.
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-27705,9%	-182,5%	-265,7%	-237,6%	-89,2%	159,0%	-173,8%	87,8%	31,6%
<b>Чистая прибыль</b>	<b>18,4%</b>	<b>-59,0%</b>	<b>121,7%</b>	<b>-121,2%</b>	<b>-142,9%</b>	<b>519,2%</b>	<b>-73,8%</b>	<b>684,4%</b>	<b>6,5%</b>

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 (ЕВТ) и факторов, влияющих на указанный показатель.**

Анализ представленных выше данных (см. табл. 5) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (ЕВТ) 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 31.12.2011 г. по 31.03.2019 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. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.03. 2019 г.
Нематериальные активы	0	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	147 779	13 501	26 725	1 159	993	875	170	41	17
Незавершенное строительство	6 186 208	0	0	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат.	5 921	3 777	1 759	2 108	2 042	19 073	9 836	749	466

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.03. 2019 г.
<b>ценности</b>									
Долгосрочные финансовые вложения	670 980	3 610 630	3 473 911	3 226 952	3 003 643	2 855 130	2 711 330	1 829 295	1 829 295
Отложенные налоговые активы	461 262	372 543	525 759	325 856	325 856	233 154	274 661	356 420	398 009
Прочие внеоборотные активы	0	3 292 843	4 502 906	1 665 487	1 096 812	2 536 775	1 765 143	1 712 495	1 691 130
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>7 472 150</b>	<b>7 293 294</b>	<b>8 531 060</b>	<b>5 221 562</b>	<b>4 429 346</b>	<b>5 645 007</b>	<b>4 761 140</b>	<b>3 899 000</b>	<b>3 918 917</b>
Запасы	291 223	487 491	294 896	524 340	1 130 943	1 271 448	563 785	283 066	313 142
НДС по приобретенным ценностям	662 552	419 996	481 846	542 265	442 718	288 853	177 433	131 940	131 520
Дебиторская задолженность	5 915 603	5 550 893	2 075 372	1 580 711	3 759 783	456 039	503 257	766 825	720 117
Краткосрочные финансовые вложения	178 241	599 438	29 000	0	0	0	0	0	0
Денежные средства	344 798	51 448	184 254	621 349	239 702	26 140	10 591	8 500	18
Прочие оборотные активы	26 799	7 497	80 418	151 632	105 505	5	0	0	0
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>7 419 216</b>	<b>7 116 763</b>	<b>3 145 786</b>	<b>3 420 297</b>	<b>5 678 651</b>	<b>2 042 485</b>	<b>1 255 066</b>	<b>1 190 331</b>	<b>1 164 797</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>14 891 366</b>	<b>14 410 057</b>	<b>11 676 846</b>	<b>8 641 859</b>	<b>10 107 997</b>	<b>7 687 492</b>	<b>6 016 206</b>	<b>5 089 331</b>	<b>5 083 714</b>
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	3 000	3 000	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчет. периода	-3 104 462	-1 005 462	-1 631 162	-1 039 908	-986 255	-1 533 746	-1 676 974	-2 800 466	-2 899 328
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>-2 101 462</b>	<b>-2 462</b>	<b>-631 162</b>	<b>-39 908</b>	<b>13 745</b>	<b>-533 746</b>	<b>-676 974</b>	<b>-1 800 466</b>	<b>-1 899 328</b>
Долгосрочные займы и кредиты	1 124 984	379 408	415 123	1 639 377	1 049 110	3 768 356	3 575 558	3 766 058	4 613 046
Отложенные налоговые обязательства	13 172	13 077	13 196	14 732	14 732	0	0	3 822	14 631
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	2 490 313	6 534 482	5 374 893	5 057 198	2 014 573	1 763 680	1 973 097	1 193 541
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1 138 156</b>	<b>2 882 798</b>	<b>6 962 801</b>	<b>7 029 002</b>	<b>6 121 040</b>	<b>5 782 929</b>	<b>5 339 238</b>	<b>5 742 977</b>	<b>5 821 218</b>
Краткосрочные заёмные средства	16 123	0	445 810	2	93 577	331 337	54	0	0
Кредиторская задолженность	10 071 696	11 528 736	1 665 617	1 051 840	3 357 860	503 687	298 028	259 929	280 567
Доходы будущих периодов	1 621	0	100 960	600 921	30 295	0	39 013	0	0
Оценочные обязательства	5 765 231	986	0	0	0	0	0	16 661	4 250
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	3 132 820	0	491 480	1 603 285	1 016 847	870 230	877 007
<b>Итого краткосроч. обязательства</b>	<b>15 854 671</b>	<b>11 529 722</b>	<b>5 345 207</b>	<b>1 652 763</b>	<b>3 973 212</b>	<b>2 438 309</b>	<b>1 353 942</b>	<b>1 146 820</b>	<b>1 161 824</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>15 854 671</b>	<b>11 529 722</b>	<b>5 345 207</b>	<b>1 652 763</b>	<b>3 973 212</b>	<b>2 438 309</b>	<b>1 353 942</b>	<b>1 146 820</b>	<b>1 161 824</b>

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.

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

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.03. 2019 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	0,99%	0,09%	0,23%	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%
Незавершенное строительство	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,04%	0,03%	0,02%	0,02%	0,02%	0,25%	0,16%	0,01%	0,01%

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.03. 2019 г.
Долгосрочные финансовые вложения	4,51%	25,06%	29,75%	37,34%	29,72%	37,14%	45,07%	35,94%	35,98%
Отложенные налоговые активы	3,10%	2,59%	4,50%	3,77%	3,22%	3,03%	4,57%	7,00%	7,83%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	22,85%	38,56%	19,27%	10,85%	33,00%	29,34%	33,65%	33,27%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>50,18%</b>	<b>50,61%</b>	<b>73,06%</b>	<b>60,42%</b>	<b>43,82%</b>	<b>73,43%</b>	<b>79,14%</b>	<b>76,61%</b>	<b>77,09%</b>
Запасы	1,96%	3,38%	2,53%	6,07%	11,19%	16,54%	9,37%	5,56%	6,16%
НДС по приобретенным ценностям	4,45%	2,91%	4,13%	6,27%	4,38%	3,76%	2,95%	2,59%	2,59%
Дебиторская задолженность	39,73%	38,52%	17,77%	18,29%	37,20%	5,93%	8,37%	15,07%	14,17%
Краткосрочные финансовые вложения	1,20%	4,16%	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежные средства	2,32%	0,36%	1,58%	7,19%	2,37%	0,34%	0,18%	0,17%	0,00%
Прочие оборотные активы	0,18%	0,05%	0,69%	1,75%	1,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>49,82%</b>	<b>49,39%</b>	<b>26,94%</b>	<b>39,58%</b>	<b>56,18%</b>	<b>26,57%</b>	<b>20,86%</b>	<b>23,39%</b>	<b>22,91%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Акционерный капитал	6,72%	6,94%	8,56%	11,57%	9,89%	13,01%	16,62%	19,65%	19,67%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,02%	0,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчет. периода	-20,85%	-6,98%	-13,97%	-12,03%	-9,76%	-19,95%	-27,87%	-55,03%	-57,03%
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>-14,11%</b>	<b>-0,02%</b>	<b>-5,41%</b>	<b>-0,46%</b>	<b>0,14%</b>	<b>-6,94%</b>	<b>-11,25%</b>	<b>-35,38%</b>	<b>-37,36%</b>
Долгосрочные займы и кредиты	7,55%	2,63%	3,56%	18,97%	10,38%	49,02%	59,43%	74,00%	90,74%
Отложенные налоговые обязательства	0,09%	0,09%	0,11%	0,17%	0,15%	0,00%	0,00%	0,08%	0,29%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,00%	17,28%	55,96%	62,20%	50,03%	26,21%	29,32%	38,77%	23,48%
<b>Итого долгосроч. обязательства</b>	<b>7,64%</b>	<b>20,01%</b>	<b>59,63%</b>	<b>81,34%</b>	<b>60,56%</b>	<b>75,23%</b>	<b>88,75%</b>	<b>112,84%</b>	<b>114,51%</b>
Краткосрочные заёмные средства	0,11%	0,00%	3,82%	0,00%	0,93%	4,31%	0,00%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	67,63%	80,00%	14,26%	12,17%	33,22%	6,55%	4,95%	5,11%	5,52%
Доходы будущих периодов	0,01%	0,00%	0,86%	6,95%	0,30%	0,00%	0,65%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	38,72%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,33%	0,08%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	26,83%	0,00%	4,86%	20,86%	16,90%	17,10%	17,25%
Краткосрочные заёмные средства	<b>106,47%</b>	<b>80,01%</b>	<b>45,78%</b>	<b>19,13%</b>	<b>39,31%</b>	<b>31,72%</b>	<b>22,50%</b>	<b>22,53%</b>	<b>22,85%</b>
<b>Итого краткосроч. обязательства</b>	<b>106,47%</b>	<b>80,01%</b>	<b>45,78%</b>	<b>19,13%</b>	<b>39,31%</b>	<b>31,72%</b>	<b>22,50%</b>	<b>22,53%</b>	<b>22,85%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

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
2018 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода.
3 мес. 2019 г.	Сопоставим с предыдущим периодом	Показатели сопоставимы с предыдущим периодом, но по итогу прогнозного да возможен рост

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.

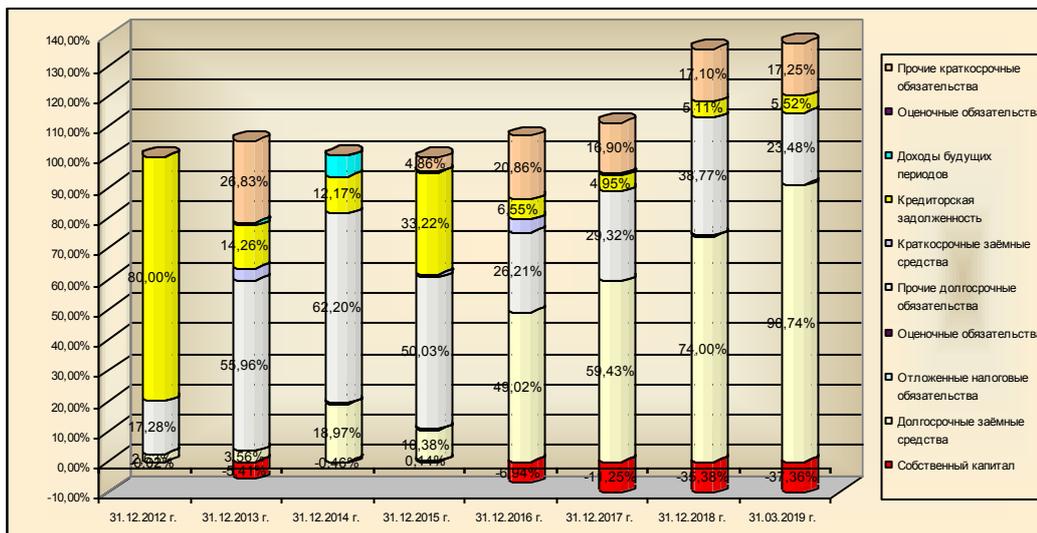


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования активов

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 77,09% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 22,91% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

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

- долгосрочные финансовые вложения – 35,98% от совокупных активов;
- прочие внеоборотные активы – 33,27% от совокупных активов;
- дебиторская задолженность – 14,17% от совокупных активов.

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

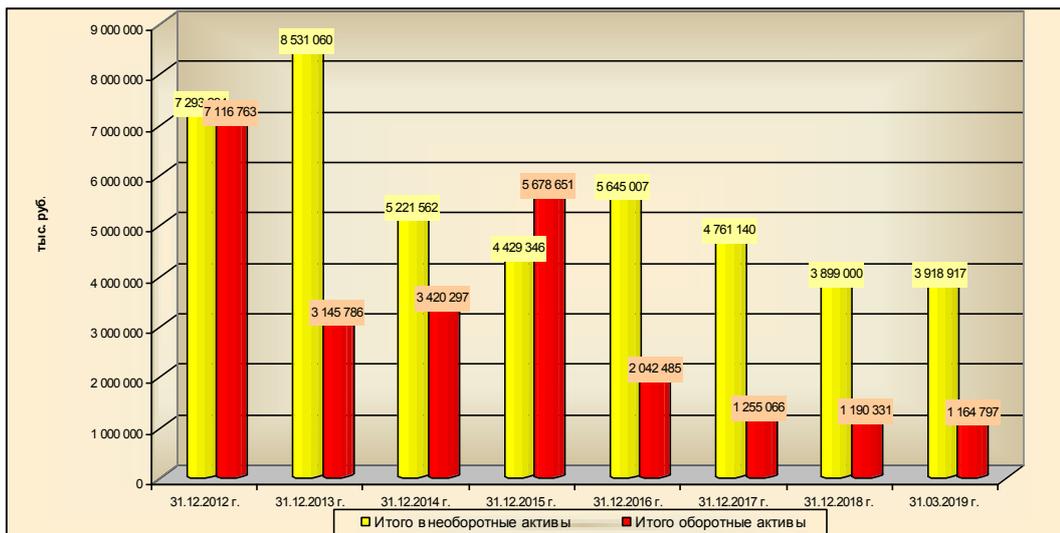


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

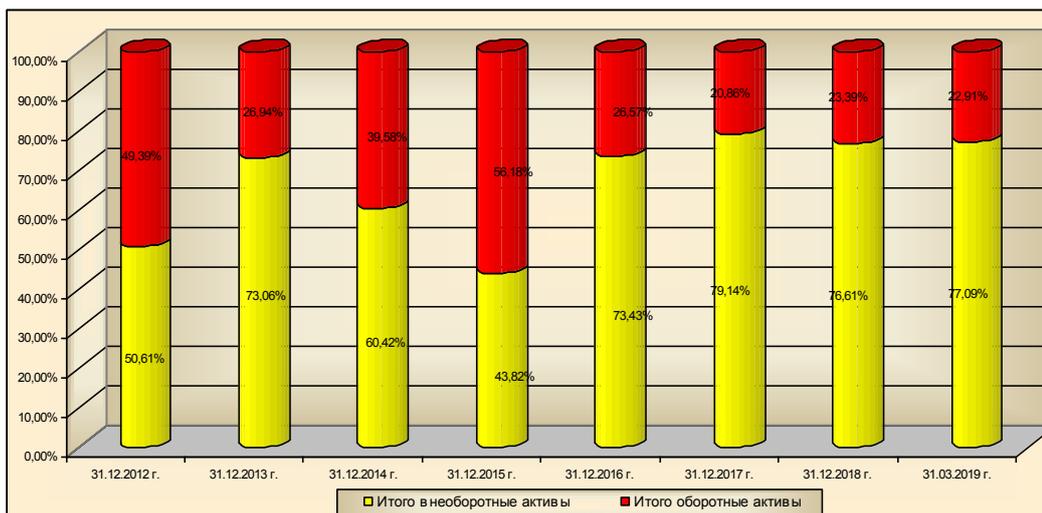


Рис 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

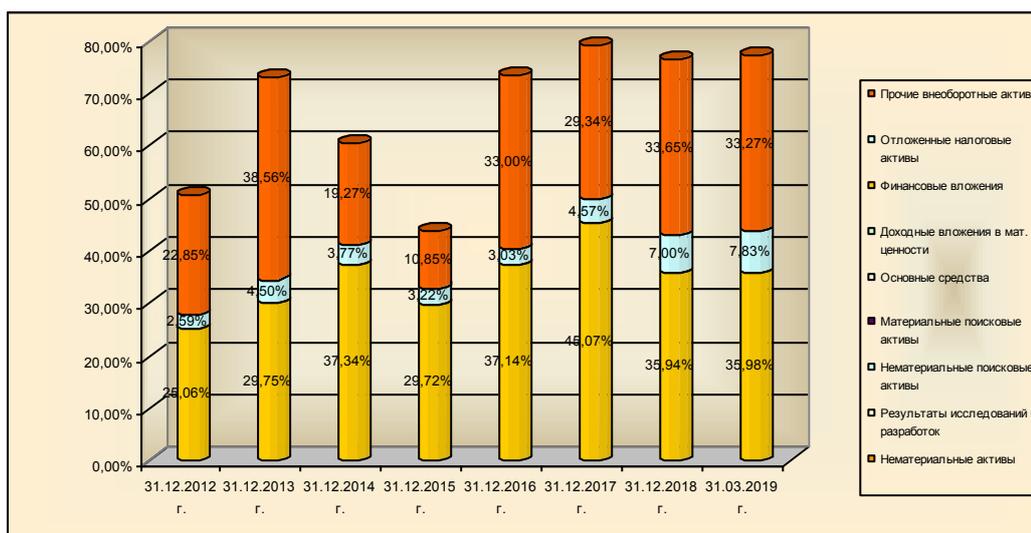


Рис 5. Структура внеоборотных активов

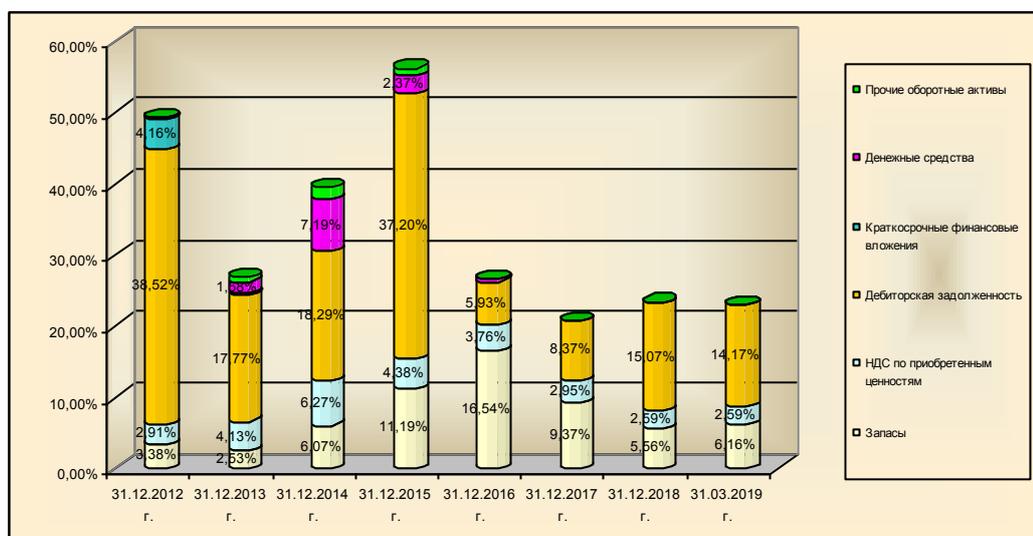


Рис 6. Структура оборотных активов

**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 17 тыс. руб.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 466 тыс. руб.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 829 295 тыс. руб.

7. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 398 009 тыс. руб.

8. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 691 130 тыс. руб.

9. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 313 142 тыс. руб.

10. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 131 520 тыс. руб.

11. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 720 117 тыс. руб.

12. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

13. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 18 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 4 613 046 тыс. руб.

2. Отложенные налоговые обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 14 631 тыс. руб.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

4. Прочие обязательства (долгосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 193 541 тыс. руб.

5. Краткосрочные заёмные средства. Отсутствуют.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 280 567 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.

8. Оценочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 4 250 тыс. руб.

9. Прочие обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 877 007 тыс. руб.

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

Основные показатели, характеризующие финансовое состояние Общества в ретроспективном периоде представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Наименование показателей	Основные финансовые коэффициенты									
	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.03. 2019 г.	
<i>Ликвидность</i>										
Козф. абсолютной ликвидности	0,0330	0,0565	0,0399	0,3759	0,0603	0,0107	0,0078	0,0074	0,0000	
Козф. быстрой ликвидности	0,4496	0,5750	0,5334	1,7522	1,1446	0,3162	0,5106	0,7911	0,7330	
Козф. текущей ликвидности	0,4680	0,6173	0,5885	2,0694	1,4292	0,8377	0,9270	1,0379	1,0026	
<i>Финансовой устойчивости</i>										
Собственные оборотные средства	-3 175 519	-5 062 859	-1 865 905	1 747 108	1 589 609	-90 627	-70 400	51 672	7 205	
Доля СОС в выручке	-3,6115	-5,9375	-4,2280	2,2658	1,9296	-0,0942	-0,0752	0,1333	0,5512	
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,2812	-0,0003	-0,0740	-0,0076	0,0031	-0,0946	-0,1422	-0,4618	-0,4847	
Козф. финансовой устойчивости	-0,0645	0,0262	0,0197	0,1851	0,1144	0,4639	0,4818	0,3862	0,5338	

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.03. 2019 г.
Коэф. автономии	-0,1411	-0,0002	-0,0541	-0,0046	0,0014	-0,0694	-0,1125	-0,3538	-0,3736
<b><u>Финансовый риск</u></b>									
Покрытие процентов	-20,2419	-34,1961	62,7861	6,0585	0,4728	0,0463	0,4503	-3,1889	-0,8375
Доля долга в инвестированном капитале	-1,1882	1,0065	3,7469	1,0250	0,9881	1,1497	1,2335	1,9160	1,6999
Кредиты банков / Собственный капитал	-0,5430	-154,1056	-1,3640	-41,0790	83,1347	-7,6810	-5,2818	-2,0917	-2,4288
Кредиты банков / Активы всего	0,0766	0,0263	0,0737	0,1897	0,1130	0,5333	0,5943	0,7400	0,9074
<b><u>Эффективность</u></b>									
Оборачиваемость запасов, дней	140	188	383	297	746	899	394	478	1 520
Оборачиваемость НДС, дней	328	232	373	242	218	139	91	146	621
Оборачиваемость дебиторов, дней	1 593	2 454	3 154	865	1 183	799	187	598	3 506
Оборачиваемость прочих активов, дней	6	7	36	55	57	20	0	0	0
Операционный цикл, дней	2 067	2 881	3 946	1 459	2 204	1 857	672	1 222	5 647
Оборачиваемость кредиторов, дней	2 285	5 204	6 452	987	1 989	1 445	172	315	1 378
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	0	0	1 532	1 138	222	784	563	1 065	4 456
Финансовый цикл, дней	-218	-2 323	-4 038	-666	-7	-372	-63	-158	-187
<b><u>Прибыльность / рентабельность</u></b>									
Коэф. EBITDA	-1,2832	-0,4568	-2,3709	0,6317	0,0728	0,0252	0,1625	-2,3605	-1,8579
Коэф. EBIT	-1,2832	-0,4568	-2,3709	0,6317	0,0728	0,0252	0,1625	-2,3605	-1,8579
Коэф. EBT	-1,3392	-0,4115	-2,5383	0,5285	-0,0810	-0,5104	-0,1973	-3,1004	-4,0760
Коэф. прибыли после налогов	-1,2174	-0,5152	-2,2066	0,2673	-0,1073	-0,5688	-0,1529	-2,8993	-3,1083
Отдача на собственный капитал, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Отдача на инвестированный капитал, %	-35,9490	n/a	-2,7593	0,4260	0,0348	0,0082	0,0377	-0,3009	-0,0492
Отдача на активы, %	-0,0812	-0,0300	-0,0747	0,0203	-0,0094	-0,0615	-0,0209	-0,2023	-0,0473

\* рассчитывается с учетом экстраполяции тенденций по квартальной отчетности на годовой период.

Источник. 1. Расчеты Оценщика

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. 10.

Таблица 10.

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

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.03. 2019 г.
Рентабельность собственного капитала, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Уровень собственного капитала, %	-0,1411	-0,0002	-0,0541	-0,0046	0,0014	-0,0694	-0,1125	-0,3538	-0,3736
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,28	0,00	-0,07	-0,01	0,00	-0,09	-0,14	-0,46	-0,48
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	2 285	5 204	6 452	987	1 989	1 445	172	315	1 378
Длительность цикла самофинансирования, дней	-218	-2 323	-4 038	-666	-7	-372	-63	-158	-187

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Для того, чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга, приняты системы ранжирования и классификации предприятий, представленные в табл. 11 и табл. 12, соответственно.

Таблица 11.

**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

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

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

Источник. 1. [http://www.cfin.ru/finanalysis/inec\\_range.shtml](http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml)

Таблица 12.

## 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](http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml)

На основе данных, представленных в табл. 10, был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности эмитента за период с 31.12.2011 г. по 31.03.2019 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 13 – табл. 21.

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	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Козф. 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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>	<b>0</b>			
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>	<b>D</b>			

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
Козф. 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	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	5
Цена интервала	5	3	1	0
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>	<b>0</b>			
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>	<b>D</b>			

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	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Козф. 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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>	<b>0</b>			
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>	<b>D</b>			

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
Козф. 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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>	<b>0</b>			
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>	<b>D</b>			

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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Козф. 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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>	<b>3</b>			
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>	<b>D</b>			

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Козф. 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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>	<b>0</b>			
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>	<b>D</b>			

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 20.

### Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2018 года

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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Козф. 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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>	<b>0</b>			
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>	<b>D</b>			

Таблица 21.

### Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 1 кв. 2019 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
Козф. 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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>	<b>0</b>			
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>	<b>D</b>			

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

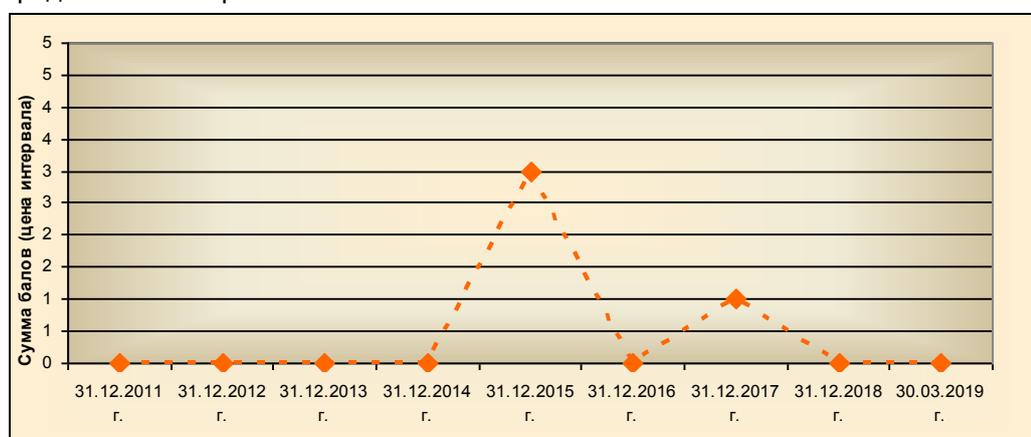


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 22.

Таблица 22.

**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	Без изменений	0,00	0,00	0,00	100,00
Рискованность бизнеса	Без изменений	0,00	0,00	0,00	100,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Без изменений	0,00	0,00	0,00	100,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	0,00	0,00	11,11	88,89
Качество управления бизнесом	Разнонаправленная	0,00	11,11	0,00	88,89

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 13 – табл. 22 позволяет сделать следующие выводы:

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

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

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

## IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2018 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2018 г. представлены в табл. 23.

Таблица 23.

#### 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.	2018 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	102,3
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	108,0
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	104,3
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	102,9
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	102,6
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	0,94
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	102,9
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	105,3
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	103,4
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	106,9
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	43 008
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	4,8
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	102,9
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	101,4	102,5
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	439,4
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	257,7
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	69,6

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%.

## 4.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2019 г.

Общая динамика развития экономики в 2019 году положительная.

Годовая инфляция по итогам мая 2019г. составила +5,1%/г. Рост обусловлен увеличением денежной массы из-за роста объемов кредитования при недостаточном росте ВВП на фоне относительно низкой предпринимательской и потребительской активности. Незначительный рост инфляции стимулирует потребление и в целом - экономику.

Рост промышленного производства за январь-май 2019г. к аналогичному периоду 2018 года в сопоставимых ценах составил +2,4%, в сельскохозяйственной отрасли - +1,2%, грузооборота - +2,1%, розничного товарооборота - +1,7%. Внешнеторговый оборот показал снижение на -0,3%по сравнению с 1 кв. 2018г. (из-за высокой базы 2018г.+23,5%).

В январе-апреле 2019г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без малого предпринимательства, банков, страховых организаций и государственных (муниципальных) учреждений) в действующих ценах составил 5454,5 млрд рублей, что на 51,4% больше января-апреля 2018г. В строительстве – 48,9 млрд. руб. (+ в 5,8раза).

Реальная заработная плата по стране (с учетом инфляции)повысилась на 2%.

Реальные располагаемые доходы(за вычетом налогов и платежей по кредитам и страхованию) снизились в целом на 2,3%, что связано с ростом расходов населения по обслуживанию кредитов. Учитывая добровольность кредитования, данный показатель характеризует, скорее, рост кредитования населения и кредитной нагрузки, нежели динамику экономики. В то же время, рост кредитования положительно проявляет стимулирующую функцию кредита для экономного потребления, рационального использования ресурсов, роста эффективности труда (производства).

Ключевая ставка снижена Банком России 17.06.2019г. до 7,5% годовых. Высокая ставка призвана

сдерживать необеспеченное кредитование и инфляцию, но не способствует экономическому росту и наоборот. Поэтому сегодня такой уровень ставки вполне сбалансирован. По мере роста производства возможно большее снижение ключевой ставки.

Счета, банковские депозиты и вклады в банках в рублях, иностранной валюте и драгоценных металлах на 01.06.2019 г. всего составили 61,7 трлн. руб. (+14,9% к 01.01.2018г.), в том числе физических лиц – 28,8трлн. руб. (+10,8% к 01.01.2018г.).

Кредиты нефинансовым организациям в рублях и иностранной валюте на 01.06.2019 года:– 33,6 трлн. руб. (+11,2% по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная 2,6 трлн.руб. (+7,7% от задолженности).

Кредиты физическим лицам на 01.06.2019 года - 16,1трлн. руб. (+32,0% по сравнению с 01.01.2018г.), в т.ч. просроченная - 0,8 трлн. руб. (-9,5% по сравнению с 01.01.2018г.), составив 5,0% от задолженности).

Т.о. в банковской сфере тенденции в целом положительные; 1. Идет нормальное увеличение средств юридических и физических лиц на счетах в банках, что является хорошим потенциалом инвестирования в новые проекты, 2. Значительно растут объемы кредитования, что при нормальной просроченной задолженности стимулирует экономическую активность населения и бизнеса и поддерживает рост экономики. Вместе с тем, высокие темпы роста кредитной задолженности на фоне низкого роста доходов организаций и физических лиц в дальнейшем повышают риск невозвратов, что обязывает банки усилить требования к качеству кредитов.

Итогом исполнения федерального бюджета за 2018 год стало превышение доходов над расходами в сумме +5,536трлн.руб. (+39,8%), с учетом внебюджетных фондов - +3,036трлн.руб. Исполнение госбюджета характеризуется стабильным и значительным из года в год профицитом. На 2019 год запланирован профицит 4,505 трлн.руб. На 01.05.2019 г. исполнение по доходам составило 31,9%, профицит – 1,776 трлн.руб.

Государственные целевые программы. На 03.07.2019 года в России реализуются 43 государственные программы по пяти основным направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития, на которые направлено около 60% Федерального бюджета в сумме 9060,4 млрд.руб.(не включая расходы по обороне).

Золотовалютные резервы Российской Федерации на 21.06.2019 составили 510,2 млрд долл. США (+11,7% г/г), что обеспечивает полное покрытие внешнего долга и внешних обязательств, гарантии стабилизации в чрезвычайных случаях.

В строительстве. Объем СМР за период январь-май 2019г. составил 2740,8 млрд. руб. (+0,1% г/г). Введено в действие 24,2 млн. кв.м. общей площади жилых помещений(+2% г/г).

**Основные экономические показатели Российской Федерации**  
(в сопоставимых ценах)

	Май 2019 г.	В % к		Январь-май 2019 г. в % к январю-маю 2018 г.	Справочно		январь-май 2018 г. в % к январю-маю 2017 г.
		маю 2018 г.	апрелю 2019 г.		май 2018 г. в % к маю 2017 г.	апрелю 2018 г.	
Заловой внутренний продукт, млрд рублей	24487,1 <sup>1)</sup>			100,5 <sup>2)</sup>			101,9 <sup>3)</sup>
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		100,9	97,9	102,4	103,7	101,5	103,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	352,8	101,0	111,6	101,2	102,2	111,9	102,3
Трубооборот транспорта, млрд т-км	477,2	101,1	100,3	102,1	102,8	101,7	103,1
в том числе железнодорожного транспорта	224,5	102,3	100,0	102,7	104,6	101,5	104,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2688,9	101,4	101,3	101,7	102,9	101,6	102,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	803,1	99,7	96,9	101,1	103,1	98,7	102,6

Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	57,6 <sup>5)</sup>	101,2 <sup>6)</sup>	100,3 <sup>7)</sup>	99,7 <sup>8)</sup>	128,4 <sup>6)</sup>	97,6 <sup>7)</sup>	123,5 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	35,7	99,1	97,7	100,0	137,9	98,1	126,7
импорт товаров	22,0	104,7	104,7	99,0	114,9	96,9	118,2
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	2635,1 <sup>9)</sup>			100,5 <sup>2)</sup>			103,8 <sup>3)</sup>
Индекс потребительских цен		105,1	100,3	105,2	102,4	100,4	102,3
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		108,6	101,8	109,9	112,0	103,9	107,0
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>				97,7 <sup>2)</sup>			101,4 <sup>3),11)</sup>
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	48510 <sup>12)</sup>	108,1 <sup>12)</sup>	101,0 <sup>12)</sup>	107,3 <sup>12)</sup>	110,2	101,3	111,6
реальная		102,8 <sup>12)</sup>	100,7 <sup>12)</sup>	102,0 <sup>12)</sup>	107,6	100,9	109,1
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,4 <sup>13)</sup>	94,3	95,7	94,4	91,5	97,2	91,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	106,3	95,0	102,4	86,7	96,4	86,3

1) Предварительная оценка. 2) I квартал 2019 г. в % к I кварталу 2018 года. 3) I квартал 2018 г. в % к I кварталу 2017 года. 4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений". 5) Данные за март 2019 года. 6) Март 2019 г. и март 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 7) Март 2019 г. и март 2018 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах. 8) I квартал 2019 г. и I квартал 2018 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах. 9) Данные за I квартал 2019 года. 10) Оценка показателя за указанные периоды рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения (утвержденными приказом Росстата № 465 от 02.07.2014 с изменениями от 20.11.2018). 11) С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тыс. рублей, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ. 12) Предварительные данные.

Источник: 1. <https://statiirelt.ru/index.php/arkhiv-analizov>

**Вывод:** Динамика показателей экономической активности в 2019 существенно не улучшилась. Можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016 гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

#### 4.3. Прогноз социально-экономического развития

Сценарные условия прогноза социально-экономического развития на 2019–2024 годы.

Минэкономразвития России разработало сценарные условия прогноза социально-экономического развития на 2019–2024 годы (далее – сценарные условия). Сценарные условия будут использоваться в рамках работы над уточнением параметров федерального бюджета на текущий год, при этом окончательная версия прогноза на среднесрочный период будет финализирована в августе 2019 года.

Основой для сценарных условий стал прогноз социально-экономического развития до 2024 года, разработанный в рамках исполнения Указа Президента № 204 (далее – Прогноз до 2024 года). Уточнения связаны с учетом экономических итогов 2018 года, последних оперативных статистических данных и тенденций на финансовых и товарных рынках.

**Ключевые показатели сценарных условий**

**Цена на нефть.** Цена на нефть марки «Юралс» в среднем за 1кв19 составила 63,2 долл./барр. и сложилась на уровне, близком к заложенному в прогноз до 2024 года. Котировки нефти в апреле 2019 года находятся выше ожидаемых значений (~70 долл./баррель). Однако срок действия соглашения ОПЕК+ истекает в середине года, одновременно в США будут введены дополнительные трубопроводные мощности. В связи с этим в базовый сценарий заложено постепенное снижение цен на нефть до конца 2019 года, а оценка среднего уровня цены на нефть за 2019 год сохранена на уровне 63,4 долл./баррель. Дальнейшая траектория цен на нефть также сохранена без изменений: ожидается снижение до 59,7 долл./барр. в 2020 году и 53,5 долл./барр. к 2024 году.

**Курс рубля к доллару США.** Курс рубля к доллару США в 1кв19 сложился на уровне несколько слабее, чем предполагалось в Прогнозе до 2024 года (66,2 руб./долл. фактически против ожидаемых 64,2 руб./доллар). В течение года в пользу укрепления рубля будет играть возобновление притока средств иностранных инвесторов на рынок ОФЗ, слабая динамика импорта товаров и услуг на фоне жесткой денежно-кредитной и бюджетной политики, а также ослабление доллара США к евро. Ожидается сокращение оттока капитала по финансовому счету в 2 раза по сравнению с предыдущим годом.

В то же время ослабление бюджетной и денежно-кредитной политики во втором полугодии текущего года, продолжение сверхнормативных интервенций Банка России на валютном рынке и ожидаемое снижение цен на нефть и другие товары российского экспорта станут ключевыми факторами ослабления курса рубля. В итоге обменный курс рубль/доллар США в среднем за 2019 год составит 65,1.

**Инфляция.** Слабость внутреннего спроса в первом полугодии на фоне жесткой бюджетной и денежно-кредитной политики обеспечат низкие темпы инфляции в ближайшие месяцы, что в целом по году обеспечит ее снижение до 4,3 % г/г в декабре после прохождения пикового значения 5,3 % г/г в марте. В 2020 году ожидается снижение инфляции до 3,8 % г/г, при этом в начале года она приблизится к 3,5 % г/г.

**Рост экономики.** Рост ВВП в январе–феврале текущего года оценивается Минэкономразвития России на уровне 1,1 % г/г, что в целом находится выше первоначальных ожиданий. Темпы роста в целом по году по-прежнему оцениваются на уровне в 1,3 %, однако при сохранении текущих тенденций могут быть повышены при пересмотре прогноза в августе. В 2020 году ожидается ускорение роста экономики до 2,0 %, а начиная с 2021 года – до уровня выше 3 %.

Прогноз предполагает достижение национальных целей развития и ключевых целевых показателей национальных проектов, установленных Указом Президента № 204. В середине года после подведения итогов первого года реализации национальных проектов и оценки динамики движения по национальным целям развития траектории по ключевым показателям будут уточнены.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2019 – 2024 годы представлены в табл. 24.

Таблица 24.

**Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2019 – 2024 годы**

Наименование показателя	2018 год	2019 год	2020 год	2021 год	2022 год	2023 год	2024 год
	прогноз						
Валовый внутренний продукт, % г/г	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
Валовый внутренний продукт, млрд. руб.	103 876	109 086	114 375	122 234	130 790	139 837	149 488
Инфляция, % г/г	4,3	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Промышленное производство, % г/г	2,9	2,3	2,6	2,9	2,9	3,1	3,2
Инвестиции, % г/г	4,3	3,1	7,0	6,3	5,8	5,6	5,3
Доля инвестиций в ВВП, %	20,6	21,2	22,5	23,3	23,9	24,6	25,2
Реальная заработная плата, % г/г	6,8	1,1	2,0	2,7	2,7	2,7	2,7
Численность занятых, млн. чел.	72,5	72,6	72,7	72,8	72,9	73,1	73,3
Безработица, %	4,8	4,7	4,7	4,6	4,6	4,6	4,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	443	438	439	451	470	491	512
Нефтегазофый экспорт, млрд. долл. США	262	240	230	224	219	217	215
Ненефтегазофый экспорт, млрд. долл. США	181	198	209	226	252	275	298
Импорт товаров, млрд. долл. США	249	258	274	293	313	335	361
Счет текущих операций, млрд. долл. США	114	91	72	63	53	45	34
Счет текущих операций, % ВВП	6,8	5,4	4,1	3,4	2,7	2,1	1,5
Финансовый счет, млрд. долл. США	77	29	22	19	23	20	15
Финансовый счет, % ВВП	4,6	1,7	1,2	1,0	1,2	1,0	0,7
Курс доллар США/рубль	62,5	65,1	64,9	65,4	66,2	67,0	68,6
Курс евро/доллар США	1,18	1,16	1,20	1,21	1,22	1,25	1,25
Цена на нефть «Юралс»	70,0	63,4	59,7	57,9	56,3	55,0	53,5

Источник. 1. <http://economy.gov.ru/minec/press/news/2019040903>

**Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года**

В долгосрочной перспективе на рост мировой экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. Так, в развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Дополнительным ограничением для роста в данной группе стран является по-прежнему высокое неравенство, которое ведет к стагнации доходов в наименее обеспеченных группах населения и ведет к недоинвестированию в человеческий капитал.

Развивающиеся страны в долгосрочной перспективе по-прежнему будут расти опережающими темпами, а их доля в мировом ВВП продолжит увеличиваться. Вместе с тем на прогнозном горизонте ожидается замедление роста в данной группе стран на фоне исчерпания возможностей

для догоняющего развития. В частности, в долгосрочной перспективе ожидается дальнейшее замедление экономики Китая по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды. Вместе с тем сохраняются риски более существенного замедления роста китайской экономики, связанные с накопленными дисбалансами, в том числе высокой долговой нагрузкой корпоративного сектора и избыточными инфраструктурными инвестициями в предшествующие годы.

Существенным источником рисков для роста развивающихся стран и мировой экономики в целом является замедление глобальных интеграционных процессов, которое в настоящее время выражается в усилении торговых противоречий между крупнейшими странами. В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Влияние новых технологий на рост глобальной экономики в долгосрочной перспективе не поддается однозначной оценке. С одной стороны, в настоящее время одним из ключевых трендов технологического развития является беспрецедентное расширение и ускорение инновационных процессов. Вместе с тем наблюдаемый инновационный бум пока не привел к сопоставимому ускорению мирового экономического роста. Международные эксперты называют различные причины такой ситуации. В частности, нередко указывается, что современные инновации в меньшей степени влияют на производственные процессы и технологический уклад, чем «прорывные» технологии прошлого (двигатель внутреннего сгорания, электричество, телефонная связь и т.д.). В качестве других причин упоминаются недостаточно активная диффузия новых технологий, а также сложности в измерении их вклада в благосостояние.

С учетом описанных тенденций прогнозируется снижение темпов роста мирового ВВП до 3,2 % к 2024 году. В дальнейшем глобальная экономика продолжит расти темпом чуть ниже 3 %, что ниже долгосрочных средних уровней (за последние 30 лет – 3,6 %).

Замедление глобального роста в средне- и долгосрочной перспективах будет сдерживать спрос на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем. Вместе с тем реализация рядом стран мер по снижению доли угля в электрогенерации будет оказывать поддержку конъюнктуре рынка природного газа.

На рынке нефти ключевую роль в формировании цен в ближайшие годы будет играть динамика предложения. Производство сланцевой нефти в США продолжит расти, при этом в 2019 году будут устранены инфраструктурные ограничения на ее транспортировку. Увеличению предложения нефти на мировом рынке будет также способствовать наращивание добычи Саудовской Аравией, Россией и другими странами ОПЕК+ в результате изменения параметров соглашения в июне 2018 года. В этих условиях ожидается постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» с 69,6 долларов США за баррель в 2018 г. до 63,4 долларов США за баррель в 2019 году и 53,5 долларов США за баррель к 2024 году.

В более длительной перспективе ценовая динамика на рынке нефти будет также сдерживаться такими тенденциями, как ужесточение экологического регулирования в развитых странах, увеличение доли сектора услуг в ВВП развивающихся стран, развитие энергосберегающих технологий и более широкое распространение возобновляемых источников энергии. Вместе с тем на прогнозном горизонте нефть продолжит играть важную роль в мировом энергобалансе, в особенности в транспортном секторе. В связи с этим ожидается стабилизация цен на нефть на уровне 52-53 долл. США за баррель в 2025-2030 гг. с последующим умеренным ростом темпами долларовой инфляции.

#### Общая характеристика базового сценария социально-экономического развития

Научно-технологическое развитие Российской Федерации является одним из основных приоритетов государственной политики в долгосрочной перспективе, в этой связи прогнозом социально-экономического развития России предполагается существенное увеличение роли научно-технологического развития и его влияния на экономический рост.

В ближайшие 10-15 лет приоритетами научно-технологического развития Российской Федерации следует считать те направления, которые позволят получить научные и научно-технические результаты и создать технологии, являющиеся основой инновационного развития внутреннего рынка продуктов и услуг, устойчивого положения России на внешнем рынке.

Научно-технологическое развитие Российской Федерации на прогнозный период определено Стратегией научно-технологического развития Российской Федерации, утвержденной Указом

Президента Российской Федерации 1 декабря 2016 г. N 642, а на реализацию будут направлены, в том числе мероприятия, предусмотренные в рамках национальных проектов «Наука» и «Цифровая экономика Российской Федерации».

Долгосрочный прогноз социально-экономического развития разработан с учетом ожидаемых тенденций в мировой экономике, на товарных и финансовых рынках на период до 2036 года. Одновременно долгосрочный прогноз учитывает реализацию, и влияние на основные макроэкономические параметры комплекса мер, реализованных в период 2018-2024 гг., направленных на достижение национальных целей развития, установленных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Темпы роста мировой экономики на протяжении прогнозного периода будут постепенно замедляться под воздействием структурных ограничений в развитых странах и накопленных дисбалансов в развивающихся. С точки зрения структуры мирового спроса по мере роста среднего уровня благосостояния в мире будет происходить дальнейшее смещение структуры в сторону услуг. Этому также будет способствовать тенденция старения населения, в результате которой в структуре мирового спроса будет возрастать доля расходов на здравоохранение и новые формы образования за счет снижения доли расходов на товары длительного пользования.

Замедление мирового экономического роста приведет к постепенному охлаждению спроса на энергоресурсы. Дополнительное сдерживающее воздействие на спрос на энергоносители будет оказывать распространение энергосберегающих технологий, а также технологий, использующих альтернативные источники энергии.

С учетом вышеизложенного в базовый сценарий Минэкономразвития России заложена предпосылка о постепенном снижении цен на нефть марки «Юралс» до уровня 52-53 доллара за баррель в 2025-2030 гг. с последующим ростом в номинальном выражении темпом долларовой инфляции. В части внутренних условий социально-экономического развития в базовый сценарий заложены следующие предпосылки. На прогнозном горизонте продолжится реализация денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования.

Особое внимание Банк России продолжит уделять мониторингу рисков финансовой стабильности и ее поддержанию. Бюджетная политика продолжит проводиться в рамках бюджетных правил, направленных, прежде всего на изоляцию ключевых внутренних экономических параметров от волатильной внешнеэкономической конъюнктуры и создание условий для устойчивого экономического роста. Тарифная политика будет проводиться в соответствии с долгосрочными принципами тарифного регулирования, приоритетом которых сохранится ограничение темпов роста цен на услуги естественных монополий уровнем инфляции.

В этих условиях не прогнозируется каких-либо существенных колебаний обменного курса рубля. За пределами среднесрочного периода ослабление рубля будет происходить темпами ниже инфляционного дифференциала, что будет обеспечиваться сравнительно высокими (по сравнению со странами-торговыми партнерами) темпами роста производительности труда.

Комплекс мер экономической политики, реализованный в 2018-2024 гг. (включающий национальные проекты, реформу пенсионной системы, а также ряд других мероприятий, направленных на достижение национальных целей, в том числе – План по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению их доли в ВВП до 25 %) обеспечит ускорение потенциальных темпов роста российской экономики до уровня около 3%.

Это будет достигнуто за счет следующих факторов:

1. Постоянный рост численности рабочей силы в результате увеличения продолжительности жизни, роста продолжительности здоровой жизни и, соответственно, повышения уровня экономической активности населения;
2. Модернизация основных фондов, достигнутая за счет более высокого уровня и эффективности инвестиций в основной капитал;
3. Более высокая производительность труда, обусловленная технологической модернизацией, цифровизацией экономических процессов, использованием инновационных технологий, а также повышением эффективности бизнес-процессов. Важную роль здесь также будет играть донастройка системы образования;
4. Ростом совокупной факторной производительности, что представляет собой синергетический эффект от вышеперечисленных структурных изменений.

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

основной капитал постепенно замедлятся до 3 % и стабилизируются на этом уровне.

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

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

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

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

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

в соотв. периоде предыдущего года	2018	2019-2024	2025-2030	2031-2036	2036 к 2018
Цена на нефть марки «Юрэтс» (мировая), доллар США за баррель					
базовый	69,6	67,6	62,2	66,6	-
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	3,4	4,0	4,0	4,0	-
Валовой внутренний продукт,					
базовый	1,8	2,7	3,2	3,0	в 1,7 раза
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	2,9	6,1	4,1	3,0	в 2,2 раза
Промышленность, %					
базовый	3,0	3,0	3,0	2,8	в 1,7 раза
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	3,4	2,0	2,5	2,7	в 1,5 раза
Реальная заработная плата, %					
базовый	6,9	2,4	2,7	2,8	в 1,6 раза
Оборот розничной торговли, %					
базовый	2,9	2,4	2,9	3,1	в 1,6 раза
Экспорт товаров, млрд. долларов США					
базовый	430,4	461,0	610,5	834,9	-
Импорт товаров, млрд. долл. США					
базовый	257,7	318,1	494,0	642,9	-

Источник: расчеты ИА «Экономразвитие России»

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d/prognoz2036.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d>

#### 4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников

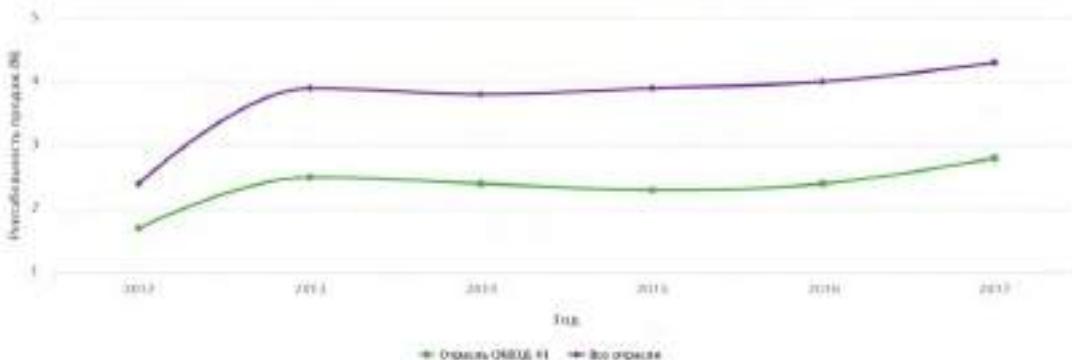
Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества, а именно 41.20 – «Строительство жилых и нежилых зданий».

Для дальнейшего анализа отрасли использовались показатели отрасли «Строительство зданий».

Ниже приведены ключевые финансовые показатели отрасли и их сопоставление с общероссийскими показателями во всем отраслям. Данные получены на основе анализа бухгалтерской отчетности организаций за 2012 - 2017 год (отрасли «Строительство зданий» (ОКВЭД: 41)).

**Рентабельность продаж**

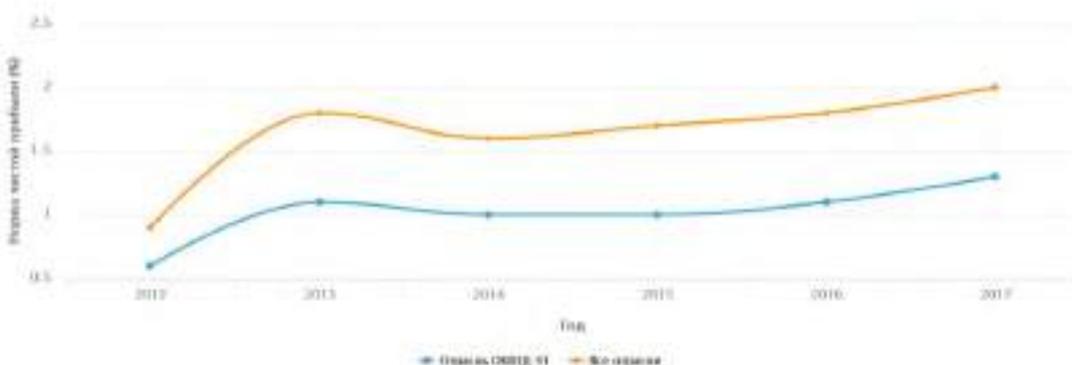
Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.



Как видно на графике, в 2017 году рентабельность продаж отрасли "Строительство зданий" составила +2,8%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +4,3%.

**Норма чистой прибыли**

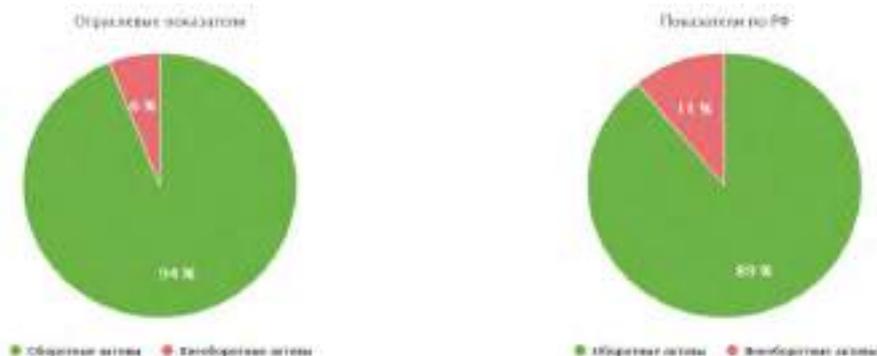
В отличие от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2017 году данный показатель для указанной отрасли составил +1,3%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:



Как видно, норма чисто прибыли в отрасли по итогам 2017 ниже, чем в общем по РФ.

**Структура активов**

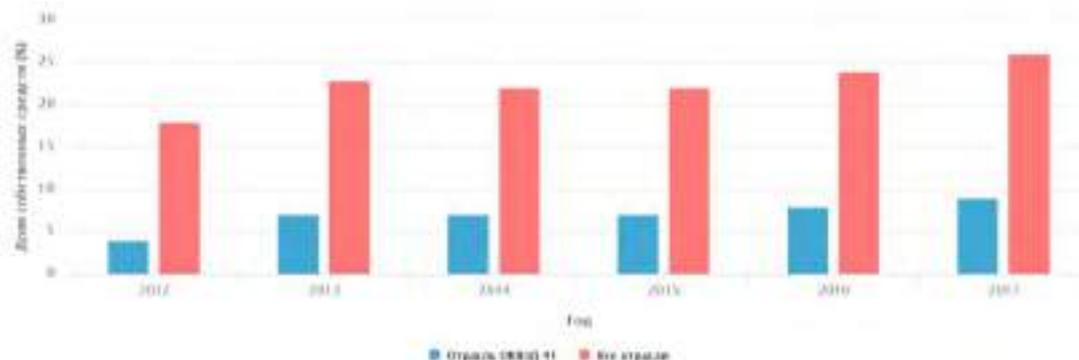
Существенной характеристикой вида деятельности является структура активов. Так, в фондоёмких отраслях велика доля внеоборотных активов, а, например, в торговле – оборотных. На диаграммах ниже приведена структура активов предприятий, занимающихся видом деятельности "Операции с недвижимым имуществом" и в целом российских предприятий, кроме банков и страховых компаний (среднее арифметическое).



Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 94%. Это меньше показателя по РФ - 89%

**Доля собственных средств**

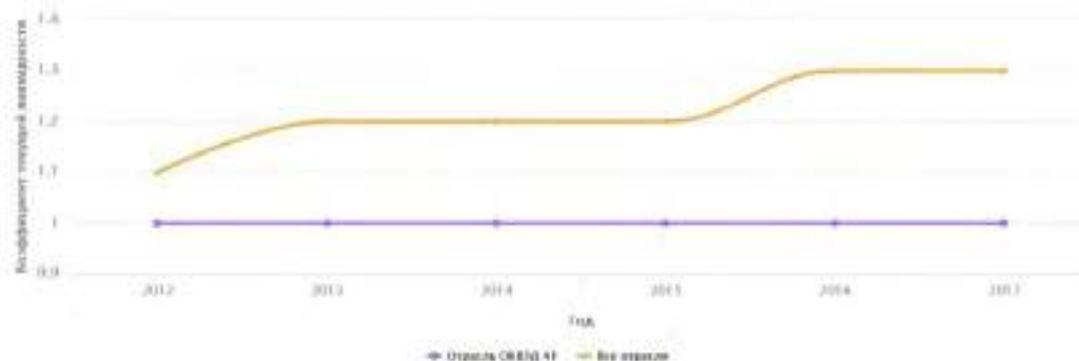
Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежнее финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут влиять макроэкономические факторы (общий финансовый кризис) и особенности того или иного вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.



Последние данные показывают, что в рассматриваемой отрасли более половины предприятий располагают долей собственных средств не менее 9%.

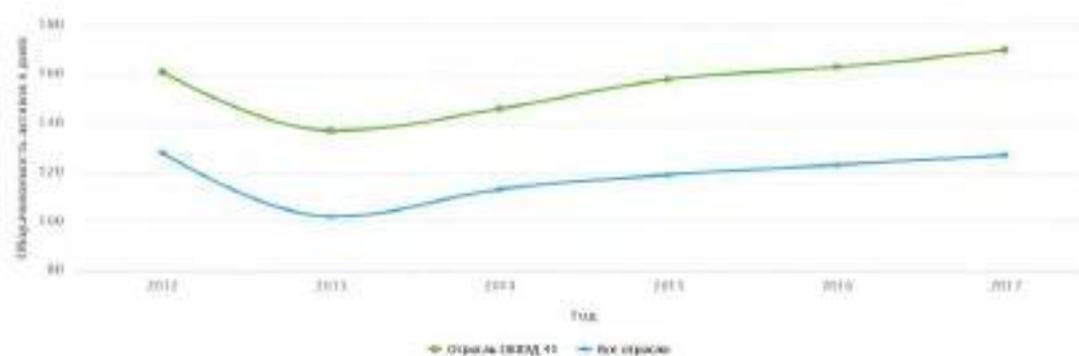
**Коэффициент текущей ликвидности**

Соотношение ликвидных (оборотных) активов и краткосрочных обязательств характеризуют способность предприятия своевременно отвечать по своим финансовым обязательствам. Этот важный для любой организации показатель – коэффициент текущей ликвидности – во многом зависит от отраслевых особенностей бизнеса. Ниже представлено, как изменялся этот коэффициент в последние годы у предприятий отрасли и всех российских организаций.



**Оборачиваемость активов**

Существенной характеристикой вида деятельности является показатель того, как быстро объем вложенных в бизнес средств возвращается в виде полученной выручки. Отношение годовой выручки к стоимости всех активов – это показатель оборачиваемости активов. Он не свидетельствует о скорости или размере получения прибыли, но отражение отраслевою специфику, показывает насколько много нужно вложить в предприятие средств относительно ежегодно получаемой выручки.



Как видно на графике, типичное предприятие, занимающиеся видом деятельности "Строительство зданий", получают выручку, равную всем своим активам за 170 дней. В целом по отраслям этот показатель равен 127 дней. Оборачиваемость очень сильно зависит от характера деятельности.

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

Финансовые показатели отрасли представлены ниже.

Финансовый показатель	Год					
	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Показатели финансовой устойчивости</b>						
Коэффициент автономии	0,04	0,07	0,07	0,07	0,06	0,09
Коэффициент финансового левериджа	7,61	3,98	4,11	4,21	3,93	3,52
Коэффициент мобильности имущества	0,96	0,99	0,99	1	1	1
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0	0,03	0,03	0,03	0,04	0,05
Коэффициент обеспеченности запасов	0,03	0,14	0,15	0,16	0,10	0,23
Коэффициент покрытия инвестиций	0,08	0,11	0,1	0,1	0,11	0,13
Коэффициент начисленности собственного капитала	0,67	0,98	1	1	1	1
<b>Показатели платежеспособности</b>						
Коэффициент текущей ликвидности	1,02	1,06	1,06	1,06	1,07	1,09
Коэффициент быстрой ликвидности	0,78	0,92	0,92	0,93	0,95	0,96
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,06	0,07	0,06	0,04	0,05	0,06
<b>Показатели рентабельности</b>						
Рентабельность продаж	1,7%	2,5%	2,4%	2,3%	2,4%	2,6%
Рентабельность продаж по EBIT	1,3%	1,8%	1,7%	1,6%	1,7%	2%
Норма чистой прибыли	0,9%	1,1%	1%	1%	1,1%	1,3%
Коэффициент покрытия процентов за уплату	2,06	2,69	2,48	2,38	3,1	3,47
Рентабельность активов	1,3%	2,7%	2,4%	2,2%	2,3%	2,6%
Рентабельность собственного капитала	44,4%	35,3%	51,9%	52,4%	51,4%	47%
Финансовый рычаг	25,08	27,19	23,95	22,41	22,58	25,3
<b>Показатели оборачиваемости</b>						
Оборачиваемость оборотных активов в днях	161	137	146	158	163	170
Оборачиваемость запасов в днях	23	14	15	15	16	18
Оборачиваемость дебиторской задолженности в днях	78	89	70	87	90	93
Оборачиваемость капитала в днях	189	157	166	178	181	186

### Перспективы отрасли

В открытых источниках информации не обнаружены данные (исследования, обзоры и т.п.) по перспективам отрасли "Строительство жилых и нежилых зданий" (ОКВЭД: 41).

### Место оцениваемого общества в отрасли

Анализ рейтинга организаций отрасли "Деятельность по комплексному обслуживанию помещений" (ОКВЭД: 41.20) по выручке показал, что оцениваемое общество занимает 876 место в данной отрасли (см. ниже) в масштабах страны.

### Рейтинг организаций по выручке

Подготовка: 07.08.2018, 10:00:00

Имя: [Имя] | Имя: [Имя] | Имя: [Имя]

№: [№] | №: [№] | №: [№]

Ранг	Наименование	Выручка, млн руб.	Адрес	Индустрия	Вид
1	ООО "Сбербанк России"	21 400	125 009, Москва	Финансы	Банк
2	ООО "Газпром"	17 700	125 009, Москва	Газ	Газоснабжающая организация
3	ООО "Сбербанк России"	13 200	125 009, Москва	Финансы	Банк
4	ООО "Сбербанк России"	9 400	125 009, Москва	Финансы	Банк
5	ООО "Сбербанк России"	8 700	125 009, Москва	Финансы	Банк
6	ООО "Сбербанк России"	8 400	125 009, Москва	Финансы	Банк
7	ООО "Сбербанк России"	8 300	125 009, Москва	Финансы	Банк
8	ООО "Сбербанк России"	8 200	125 009, Москва	Финансы	Банк
9	ООО "Сбербанк России"	8 100	125 009, Москва	Финансы	Банк
10	ООО "Сбербанк России"	8 000	125 009, Москва	Финансы	Банк
11	ООО "Сбербанк России"	7 900	125 009, Москва	Финансы	Банк
12	ООО "Сбербанк России"	7 800	125 009, Москва	Финансы	Банк
13	ООО "Сбербанк России"	7 700	125 009, Москва	Финансы	Банк
14	ООО "Сбербанк России"	7 600	125 009, Москва	Финансы	Банк
15	ООО "Сбербанк России"	7 500	125 009, Москва	Финансы	Банк
16	ООО "Сбербанк России"	7 400	125 009, Москва	Финансы	Банк
17	ООО "Сбербанк России"	7 300	125 009, Москва	Финансы	Банк
18	ООО "Сбербанк России"	7 200	125 009, Москва	Финансы	Банк
19	ООО "Сбербанк России"	7 100	125 009, Москва	Финансы	Банк
20	ООО "Сбербанк России"	7 000	125 009, Москва	Финансы	Банк
21	ООО "Сбербанк России"	6 900	125 009, Москва	Финансы	Банк
22	ООО "Сбербанк России"	6 800	125 009, Москва	Финансы	Банк
23	ООО "Сбербанк России"	6 700	125 009, Москва	Финансы	Банк
24	ООО "Сбербанк России"	6 600	125 009, Москва	Финансы	Банк
25	ООО "Сбербанк России"	6 500	125 009, Москва	Финансы	Банк
26	ООО "Сбербанк России"	6 400	125 009, Москва	Финансы	Банк
27	ООО "Сбербанк России"	6 300	125 009, Москва	Финансы	Банк
28	ООО "Сбербанк России"	6 200	125 009, Москва	Финансы	Банк
29	ООО "Сбербанк России"	6 100	125 009, Москва	Финансы	Банк
30	ООО "Сбербанк России"	6 000	125 009, Москва	Финансы	Банк
31	ООО "Сбербанк России"	5 900	125 009, Москва	Финансы	Банк
32	ООО "Сбербанк России"	5 800	125 009, Москва	Финансы	Банк
33	ООО "Сбербанк России"	5 700	125 009, Москва	Финансы	Банк
34	ООО "Сбербанк России"	5 600	125 009, Москва	Финансы	Банк
35	ООО "Сбербанк России"	5 500	125 009, Москва	Финансы	Банк
36	ООО "Сбербанк России"	5 400	125 009, Москва	Финансы	Банк
37	ООО "Сбербанк России"	5 300	125 009, Москва	Финансы	Банк
38	ООО "Сбербанк России"	5 200	125 009, Москва	Финансы	Банк
39	ООО "Сбербанк России"	5 100	125 009, Москва	Финансы	Банк
40	ООО "Сбербанк России"	5 000	125 009, Москва	Финансы	Банк
41	ООО "Сбербанк России"	4 900	125 009, Москва	Финансы	Банк
42	ООО "Сбербанк России"	4 800	125 009, Москва	Финансы	Банк
43	ООО "Сбербанк России"	4 700	125 009, Москва	Финансы	Банк
44	ООО "Сбербанк России"	4 600	125 009, Москва	Финансы	Банк
45	ООО "Сбербанк России"	4 500	125 009, Москва	Финансы	Банк
46	ООО "Сбербанк России"	4 400	125 009, Москва	Финансы	Банк
47	ООО "Сбербанк России"	4 300	125 009, Москва	Финансы	Банк
48	ООО "Сбербанк России"	4 200	125 009, Москва	Финансы	Банк
49	ООО "Сбербанк России"	4 100	125 009, Москва	Финансы	Банк
50	ООО "Сбербанк России"	4 000	125 009, Москва	Финансы	Банк
51	ООО "Сбербанк России"	3 900	125 009, Москва	Финансы	Банк
52	ООО "Сбербанк России"	3 800	125 009, Москва	Финансы	Банк
53	ООО "Сбербанк России"	3 700	125 009, Москва	Финансы	Банк
54	ООО "Сбербанк России"	3 600	125 009, Москва	Финансы	Банк
55	ООО "Сбербанк России"	3 500	125 009, Москва	Финансы	Банк
56	ООО "Сбербанк России"	3 400	125 009, Москва	Финансы	Банк
57	ООО "Сбербанк России"	3 300	125 009, Москва	Финансы	Банк
58	ООО "Сбербанк России"	3 200	125 009, Москва	Финансы	Банк
59	ООО "Сбербанк России"	3 100	125 009, Москва	Финансы	Банк
60	ООО "Сбербанк России"	3 000	125 009, Москва	Финансы	Банк
61	ООО "Сбербанк России"	2 900	125 009, Москва	Финансы	Банк
62	ООО "Сбербанк России"	2 800	125 009, Москва	Финансы	Банк
63	ООО "Сбербанк России"	2 700	125 009, Москва	Финансы	Банк
64	ООО "Сбербанк России"	2 600	125 009, Москва	Финансы	Банк
65	ООО "Сбербанк России"	2 500	125 009, Москва	Финансы	Банк
66	ООО "Сбербанк России"	2 400	125 009, Москва	Финансы	Банк
67	ООО "Сбербанк России"	2 300	125 009, Москва	Финансы	Банк
68	ООО "Сбербанк России"	2 200	125 009, Москва	Финансы	Банк
69	ООО "Сбербанк России"	2 100	125 009, Москва	Финансы	Банк
70	ООО "Сбербанк России"	2 000	125 009, Москва	Финансы	Банк
71	ООО "Сбербанк России"	1 900	125 009, Москва	Финансы	Банк
72	ООО "Сбербанк России"	1 800	125 009, Москва	Финансы	Банк
73	ООО "Сбербанк России"	1 700	125 009, Москва	Финансы	Банк
74	ООО "Сбербанк России"	1 600	125 009, Москва	Финансы	Банк
75	ООО "Сбербанк России"	1 500	125 009, Москва	Финансы	Банк
76	ООО "Сбербанк России"	1 400	125 009, Москва	Финансы	Банк
77	ООО "Сбербанк России"	1 300	125 009, Москва	Финансы	Банк
78	ООО "Сбербанк России"	1 200	125 009, Москва	Финансы	Банк
79	ООО "Сбербанк России"	1 100	125 009, Москва	Финансы	Банк
80	ООО "Сбербанк России"	1 000	125 009, Москва	Финансы	Банк
81	ООО "Сбербанк России"	900	125 009, Москва	Финансы	Банк
82	ООО "Сбербанк России"	800	125 009, Москва	Финансы	Банк
83	ООО "Сбербанк России"	700	125 009, Москва	Финансы	Банк
84	ООО "Сбербанк России"	600	125 009, Москва	Финансы	Банк
85	ООО "Сбербанк России"	500	125 009, Москва	Финансы	Банк
86	ООО "Сбербанк России"	400	125 009, Москва	Финансы	Банк
87	ООО "Сбербанк России"	300	125 009, Москва	Финансы	Банк
88	ООО "Сбербанк России"	200	125 009, Москва	Финансы	Банк
89	ООО "Сбербанк России"	100	125 009, Москва	Финансы	Банк
90	ООО "Сбербанк России"	0	125 009, Москва	Финансы	Банк

По величине активов оцениваемое общество по итогам 2017 года занимает 189 место среди 108 тыс. предприятий в отрасли 41.20 «Строительство жилых и нежилых зданий». Финансовое состояние АО «ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ» по сравнению с отраслевыми и общероссийскими показателями представлено ниже.



Для анализа места оцениваемого Общества в отрасли так же были использовались данные базы данных «СПАРК».

Значение основных показателей отрасли по России и региону, а так же показатели, характеризующие деятельность Общества, и сравнение показателей Общества с показателями отрасли в целом, как по России, так и по региону, представлены ниже.

По состоянию на дату оценки специализированные информационные ресурсы «СПАРК», [www.testfirm.ru](http://www.testfirm.ru) не опубликовали данные за 2018 г.

Источник: .1 <https://www.testfirm.ru/>. 2. Анализ Оценщика.

### 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.

Наименование сегмента	Характеристики (описание) сегмента
	Продажа имущества, являющегося обеспечением долга, через продажу самого долга.

Цены и дисконты

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

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

Вышеуказанные данные хорошо согласуются с альтернативными результатами.

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

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

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

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

Факторы, определяющие цену долга непубличных компаний

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

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

Факторы, определяющие ликвидность долга

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

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
Принципиальная возможность продажи долга	<p>Продаже прав требования могут препятствовать специальные оговорки в контрактах, заключенных с должниками. Например, «Права требования по настоящему договору не могут быть уступлены одной стороной без письменного согласия другой стороны настоящего контракта».</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, вызванный 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>
Полнота комплекта документов, подтверждающих существование и размер долга	<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>
Реальность стоимости долга	<p>Величина штрафов, пеней и неустоек имеет для покупателя вторичное значение.</p> <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"> <li>• признание долга должником хотя бы на уровне акта сверки;</li> <li>• прежний положительный опыт взыскания задолженности с должника;</li> <li>• длительное сотрудничество с должником;</li> <li>• существование других кредиторов.</li> </ul>
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,</p>
Прочие факторы	

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
	и опять же сообщить об этом будущему покупателю долга.

#### Общие выводы

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

#### **Текущие тенденции рынка цессии («плохих» долгов)**

##### 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.

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](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>









Имя	Дата	Должник	Должник (руб)	На сумму	Сумма кредита	Имя	Дата	Должник	Должник (руб)	На сумму	Сумма кредита
Иванов Иван Иванович	01.01.2019	И.И.	1000	1000	1000	Иванов Иван Иванович	01.01.2019	И.И.	1000	1000	1000
Петров Петр Петрович	02.02.2019	П.П.	2000	2000	2000	Петров Петр Петрович	02.02.2019	П.П.	2000	2000	2000
Сидоров Сергей Сергеевич	03.03.2019	С.С.	3000	3000	3000	Сидоров Сергей Сергеевич	03.03.2019	С.С.	3000	3000	3000
Смирнов Алексей Алексеевич	04.04.2019	С.А.	4000	4000	4000	Смирнов Алексей Алексеевич	04.04.2019	С.А.	4000	4000	4000
Толкачев Алексей Алексеевич	05.05.2019	Т.А.	5000	5000	5000	Толкачев Алексей Алексеевич	05.05.2019	Т.А.	5000	5000	5000
Труфанов Алексей Алексеевич	06.06.2019	Т.А.	6000	6000	6000	Труфанов Алексей Алексеевич	06.06.2019	Т.А.	6000	6000	6000
Федотов Алексей Алексеевич	07.07.2019	Ф.А.	7000	7000	7000	Федотов Алексей Алексеевич	07.07.2019	Ф.А.	7000	7000	7000
Харченко Алексей Алексеевич	08.08.2019	Х.А.	8000	8000	8000	Харченко Алексей Алексеевич	08.08.2019	Х.А.	8000	8000	8000
Цыганков Алексей Алексеевич	09.09.2019	Ц.А.	9000	9000	9000	Цыганков Алексей Алексеевич	09.09.2019	Ц.А.	9000	9000	9000
Чайковский Алексей Алексеевич	10.10.2019	Ч.А.	10000	10000	10000	Чайковский Алексей Алексеевич	10.10.2019	Ч.А.	10000	10000	10000
Шаронов Алексей Алексеевич	11.11.2019	Ш.А.	11000	11000	11000	Шаронов Алексей Алексеевич	11.11.2019	Ш.А.	11000	11000	11000
Шаронов Алексей Алексеевич	12.12.2019	Ш.А.	12000	12000	12000	Шаронов Алексей Алексеевич	12.12.2019	Ш.А.	12000	12000	12000
Шаронов Алексей Алексеевич	13.01.2020	Ш.А.	13000	13000	13000	Шаронов Алексей Алексеевич	13.01.2020	Ш.А.	13000	13000	13000
Шаронов Алексей Алексеевич	14.02.2020	Ш.А.	14000	14000	14000	Шаронов Алексей Алексеевич	14.02.2020	Ш.А.	14000	14000	14000
Шаронов Алексей Алексеевич	15.03.2020	Ш.А.	15000	15000	15000	Шаронов Алексей Алексеевич	15.03.2020	Ш.А.	15000	15000	15000
Шаронов Алексей Алексеевич	16.04.2020	Ш.А.	16000	16000	16000	Шаронов Алексей Алексеевич	16.04.2020	Ш.А.	16000	16000	16000
Шаронов Алексей Алексеевич	17.05.2020	Ш.А.	17000	17000	17000	Шаронов Алексей Алексеевич	17.05.2020	Ш.А.	17000	17000	17000
Шаронов Алексей Алексеевич	18.06.2020	Ш.А.	18000	18000	18000	Шаронов Алексей Алексеевич	18.06.2020	Ш.А.	18000	18000	18000
Шаронов Алексей Алексеевич	19.07.2020	Ш.А.	19000	19000	19000	Шаронов Алексей Алексеевич	19.07.2020	Ш.А.	19000	19000	19000
Шаронов Алексей Алексеевич	20.08.2020	Ш.А.	20000	20000	20000	Шаронов Алексей Алексеевич	20.08.2020	Ш.А.	20000	20000	20000
Шаронов Алексей Алексеевич	21.09.2020	Ш.А.	21000	21000	21000	Шаронов Алексей Алексеевич	21.09.2020	Ш.А.	21000	21000	21000
Шаронов Алексей Алексеевич	22.10.2020	Ш.А.	22000	22000	22000	Шаронов Алексей Алексеевич	22.10.2020	Ш.А.	22000	22000	22000
Шаронов Алексей Алексеевич	23.11.2020	Ш.А.	23000	23000	23000	Шаронов Алексей Алексеевич	23.11.2020	Ш.А.	23000	23000	23000
Шаронов Алексей Алексеевич	24.12.2020	Ш.А.	24000	24000	24000	Шаронов Алексей Алексеевич	24.12.2020	Ш.А.	24000	24000	24000
Шаронов Алексей Алексеевич	25.01.2021	Ш.А.	25000	25000	25000	Шаронов Алексей Алексеевич	25.01.2021	Ш.А.	25000	25000	25000
Шаронов Алексей Алексеевич	26.02.2021	Ш.А.	26000	26000	26000	Шаронов Алексей Алексеевич	26.02.2021	Ш.А.	26000	26000	26000
Шаронов Алексей Алексеевич	27.03.2021	Ш.А.	27000	27000	27000	Шаронов Алексей Алексеевич	27.03.2021	Ш.А.	27000	27000	27000
Шаронов Алексей Алексеевич	28.04.2021	Ш.А.	28000	28000	28000	Шаронов Алексей Алексеевич	28.04.2021	Ш.А.	28000	28000	28000
Шаронов Алексей Алексеевич	29.05.2021	Ш.А.	29000	29000	29000	Шаронов Алексей Алексеевич	29.05.2021	Ш.А.	29000	29000	29000
Шаронов Алексей Алексеевич	30.06.2021	Ш.А.	30000	30000	30000	Шаронов Алексей Алексеевич	30.06.2021	Ш.А.	30000	30000	30000
Шаронов Алексей Алексеевич	31.07.2021	Ш.А.	31000	31000	31000	Шаронов Алексей Алексеевич	31.07.2021	Ш.А.	31000	31000	31000
Шаронов Алексей Алексеевич	31.12.2021	Ш.А.	31000	31000	31000	Шаронов Алексей Алексеевич	31.12.2021	Ш.А.	31000	31000	31000

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

- тип должника (юридическое лицо);
- район местоположения должника (требования не предъявлялись);
- обеспечение – с обеспечением, 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. Динамика показателей экономической активности в 2019 существенно не улучшилась. Можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016 гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.*

*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-Мертон или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- (с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

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

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

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

дебиторов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

## 5.5. Выбор подходов и методов оценки

### Затратный подход

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

### Сравнительный (рыночный) подход

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

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

### Доходный подход

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

соблюдение которых необходимо для оценки стоимости долга (задолженности).

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

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

где:

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

$i$  – ставка дисконтирования, %;

$t$  – срок до погашения задолженности, дней.

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

## VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

#### 6.1.1. Общие положения

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

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

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

где:

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

$i$  – ставка дисконтирования, %;

$t$  – срок до погашения задолженности, дней.

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

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

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, %;

$T_{\text{проц}}$  - 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);

$M(\Pi^{D_{\text{проц}}})$  - 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 соглашению о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г. представлены в табл. 25.

Таблица 25.

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	278 720 914,09 руб.
Сумма основного долга (основной суммы)	199 999 500,00 руб.
Начисленные проценты	78 721 414,09 руб.
Процентная ставка	8% (т.к. в соответствии с гарантийным письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2146/1-ю от 07 июля 2017 г. величина процентной ставки не определена, в качестве процентной ставки в расчетах, принята процентная ставка, указанная в соглашении о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г.)
Дата погашения кредита, принятая при проведении расчетов*	- 100% основной суммы задолженности погашается единовременно «31» декабря 2020 г.
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов*	- начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2021 г.
Срок от даты оценки до полного погашения суммы основной задолженности (с учетом принятых допущений)	31.12.2020 – 25.07.2019 = 525 дней
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	31.12.2021 – 25.07.2019 = 890 дней

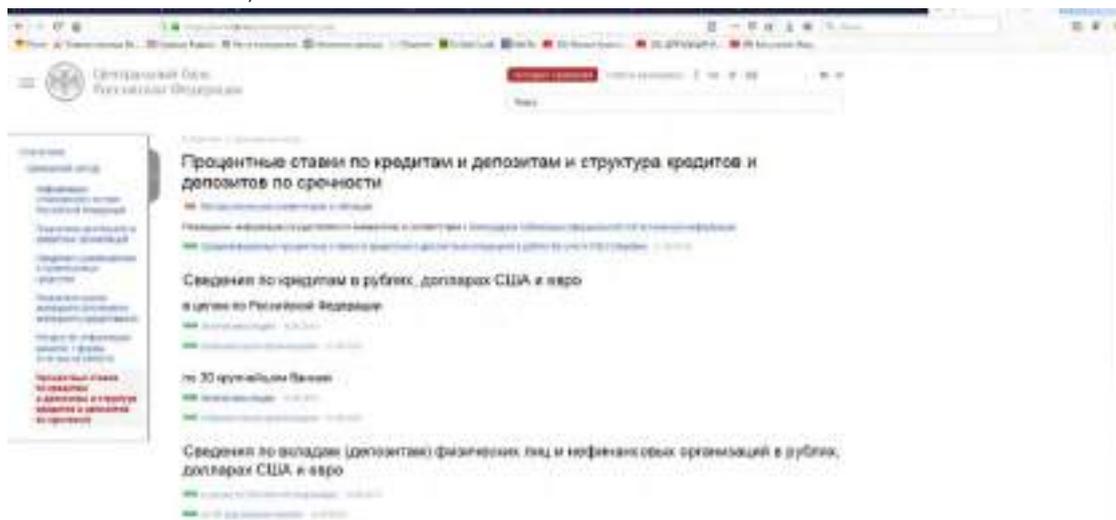
Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Анализ Оценщика.  
 \*- принято в качестве допущения.

**Ставка дисконтирования (ставка дисконта)**

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

При проведении настоящей оценки, исходя из принятой методологии расчета, ставка дисконта принята на уровне средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях с сроком погашения от 1 до 3 лет.

При проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта принимается значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет по состоянию на май 2019 г. (последние официально опубликованные данные на дату оценки), которое составляет – 10,14%.





**Математическое ожидание потерь ( $M(Π^{D_{долг}})$  и  $M(Π^{D_{ноз}})$ )**

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

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

где:

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

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

$$M(Π^{D_{ноз}}) = k^{ноз} * P_{д/б}$$

где:

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

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

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

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

где:

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

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

Для определения доли потерь при наступлении банкротства  $k$  на соответствующий период, проведен анализ изменения данного показателя за период с 31.12.2015 г. по 31.03.2019 г., представленный в табл. 26.

Таблица 26.

**Анализ изменения доли потерь при наступлении банкротства эмитента**

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.03.2019 г.
Активы	10 107 997	7 687 492	6 016 206	5 089 331	5 083 714
Обязательства	10 094 252	8 221 238	6 693 180	6 889 797	6 983 042
<b>Доля потерь при наступлении банкротства</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,0650</b>	<b>0,1010</b>	<b>0,2610</b>	<b>0,2720</b>

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

Анализ данных, представленных в табл. 26 показывает, что по итогам 2018 г. доля прогнозная доля

потерь при наступлении банкротства существенно выросла. Дано обстоятельство связано с проведенной по итогам 2018 г. фиксацией убытков по финансовым вложениям.

На основе данных, представленных в вышеуказанной таблице, а именно период с 31.12.2018 г. по 31.03.2019 г., была построена математическая зависимость (модель) изменения доли потерь при наступлении банкротства  $k$  в ретроспективном периоде, имеющая вид:

$$k = 5,317887 * \ln(D) - 56,5324978,$$

где:

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

Соответственно доля потерь при наступлении банкротства  $k$  для даты оценки составит, с учетом округлений (см. ниже):

Дата	Доля потерь
31.12.2020	0,3500
31.12.2021	0,3930

Источник. 1. Расчет Оценщика.

### 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;

K<sub>г</sub> = 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:

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

где:

МЕСЯЦ(*i<sub>n</sub>*) – количество месяцев в отчетном периоде;

ГОД(*i<sub>n</sub>*) – номер года отчетного периода.

#### Расчет вероятности дефолта/банкротства

Для определения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта (банкротства), по вышеуказанным моделям и динамики ее изменения, использовались данные бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (лица солидарно отвечающего по обязательствам (задолженности) ООО «ХМСР») за период с 31.12.2015 г. по 31.03.2019 г., предоставленной Заказчиком оценки, характеризующие количественные и качественные характеристики эмитента.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», по пятифакторной модели Альтмана представлены в табл. 27.

**Таблица 27.**

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

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 31.12.2016 г.	Значения показателей по состоянию на 31.12.2017 г.	Значения показателей по состоянию на 31.12.2018 г.	Значения показателей по состоянию на 31.03.2019 г.
X1	-0,542	-0,611	-0,731	-0,907
X2	-0,071	-0,024	-0,221	-0,078
X3	-0,064	-0,031	-0,236	-0,102
X4	-0,065	-0,101	-0,261	-0,272
X5	0,125	0,156	0,076	0,025
K <sub>г</sub>	1	1	1	2
<b>Z</b>	<b>-0,870</b>	<b>-0,770</b>	<b>-2,050</b>	<b>-1,670</b>

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. 28.

Таблица 28.

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

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 31.12.2015 г.	Значения показателей по состоянию на 31.12.2016 г.	Значения показателей по состоянию на 31.12.2017 г.	Значения показателей по состоянию на 31.03.2019 г.
X1	-0,369	-0,235	-0,217	-0,228
X2	1,026	0,212	0,624	0,208
X3	0,125	0,156	0,076	0,025
X4	1,133	2,896	13,176	0,398
Kг	1	1	1	2
<b>Z</b>	<b>-1,343</b>	<b>0,075</b>	<b>7,112</b>	<b>-1,450</b>

Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне

90-100%

60-80%

до 10%

90-100%

Источник: Расчеты Оценщика.

Анализ представленных в табл. 28 данных показывает, что высокий показатель Z в анализируемые периоды 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  $M(\Pi)$  в прогнозном периоде составят (см. ниже):

Номер период	Доля потерь	Вероятность дефолта/банкротства, %	Значение математического ожидания потерь
31.12.2020	0,3500	100	0,3500
31.12.2021	0,3930	100	0,3930

Источник: 1. Расчет Оценщика.

**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 соглашению о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г. представлены в табл. 29.

Таблица 29.

## Итоговые исходные данные для расчета стоимости задолженности

Наименование показателя	Значение показателя
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	199 999 500,00
Величина процентов, отраженных на балансе, руб.	78 721 414,09
Процентная ставка, %	8
Дата погашения задолженности, принятая при проведении расчетов	199 999 500,00 руб. – одновременно 31.12.2020 г.
Дата уплаты процентов, принятая при проведении расчетов	- начисленные проценты погашаются одновременно «31» декабря 2021 г.
Срок от даты оценки до погашения основного долга (с учетом принятых допущений)	31.12.2020 – 25.07.2019 = 525 дней
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	31.12.2021 – 25.07.2019 = 890 дней
Ставка дисконта, %	10,14
Математическое ожидание потерь на дату погашения основной задолженности	0,3500

Наименование показателя	Значение показателя
(основного долга) - $M(P^{D_{оолз}})$	
Математическое ожидание потерь на дату погашения начисленных процентов - $M(P^{D_{ноз}})$	0,3930

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 соглашению о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г. представлены в табл. 30.

Таблица 30.

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	159	525	890
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	199 999 500,00	199 999 500,00	0,00
Основная сумма задолженности (основной долг), подлежащая уплате, руб.	0,00	199 999 500,00	0,00
Остаток основной суммы задолженности (основного долга), руб.	199 999 500,00	0,00	0,00
Процентная ставка, %	8	8	8
Величина начисленных процентов (накопленным итогом), руб.	85 691 259,68	101 735 055,19	101 735 055,19
Величина процентов, подлежащая уплате, руб.	0,00	0,00	101 735 055,19
Ставка дисконта, %	10,14	10,14	10,14
Математическое ожидание потерь на дату погашения основной задолженности (основного долга) - $M(P^{D_{оолз}})$		0,3500	
Математическое ожидание потерь на дату погашения начисленных процентов - $M(P^{D_{ноз}})$			0,3930
Дисконтный множитель для периода	0,9584	0,8699	0,79
Скорректированная стоимость основной задолженности (основного долга), руб.	0,00	113 086 700,00	0,00
Скорректированная стоимость процентов за период, руб.	0,00	0,00	48 785 000,00
<b>Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.</b>	<b>161 871 700</b>		

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 соглашению о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г., рассчитанная доходным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений:

161 871 700 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 соглашению о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

161 871 700 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 соглашению о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

161 871 700

*(Сто шестьдесят один миллион восемьсот семьдесят одна тысяча семьсот) 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://www.economy.gov.ru), <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, [www.cbr.ru](http://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-609  
участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Иркутск

«16» сентября 2009 г.

Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» именуемое в дальнейшем Застройщик в лице Генерального директора Шаникина Андрея Викторовича действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Управляющая Компания «ЮграФинанс» (Общество с ограниченной ответственностью), действующая в качестве Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», имеющее Лицензию от 03 августа 2006 г. № 21-000-1-00287 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выдающую Федеральной службой по финансовым рынкам, в лице Генерального директора Алуфриева Сергея Вячеславовича, именуемой в дальнейшем Участник долевого строительства, с другой стороны,  
совместно именуемые Стороны,  
заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

**1. Термины и определения.**

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:  
**Многоквартирный дом (далее – Дом)** – жилой многоквартирный дом с проектным номером б, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 76 090,00 кв.м с кадастровым номером 86:22:00 10 002:0180 по адресу: Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Югорск, микрорайон 5а.  
**Объект долевого строительства** – находящиеся в Доме и являющиеся его составной частью изолированные помещения, состоящие из одного или нескольких помещений и имеющие отдельный наружный выход на лестничную площадку либо на улицу, предназначенное для проживания граждан (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.  
- Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства определяются в Приложении № 1 к Договору, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом.

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

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:  
2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);  
2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;  
2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».  
2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:  
2.2.1. У Застройщика и привлекаемых им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц есть необходимые для выполнения таких работ и условий настоящего Договора лицензии и разрешения, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, являются юридически действительными, вступившими в силу и действующими в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.  
2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:  
- разрешение на строительство № RU 86 322000-96 от 31.08.2007г;  
- оформленное в соответствии с законодательством Российской Федерации право аренды Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, - Договор аренды земельного участка № 475 от 28.11.2006г, зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому

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

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

- положительное заключение от 07.08.2007 № 364-07 государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, выданное Управлением государственной инвестиционной 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.uisr.ru](http://www.uisr.ru).

2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее 01.01.2009г.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее 3 (трех) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

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

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

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

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

3.2. Застройщик обязан:

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

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

3.2.3. обеспечивать safety 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, 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. 2.5. 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 виде, установленном п. 3.2.6. Договора;

3.2.8. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого

строительства, исключительно по целевому назначению – на строительство Жилого дома, а также на погашение кредитов, предоставленных банками для финансирования затрат по строительству Дома, в том числе погашение процентов по предоставленным кредитам;

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

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства и общее имущество Дома и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несет 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 считается находящимся в залоге предоставленный для строительства Дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся на этом земельном участке Дом в соответствии с положениями Закона. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объекты долевого строительства у Участника долевого строительства возникает

право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем.

#### 4. Цена Договора.

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

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

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

– 13 382,40 кв.м. – для квартир,

и в целом за все Объекты долевого строительства в Домах по Договору ориентировочно составляет 468 384 000,00 (четыреста шестьдесят восемь миллионов триста восемьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе:

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

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

– для квартир – приложения № 2 (обязательное) к СНиП 2.08.01-89\* с учетом коэффициента 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 выступившей 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 12 Договора, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора.

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

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

5.3. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем разделе, досрочно и одновременно.

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

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

## 6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантии 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 приема 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 обязательств 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 вернуть денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости Объекта 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 Объекты 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 порядке, предусмотренном арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации.

## 9. Ответственность Сторон.

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

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

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

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

## 11. Заключительные положения.

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

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

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

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

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

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

11.6. Настоящий Договор состоит, составлен на 63 (шестьдесят три) страницах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один для государственной регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

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

11.8. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

11.8.1. Приложение № 1. Перечень Объектов долевого строительства на 54 л.

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

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:

ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект», адрес: 628012 Россия, Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Северная, д. 5, тел./факс (34671) 2-07-57 ОГРН 1057747307507, ИНН 7724547224, КПП 860101001, р/с 40702810567460100311 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ, г. Тюмень, к/с 30101810806000000651, БИК 047102651

Участник долевого строительства:

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

13. Подпись Сторон:

Застройщик:

Генеральный директор



/А.В. Швакин/

Участник долевого строительства:

Генеральный директор



/С.В. Ануфриев/

Приложение № 1  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от «16 октября» 2008 г. № 101000-7-609

## Перечень Объектов долевого строительства.

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

35	1	7	2	73,6	37,60	2 576 000,00
36	2	1	2	73,6	37,60	2 576 000,00
37	2	1	1	40	16,50	1 400 000,00
38	2	1	1	43,9	17,20	1 536 500,00
39	2	1	1	40,3	16,60	1 410 500,00
40	2	1	3	81	50,10	2 835 000,00
41	2	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00
42	2	2	1	40	16,50	1 400 000,00
43	2	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
44	2	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00
45	2	2	3	81	50,10	2 835 000,00
46	2	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
47	2	3	1	40	16,50	1 400 000,00
48	2	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
49	2	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
50	2	3	3	81	50,10	2 835 000,00
51	2	4	2	73,6	37,60	2 576 000,00
52	2	4	1	40	16,50	1 400 000,00
53	2	4	1	43,9	17,20	1 536 500,00
54	2	4	1	40,3	16,60	1 410 500,00
55	2	4	3	81	50,10	2 835 000,00
56	2	5	2	73,6	37,60	2 576 000,00
57	2	5	1	40	16,50	1 400 000,00
58	2	5	1	43,9	17,20	1 536 500,00
59	2	5	1	40,3	16,60	1 410 500,00
60	2	5	3	81	50,10	2 835 000,00
61	2	6	2	73,6	37,60	2 576 000,00
62	2	6	1	40	16,50	1 400 000,00
63	2	6	1	43,9	17,20	1 536 500,00
64	2	6	1	40,3	16,60	1 410 500,00
65	2	6	3	81	50,10	2 835 000,00
66	2	7	2	73,6	37,60	2 576 000,00
67	2	7	1	40	16,50	1 400 000,00
68	2	7	1	43,9	17,20	1 536 500,00
69	2	7	1	40,3	16,60	1 410 500,00
70	2	7	3	81	50,10	2 835 000,00
71	2	8	2	73,6	37,60	2 576 000,00
72	2	8	1	40	16,50	1 400 000,00
73	2	8	1	43,9	17,20	1 536 500,00
74	2	8	1	40,3	16,60	1 410 500,00
75	2	8	3	81	50,10	2 835 000,00
76	3	1	3	81	50,10	2 835 000,00
77	3	1	1	40,3	16,60	1 410 500,00
78	3	1	1	43,9	17,20	1 536 500,00
79	3	1	1	40	16,50	1 400 000,00
80	3	1	2	73,6	37,60	2 576 000,00

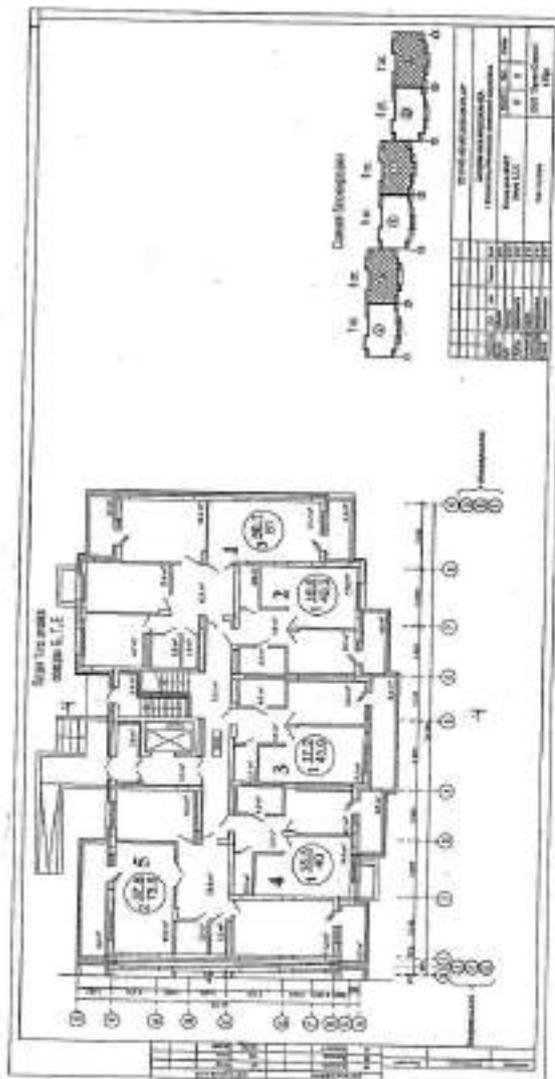
81	3	2	3	81	50,10	2 835 000,00
82	3	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00
83	3	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
84	3	2	1	40	16,50	1 400 000,00
85	3	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00
86	3	3	3	81	50,10	2 835 000,00
87	3	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
88	3	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
89	3	3	1	40	16,50	1 400 000,00
90	3	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
91	3	4	3	81	50,10	2 835 000,00
92	3	4	1	40,3	16,60	1 410 500,00
93	3	4	1	43,9	17,20	1 536 500,00
94	3	4	1	40	16,50	1 400 000,00
95	3	4	2	73,6	37,60	2 576 000,00
96	3	5	3	81	50,10	2 835 000,00
97	3	5	1	40,3	16,60	1 410 500,00
98	3	5	1	43,9	17,20	1 536 500,00
99	3	5	1	40	16,50	1 400 000,00
100	3	5	2	73,6	37,60	2 576 000,00
101	3	6	3	81	50,10	2 835 000,00
102	3	6	1	40,3	16,60	1 410 500,00
103	3	6	1	43,9	17,20	1 536 500,00
104	3	6	1	40	16,50	1 400 000,00
105	3	6	2	73,6	37,60	2 576 000,00
106	3	7	3	81	50,10	2 835 000,00
107	3	7	1	40,3	16,60	1 410 500,00
108	3	7	1	43,9	17,20	1 536 500,00
109	3	7	1	40	16,50	1 400 000,00
110	3	7	2	73,6	37,60	2 576 000,00
111	3	8	3	81	50,10	2 835 000,00
112	3	8	1	40,3	16,60	1 410 500,00
113	3	8	1	43,9	17,20	1 536 500,00
114	3	8	1	40	16,50	1 400 000,00
115	3	8	2	73,6	37,60	2 576 000,00
116	3	9	3	81	50,10	2 835 000,00
117	3	9	1	40,3	16,60	1 410 500,00
118	3	9	1	43,9	17,20	1 536 500,00
119	3	9	1	40	16,50	1 400 000,00
120	3	9	2	73,6	37,60	2 576 000,00
121	4	1	2	73,6	37,60	2 576 000,00
122	4	1	1	40	16,50	1 400 000,00
123	4	1	1	43,9	17,20	1 536 500,00
124	4	1	1	40,3	16,60	1 410 500,00
125	4	1	3	81	50,10	2 835 000,00
126	4	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00

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

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

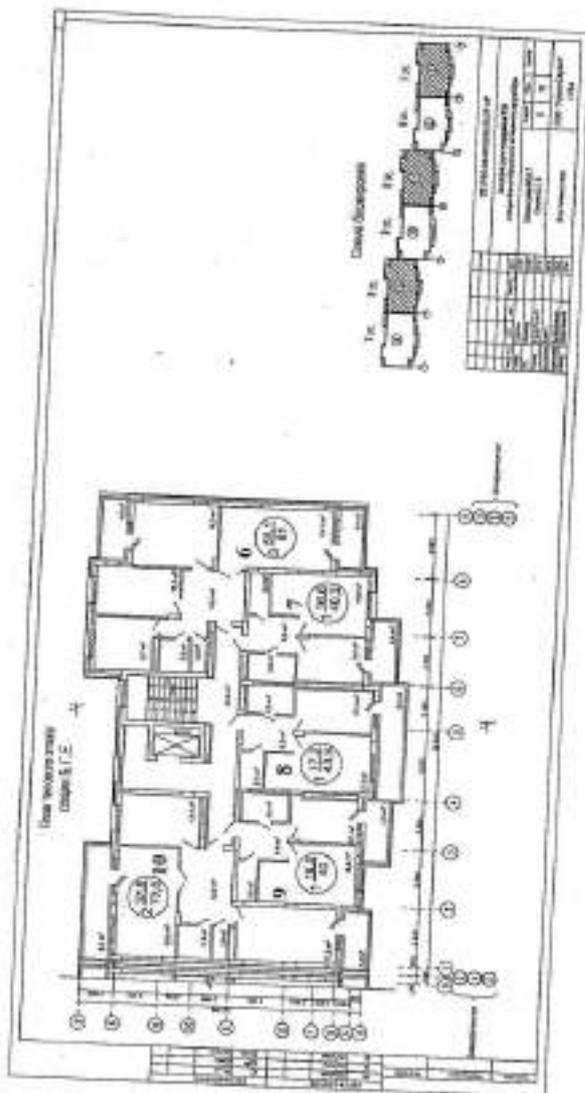
219	6	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
220	6	3	3	81	50,10	2 835 000,00
221	6	4	2	73,6	37,60	2 576 000,00
222	6	4	1	40	16,50	1 400 000,00
223	6	4	1	43,9	17,20	1 536 500,00
224	6	4	1	40,3	16,60	1 410 500,00
225	6	4	3	81	50,10	2 835 000,00
226	6	5	2	73,6	37,60	2 576 000,00
227	6	5	1	40	16,50	1 400 000,00
228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

Подполье I  
Этаж I





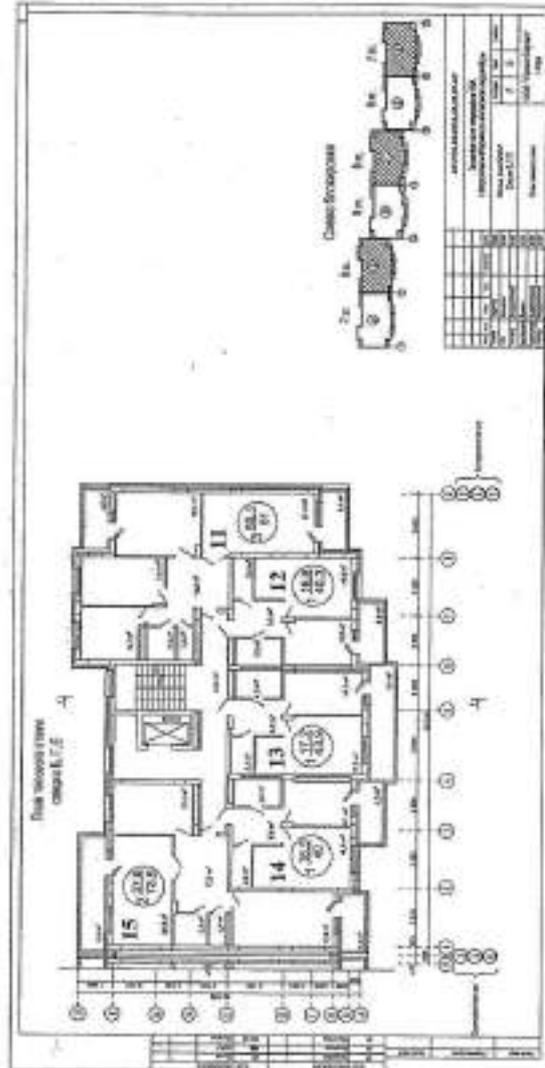
Польза 1  
Этаж 2



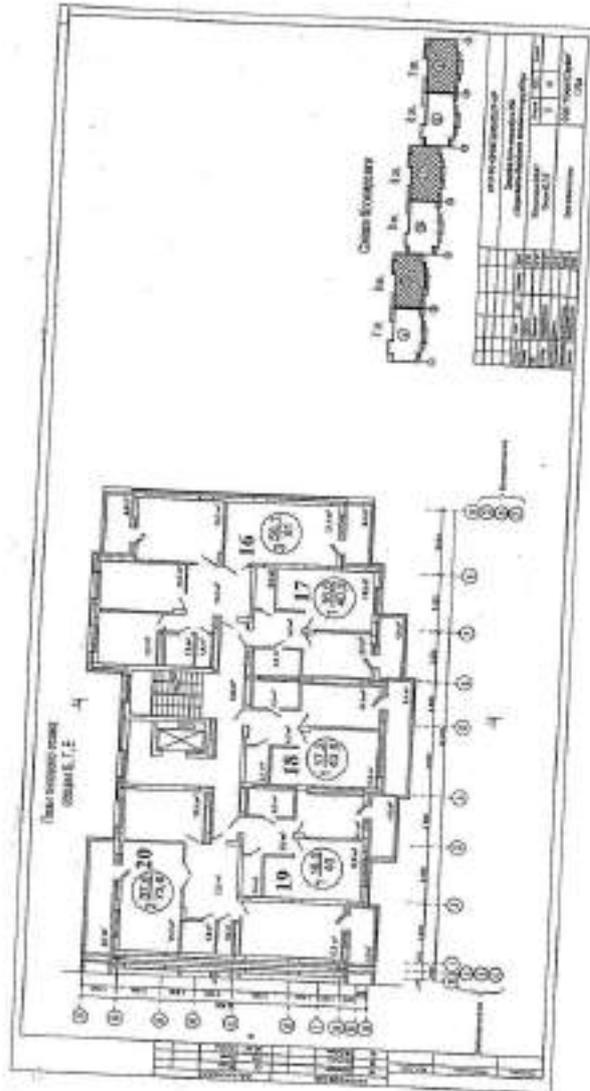
1:5



Помещ. 1  
Этаж 3

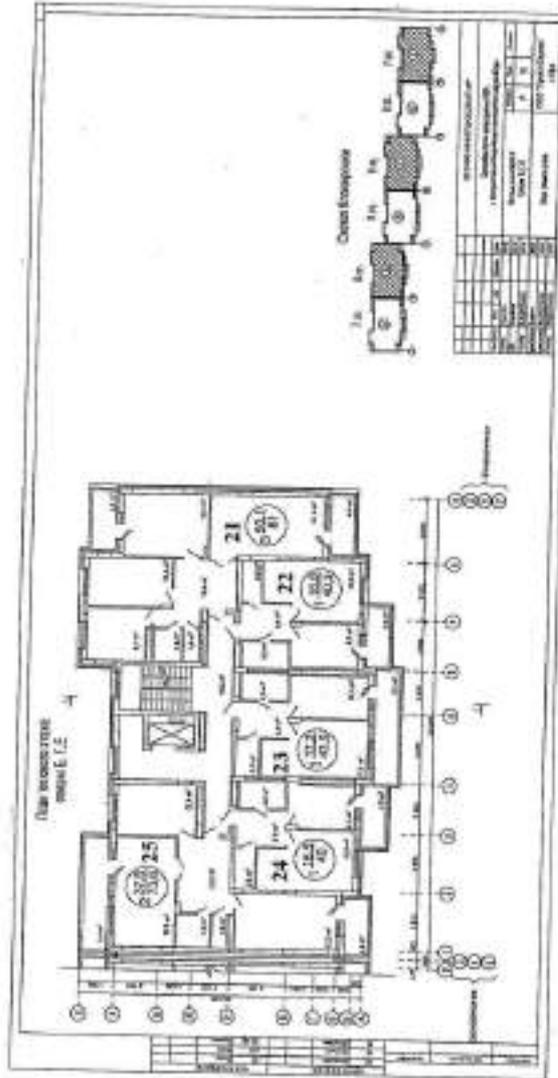


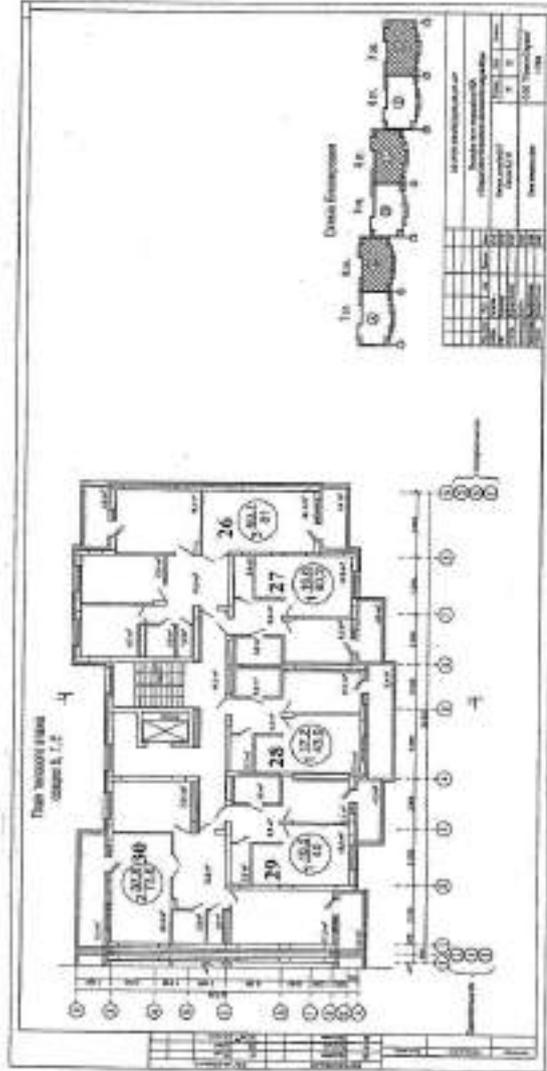
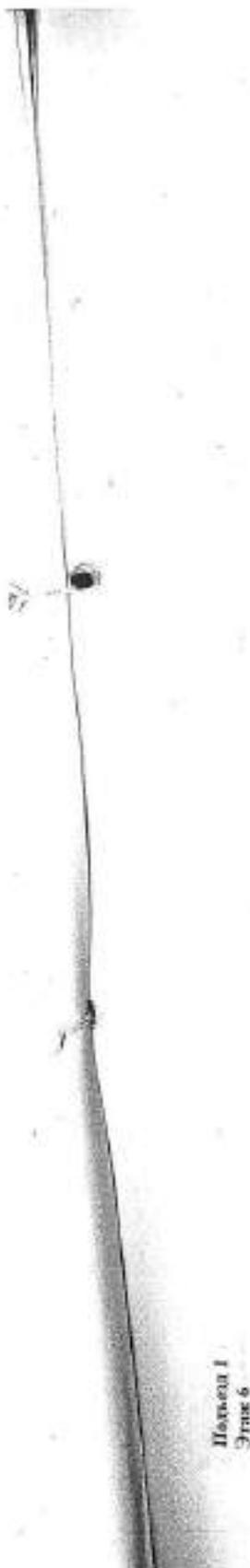
Подъезд 1  
Этаж 4



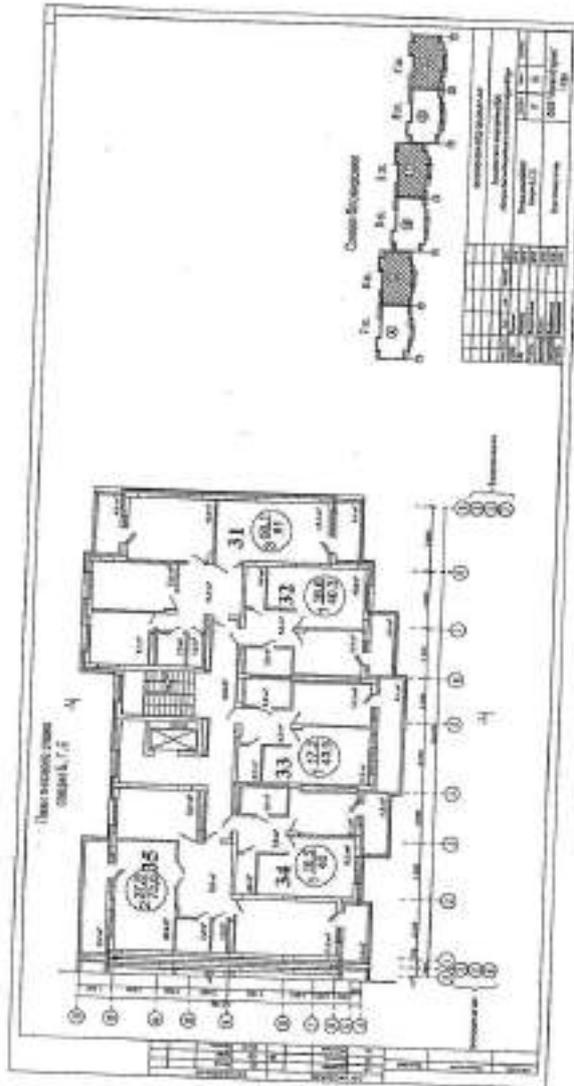


Пользу 1  
Этаж 5



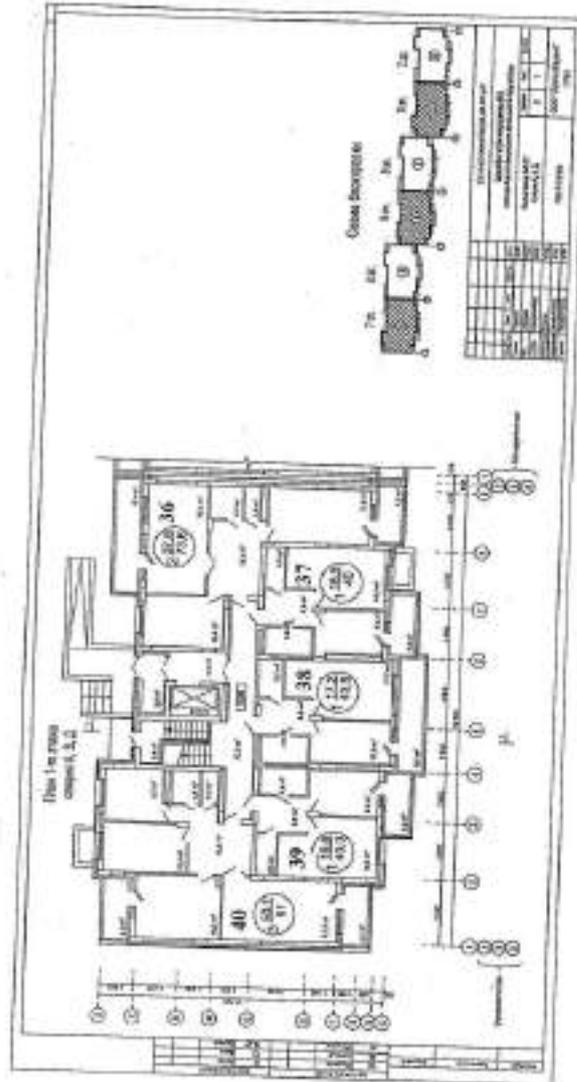


Польска 1  
Этаж 7



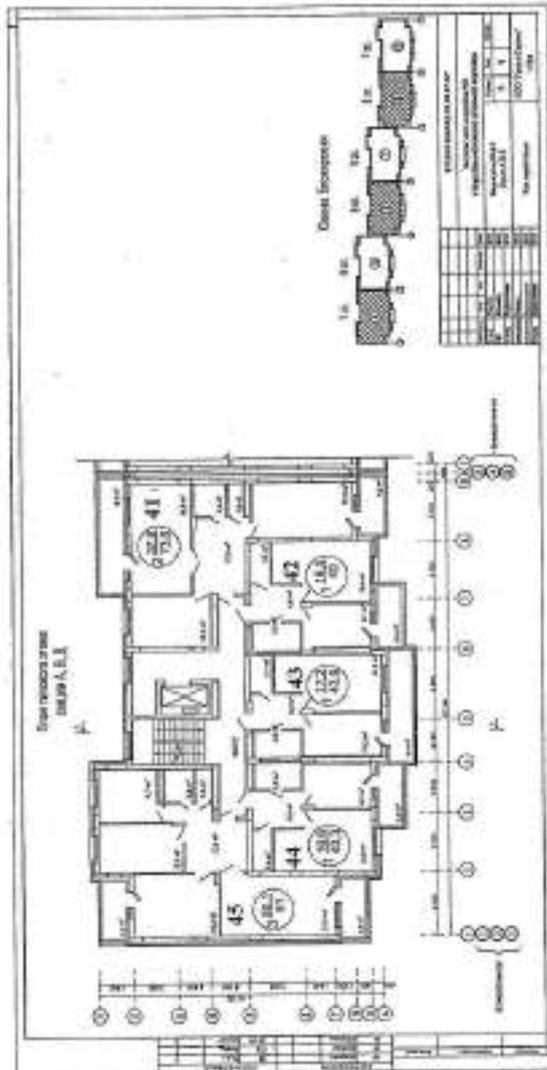


Поль-сч 2  
Этаж 1



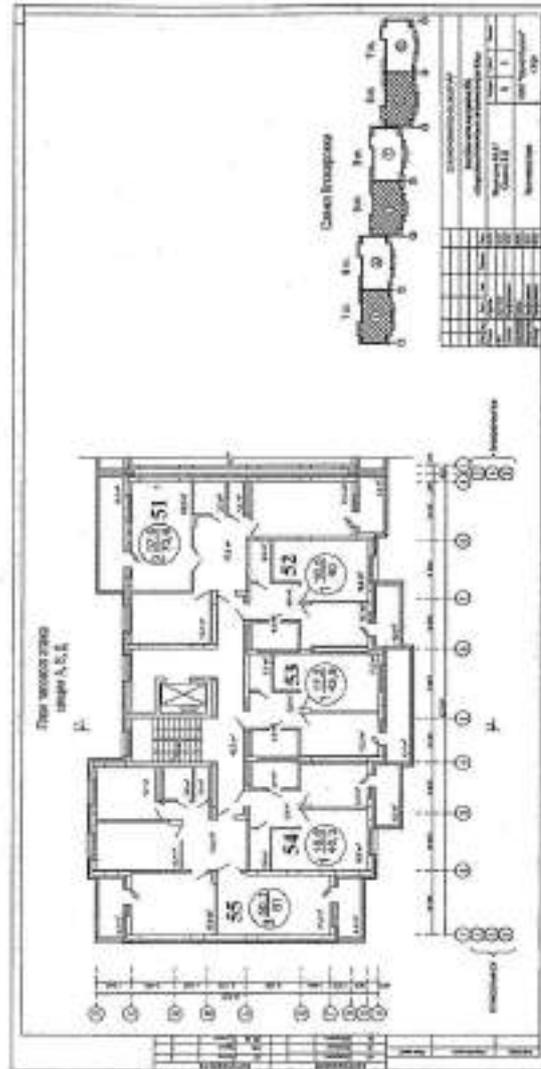


Подъезд 2  
Этаж 2



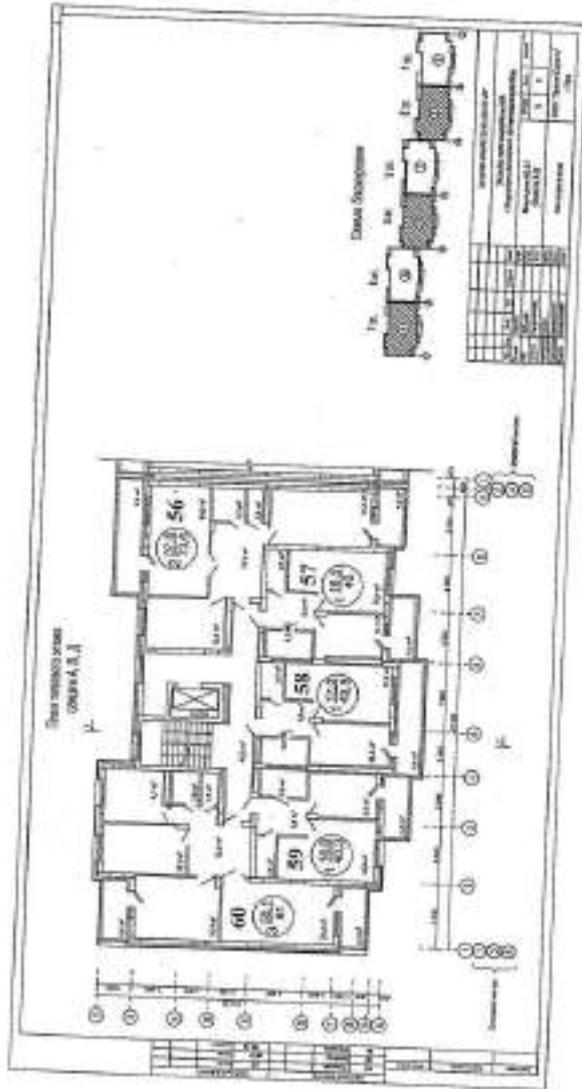


Полоса 2  
Этаж 4

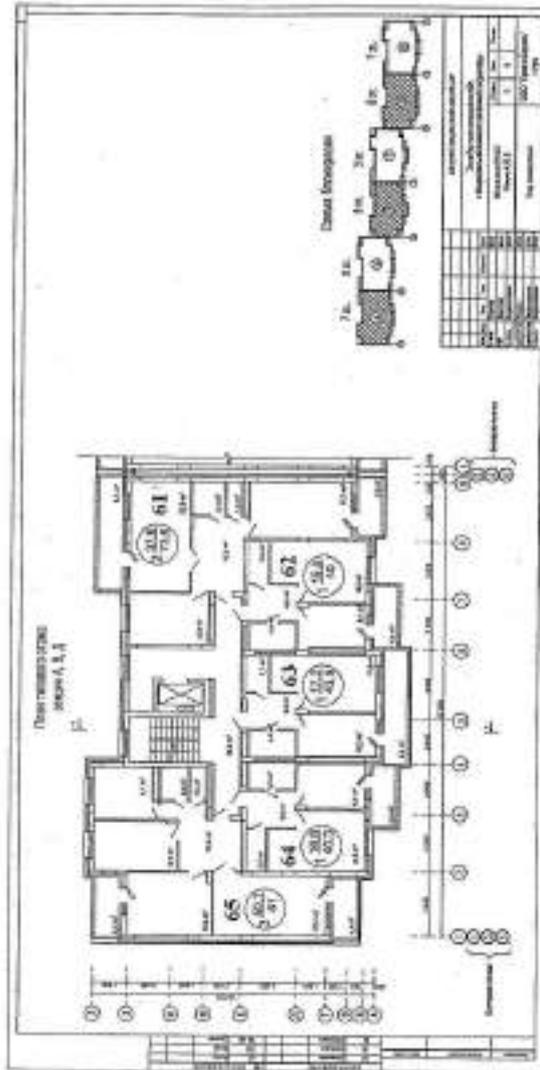




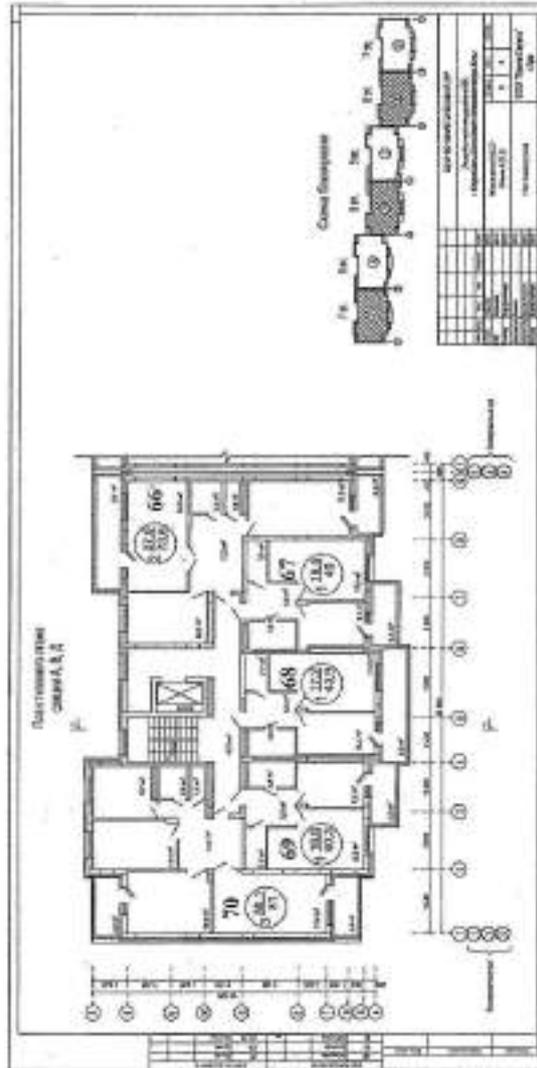
Подъезд 2  
Этаж 5



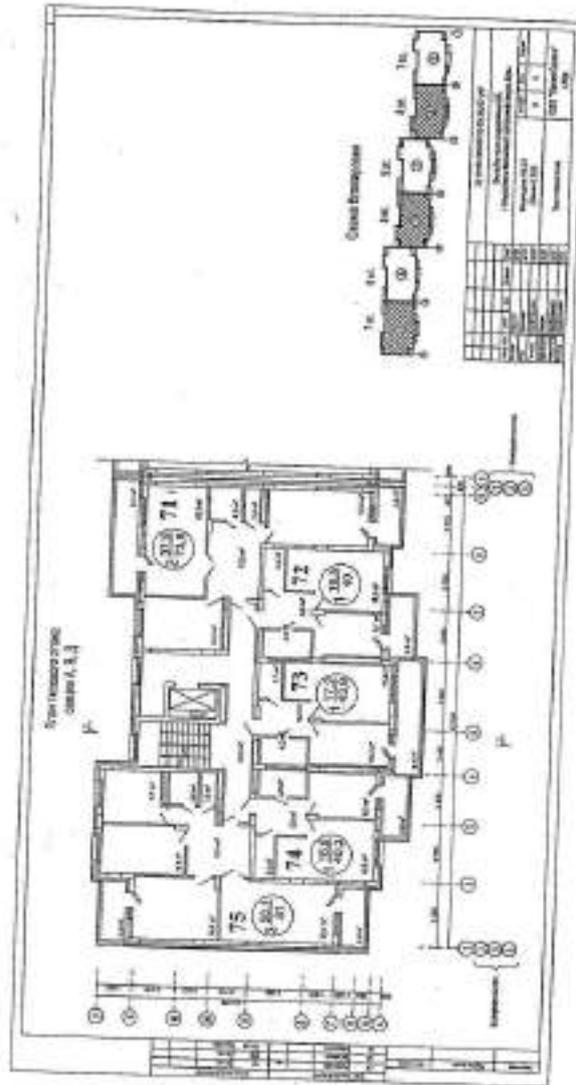
Польза 2  
Этаж 6



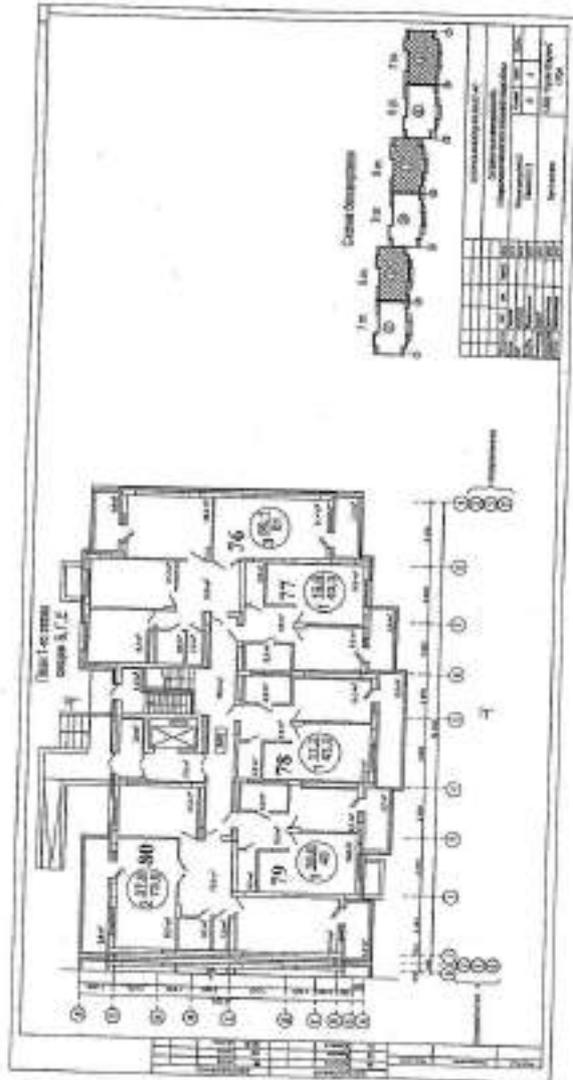
Польца 2  
Этаж 7



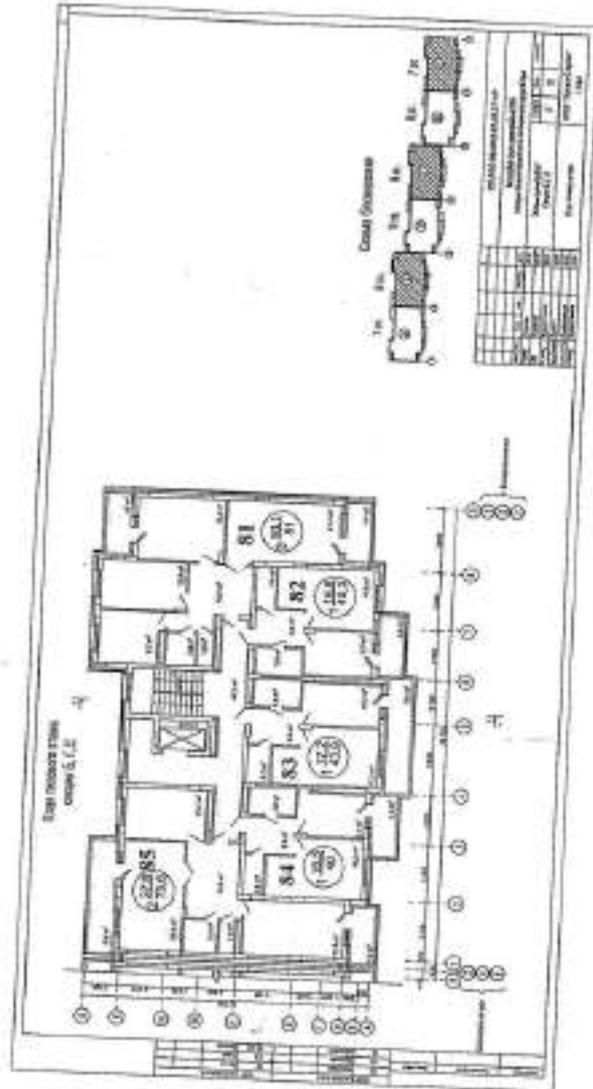
Польшец 2  
Этаж 8



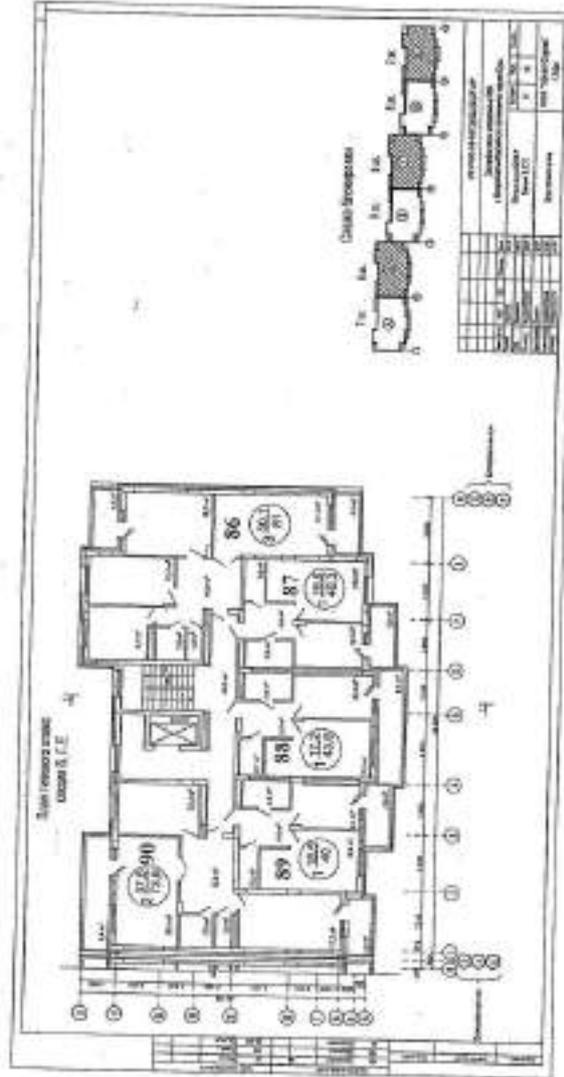
Польза 3  
Этаж I



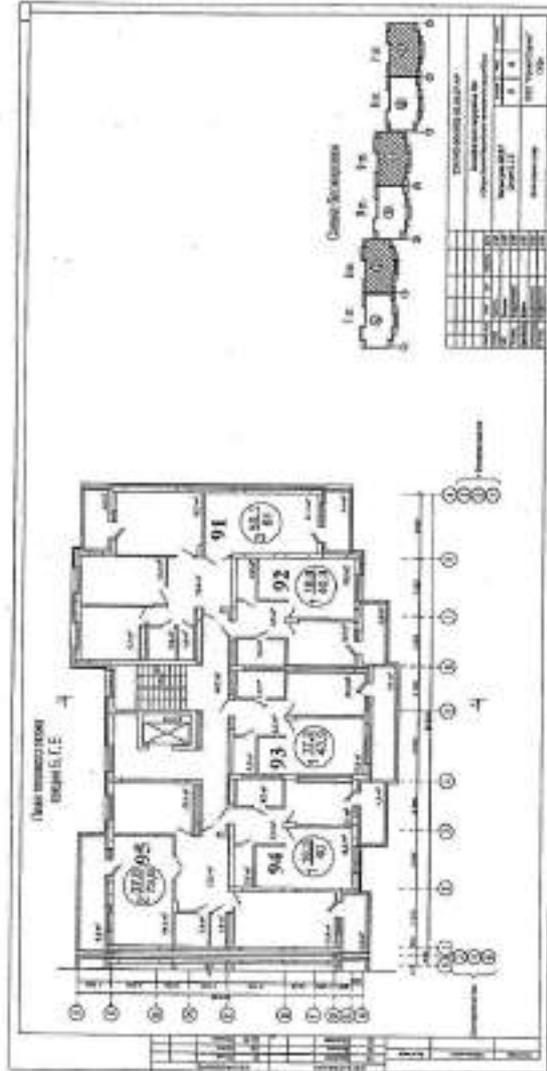
Подъезд 3  
Этаж 2



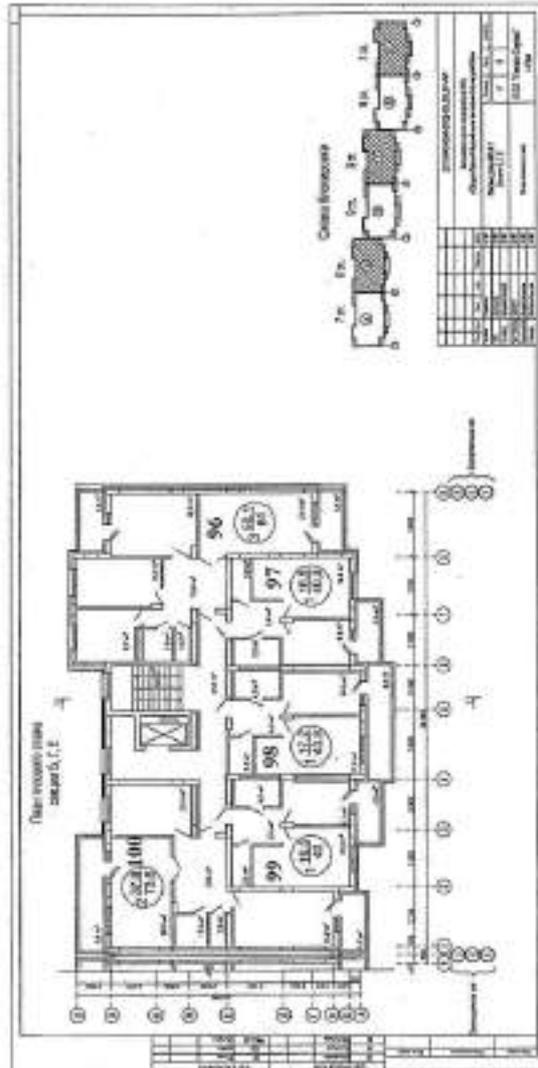
Подзем. 3  
Этаж 3



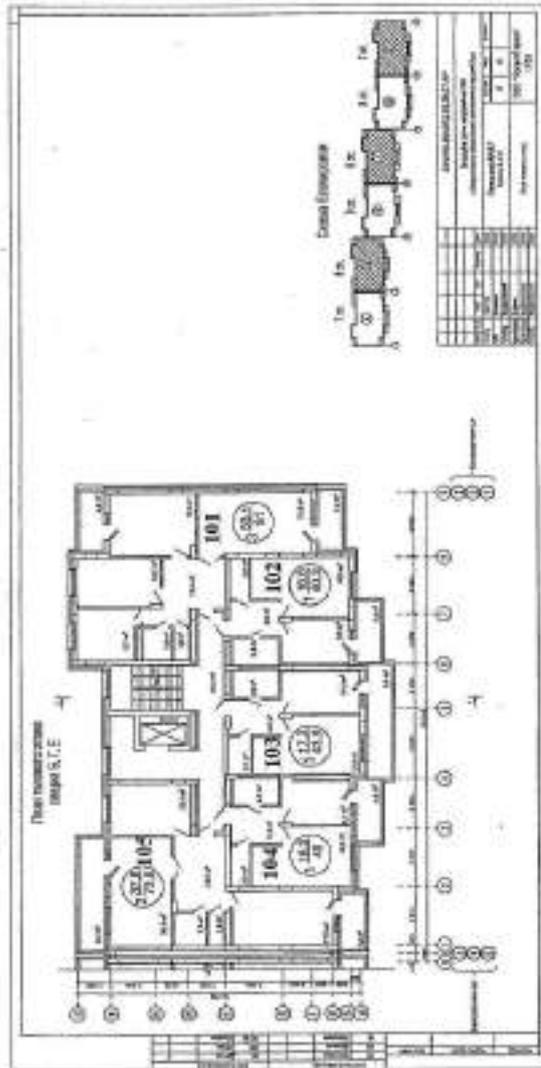
Польза 3  
Этаж 4



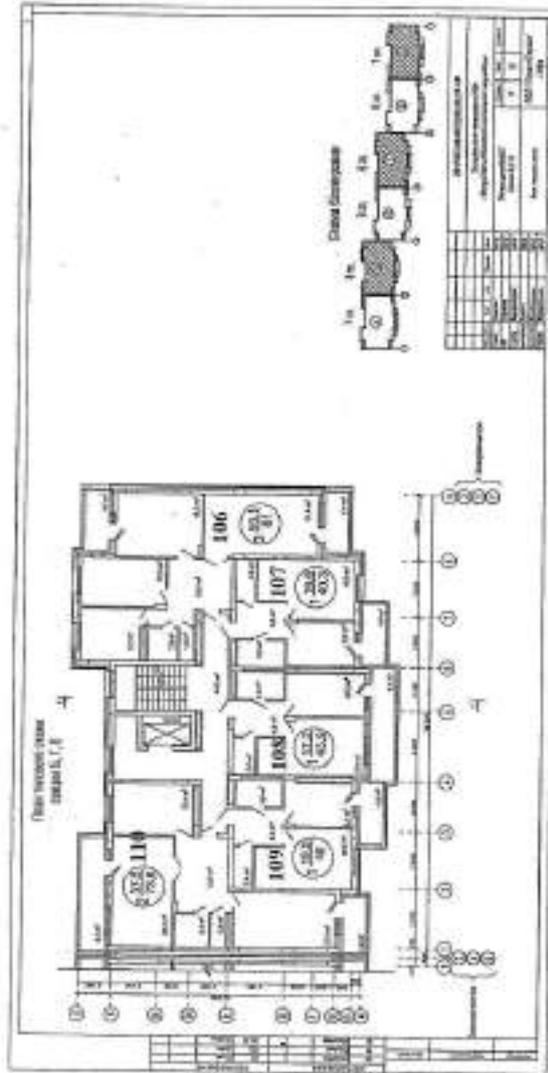
Пользов 3  
Этаж 5



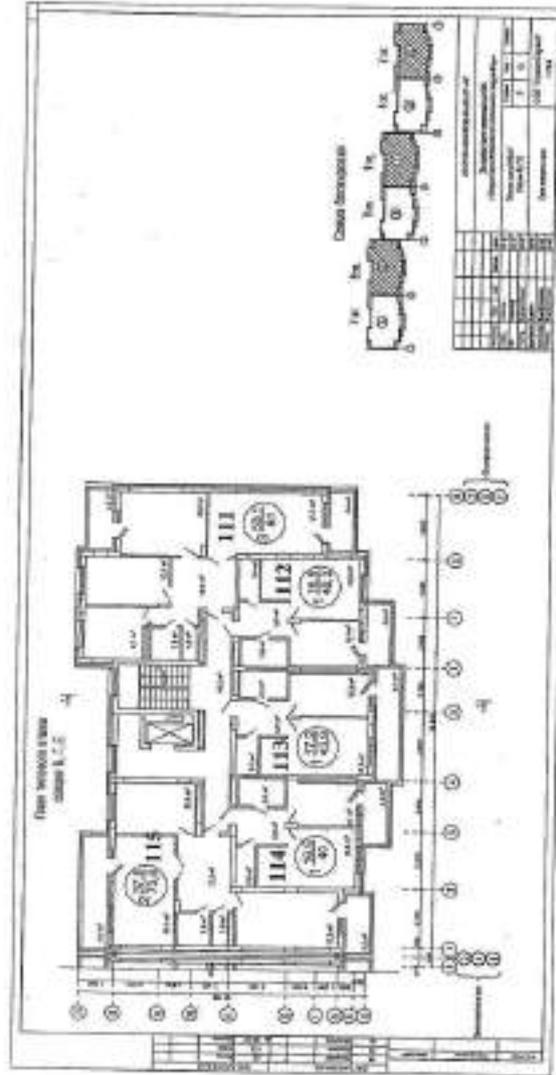
Подъезд 3  
Этаж 6



Полет 3  
Этаж 7



Подъезд 3  
Этаж 8

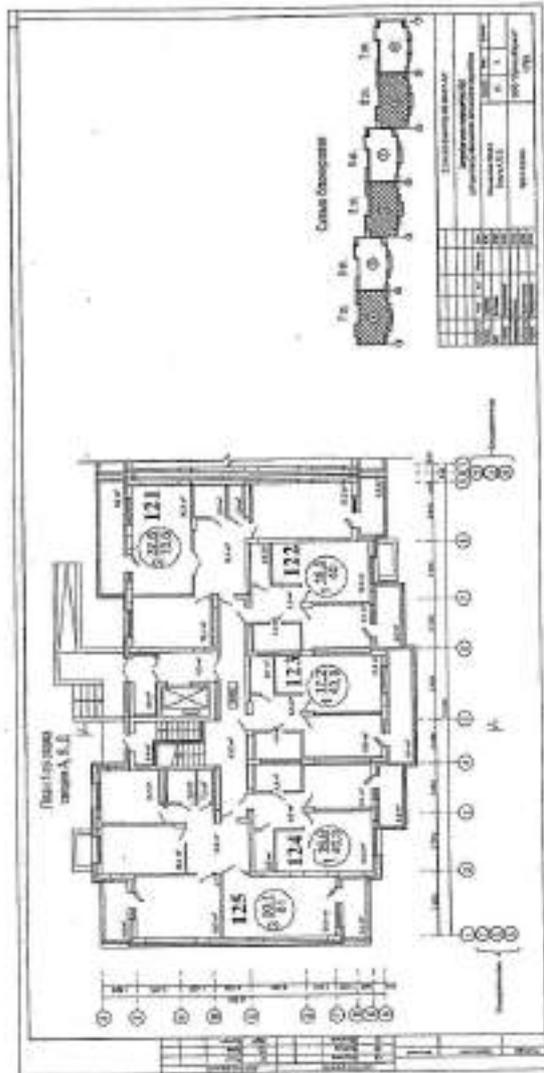




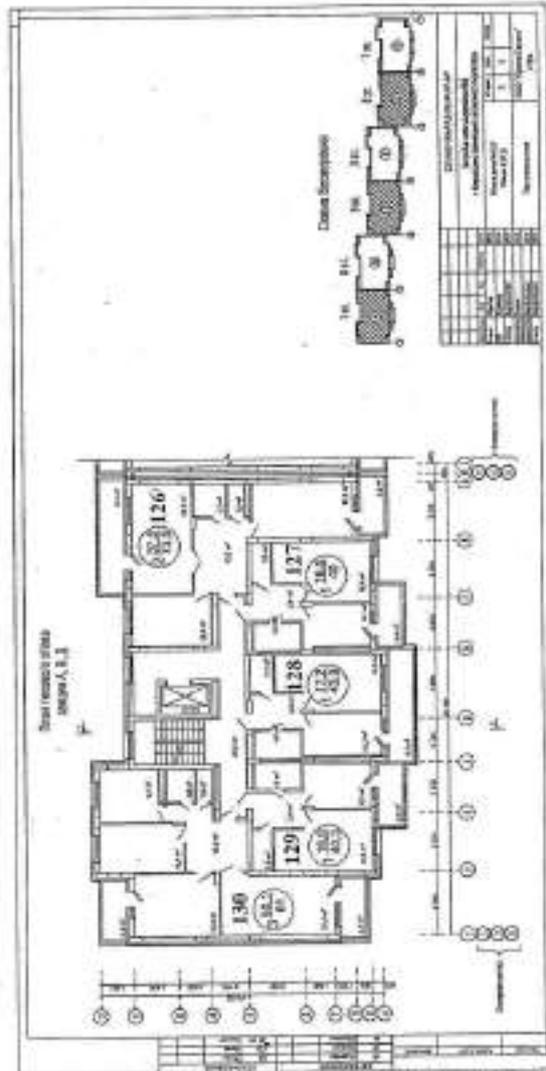
Польза 3  
Этаж 9



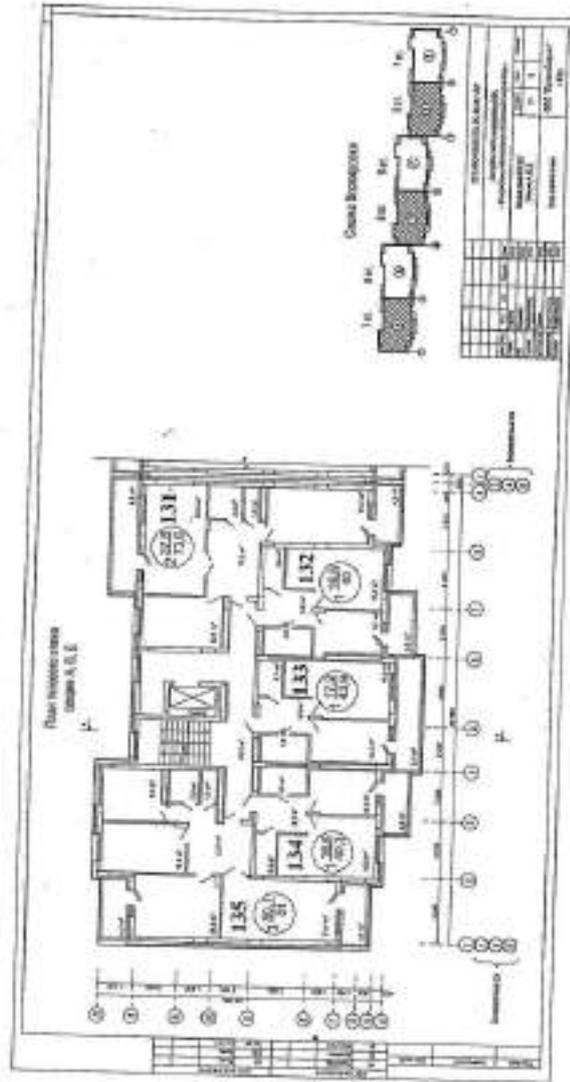
Полезьд 4  
Этаж 1



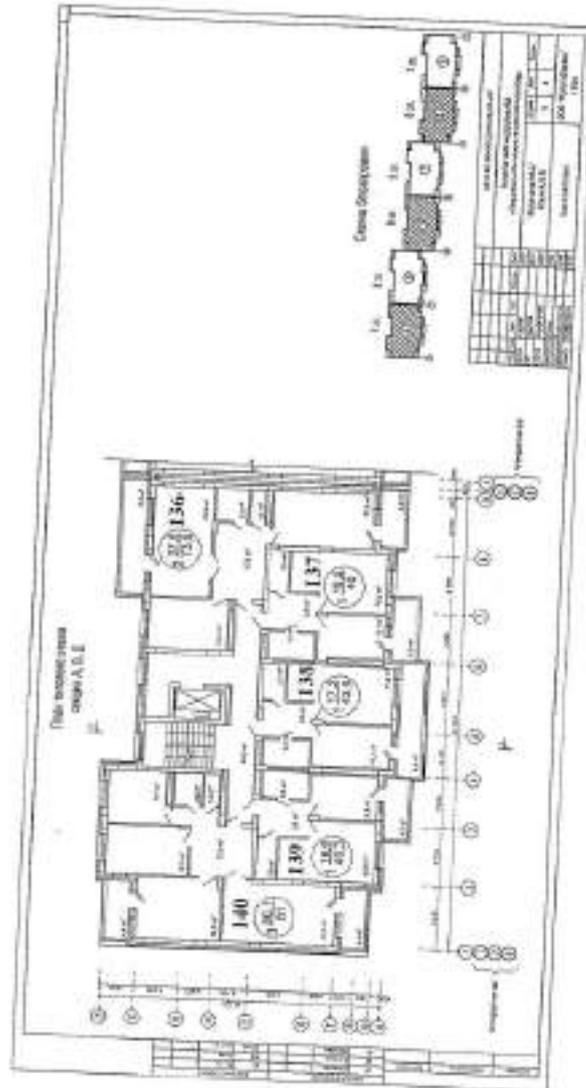
Помещение 4  
Этаж 2



Полный 4  
Этаж 3



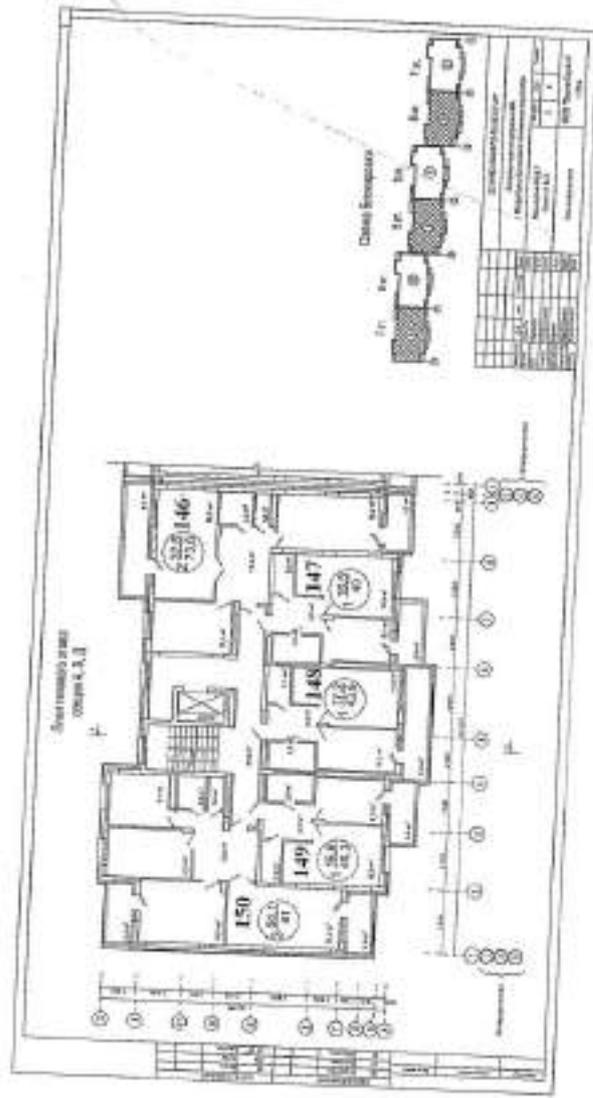
Номер 4  
Этаж 4



Польза-4  
Этаж 5



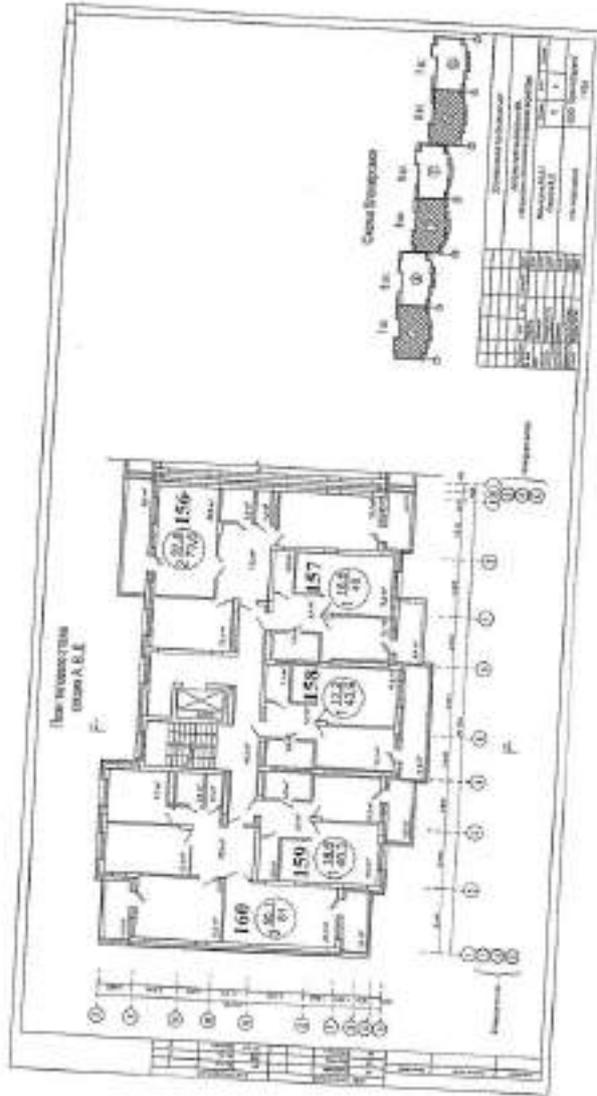
Помещ. 4  
Этаж 6



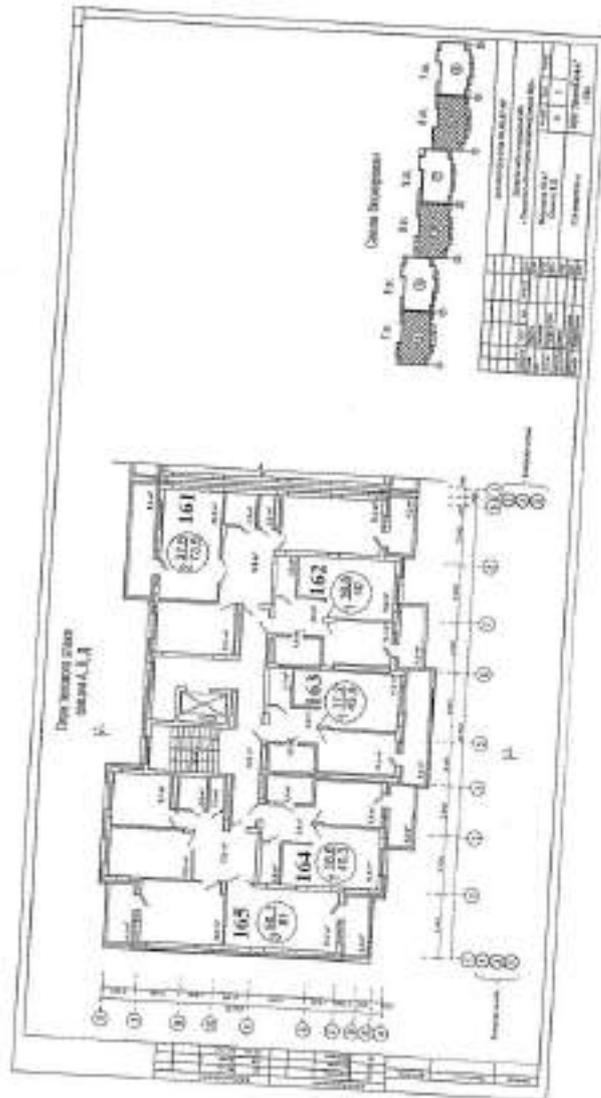
Подъезд 4  
Этаж 7



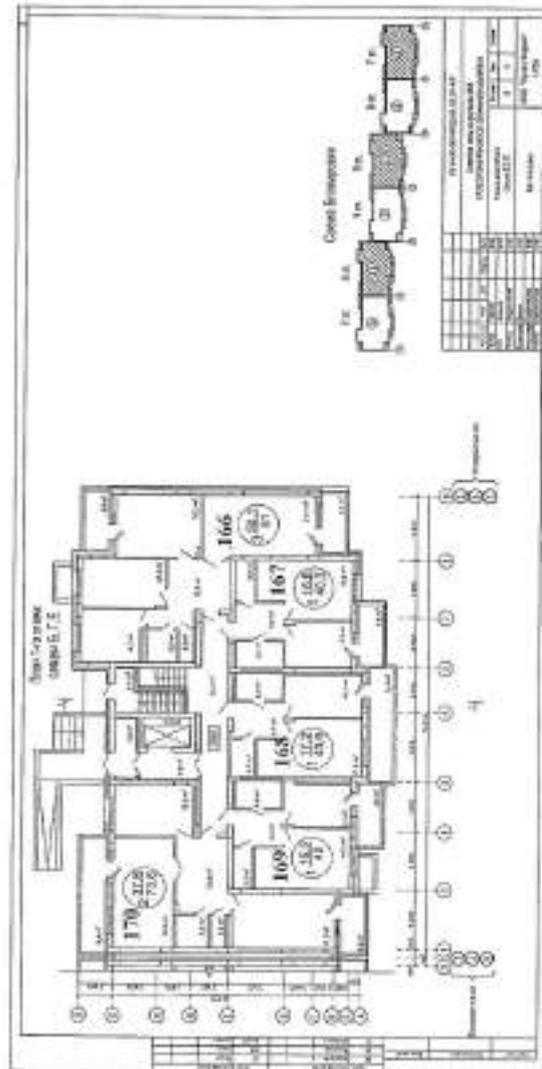
Польза 4  
Этаж 8



Польща 4  
Этаж 9



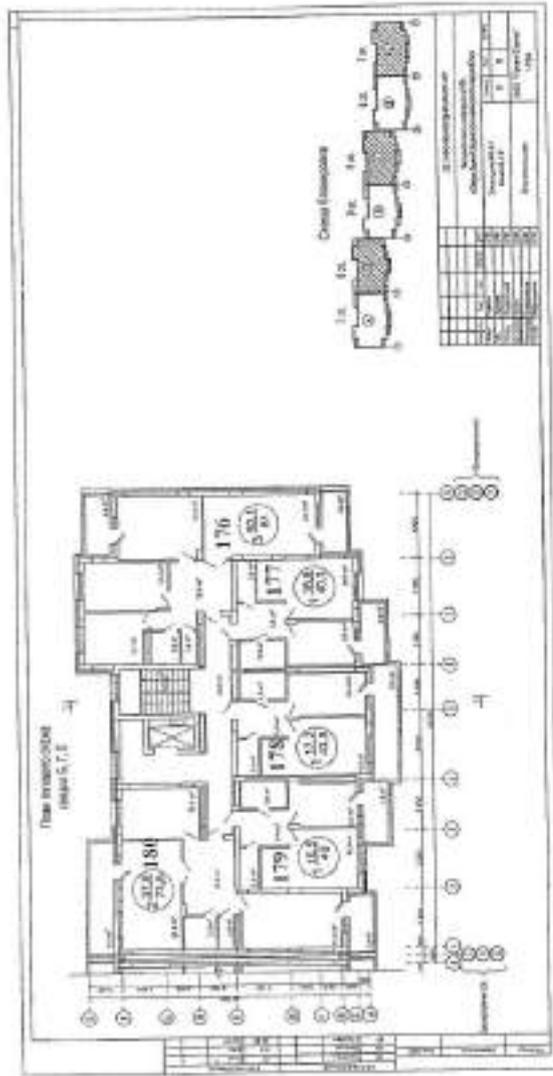
Полесье 5  
Этаж 1



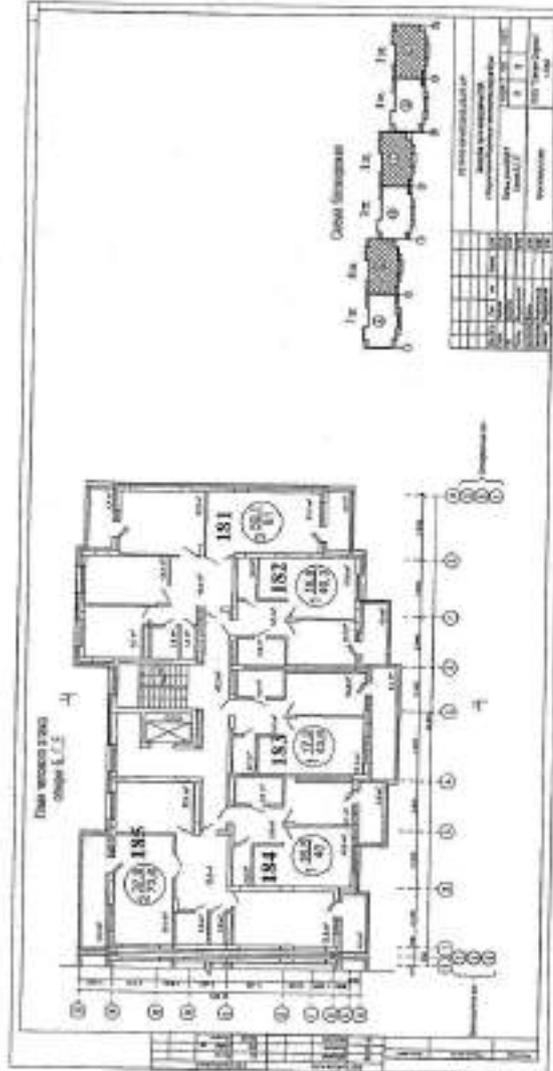
Польза 5  
Этаж 2



Подъезд 5  
Этаж 5

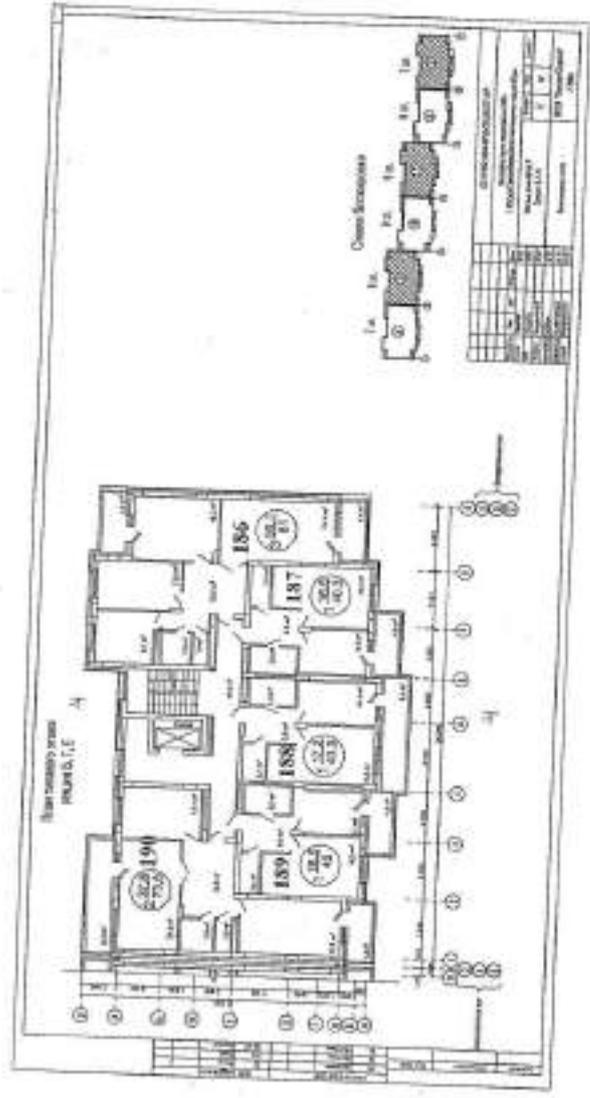


Помещ 5  
Этаж 4



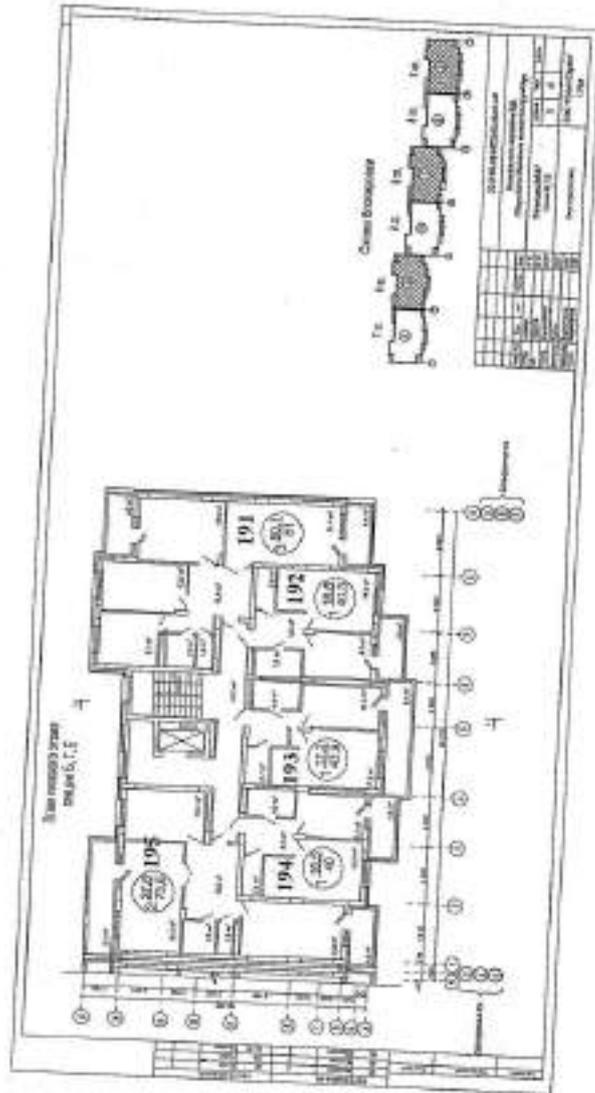


Польса 5  
Этаж 5

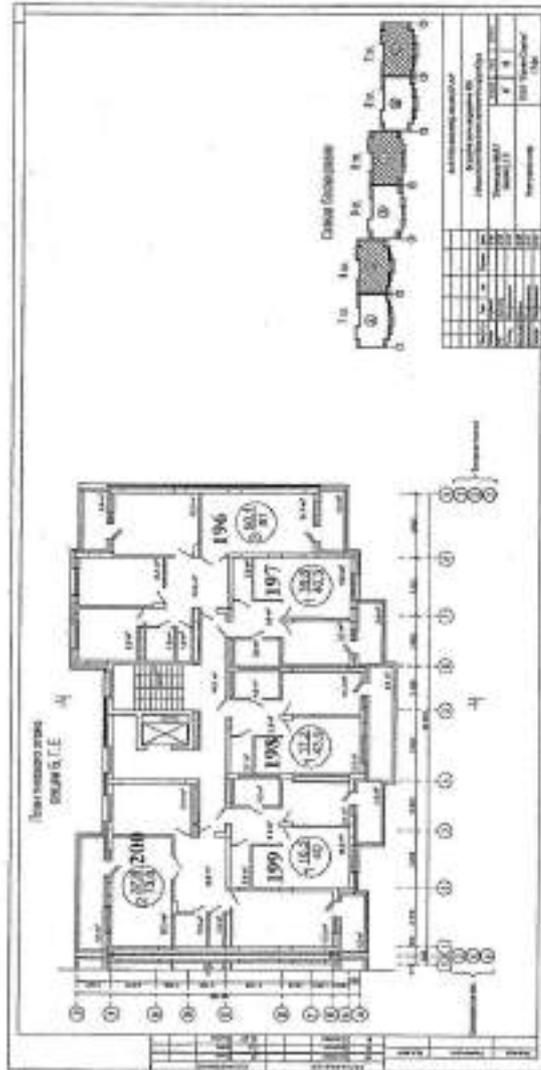




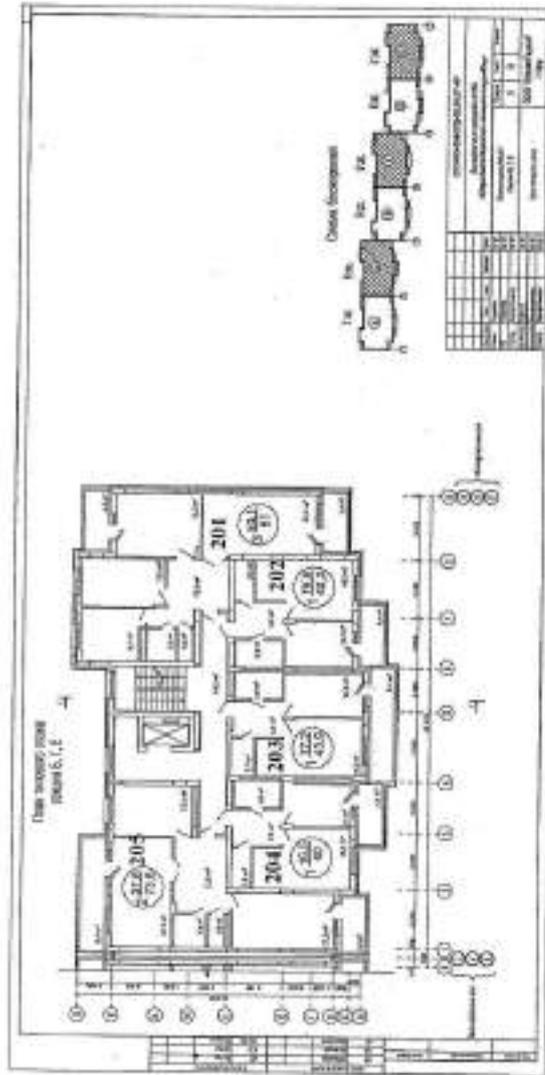
Подъезд 5  
Этаж 6



Польща 5  
Этаж 7

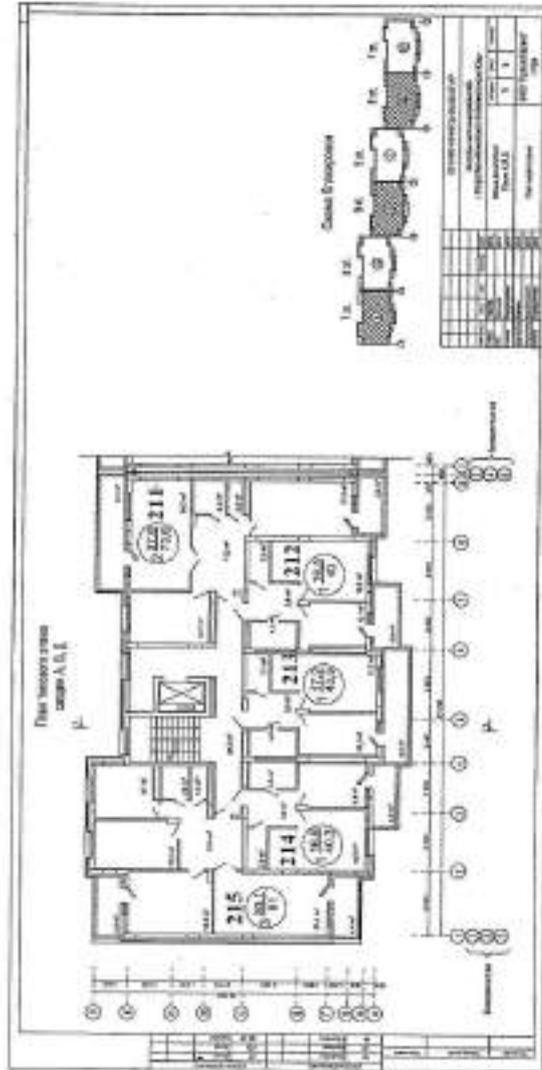


Польза 5  
Этаж 8



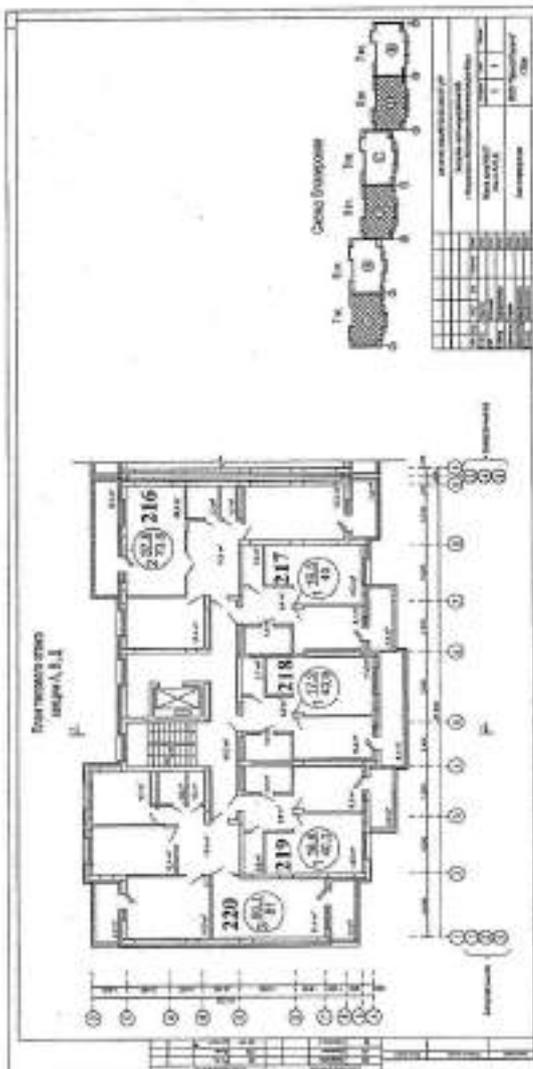


Польскл 6  
Этаж 2



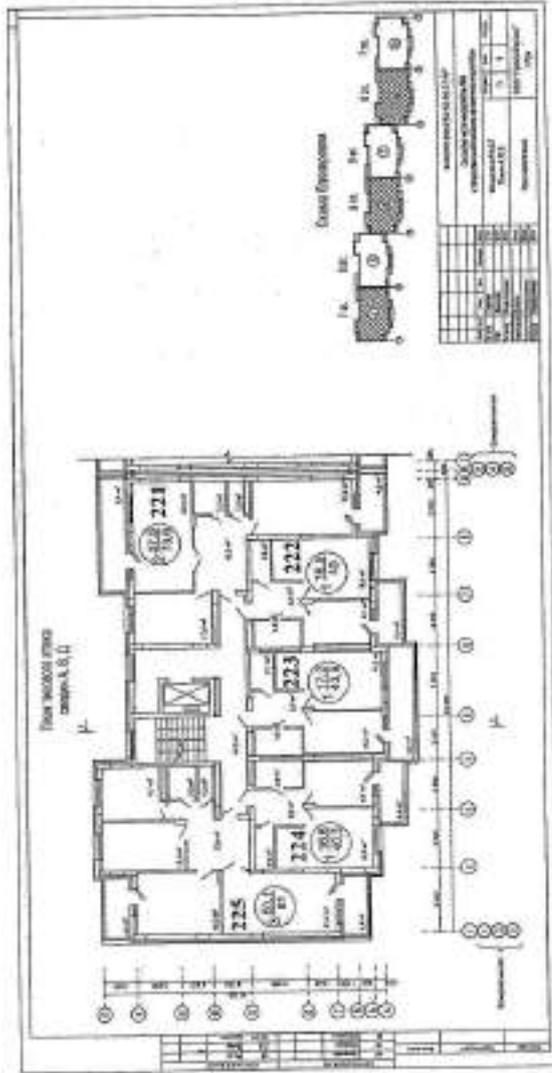


Полеза 6  
Этаж 3

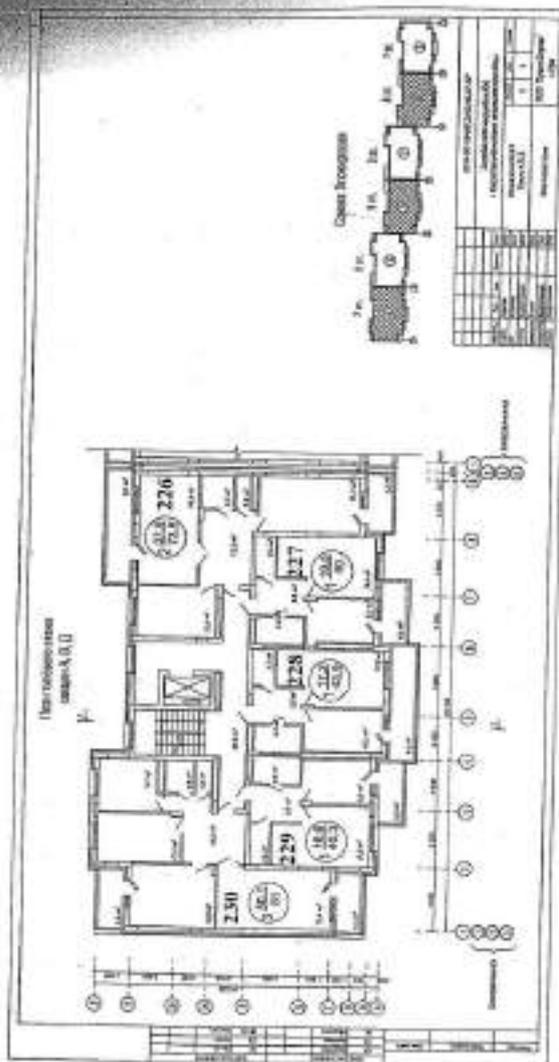




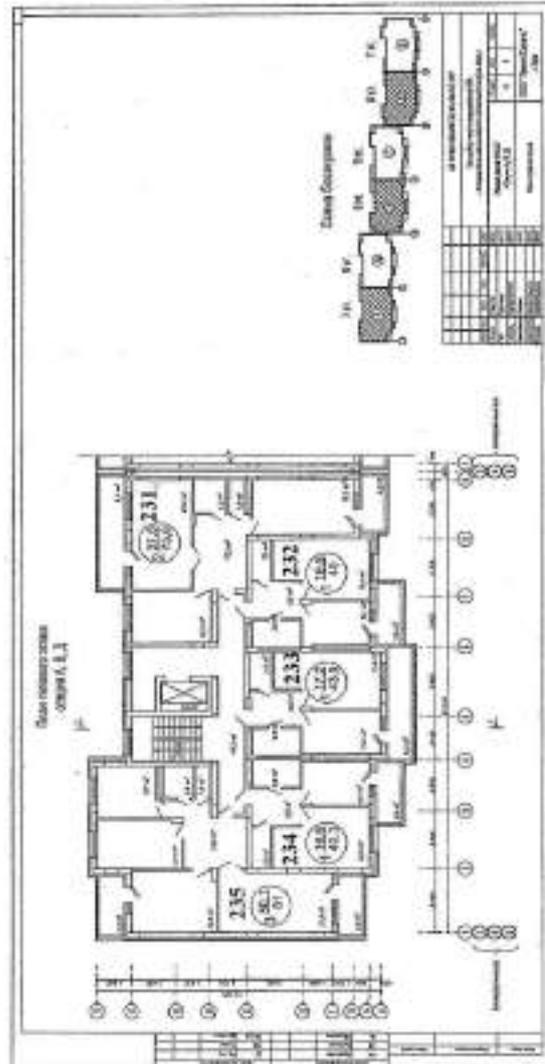
Подъезд 6  
Этаж 4



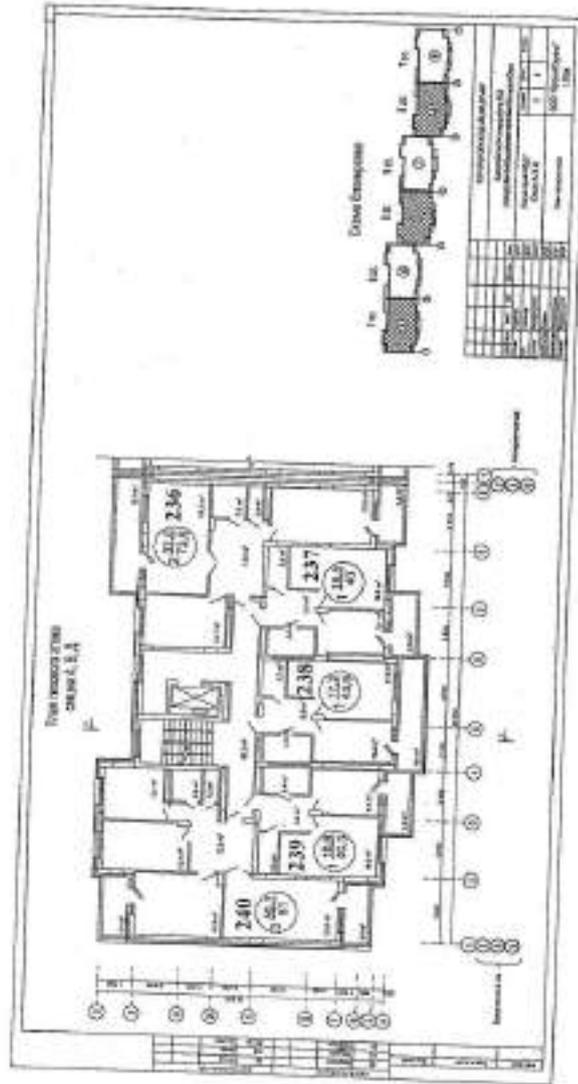
Полный 6  
Этаж 5



Подъезд 6  
Этаж 6



Подъезд 6  
Этаж 7



Застройщик:  
Генеральный директор



С.В. Алуфринев/  
Генеральный директор

Приложение № 2  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
от 16 июля 2008 г. № 10/1000-D-409

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

**1. Перечень выполняемых работ:**

- Земляные работы нулевого цикла и свайные работы
- «0»- цикл;
- Внутриплощадочные инженерные сети (водопровод, канализация, дренаж) от внутреннего помещения подвала до первого колодца;
- Стены наружные капитальные – монолитные (утеплители, фасадная отделка)
- Стены внутренние капитальные – монолитные;
- Плиты перекрытия – железобетонные; монолитные
- Перегородки внутренние – кирпичные и блочные из ячеистого бетона.
- Потолки (без шпаклевания) – перетирка железобетонных плит, рустовка швов;
- Перегородки внутренние (без шпаклевания) – оштукатуривание;
- Полы – цементно-песчаная стяжка без устройства чистовых полов;
- Стойки и разводка системы центрального отопления – металлические водопроводные трубы;
- Радиаторы отопления (алюминевые) – с коллектором КН20;
- Стойки и разводка систем ГВС, ХВС – металлопластиковые трубы;
- Полотенцесушители в санузлах – оцинкованная труба;
- Стойки и разводка системы канализации – пластмассовые канализационные трубы (ПВХ);
- Стойки и разводка системы газоснабжения, включая установку газовых плит;
- Внутренняя электропроводка – медный кабель ВВГ, ПВ1, ПВ3;
- (Магистральная проводка с кабелем ВВГ, основные и вспомогательные проводки с кабелями ПВ1, ПВ3);
- Электроустановочные материалы – (в местах общего пользования) - выключатели, розетки, патроны, прибор учета - счетчик, УЗО;
- Вентиляционная система: систему вентиляции квартир предусмотреть естественную через каналы в стенах; систему вентиляции встроенных помещений принять в соответствии с требованиями строительных норм и правил. Воздуховоды выполнить из оцинкованной тонколистовой стали. Из коридоров жилых этажей предусмотреть систему дымоудаления воздуховодами из черной тонколистовой стали; вентиляционная система во Встроенно-пристроенных помещениях не выполняется, обеспечивается строительная готовность к монтажу вентиляционной системы, мощности определяются арендаторам в соответствии с потребностями, установка вентиляционной системы за счет арендаторов
- Система пожарной сигнализации в соответствии с проектом;
- Телефонная система (кроме АТС-только разводка)
- Локальная ТВ-антенна (для трансляции местных передач-оборудование не включается, только разводка)
- Система контроля и управления доступом в подъезды (оборудование не включается, только разводка)
- Оконные блоки – пластиковые с двойным остеклением с устройством пластиковой подоконной доски и наружным водоотливом;
- Остекление лоджий – пластиковые рамы с одинарным остеклением, экран кирпичный;
- Входная дверь – в здание – металлическая, в квартиры - металлическая;

- Благоустройство территории в пределах 3-х метров от внешнего контура здания (за исключением асфальтовых работ и детских игровых площадок, а также внутренних дворов);
- Устройство вентилируемого фасада;
- Отделка лестничных площадок и основного входа: потолок, стены – окраска, пол – керамическая плитка
- Лифты отечественные;
- Индивидуальный тепловой пункт с узлом учета тепловой энергии внутри здания с подводкой до тепловой камеры;
- Вертикальная планировка;
- Выторфовка;
- Устройство внеплощадочных инженерных сетей горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, канализации;
- высековка;
- Ограждение территории строительства;
- Инженерные геологические и инженерные геодезические работы;;
- Внеплановые сети;
- 2. Перечень невыполняемых работ:**
- Установка внутренних межкомнатных дверей;
- Шпатлевание стен, оконных и дверных откосов;
- Шпатлевание потолков;
- Покраска потолков водоэмульсионной краской;
- Чистовая отделка стен;
- Устройство чистовых полов;
- Установка ванны;
- Установка санфаянса;
- Установка смесителей;
- Установка унитаза - компакт;
- Установка мойки кухонной стальной со смесителем;
- Установка внутриквартирных счетчиков ГВС, ХВС;
- Система водоочистки
- Система охранной сигнализации
- Локальная компьютерная сеть

Застройщик:

Генеральный директор



/А.В. Шашкин/

Участник долевого строительства:

Генеральный директор



/С.В. Ануфриев/

Прощито, пронумеровано, скреплено печатью  
63 (11111111111111111111) листа (листов)  
Генеральный директор ООО  
Иванов Сергей Сергеевич  
А.В. Шишкин  
С.В. Александров

№ документа	44
Дата регистрации	29.10.2008
ИНН	77-07-009/008-212
ОГРН	1047700087
Юридический адрес	г. Москва, ул. ...

М.П. Шишкин

Соглашение о расторжении договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от «16» сентября 2008 г.

г. Москва

«27» октября 2011 г.

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

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», Д.У. «Закрытым пассивым 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 соглашение о расторжении (далее по тексту – «Соглашение») договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от «16» сентября 2008 г., зарегистрированного Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам 23.10.2008 г., регистрационный номер 86-72-30/009/2008-216, и дополнительного соглашения № 1 к нему от «05» августа 2009 г., зарегистрированному Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам 09.11.2009 г., регистрационный номер 86-72-38/013/2009-294, (далее совместно именуемые – «Договор»), о нижеследующем:

1. Руководствуясь частью 1 ст. 450 Гражданского Кодекса РФ, Стороны пришли к соглашению расторгнуть Договор.

2. Настоящим Соглашением Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства в соответствии с разделами 4. и 5. Договора полностью оплатил стоимость Объектов долевого строительства в размере 488 384 000 (Четыреста восемьдесят восемь миллионов триста восемьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек.

3. Застройщик обязуется вернуть стоимость Объектов долевого строительства, указанную в п. 2 Соглашения, путём перечисления на расчётный счёт Участника долевого строительства в соответствии со следующим графиком:

3.1. денежную сумму в размере 88 402 502 (Восемьдесят восемь миллионов четыреста две тысячи пятьсот два) рубля - в срок до 31.12.2011 года;

3.2. денежную сумму в размере 179 981 908 (Сто семьдесят девять миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча девятьсот восемьдесят восемь) рублей - в срок до 31.12.2012 года.

3.3. денежную сумму в размере 199 999 500 (Сто девяносто девять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч пятьсот) рублей на следующих условиях:

- на сумму долга, указанную в п. 3.3, начисляются проценты, определяемые следующим образом:
  - с «01» ноября 2011 года по «31» октября 2014 года в размере 0,5 % годовых;
  - с «01» ноября 2014 года по «31» декабря 2016 года в размере 6,0 % годовых.

Задолженность, указанная в п. 3.3, а также начисленные на нее проценты выплачиваются в срок до «31» декабря 2016 года. В случае досрочного погашения задолженности, указанной в п.3.3. Соглашения, Застройщик уплачивает проценты, исчисляемые в соответствии с настоящим пунктом до даты фактического погашения задолженности.

4. 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.

5. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

6. 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.

7. 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,

и/с 30101810800000000851,

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 ПБ (ОАО) г. Москва,

и/с 30101810200000000823,

БИК 044525823,

ИН-ИПП 7708227080-775001001.

**Застройщик:**

Генеральный директор

м.п.

В.В. Мовсисян /







ИНН 7724547224  
КПП 860101001 СВ. 001



Бухгалтерская отчетность

Номер свидетельства 2 Очередной номер (год) 34 Очередной год 2011

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО " ЮГОРСКОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ  
ПРОЕКТАМИ "

Сведения об организации

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

На 12 страницах

с приложением документов или их копий на \_\_\_\_\_ листах

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

Руководитель

МОВСИСЯН  
ВАЧАГАН  
ВАЧАГАНОВИЧ

Сведения см. в выписке из Единого государственного реестра юридических лиц

Подпись \_\_\_\_\_ Дата 03.03.2011  
МП

Главный бухгалтер

МОВСИСЯН  
ВАЧАГАН  
ВАЧАГАНОВИЧ

Сведения см. в выписке из Единого государственного реестра юридических лиц

Итого \_\_\_\_\_

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документов

Данный документ представлен (коп) \_\_\_\_\_

на \_\_\_\_\_ страницах

в составе отчетных листов №1

0710001 \_\_\_\_\_ 0710002 \_\_\_\_\_

0710003 \_\_\_\_\_ 0710004 \_\_\_\_\_

0710005 \_\_\_\_\_ 0710006 \_\_\_\_\_

с приложением  
документов или их копий на \_\_\_\_\_ листах

для представления  
документов \_\_\_\_\_

зарегистрирован  
в № \_\_\_\_\_

Всего: № 11

страниц





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 к/сч 002



Местонахождение объекта

Почтовый индекс: 628012

Субъект Российской Федерации (инд): 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Почтовый индекс  
по м. району и с/п.

Улица (примечание:  
перекресток и т.д.) КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛ

Номер дома  
(здания) 59А

Номер квартиры  
(отделения)

Номер офиса





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 ОК 003



Бухгалтерский баланс

Формы по ОКУД 0710001

Наименование	Плательщик по балансу	Код	Акт		
			По состоянию на 31 декабря 2017 года	По 31 декабря 2018 года	По 31 декабря 2019 года
<b>I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
— Нематериальные активы		110	0	113	95
— Результаты исследований и разработки		120			
— Основные средства		130	147779	1002427	940348
— Доли в компаниях и ассоциированные компании		140	5921	8048	6323
— Финансовые вложения		150	670980	2599	15500
— Отложенные налоговые активы		160	461262	273900	208229
— Прочие необоротные активы		170	6186208	6186208	8553140
Итого по разделу I		100	7473149	7473293	9723635
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
— Задолженность		120	291323	569286	1119583
— Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям		120	662552	919466	1350394
— Дебиторская задолженность		120	5915603	1757851	4988405
— Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)		130	178241	52662	28780
— Денежные средства и денежные эквиваленты		120	344798	38740	24019
— Прочие оборотные активы		150	26799	2785	
Итого по разделу II		130	7419216	3340791	7511181
<b>БАЛАНС</b>		100	14891365	10814084	17234816



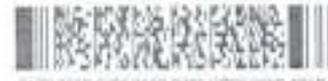
+



+



ИНН 7724547224  
КПП 860101001 ОГРН 004



**БАЛАНС**

Должность	Подпись главного бухгалтера	Дата	По состоянию на конец отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года предшествующего отчетному
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
Уставный капитал (основной капитал, уставный фонд, вклад учредителей)		1101	10000000	10000000	10000000
Собственные акции, выкупленные у акционеров		1121			
Переводы из внебюджетных источников		1141			
Добавочный капитал (без переоценки)		1151			
Резервный капитал		1161	3000	3000	3000
Нераспределенные прибыли (включая убытки)		1171	(3104462)	(2226884)	(1322581)
<b>Итого по разделу III</b>		<b>1181</b>	<b>(2101462)</b>	<b>(1223884)</b>	<b>(319581)</b>
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФОРМИРОВАНИЕ</b>					
Целевой фонд		1311			
Целевой капитал		1321			
Целевые средства		1331			
Фонд накопления в целях создания резервов и обеспечения		1341			
Резервный и иные целевые фонды		1371			
<b>Итого по разделу III</b>		<b>1381</b>			
<b>IV. ДЕЛОВОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства		1411	1124984	1716195	6467669
Отложенные налоговые обязательства		1421	13172	13042	21405
Односторонние обязательства		1431			
Прочие обязательства		1471	0		3438155
<b>Итого по разделу IV</b>		<b>1481</b>	<b>1138156</b>	<b>1729237</b>	<b>9927229</b>



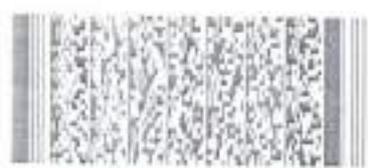


ИНН 7724547224  
КПП 860101001 ОК 003



Должность	Расчетная ставка	Дл.	В. (начислено за период)	Дл. (начислено за период)	Дл. (начислено за период)
<b>У КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Земля участки	15%	16123	518261	11643	
Кредиторская задолженность	15%	10071696	4008724	7615316	
Долги будущим периодам	15%	0		209	
Осложненные обязательства	15%	1621			
Прочие обязательства	15%	5765231	6433872		
Итого по разделу V	15%	15854671	10960857	7627168	
БАЛАНС	15%	14891365	11466210	17234816	

Итого по разделу V  
 \* Если расчетная ставка отличается от фактической, то расчет производится по фактической ставке.  
 \*\* Максимальная ставка по кредитам и займам, установленная законодательством Российской Федерации.  
 \*\*\* В соответствии с условиями договора займа.





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 ОК 006



**Расшифровка раздела 144 по состоянию бухгалтерского баланса**

Лист кредитоваленки при наличии расшифровки

Должник	Платежные документы	Код	По состоянию на дату составления отчета	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному
1	2	3	4	5	6
<b>Выпущенные облигации (стр. 1432), в том числе:</b>					
		1432			
		1433			
<b>Прочие выпущенные облигации (стр. 1436), в том числе:</b>					
		1436			
<b>Заемные средства (стр. 1510), в том числе:</b>					
		1510			
<b>Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:</b>					
		1520			
		1521			
		1522			
		1523			
		1524			
		1525			
		1526			
		1527			
<b>Долгосрочная задолженность (стр. 1530), в том числе:</b>					
		1530			
<b>Остаточные обязательства (стр. 1540), в том числе:</b>					
		1540			
		1541			
<b>Выпущенные облигации (стр. 1545), в том числе:</b>					
		1545			
		1546			
<b>Прочие выпущенные облигации (стр. 1556), в том числе:</b>					
		1556			
		1557			
		1558			
		1559			
		1560			
		1561			
		1562			
		1563			
		1564			
		1565			
		1566			
		1567			
		1568			
		1569			
		1570			
		1571			
		1572			
		1573			
		1574			
		1575			
		1576			
		1577			
		1578			
		1579			
		1580			
		1581			
		1582			
		1583			
		1584			
		1585			
		1586			
		1587			
		1588			
		1589			
		1590			
		1591			
		1592			
		1593			
		1594			
		1595			
		1596			
		1597			
		1598			
		1599			
		1600			
		1601			
		1602			
		1603			
		1604			
		1605			
		1606			
		1607			
		1608			
		1609			
		1610			
		1611			
		1612			
		1613			
		1614			
		1615			
		1616			
		1617			
		1618			
		1619			
		1620			
		1621			
		1622			
		1623			
		1624			
		1625			
		1626			
		1627			
		1628			
		1629			
		1630			
		1631			
		1632			
		1633			
		1634			
		1635			
		1636			
		1637			
		1638			
		1639			
		1640			
		1641			
		1642			
		1643			
		1644			
		1645			
		1646			
		1647			
		1648			
		1649			
		1650			
		1651			
		1652			
		1653			
		1654			
		1655			
		1656			
		1657			
		1658			
		1659			
		1660			
		1661			
		1662			
		1663			
		1664			
		1665			
		1666			
		1667			
		1668			
		1669			
		1670			
		1671			
		1672			
		1673			
		1674			
		1675			
		1676			
		1677			
		1678			
		1679			
		1680			
		1681			
		1682			
		1683			
		1684			
		1685			
		1686			
		1687			
		1688			
		1689			
		1690			
		1691			
		1692			
		1693			
		1694			
		1695			
		1696			
		1697			
		1698			
		1699			
		1700			
		1701			
		1702			
		1703			
		1704			
		1705			
		1706			
		1707			
		1708			
		1709			
		1710			
		1711			
		1712			
		1713			
		1714			
		1715			
		1716			
		1717			
		1718			
		1719			
		1720			
		1721			
		1722			
		1723			
		1724			
		1725			
		1726			
		1727			
		1728			
		1729			
		1730			
		1731			
		1732			
		1733			
		1734			
		1735			
		1736			
		1737			
		1738			
		1739			
		1740			
		1741			
		1742			
		1743			
		1744			
		1745			
		1746			
		1747			
		1748			
		1749			
		1750			
		1751			
		1752			
		1753			
		1754			
		1755			
		1756			
		1757			
		1758			
		1759			
		1760			
		1761			
		1762			
		1763			
		1764			
		1765			
		1766			
		1767			
		1768			
		1769			
		1770			
		1771			
		1772			
		1773			
		1774			
		1775			
		1776			
		1777			
		1778			
		1779			
		1780			
		1781			
		1782			
		1783			
		1784			
		1785			
		1786			
		1787			
		1788			
		1789			
		1790			
		1791			
		1792			
		1793			
		1794			
		1795			
		1796			
		1797			
		1798			
		1799			
		1800			
		1801			
		1802			
		1803			
		1804			
		1805			
		1806			
		1807			
		1808			
		1809			
		1810			
		1811			
		1812</			



ИНН 7724547224  
КПП 860101001 ОГРН 007



Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Счет	Показатели	Счет	За отчетный период	За соответствующий период предыдущего года
1000	Выручка	2100	8 792 86	8 088 38
1100	Себестоимость продаж	2120	(1 124 628)	(740 357)
1200	Валовая прибыль (убыток)	2100	(245 342)	684 81
2200	Товарные расходы	2200	(0)	(31 322)
2300	Удерживаемые расходы	2300	(0)	(68 90)
2400	Прибыль (убыток) от продаж	2400	(245 342)	302 69
2500	Доходы от участия в других организациях	2500	114 889	
2600	Прочие доходы	2600	6519	
2700	Целевые субсидии	2700	(55 741)	(377 77)
2800	Прочие доходы	2800	8 694 24	612 70
2900	Прочие расходы	2900	(1 752 387)	(617 675)
3000	Прибыль (убыток) до налогообложения	3000	(1 062 638)	(90 391 3)
3100	Текущий налог на прибыль	3100		
3200	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	3200	(77 949)	(449)
3300	Изменения отложенных налоговых обязательств	3300		
3400	Изменения отложенных налоговых активов	3400	1 870 37	
3500	Прочее	3500	(1 977)	(38 6)
3600	Чистая прибыль (убыток)	3600	(877 578)	(90 430 1)
<b>СПРАВЧНО</b>				
3700	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	3700		
3800	Результат от переноса операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	3800		
3900	Сводный финансовый результат периода	3900	(877 578)	(90 430 1)
4000	Базовая прибыль (убыток) на акцию	4000		
4100	Регулируемые прибыль (убыток) на акцию	4100		

Центр оценки инвестиций  
Информация об организации: ИНН 7724547224, ОГРН 007, КПП 860101001, адрес: 125080, Москва, ул. Мясницкая, д. 10/12, стр. 10  
Информация об отчетном периоде: за отчетный период с 01.01.2019 по 31.12.2019  
Информация о документе: дата формирования 01.01.2020, время формирования 10:00:00, номер документа 001/2020



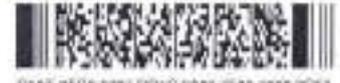
+



+



ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр 001



Формы по КЭИ 0710099

Бухгалтерская отчетность

Номер корректировки 0 Отчетный период (кв) 3 4 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 ОКДНФ) 67  
Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ) 384

На 13 страницах

с прилагаемым документами или их копий на \_\_\_\_\_ листов

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

Руководитель

МОВСИСЯН  
ВАЧАГАН  
ВАЧАГАДНОВИЧ

Подпись \_\_\_\_\_ Дата 26.03.2013

Главный бухгалтер

Подпись \_\_\_\_\_

Заявитель-работником налогового органа

Сведения о предоставлении документа

Данный документ предоставлен (кв) \_\_\_\_\_

на \_\_\_\_\_ страницах

в составе (отметить галочкой V)

0710001  0710002   
0710003  0710004   
0710005  0710006

с прилагаемыми  
документами или их копий на \_\_\_\_\_ листов

Дата предоставления  
документа \_\_\_\_\_

Зарегистрирован  
в № \_\_\_\_\_



1050 3827      ИНН 7724547224      3783 2025 5000 02A2 80CF 0199 128A C90F  
КПП 860101001 Стр. 002

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628007

Субъект Российской Федерации (код): 86

Район: \_\_\_\_\_

Город: ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Почтовый ящик (код, индекс и т.п.): \_\_\_\_\_

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

Номер дома (ж/д.зона): 1

Номер корпуса (строения): \_\_\_\_\_

Номер офиса: \_\_\_\_\_

+

+

+

		ИИН 7724547224		КПП 860101001 Стр. 003		178E 337C 309D C8D2 910C 429F 2BF1 A40C	
		1050 3034				Форма по ОКУД 0710001	
Бухгалтерский баланс							
Актив							
Показатель	Измененная таблица	Код	На отчетную дату по состоянию на	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря 2014 предыдущего года	На 31 декабря 2013 предыдущего года	На 31 декабря предыдущего года
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
—	Нематериальные активы	1100	0	—	—	113	—
—	Результаты исследований и разработок	1120	—	—	—	—	—
—	Нематериальные поисковые активы	1130	—	—	—	—	—
—	Нематериальные конвенционные активы	1140	—	—	—	—	—
—	Основные средства	1150	13501	148132	1002427	—	—
—	Долговые ценные бумаги и 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	—	—
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
—	Занесен	1210	487491	291222	569286	—	—
—	Налоги на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	419996	662552	919466	—	—
—	Долговая задолженность	1230	5550893	5911772	1757850	—	—
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	599438	319821	52662	—	—
—	Долговые средства и долговые эквиваленты	1250	51448	344798	38740	—	—
—	Прочие оборотные активы	1260	7497	26783	2785	—	—
—	Итого по разделу II	1210	7116764	7556948	3340789	—	—
—	<b>БАЛАНС</b>	1600	14410058	14887416	11466210	—	—

		ИИН 7724547224 КТИ 860101001 стр. 004			
		ИИИИИ			
Показатели	Показатели по кодам	Код	По состоянию на отчетную дату	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего отчетному
1	2	3	4	5	6
<b>II. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
Уставный капитал (исключая капитал, уставный фонд, устав и вклады акционеров)	1310	1000000	1000000	1000000	1000000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320				
Переплата акционеров за взносы	1330				
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	3000	3000	3000	3000
Резервный капитал	1360				
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1005462)	(3104462)	(2226884)	
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(2462)</b>	<b>(2101462)</b>	<b>(1223884)</b>	
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>					
Пассив фонд	1310				
Целевой капитал	1320				
Целевые средства	1350				
Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360				
Резервный и иные целевые фонды	1370				
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>				
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Земельные средства	1410	379408	1124984	1716195	
Отложенные налоговые обязательства	1420	13077	13055	13042	
Санкционные обязательства	1430				
Прочие обязательства	1490	2490313	5765231		
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>2882798</b>	<b>6903271</b>	<b>1729237</b>	

Показатель	Изменчивое показание	Код	На отчетную дату отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего отчетному
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
—	Заемные средства	1510	0	1 612 3	5 182 61
—	Кредиторская задолженность	1520	11 528 736	10 067 864	4 008 724
—	Доходы будущих периодов	1530	—	—	—
—	Ссудочные обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1590	986	1 621	6 433 872
—	Итого по разделу V	1500	11 529 722	10 085 607	10 960 857
—	<b>БАЛАНС</b>	1700	14 410 058	14 887 416	11 466 210

**Примечания**

- 1 Указанная информация не подлежит проверке и подтверждению со стороны аудитора.
- 2 Информация о филиалах и дочерних организациях не отражена в данном балансе.
- 3 Информация о филиалах и дочерних организациях не отражена в данном балансе.





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 006



1982 \*SEE 809C 66AB C004 0488 2219 3000

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Данная расшифровка подготовлена при получении расшифровки:

Показатель	Детализация показателя	Код	По состоянию на дату составления отчета	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному
1	2	3	4	5	6
<b>Прочие оборотные активы (стр. 1190), в том числе:</b>					
	КАП. ВЛОЖЕНИЯ	11901	3292843	6186160	6838334
		11902			
		11903			
<b>Банки (стр. 1210), в том числе:</b>					
		12101			
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
<b>Налич. на забалансов. счета по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:</b>					
		12201			
<b>Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:</b>					
		12301			
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
<b>Финансовые вложения (за исключением денежных займов) (стр. 1240), в том числе:</b>					
		12401			
		12402			
		12403			
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:</b>					
		12501			
		12502			
<b>Внеспособные платежи (стр. 1255), в том числе:</b>					
		12551			
		12552			
<b>Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:</b>					
		12601			
		12602			
		12603			





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 007



**Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса**

*Данные предоставляются при наличии расшифровки*

Показатель	Наименование показателя	Код	По состоянию на отчетный период	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря или предыдущего периода
<b>Высказываемые показатели (стр. 1435), в том числе:</b>					
		1430			
		1432			
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1480), в том числе:</b>					
	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ЛЮДС	1480	2490313	5765231	
<b>Заемные средства (стр. 1510), в том числе:</b>					
		1510			
<b>Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:</b>					
		1520			
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
<b>Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:</b>					
		1530			
<b>Освоительные обязательства (стр. 1540), в том числе:</b>					
		1540			
		15401			
<b>Высказываемые показатели (стр. 1545), в том числе:</b>					
		1541			
		1542			
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:</b>					
		1550			





ИИН 7724547224  
КП 860101001 стр. 008



E152 F481 8D8E 8E40 E5AA 5E3A 1E7F D0E8

Отчет о прибылях и убытках

Формат ОКУД 0710002

Показатель	На отчетном периоде	Код	За отчетный период	За сопоставимый период
				предыдущего года
Выручка	2110	8 526 94	8 792 86	
Себестоимость продаж	2120	(7 575 08)	(11 246 28)	
Валовая прибыль (убыток)	2100	9 518 6	(2 453 42)	
Коммерческие расходы	2210	(1 326 7)		
Управленческие расходы	2220	(3 119)		
Прибыль (убыток) от продаж	2300	7 880 0	(2 453 42)	
Доходы от участия в других организациях	2110	2 538 294	1 148 89	
Прочие доходы	2120	4 999 5	6 519	
Прочие расходы	2130	(1 139 1)	(5 574 1)	
Прочие доходы	2340	5 790 84	9 222 56	
Прочие расходы	2350	(10 474 12)	(17 442 23)	
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>2 187 370</b>	<b>(10 016 42)</b>	
Текущий налог на прибыль	2410			
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	3 725 43	(6 471 3)	
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(22)	(13)	
Изменение отложенных налоговых активов	2450	(8 827 7)	1 869 20	
Прочее	2460	(71)	(1 977)	
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>2 099 000</b>	<b>(8 167 12)</b>	
<b>СПРАВОЧНО</b>				
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			
<b>Совокупный финансовый результат периода</b>	<b>2500</b>	<b>2 099 000</b>	<b>(8 167 12)</b>	
Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900			
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910			

Примечание:  
 1. Информация об объеме продаж (выручке) по периодам (кварталам, полугодиям, годам) в отчетах и приложениях к отчетам.  
 2. Информация о расходах на рекламу по периодам (кварталам, полугодиям, годам) в отчетах и приложениях к отчетам.  
 3. Информация о финансовом результате от участия в других организациях по периодам (кварталам, полугодиям, годам) в отчетах и приложениях к отчетам.  
 4. Информация о прочих операциях по периодам (кварталам, полугодиям, годам) в отчетах и приложениях к отчетам.





АДС  
1000 5014

ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 001



ФССС СТУС КСВВ ЗООУ ДОВ1 СР60-0539 2001  
Форма по КЭД 0710001

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность**

Номер регистрации: 0      Отчетный период (КС): 34      Отчетный год: 2013

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

---

(подготовлено программой)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКЕД	45.2
Код по ОКПО	77982172
Форма собственности (по ОКОФС)	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  листов

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

2 1 - руководителем  
2 - законный представитель

**МОВСИСЯН  
ВАЧАГАН  
ВАЧАГАНОВИЧ**

Подпись \_\_\_\_\_ Дата \_\_\_\_\_

(подпись, печать, печать организации)

Подпись \_\_\_\_\_

Наименование документа,  
заверяющего полномочия представителя

**УСТАВ**

\* Печать организации

Заявляю, что работники на месте в организации

Сведения о предоставлении документа

Данный документ предоставлен (коп.)

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  листов

Дата предоставления документа:  .  .

Идентификационный номер:

Фамилия, И. О. П.      Подпись





ИНН 77 24 54 72 24  
КПП 86 01 01 001 стр. 002



+

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (область) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСКИЙ Г

Почтовый город  
(наименование и т.п.)

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

Номер дома (здания) 1

Номер квартиры (строения)

Номер офиса

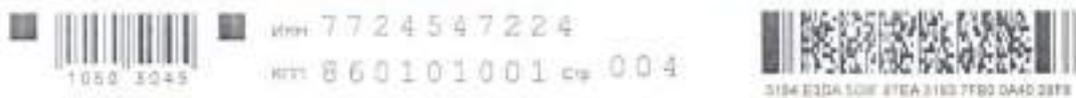
+

+



+

		ИНН 772-4547224		КПП 860101001 ОГРН 003		12BA 80F1 8201 0288 70FC BA90 8664 82CC	
				Форма по ОКУД 0710001			
Бухгалтерский баланс							
Актив							
Датум	Полномочия полномочия	Код строки	На отчетную дату по состоянию на начало периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному		
1	2	3	4	5	6		
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
—	Неперереальные активы	1110	—	—	—		
—	Результаты исследований и разработки	1120	—	—	—		
—	Неперереальные нематериальные активы	1130	—	—	—		
—	Материальные нематериальные активы	1140	—	—	—		
—	Основные средства	1150	26725	13501	148132		
—	Долиные капиталы и материальные ценности	1160	1759	3777	5956		
—	Финансовые вложения	1170	3473911	3610630	529400		
—	Отложенные налоговые активы	1180	528759	372543	460820		
—	Прочие внеоборотные активы	1190	4502906	3292843	6186160		
—	Итого по разделу I	1100	8531060	7293294	7330468		
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
—	Запасы	1210	294896	487491	291223		
—	Налоги на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	481846	419996	662552		
—	Дебиторская задолженность	1230	2075372	5549908	5913982		
—	Финансовые вложения (не относящиеся к разделу 11)	1240	29000	599438	319821		
—	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	184254	51448	344798		
—	Прочие оборотные активы	1260	80418	7497	26783		
—	Итого по разделу II	1200	3145786	7115778	7559159		
—	БАЛАНС	1000	11676846	14409072	14889627		



**БАЛАНС**

Показатель	Показатель анализируемой	Код счета	По состоянию на 31 декабря 2014	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря 2014 предыдущего года
1	2	3	4	5	6
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
Уставный капитал (включая запасы, учредительский фонд, вклады товарищей)		1100	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров		1120			
Резервы		1140			
Резерв на обесценение долговых ценных бумаг (без переоценки)		1150			
Резервный капитал		1160	0	3 000	3 000
Нераспределенная прибыль (окладываемый убыток)		1170	(1 631 162)	(1 005 462)	(3 104 462)
Итого по разделу III		1300	(631 162)	(2 462)	(2 101 462)
<b>IV. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>					
Целевой фонд		1110			
Целевой капитал		1120			
Целевые средства		1130			
Фонд изъятых и в пользу целивого назначения имущества		1160			
Резервы в иные целевые фонды		1170			
Итого по разделу IV		1300			
<b>V. ДЛИТОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Земельные средства		1410	4 151 23	3 156 31	1 124 984
Отраженные пенсионные обязательства		1420	1 319 6	1 307 7	1 305 5
Долгосрочные обязательства		1430			
Прочие обязательства		1490	6 534 482	10 305 302	
Итого по разделу V		1600	6 962 801	10 634 010	1 138 039





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 ОГРН 005



Показатель	Назначение показателя	Код строки	По состоянию на конец отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года предшествующего отчетному
1	2	3	4	5	6
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
—	Земельные средства	1510	445810	63777	16123
—	Кредиторская задолженность	1520	1665617	1223434	10071695
—	Долги будущим периодам	1530	100960	—	—
—	Отсроченные обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	3132820	2490313	5765231
—	Итого по разделу V	1600	5348207	3777524	15853049
—	<b>БАЛАНС</b>	1700	11676846	14409072	14889626

**Примечания**

1. Информация о структуре показателя балансовый фонд отражена в строке "Фонд" в таблице 1.
2. Информация о структуре показателя "Долги будущим периодам" отражена в таблице 2.
3. Информация о структуре показателя "Прочие обязательства" отражена в таблице 3.





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 сч 006

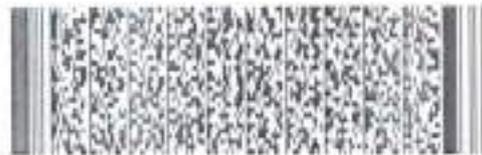


Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Дата представления в службу статистики расшифровки

На 31 декабря 2014 года, предыдущий отчетный период

Показатель	Показатель по показателю	Код показателя	На отчетном отчетном периоде	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предыдущего отчетному периоду
<b>Прочие оборотные активы (стр. 1190), в том числе:</b>					
СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ		1190	0	3292843	6186160
		1192			
		1193			
<b>Запасы (стр. 1210), в том числе:</b>					
		1210			
		1212			
		1213			
		1214			
		1215			
<b>Наличие авансов по стоимости приобретенного имущества (стр. 1220), в том числе:</b>					
		1220			
<b>Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:</b>					
ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ		1230	151046		
		1232			
		1233			
		1234			
		1235			
<b>Финансовые вложения (за исключением денежных займов) (стр. 1240), в том числе:</b>					
РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НА ДЕПОЗИТЕ		1240	29000		
		1242			
		1243			
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:</b>					
		1250			
		1252			
<b>Выпущенные обязательства (стр. 1255), в том числе:</b>					
		1255			
		1257			
<b>Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:</b>					
ВКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА		1260	40500		
		1262			
		1263			





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 ОГРН 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Данная информация представлена при наличии расшифровки:

Показатель	Исполнительный показатель	Код строки	По состоянию на 31 декабря 2019 года	По 31 декабря 2020 года	По 31 декабря 2021 года
1	2	3	4	5	6
<b>Высвобождаемые показатели (стр. 1435), в том числе:</b>					
		1431			
		1432			
<b>Прочие внекредитные обязательства (стр. 1490), в том числе:</b>					
	ЗАПЛАЧЕННАЯ ИНВЕСТИЦИОННАЯ ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ	1491	6534482	10305302	
<b>Внетоварные средства (стр. 1510), в том числе:</b>					
		1511			
<b>Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:</b>					
		1521			
		1522			
		1523			
		1524			
		1525			
		1526			
		1527			
<b>Долги будущим периодам (стр. 1530), в том числе:</b>					
		1531			
<b>Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:</b>					
		1541			
		1542			
<b>Внешнекредитные обязательства (стр. 1545), в том числе:</b>					
		1541			
		1542			
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:</b>					
	ЗАПЛАЧЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРАМ ЦУБС	1551	3132820	2490313	5765231





ИНН 77 24 54 72 24  
КПП 86 01 01 00 1 стр. 008



Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Коды строки	Наименование показателя	За отчетный период		За сопоставимый период предыдущего года
		1	2	
1100	Выручка <sup>1</sup>	4 413 26	8 526 94	
2100	Себестоимость продаж	(373 210)	(727 092)	
3100	Валовая прибыль (убыток)	681 16	1 256 02	
4100	Коммерческие расходы	(26 510)	(42 746)	
4200	Управленческие расходы	(3 971)	(4 056)	
5100	Прибыль (убыток) от продаж	37 635	788 00	
6100	Доходы от участия в других организациях	34 511 0		
7100	Проценты к получению	1 66 65	4 99 95	
7200	Проценты к уплате	(9 05 51)	(1 13 91)	
7300	Прочие доходы	3 65 50 3	3 08 69 59	
7400	Прочие расходы	(14 49 46 8)	(10 16 99 3)	
8000	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>(77 51 06)</b>	<b>2 18 73 70</b>	
9100	Текущий налог на прибыль			
9110	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (лиability)	(3 03 9)	(34 91 75)	
9120	Изменение отложенных налоговых обязательств	(1 1 8)	(2 2)	
9130	Изменение отложенных налоговых активов	1 53 21 7	(8 82 7 7)	
9140	Прочее	(6 6 9 2)	(7 1)	
9200	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>(62 86 9 9)</b>	<b>2 09 90 00</b>	
<b>СПРАВОЧНО</b>				
9300	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода			
9400	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода			
9500	<b>Совокупный финансовый результат периода<sup>2</sup></b>	<b>(62 86 9 9)</b>	<b>2 09 90 00</b>	
9600	Базисная прибыль (убыток) по налогу			
9700	Результативная прибыль (убыток) по налогу			

Примечание:  
1. При расчете показателя «выручка от продаж» в строке 1100 не учитываются доходы от продажи готовой продукции.  
2. Совокупный финансовый результат периода по формуле: «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов», «Результат от прочих операций», «Изменение отложенных налоговых обязательств» и «Изменение отложенных налоговых активов».



ИТТ 8 6 0 1 0 1 0 0 1 стр. 0 0 1

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

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

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

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 45.2

Код по ОКПО 77982172

Форма собственности (по ОКФС) 16

Организационно-правовая форма (по ОКДГУ) 67

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

№ 16 страниц с организационной документацией или их частей на \_\_\_\_\_ страниц

Достоинство и подлинность сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:

2 1 – руководителем  
2 – уполномоченным представителем

**ИЛЬИНЫХ  
ОЛЬГА  
НИКОЛАЕВНА**

Подпись: \_\_\_\_\_

**ДОВЕРЕННОСТЬ № 24/15  
ОТ 02.02.2015Г.**



Заданность работности на отчетный период

Сведения о предоставлении документов

Данный документ представлен (код) \_\_\_\_\_

на \_\_\_\_\_ страницах

в составе (отдельно) листов №

0710001	0710002
0710003	0710004
0710005	0710006

с предоставлены документом или его частью на \_\_\_\_\_ листов

Дата предоставления документа \_\_\_\_\_

Зарегистрирован на № \_\_\_\_\_

Где: \* Относится к разделу

*Ольга Ильиних*





1004 / 12434 / 224

кв. 860101001 Стр. 002



Местонахождение (насел.)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район \_\_\_\_\_

Город ХАНТЫ-МАНСКИЙ Г

Улицы (проспекты,  
переулки и т.п.) \_\_\_\_\_

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

Номер дома  
(подъезда) 1

Номер корпуса  
(строения) \_\_\_\_\_

Номер офиса \_\_\_\_\_





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр 003



Форма по ОКУД 0710011

Бухгалтерский баланс

Наименование	Положительное значение	Код строки	Актив	
			По состоянию на отчетную дату	По состоянию на предыдущую дату
1	2	3	4	5
<b>I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Нематериальные активы		1110		
Результаты исследований и разработок		1120		
Нематериальные постоянные активы		1130		
Биотехнологические постоянные активы		1140		
Объемные средства		1150	1159	26725
Доходные доли участия в контролируемых компаниях		1160	2108	1759
Финансовые вложения		1170	3226952	3473911
Отложенные налоговые активы		1180	325856	525759
Прочие необоротные активы		1190	1665487	4502906
<b>Итого по разделу I</b>		<b>1100</b>	<b>5221562</b>	<b>8531060</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Задолженности		1210	524340	294896
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям		1220	542265	481846
Дебиторская задолженность		1230	1580711	2075372
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)		1240	0	29000
Долговые средства и денежные эквиваленты		1250	621349	184254
Прочие оборотные активы		1260	151633	80418
<b>Итого по разделу II</b>		<b>1200</b>	<b>3420298</b>	<b>3145786</b>
<b>БАЛАНС</b>		<b>1600</b>	<b>8641859</b>	<b>11676846</b>



+



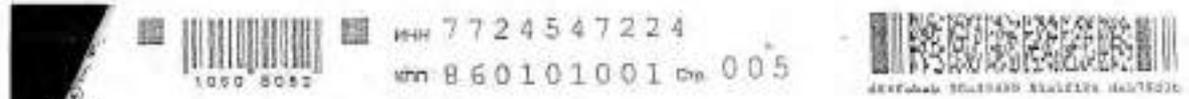
+

ИНН / К 4547224  
 ОГРН 5045 860101001 стр. 004



Действие	Личный кабинет налогоплательщика	НАСНВД			
		Код строки	На основании документа налогового периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря отчетного периода
1	2	3	4	5	6
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
Уставный капитал (исключая капитал, уставный фонд, акции (доли участия))		1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Собственный капитал, привлеченный у акционеров		1320			
Перевыплата пооборудованных активов		1340			
Добавочный капитал (без переоценки)		1316			
Резервный капитал		1360	0		30
Нераспределенная прибыль (за отчетный период)		1370	(1 039 906)	(1 631 162)	(1 005 466)
Итого по разделу III		1300	(3 990 6)	(631 162)	(2 466)
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>					
Пенсионный фонд		1310			
Целевой капитал		1320			
Целевые средства		1350			
Фонд назначенного и особого целевого долгосрочного инвестирования		1360			
Резервный и иные целевые фонды		1370			
Итого по разделу III		1300			
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства		1410	1 639 377	4 151 23	3 156 31
Обязательства по налоговым обязательствам		1420	1 473 2	1 319 5	1 307 7
Судимые 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





Платежи	Наименование лиability	Код показателя	На начало периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предыдущего периода
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
—	Заемные средства	1510	2	445810	63777
—	Кредиторская задолженность	1520	1051840	1665617	1223434
—	Длианы будущих периодов	1530	600921	100960	—
—	Однородные обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	0	3132820	2490313
—	Итого по разделу V	1500	1652763	5345207	3777528
—	<b>БАЛАНС</b>	1700	8641859	11676846	14409072

+

Примечание  
 1. Указанные данные подготовлены по состоянию на 31 декабря 2014 года в соответствии с требованиями к раскрытию информации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.  
 2. Данные в других разделах отчета подготовлены по состоянию на 31 декабря 2014 года в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.  
 3. Данные в отчетах подготовлены по состоянию на 31 декабря 2014 года.



итг. 1 1 2 4 3 4 / 2 2 4

КЛУ 860101001 стр. 006

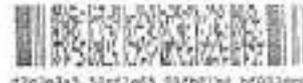
Разшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист кредитового или дебетового оборота

Показатель	Планируемые показатели	Код строки	Планируемая денежная оценка на конец периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря отчетного периода
<b>Пассив</b>					
Часть приобретенных активов (стр. 1190), в том числе:					
расход на приобретение внеоборотных активов		1101	7 973 53	4 502 906	3 292 8
		1102			
		1103			
Всего (стр. 1210), в том числе:					
закупленные в отчетном периоде, предназначенные для использования		1210	4 927 52		
		1210			
		1210			
		1210			
		1210			
		1210			
Часть из добавленной стоимости по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:					
		1201			
Добавленная стоимость (стр. 1230), в том числе:					
по инвестиционным договорам		1201	4 486 5	1 510 46	
		1202			
		1203			
		1204			
		1205			
Отчисления в резервы (за исключением резервов застрахованных) (стр. 1240), в том числе:					
размещение средств в депозиты		1240	0	2 900 0	
		1240			
		1240			
Долговые средства и прочие эквиваленты (стр. 1250), в том числе:					
		1250			
		1250			
Вексельный показатель (стр. 1255), в том числе:					
		1251			
		1252			
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
ВКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА		1260	1 238 05		
		1260			
		1260			



ИНН / 77 24 54 72 24  
КПП: 860101001 Стр. 007



Гранификация отдельных показателей бухгалтерского баланса

Показатели	Полное наименование показателя	Код по ОКУД	Данные отражаются в том периоде, к которому относится отчет		
			По состоянию на начало периода	По состоянию на конец периода	По состоянию на конец отчетного периода
1	2	3	4	5	6
<b>Внешние обязательства (стр. 1435), в том числе:</b>					
		14351			
		14352			
<b>Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:</b>					
	договорная кредиторская задолженность	14501	5374893	6534482	10305302
<b>Заемные средства (стр. 1510), в том числе:</b>					
		15101			
<b>Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:</b>					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
<b>Долги будущим периодам (стр. 1530), в том числе:</b>					
	доходы прошлых периодов - неиспользованы	15301	570625		
<b>Финансовые обязательства (стр. 1540), в том числе:</b>					
		15401			
		15402			
<b>Внешние непокрытые отчисления (стр. 1545), в том числе:</b>					
		15451			
		15452			
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:</b>					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЖНИКАМИ	15501	0	3132820	2490313



Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД

Показатели	Положительные показатели	Код строки	За отчетный период	
			3	4
5	1	3	4	5
Выручка <sup>1</sup>		2110	7 710 73	4 413 26
Собственность продаж		2120	(502566)	(373210)
Высшая прибыль (убыток)		2100	2 685 07	68114
Клиентские расходы		2210	(23125)	(26510)
Управленческие расходы		2220	(5946)	(3971)
Прибыль (убыток) от продаж		2200	2 394 36	37634
Доходы от участия в других организациях		2310	3 851 86	3 451 10
Проценты к получению		2320	816	1 666
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)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		2300	<b>7 92 68 9</b>	<b>(775 106)</b>
Текущий налог на прибыль		2410		
в т.ч. отсроченные налоговые обязательства (активы)		2421	(4 298 4)	(3 039)
Изменение отсроченных налоговых обязательств		2430	(1 537)	(118)
Изменение отсроченных налоговых активов		2440	(199 903)	1 532 17
Прочее		2400	7	(6 692)
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>		2400	<b>5 91 25 6</b>	<b>(628 699)</b>
<b>СПРАВОЧНО</b>				
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		
<b>Совокупный (финансовый) результат организации<sup>2</sup></b>		2500	<b>5 91 25 6</b>	<b>(628 699)</b>
Выплата прибыли (убыток) на акции		2900		
Результатная прибыль (убыток) на акции		2910		

**Примечания**

1 Указанные в отчете данные являются оценочными и бухгалтерскими балансом и чистой прибылью (убытком).

2 Выручка определена по условиям продаж от добросовестных клиентов, включая:

3 Совокупный финансовый результат организации за отчетный период является суммой чистой прибыли (убытка), отсроченной от переоценки внеоборотных активов, исключенной в чистую прибыль (убыток) периода и отсроченной от прочих операций, не включаемой в чистую прибыль (убыток) периода.



+



+

1080 5120 ИИП 860101001 стр. 009

Расшифровка отдельных показателей отчета о финансовых результатах

Данные приводятся при наличии расшифровки

Показатель	Инициальная кодировка	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период (срочно)
1	2	3	4	5
Прибыль (убыток) до налогообложения (стр. 2360), в том числе:				
		23001		
		23002		
В том числе восстановленные обязательства (активы) (стр. 2421), в том числе:				
		24211		
Изменение отложенных налоговых обязательств (стр. 2430), в том числе:				
		24301		
Изменение отложенных налоговых активов (стр. 2450), в том числе:				
		24501		
Прочее (стр. 2460), в том числе:				
	ДОНАЧИСЛЕН НДС И ШТРАФ ПО НАЛОГУ	24601	0	( 6 6 9 2 )
		24602		
		24603		
+ Результат от курсовых переоценок активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2510), в том числе:				
		25101		
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2520), в том числе:				
		25201		



1090 5127 кпп 8 601 010 01 сч. 010

Отчет об изменении капитала

3. Движение капитала

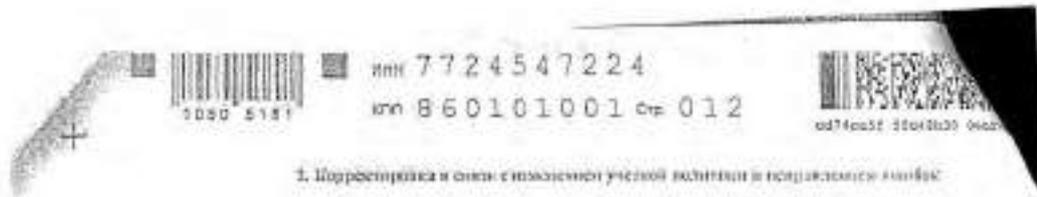
Форма по ОКУД

Увеличение капитала	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Переоценочный доход (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Увеличение капитала на 31 декабря года, предшествующего отчетному (3100)					
1 000 000			3 000	(1005462)	(2462)
<i>ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД</i>					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
в том числе:					
чистая прибыль (3211)					
переводы из резервов (3212)					
доходы, полученные 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)					
(628699) (628699)					
расходы, понесенные непосредственно на уменьшение капитала (3223)					
уменьшение номинальной стоимости акций (3224)					
уменьшение стоимости акций (3225)					
реорганизация юридического лица (3226)					
Дивиденды (3227)					
Изменение добавочного капитала (3230)					
Изменение резервного капитала (3240)					
(3000) 3000					



Условный капитал	Собственность учредителей у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Переоценочный прибыль (неисключенный убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Всего на 31 декабря предыдущего года (2005)					
1 000 000				(1631162)	(631162)
<i>отчетный год</i>					
Уменьшение капитала - выкуп (3310)					
0				591256	591256
в том числе:					
выкуп акций (3311)					
				591256	591256
переводы из резервов (3312)					
расходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)					
дополнительный выпуск акций (3314)					
увеличение номинальной стоимости акций (3315)					
реорганизация юридического лица (3316)					
Увеличение капитала - иски (3320)					
в том числе:					
убыток (3321)					
переводы из резервов (3322)					
расходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3323)					
увеличение номинальной стоимости акций (3324)					
увеличение стоимости акций (3325)					
реорганизация юридического лица (3326)					
дивиденды (3327)					
Изменение добавочного капитала (3330)					
Изменение резервного капитала (3340)					
Всего на 31 декабря отчетного года (2006)					
1 000 000				(1039906)	(39906)





1. Корректировка и оценка с использованием учетной политики в пороговом режиме

Наименование показателя	Код строки	Итого			По 31 декабря текущего года (рублей)
		По 31 декабря года, предшествующего отчетному	Изменения показателя за отчетный период по оценке по методу порогового режима	По 31 декабря отчетного периода	
1	2	3	4	5	6
<b>Обратная оценка</b>					
по корректировке	1400	(2462)	(628699)	(1)	(63116)
корректировка в связи с изменением учетной политики	1410				
исправлены ошибки	1420				
итоги корректировки	390	(2462)	(628699)	(1)	(63116)
<b>в том числе:</b>					
пересмотрены суммы (накредитный убыток)					
по корректировке	3401	(1005462)	(628699)	2999	(1631162)
исправлены в связи с изменением учетной политики	3411				
исправлены ошибки	3421				
итоги корректировки	391	(1005462)	(628699)	2999	(1631162)
<b>по другим статьям баланса</b>					
по корректировке	3402				
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412				
исправлены ошибки	3422				
итоги корректировки	350				

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код строки	Итого		
		По 31 декабря отчетного года	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего отчетному
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	561015	(530202)	(2463)



ИНН 77/024047664  
ИПТ 860101001 стр. 013

Формат по ОКУД 0710102

**Отчет о движении денежных средств**

Денежные операции	Код строки	За отчетный год	Значительный остаток предыдущий год
	1	2	3
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
<b>Поступления – всего</b>	410	3 089 130	2 585 614
в том числе:			
от продаж продукции, товаров, работ и услуг	411	3 087 959	2 113 055
кредитов займов, полученных в виде займов и кредитов, полученных в виде займов и кредитов от поручителей финансовых институтов	412	—	—
от поручителей финансовых институтов	413	—	—
прочие поступления	419	1 083	4 72 759
<b>Платежи – всего</b>	420	(6925748)	(3154657)
в том числе:			
платежи (выплаты) за сырье, материалы, работы, услуги	421	(5894346)	(1897576)
в связи с оплатой труда работников	422	—	—
платежи по долговым обязательствам	423	(0)	(28120)
налоги на прибыль	424	—	—
прочие платежи	429	(1031402)	(1228961)
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	(3836618)	(568843)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
<b>Поступления – всего</b>	430	3 72 7760	4 58 756
в том числе:			
от продажи необоротных активов (кроме финансовых инвестиций)	431	—	—
от продажи акций других организаций (долей участия)	432	8 8000	—
от продажи предоставленных займов, от продажи ценных бумаг (кроме финансовых инвестиций) (проданы ценные бумаги, предоставленные займы, другие активы)	433	0	4 58 756
дивиденды, проценты по долговым финансовым инструментам и акциям, полученные от долевой участия в других организациях	434	—	—
прочие поступления	439	—	—
<b>Платежи – всего</b>	440	(3015095)	(801734)
в том числе:			
в связи с приобретением нематериальных, материальных, интеллектуальных и нематериальных необоротных активов	441	—	—
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	442	—	—
в связи с приобретением ценных бумаг (по требованиям долгового продукта и другим активам), предоставленным займам, другим активам	443	(0)	(60380)
проценты по долговым обязательствам, выплаченным в отношении приобретенных активов	444	—	—
прочие платежи	449	(1166626)	—
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4300	7 12 665	(342978)



Код строки	Значение в руб.	Значение в долл. США
<b>Денежные средства</b>		
<b>Денежные средства от финансовых операций</b>		
410	3304429	1400658
в том числе:		
411	3109927	1400654
412	_____	_____
413	_____	_____
414	_____	_____
415	5502	_____
420	(272268)	(419111)
421	_____	_____
422	_____	_____
423	(0)	(419097)
430	(112268)	(14)
440	3032161	981543
450	(91792)	69722
460	121170	51448
470	29378	121170
480	_____	_____



ИНН 77-04-00404/224  
 ОГРН 860101001 стр. 015



Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств

Наименование показателя	Код строки	Данные предоставляются для детальной расшифровки:	
		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
<b>Взносы на социальные счета (стр. 4114), в том числе:</b>			
<b>ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ</b>	4114	88	
	41142		
<b>Прочие поступления (стр. 4119), в том числе:</b>			
	4119		
	41192		
<b>Взносы на обязательное социальное страхование (стр. 4123), в том числе:</b>			
	4123		
	41232		
<b>Прочие выплаты (стр. 4129), в том числе:</b>			
	4129		
	41292		
<b>Исполнение обязательств (стр. 4213), в том числе:</b>			
<b>РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРАМ УДС</b>	4213	3639760	
	42132		
<b>Прочие поступления (стр. 4219), в том числе:</b>			
	4219		
	42192		
<b>Исполнение обязательств (стр. 4223), в том числе:</b>			
<b>ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ</b>	4223	(1848469)	(741354)
	42232		
<b>Прочие выплаты (стр. 4229), в том числе:</b>			
	4229		
	42292		
<b>Исполнение обязательств (стр. 4313), в том числе:</b>			
<b>РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ</b>	4313	189000	
	43132		
<b>Прочие поступления (стр. 4319), в том числе:</b>			
	4319		
	43192		
<b>Исполнение обязательств (стр. 4323), в том числе:</b>			
<b>РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ</b>	4323	(160000)	
	43232		
<b>Прочие выплаты (стр. 4329), в том числе:</b>			
	4329		
	43292		



ИНН / 724547224  
КПП 860101001 Стр. 016

**Отчет о целевом использовании средств**

Наименование расходов	Код строки	Зачислено руб.	Фактически освоено
Остаток средств на начало отчетного года	6100	0	
<b>Получены средства</b>			
Бюджетными ассигновками	6204		
Частными лицами	6204		
Целевыми взносами	6205		
Добровольными пожертвованиями в пользу и на поддержку	6206		
Прибыли от предпринимательской деятельности организации	6209		
Прочие	6299		
<b>Всего поступило средств</b>	<b>6200</b>		
<b>Использованы средства</b>			
Расходы на выполнение обязательств в том числе:	6300		
исполнение в пользу физических лиц	6301		
при покупке товаров, работ, оказании услуг	6302		
наименование	6303		
Расходы на содержание аппарата управления в том числе:	6304		
расходы на оплату труда (включая начисления)	6305		
налоги, социальные отчисления	6306		
расходы на служебные командировки и командировочные	6307		
оборудование, материалы, топливо, электроэнергия, аренда помещений и иного имущества (субсидии)	6308		
расходы на оплату процентов и иного имущества	6309		
прочие	6399		
Приобретение движимых средств, имущества и иного имущества	6401		
Прочие	6499		
<b>Всего использовано средств</b>	<b>6400</b>		
Остаток средств на конец отчетного года	6402	0	

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2015 г.

Организация	Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами"	форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества		31	12	2015
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество /	по ОКПО	77982172		
Единица измерения	в тыс. рублей	ИНН	7724547224		
Местонахождение (адрес)	628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1	по ОКВЭД	70.11.1		
		по ОКФС / ОКФБ	67	10	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	993	1 150	26 725
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1180	2 042	2 108	1 758
5301	Финансовые вложения	1170	3 003 643	3 228 952	3 473 911
	Отложенные налоговые активы	1180	325 856	325 858	525 759
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 096 812	1 665 487	4 502 906
	в том числе:				
	строительство объектов		1 096 812	1 665 487	4 502 906
	Итого по разделу I	1100	4 429 346	5 221 562	8 531 060
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5400	Запасы	1210	1 130 943	524 340	294 886
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	442 718	542 265	481 846
5510	Дебиторская задолженность	1230	723 411	1 580 711	2 078 372
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	29 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	209 702	621 348	184 254
	Прочие оборотные активы	1260	105 505	151 833	80 418
	в том числе:				
			105 505	151 833	80 418
	Итого по разделу II	1200	2 641 279	3 420 298	3 145 766
	<b>БАЛАНС</b>	1600	7 070 625	8 641 860	11 676 846

форма 07/0001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	(966 253)	(1 039 906)	(1 831 162)
	Итого по разделу III	1300	13 745	(39 906)	(631 162)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5551	Заемные средства	1410	1 049 110	1 639 377	415 123
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 732	14 732	13 195
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	5 057 198	5 374 893	6 534 482
	в том числе:				
			5 057 198	5 374 893	6 534 482
	Итого по разделу IV	1400	8 121 040	7 029 002	6 962 800
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5554	Заемные средства	1510	93 577	2	445 810
5560	Кредиторская задолженность	1520	320 488	1 051 840	1 955 617
	Доходы будущих периодов	1530	521 775	500 621	100 960
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	3 132 620
	в том числе:				
			-	-	3 132 620
	Итого по разделу V	1500	935 840	1 652 763	5 345 208
	<b>БАЛАНС</b>	1700	7 070 625	8 641 650	11 678 848

Руководитель



*Мельникова О.А.*  
(подпись)

14 марта 2016

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

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		по ОКПО	31	12	2015
Организация	Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество	по ОКФС / ОКФС	67	16	
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Прояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	823 823	771 073
	Себестоимость продаж	2120	(404 701)	(502 588)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	419 122	268 507
	Коммерческие расходы	2210	(19 758)	(23 125)
	Управленческие расходы	2220	(5 215)	(5 945)
	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	75 358	752 689
	Текущий налог на прибыль	2410	(21 706)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	8 837	(42 984)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	(1 537)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	(189 903)
	Прочее	2460	-	7
	Чистая прибыль (убыток)	2400	53 652	561 256

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	53 660	581 296
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



*Смирнов С.И.*  
 (подпись)

14 марта 2016

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2016 г.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>5 645 007</b>	<b>6 589 912</b>	<b>9 047 425</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>2 042 485</b>	<b>2 577 762</b>	<b>3 420 298</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>7 687 492</b>	<b>9 167 674</b>	<b>12 467 723</b>

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	331 337	93 577	2
	Кредиторская задолженность	1520	503 687	337 097	1 051 840
	Доходы будущих периодов	1530	-	30 295	30 295
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 603 285	2 671 933	4 396 490
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		1 603 285	2 671 933	4 396 490
	Итого по разделу V	1500	2 438 309	3 132 902	5 478 627
	<b>БАЛАНС</b>	1700	7 687 492	9 167 674	12 467 723



Руководитель

Вовсиян Вачаган Вачаганович  
(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Декабрь 2016 г.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	962 352	823 823
	Себестоимость продаж	2120	(487 577)	(404 701)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	474 775	419 122
	Коммерческие расходы	2210	(72 221)	(16 759)
	Управленческие расходы	2220	(9 080)	(5 212)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	393 474	397 151
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	142 060
	Проценты к получению	2320	8 440	163
	Проценты к уплате	2330	(523 901)	(126 820)
	Прочие доходы	2340	420 375	581 839
	Прочие расходы	2350	(789 578)	(919 074)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(491 190)	75 319
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(49 750)	(6 637)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	1 750
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	48 488	(23 450)
	Прочее	2460	(104 712)	(45)
	в том числе списание ОНА		(117 694)	(45)
	списание ОНО		12 982	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(547 414)	53 574

Форма 0710002 с.2

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



Руководитель

Мовсисян Вачаган Вачаганович  
(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2017 г.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>4 761 140</b>	<b>5 645 007</b>	<b>6 589 912</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	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
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>1 255 066</b>	<b>2 042 485</b>	<b>2 577 762</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>6 016 206</b>	<b>7 687 492</b>	<b>9 167 674</b>

*С.С. Сидорова*      *В.В. Виноградов*

Форма 0710001-2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	(1 876 974)	(1 533 746)	(805 332)
	Итого по разделу III	1300	(876 974)	(533 746)	13 668
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	3 575 558	3 758 358	1 049 110
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	12 983
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 763 680	2 014 573	4 858 011
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации		1 763 680	1 665 725	4 999 011
	обязательства перед долевыми		-	348 848	-
	Итого по разделу IV	1400	5 339 238	5 782 920	6 021 104
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	51	331 337	93 577
	Кредиторская задолженность	1520	298 028	503 687	337 087
	Доходы будущих периодов	1530	39 013	-	30 295
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 018 847	1 603 285	2 671 033
	в том числе:				
	обязательства перед долевыми		1 018 847	1 603 285	2 671 033
	Итого по разделу V	1500	1 355 842	2 438 309	3 132 902
	<b>БАЛАНС</b>	1700	6 016 205	7 667 492	9 167 674



Мовсиесян Вацган  
Вацганович  
(директорская должность)

19 февраля 2018

**Отчет о финансовых результатах  
за Январь - Декабрь 2017 г.**

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7724547324		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12257	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	577 103	420 376
	Прочие расходы	2350	(835 940)	(759 678)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(184 735)	(491 180)
	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:			
	слияние ОНА		-	(117 684)
	слияние ОНО		-	12 982
	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 31 декабря 2018 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	<b>Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"</b>	по ОКПО	31	12	2018
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	77982172		
Вид экономической деятельности	<b>Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД	7724547224		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКФС	68.10.11		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
Местонахождение (адрес)	<b>628002, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, д. № 118, корп. 1, кв. 1</b>		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	41	170	875
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	749	9 836	19 073
	Финансовые вложения	1170	1 829 295	2 711 330	2 855 130
	Отложенные налоговые активы	1180	356 420	274 661	233 154
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 712 495	1 918 029	2 670 508
	в том числе:				
	строительство объектов		1 654 876	1 761 070	2 532 475
	НДС по строительству объектов		53 837	152 886	133 733
	Итого по разделу I	1100	3 899 000	4 914 026	5 778 740
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	283 066	563 785	1 271 448
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		202 821	551 230	1 212 179
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	131 940	24 547	155 120
	Дебиторская задолженность	1230	766 825	503 257	456 039
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 500	10 591	26 140
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	5
	Итого по разделу II	1200	1 190 331	1 102 180	1 908 752
	<b>БАЛАНС</b>	1600	5 089 331	6 016 206	7 687 492

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	(2 800 466)	(1 676 974)	(1 533 746)
	Итого по разделу III	1300	(1 800 466)	(676 974)	(533 746)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	3 766 058	3 575 558	3 768 356
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 822	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 973 097	1 763 680	2 014 573
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации		1 806 858	1 763 680	1 665 725
	обязательства перед дольщиками		166 239	-	348 848
	Итого по разделу IV	1400	5 742 977	5 339 236	5 782 929
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	54	331 337
	Кредиторская задолженность	1520	259 929	298 028	503 687
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	16 661	39 013	-
	Прочие обязательства	1550	870 230	1 016 847	1 603 285
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		870 230	1 016 847	1 603 285
	Итого по разделу V	1500	1 146 820	1 353 942	2 438 309
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 089 331	6 016 206	7 687 492



Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган  
Вачаганович

(расшифровка подписи)

12 февраля 2019 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	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 - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	387 504	936 456
	Себестоимость продаж	2120	(323 347)	(849 084)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	64 157	87 372
	Коммерческие расходы	2210	(46 752)	(66 542)
	Управленческие расходы	2220	(9 339)	(9 797)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 066	11 033
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	106	1 093
	Проценты к уплате	2330	(286 836)	(338 024)
	Прочие доходы	2340	526 356	977 103
	Прочие расходы	2350	(1 449 121)	(835 940)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 201 429)	(184 735)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(159 121)	4 557
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(3 822)	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	81 759	41 507
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 123 492)	(143 228)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 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	(1 123 492)	(143 228)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

**Мовсисян Вачаган  
Вачаганович**  
(расшифровка подписи)

12 февраля 2019 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 марта 2019 г.

Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	форма по ОКУД	0710001		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	31	03	2019
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКПО	77982172		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	7724547224		
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКВЭД	68.10.11		
Местонахождение (адрес)	628002, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домоовл. № 11Б, корп. 1, кв. 1	по ОКДПО / ОКФС	12267	16	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	17	41	170
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	486	749	8 836
	Финансовые вложения	1170	1 829 295	1 829 295	2 711 330
	Отложенные налоговые активы	1180	398 009	356 420	274 661
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 691 130	1 712 495	1 918 029
	в том числе:				
	строительство объектов		1 641 281	1 654 876	1 761 070
	НДС по строительству объектов		46 067	53 837	152 886
	Итого по разделу I	1100	3 918 917	3 899 000	4 914 026
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	313 142	283 066	563 785
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения для перепродажи		176 928	202 821	551 230
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	131 520	131 840	24 547
	Дебиторская задолженность	1230	720 117	766 825	503 257
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	18	8 500	10 591
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 164 797	1 190 331	1 102 160
	<b>БАЛАНС</b>	1800	5 083 714	5 089 331	6 016 206

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	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	(2 899 328)	(2 800 466)	(1 676 974)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(1 899 328)</b>	<b>(1 800 466)</b>	<b>(876 974)</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	4 613 046	3 766 058	3 575 558
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 631	3 822	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 193 541	1 973 097	1 763 680
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации		1 030 426	1 806 858	1 763 680
	обязательства перед дольщиками		163 115	166 239	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>5 821 218</b>	<b>5 742 977</b>	<b>5 339 238</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	54
	Кредиторская задолженность	1520	280 557	259 926	298 028
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	4 250	16 661	39 013
	Прочие обязательства	1550	877 007	870 230	1 016 847
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		877 007	870 230	1 016 847
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>1 161 824</b>	<b>1 146 820</b>	<b>1 353 942</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>5 083 714</b>	<b>5 089 331</b>	<b>6 016 206</b>

Руководитель



Мовсисян Вачаган  
Вачаганович  
(расшифровка подписи)

26 апреля 2019 г.



**Отчет о финансовых результатах**  
за Январь - Март 2019 г.

Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	форма по ОКУД	Коды	
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710002	
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКПО	31	03 2019
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	ИНН	77962172	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	7724547224	
		по ОКФС	68.10.11	
		по ОКЕИ	12257	16
			384	

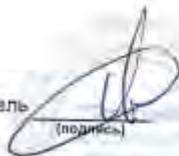
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2019 г.	За Январь - Март 2018 г.
	Выручка	2110	31 808	97 172
	Себестоимость продаж	2120	(29 410)	(79 927)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 396	17 245
	Коммерческие расходы	2210	(1 605)	(10 060)
	Управленческие расходы	2220	(1 435)	(2 292)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(644)	4 893
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	7	50
	Проценты к уплате	2330	(70 656)	(71 238)
	Прочие доходы	2340	29 734	4 742
	Прочие расходы	2350	(88 183)	(54 647)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(129 642)	(116 200)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	2 551	157
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(10 809)	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	41 588	25 397
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(98 862)	(92 803)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2019 г.	За Январь - Март 2018 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	(98 862)	(92 803)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)



Мовсисян Вачаган  
Вачаганович

(расшифровка подписи)

26 апреля 2019 г.





ЮграИнвестСтройПроект



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

Исх. № 2146/1-10  
от «07» июля 2017 года

ООО «Управляющая компания «ОРЕОЛ» ДУ,  
ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»

Настоящим АО «ЮграИнвестСтройПроект» гарантирует погашение в срок до 31.12.2020 г. задолженности перед ООО «УК «ОРЕОЛ» ДУ, ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» по основному долгу в сумме 199 999 500,00 рублей (Сто девяносто девять миллионов девятьсот девяносто девять тысяч пятьсот) рублей 00 копеек и в срок до 31.12.2021 г. задолженности по процентам, начисленным на указанную сумму за период до даты погашения долга, возникшей на основании соглашения от 27.10.2011 г. о расторжении договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г.

Представитель по доверенности  
№28/17 от 01.07.17г.

О.Н. Ильиних



ген.  
Куропаткина 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, юридической формы)

*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

www.armo.ru



Facebook

Twitter

YouTube

VK

# 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 28.07.1998 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:**

Просьба не 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
	Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна
/И.А. Попов/	Доверенность № 02-15/300/17-с от 26.11.2017 г.
	Телефон: 737-03-30, доб. 108
	
	/О.А. Аракелова/
	М.П.
	Полис оформил: Югов 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 третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

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

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 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.

**Неотъемлемой 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.

<p><b>СТРАХОВЩИК:</b> ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> /Г.Р.Юрьева/ М.П.</p> <p><i>Полис оформил: Югов А.В.</i> Дата выдачи полиса: 04.12.2018 г.</p>	<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b> ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> /P.С.Луценко/ М.П.</p>
---	--

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 204 (Двести четыре) страницы.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.