Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/19-140

от 25 января 2019 года

Оценка справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по 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

Попов И.А.

г. Королёв МО, 2019 г.

СОДЕРЖАНИЕ

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

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

«25» января 2019 г.

***Уважаемый Дмитрий Викторович*!**

В соответствии с Техническим заданием № 140 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 **25.01.2019 г.**

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

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

Согласно условиям Технического задания № 140 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:

161 521 200
(Сто шестьдесят один миллион пятьсот двадцать одна тысяча двести)
рублей

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

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 140 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	263 378 486,70 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 199 999 500 руб.; - величина начисленных процентов – 63 378 986,70 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2146/1-ю от 07 июля 2017 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.; - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2146/1-ю от 07 июля2017 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 ***25.01.2019 г.***

9. Срок проведения оценки. Не позднее ***25.01.2019 г.***

10. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными;
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете;
- определение количественных и качественных характеристик Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» проводилось на основе данных последней официально опубликованной отчетности эмитента на 30.09.2018 г.;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

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

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

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

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

К прочим допущениям относится следующее.

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

2. График погашения основной суммы задолженности и начисленных процентов определен на основании данных письма Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 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-I № 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 140 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.
Дата составления отчета	25 января 2019 г.
Порядковый номер отчета	УКО-ТЮ/19-140

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	263 378 486,70 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 199 999 500 руб.; - величина начисленных процентов – 63 378 986,70 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2146/1-ю от 07 июля 2017 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.; - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2146/1-ю от 07 июля2017 г.	На дату оценки не определена

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

Результаты оценки

Наименование объекта/подход	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Затратный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по соглашению о расторжении от 27.10.2011 г. договора участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-609 от 16.09.2008 г.	161 521 200	не использовался	не использовался	161 521 200

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

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

Таблица 1.

Перечень исходных данных

Наименование документа	Вид документа
Договор № ЮИСП-Д-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 31.12.2010 г. по 30.09.2018 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 30.09.2018 г.	копия
Письмо Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2146/1-ю от 07 июля2017 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

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

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

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

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

2. Определение исходных условий оценки.

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

3. Определение исходных данных для методов оценки.

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

Иерархия исходных данных:

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

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

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

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

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

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

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

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

- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по 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 статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые

юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

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

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

3.3. Общие понятия

Право требования задолженности как объект оценки.

1. Имущественные права как объекты гражданского оборота

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

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

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

2. Основание возникновения прав (требований)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Понятие права (требования)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по 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	263 378 486,70 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 199 999 500 руб.; - величина начисленных процентов – 63 378 986,70 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2146/1-ю от 07 июля 2017 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.; - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2146/1-ю от 07 июля2017 г.	На дату оценки не определена

Права требования на задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" определены условиями 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 263 378 486,70 руб. (из которых, 199 999 500 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 63 378 986,70 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 (EBIT) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 31.12.2010 г. по 30.09.2018 г.

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

Таблица 2.

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

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

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

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

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

Таблица 4.

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

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

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

Таблица 5.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств должников

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

Анализ структуры активов и обязательств эмитента производится со следующими целями:

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

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

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

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

Таблица 6.

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

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

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.

Скомпилированный исторический баланс АО «ЮграИнвестСтройПроект» (сравнительная форма)

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

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

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

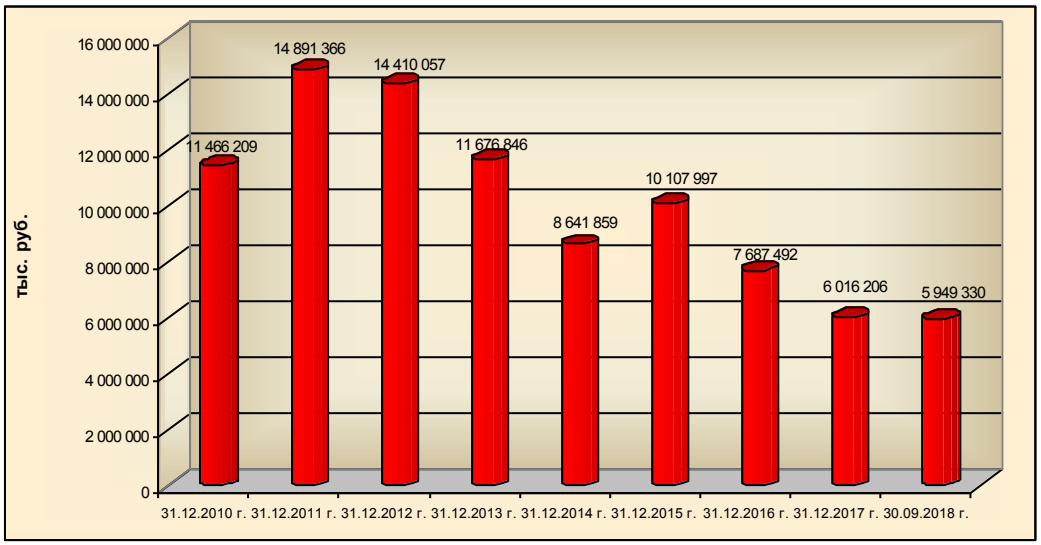


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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

Таблица 8.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса эмитента

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

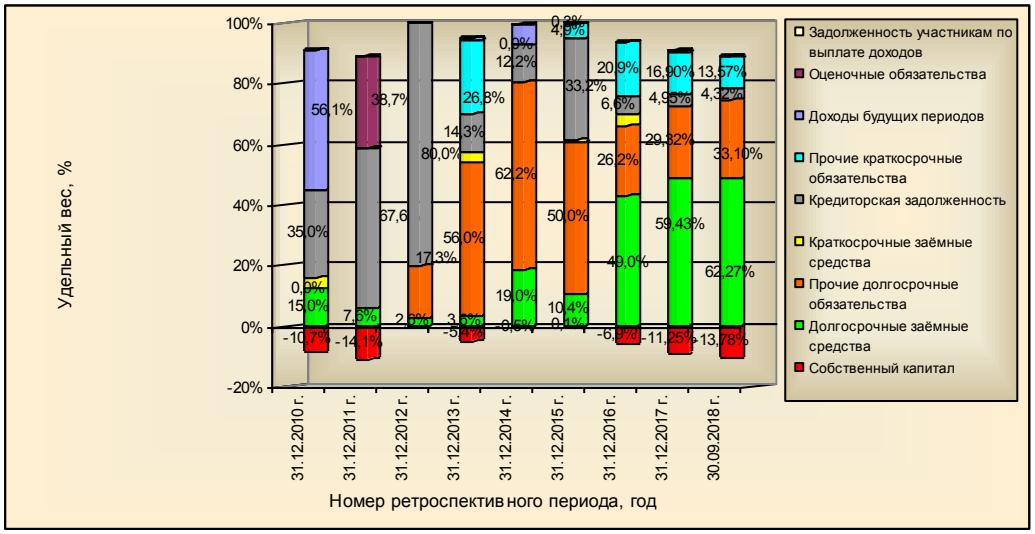


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования активов

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

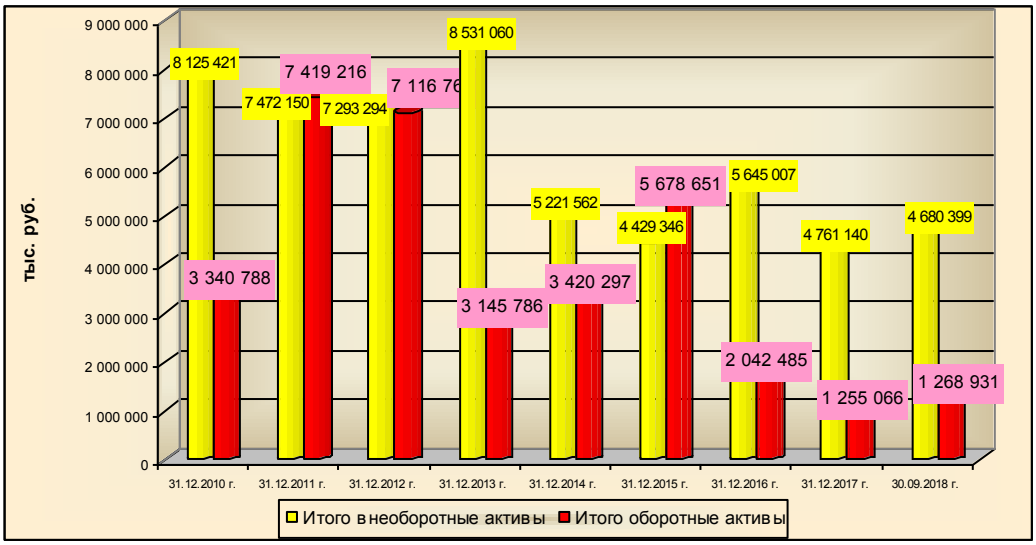


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

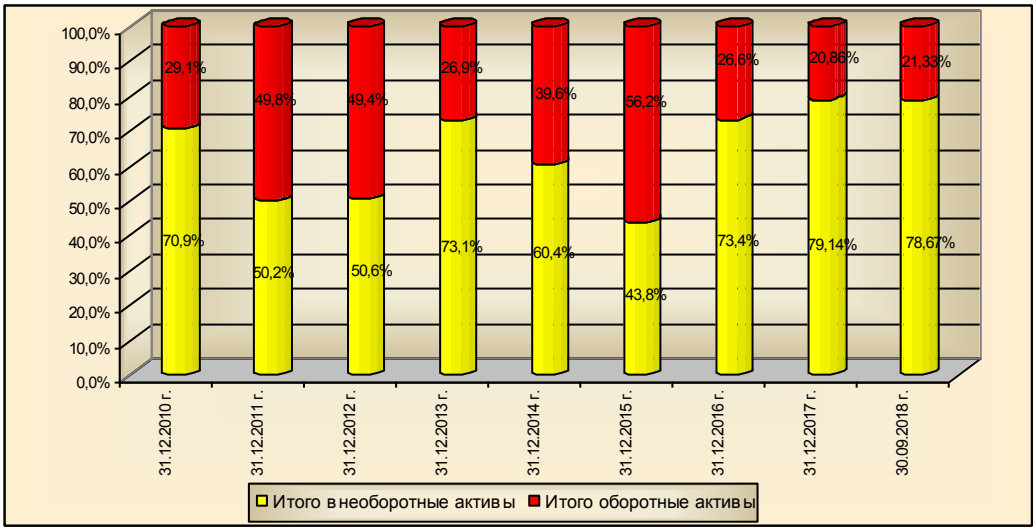


Рис 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

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

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

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

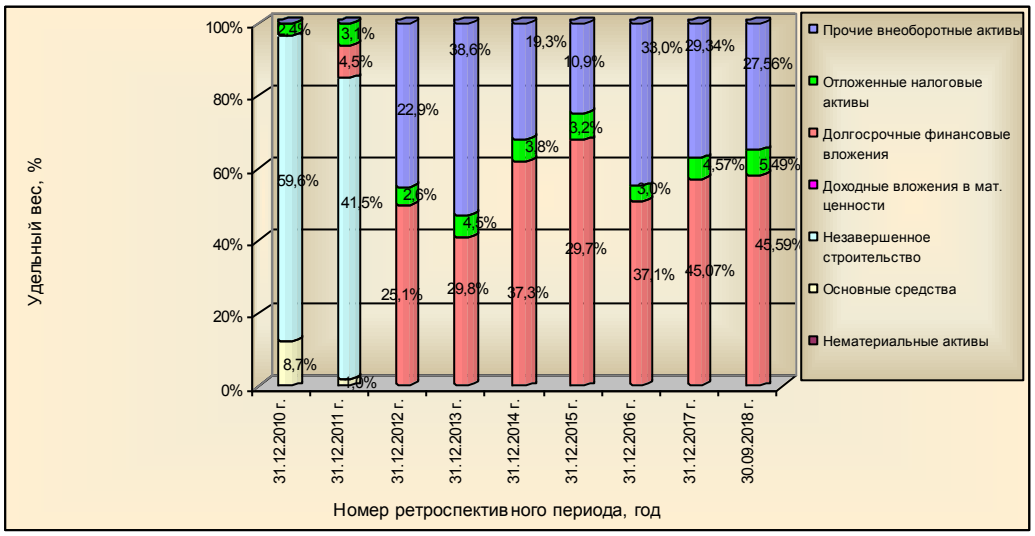


Рис. 5. Структура внеоборотных активов

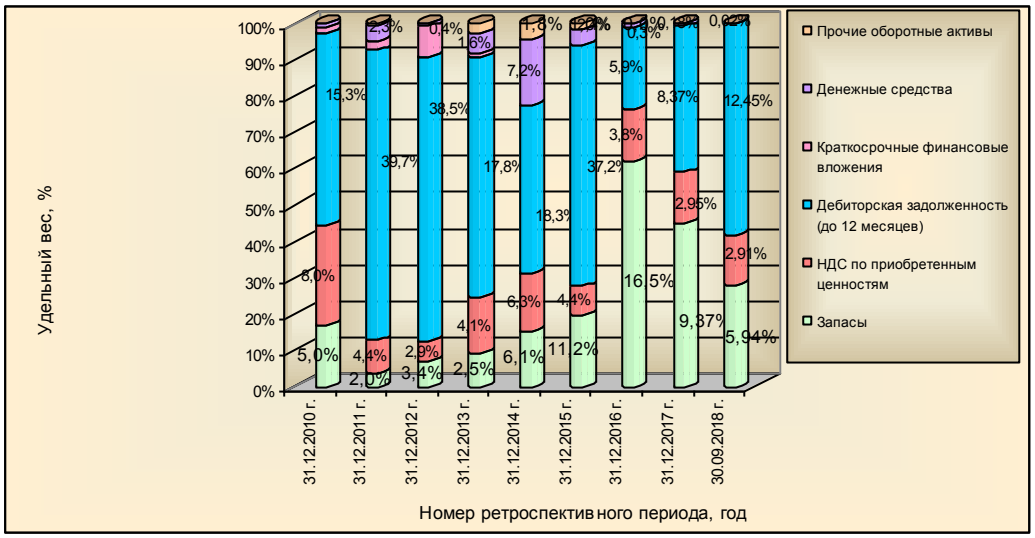


Рис. 6. Структура оборотных активов

Анализ активов эмитента.

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

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют.

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

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

14. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

Анализ обязательств эмитента.

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

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

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

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

5. Краткосрочные заёмные средства. Отсутствуют.

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

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

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

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

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

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

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

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

капитал Общества.

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

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

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

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

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

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

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

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

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика

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

Таблица 10.

Система ранжирования финансовых показателей

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

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

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

Таблица 11.

Классификация предприятий

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

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

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

Таблица 12.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2010 года

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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	1	0	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)		**5**		
Группа финансово-инвестиционной привлек.		**C**		

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 13.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2011 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 14.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2012 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2013 года

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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	1	1	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)		**8**		
Группа финансово-инвестиционной привлек.		**C**		

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2014 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2015 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2016 года

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

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2017 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 20.

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

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

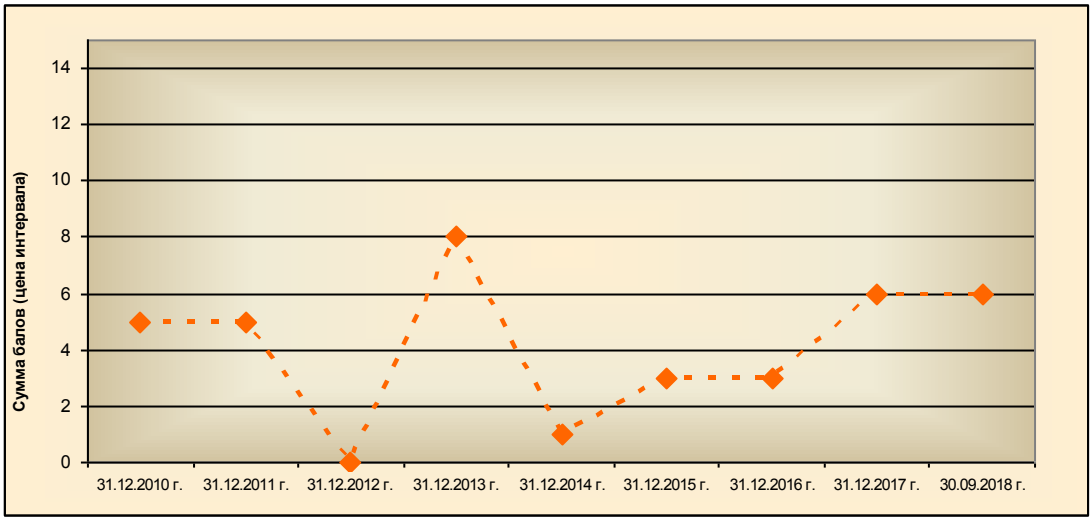


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

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

Таблица 21.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

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

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

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

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2017 г.

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

Таблица 22.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
ВВП	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,00	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,1	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5
Ввод в действие жилых домов	116,06	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10 166	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,1	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	100,2
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5
Импорт товаров, млрд. долл. США	137,8	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	65,36	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0

Источник. 1. http://www.gks.ru

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Основные тенденции социально - экономического развития - 2018 год

Картина экономики. Ноябрь 2018 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Картина деловой активности. Декабрь 2018 года

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Прогноз социально-экономического развития

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

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

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

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

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

Инфляция

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

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

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

Экономический рост

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

Это является следствием ухудшения настроений бизнеса из-за роста неопределенности

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

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

- смещенная ближе к середине года активная фаза реализации национальных проектов при росте налоговой нагрузки уже с 1 января 2019 г.;

- умеренно-жесткая денежно-кредитная политика Банка России, направленная на контроль инфляционных ожиданий.

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

Ключевыми элементами этого пакета являются:

- эффективная реализация национальных проектов, охватывающих ключевые направления социально-экономического развития страны, а также комплексного плана развития инфраструктуры;

- реализация плана действий по повышению уровня инвестиционной активности, включающего набор изменений по улучшению инвестиционного климата, повышению долгосрочной предсказуемости экономического развития, росту уровня конкуренции и эффективности компаний с государственным участием, формированию новых источников финансирования инвестиционной активности, а также изменению отраслевого регулирования;

- пенсионная реформа, направленная на ускоренный рост уровня пенсионного обеспечения.

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

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

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

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

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

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

Консервативный сценарий

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

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

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

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

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

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

Таблица 23.

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

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

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

Источник. 1. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593/prognoz24svod.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=60223a2f-38c5-4685-96f4-6c6476ea3593

4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников

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

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

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

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

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

Таблица 24.

Данные о динамике изменения финансовых показателей отрасли

Период	Валовая выручка, тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	Валюта баланса, тыс. руб.	Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	Краткосрочные заемные средства, тыс. руб.	Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб.
2004	2 887 149	-265 989	15 413 323	4 796 731	1 061 355	791 566
2005	28 948 641	341 641	76 035 931	6 464 302	13 416 331	6 771 737
2006	18 239 183	671 305	115 117 804	11 302 208	24 891 872	11 229 089
2007	17 530 302	1 675 043	188 169 111	37 161 337	32 560 663	18 223 413
2008	29 003 574	-11 928 022	429 500 320	42 825 116	38 426 609	187 392 719
2009	35 117 655	-161 214	412 650 135	53 472 056	27 490 300	184 156 653
2010	52 736 514	-22 915 335	443 010 008	60 311 672	40 507 735	157 965 924
2011	64 578 406	-2 299 062	495 386 914	69 300 738	45 029 920	162 682 400
2012	94 499 597	3 875 332	614 971 314	94 538 732	63 225 553	86 107 328

Период	Валовая выручка, тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	Валюта баланса, тыс. руб.	Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	Краткосрочные заемные средства, тыс. руб.	Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб.
2013	128 447 191	215 878	845 810 287	103 795 363	68 961 723	244 170 425
2014	128 536 294	-5 436 577	880 905 418	121 516 284	95 248 612	237 856 868
2015	119 730 461	-42 899 082	915 937 366	165 178 164	61 392 067	183 369 979

Источник. 1 http://cbsd.gks.ru/

Для оценки состояния и перспектив развития отрасли, представленные в табл. 24, данные сопоставлялись с аналогичными данными для всей экономики. В качестве источника информации использовалась центральная база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (http://cbsd.gks.ru/) раздел Финансы организаций. Для выборки данных использовались следующие значения параметров группирования:

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

По состоянию на дату проведения оценки в указанном источнике доступны данные до 2015 г. включительно. Данные о динамике изменений указанных выше, сводных по всем предприятиям по всем отраслям, параметров представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Данные о динамике изменения финансовых показателей по всем отраслям

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

Источник. 1 http://cbsd.gks.ru/

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

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

где:

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

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

σ^2_m – дисперсия параметра экономики.

Коэффициент бета может иметь как положительные, так и отрицательные значения. Положительное значение коэффициента свидетельствует об однонаправленной динамике

изменения параметров отрасли и экономики, отрицательное значение указывает на наличие разнонаправленной динамики. Характеристики чувствительности изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом и направленности изменений представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

Таблица 27.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли

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

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

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

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

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

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

4.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)

Общие положения

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

Исходя из вышеуказанного определения, отделяем этот рынок:

1. во - первых, от биржевого долгового рынка и организованного рынка векселей компаний;

2. во – вторых, от организованного рынка факторинга и форфейтинга, ориентированного на массовую скупку долгов первоклассных платежеспособных предприятий у их поставщиков, нуждающихся в пополнении оборотных средств.

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

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

<u>Правовые основы функционирования рынка</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Участники рынка

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

Категории продавцов	Характеристики (описание) продавцов
Арбитражные управляющие	Продают, как правило, безнадёжные долги предприятий 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%..
Реальные ко взысканию необеспеченные долги	Как правило, не банковские долги. Вероятность продажи оценить очень сложно. Основные критерии – платежеспособность должника, правильность и полнота оформления документов. Возможны покупатели со специальной (но рыночной) мотивацией, например, в виде стремления к зачёту взаимных требований.
Реальные ко взысканию обеспеченные долги	Как правило, банковские долги. Вероятность продажи зависит от платежеспособности должника (который может быть неплатежеспособным), полноты и правильности оформления документов, а также адекватности оценки и ликвидности обеспечения. Продажа имущества, являющегося обеспечением долга, через продажу самого долга.

Цены и дисконты

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

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

Вышеуказанные данные хорошо согласуются с альтернативными результатами.

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

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

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

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

Факторы, определяющие цену долга непубличных компаний

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

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

Факторы, определяющие ликвидность долга

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

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

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
	настоящего контракта». Договоры цессии, заключенные вопреки подобному запрету, юридической силы иметь не будут. Нельзя уступить право требования по обязательствам, которые возникли из публичных, а не из гражданских правоотношений. Например, невозможно продать долг налоговой инспекции перед компанией, вызванный переплатой того или иного налога, или задолженность, возникшую из-за задержки выплат средств из бюджета любого уровня – субсидий, оплаты по госзаказу, инвестиций.
Полнота комплекта документов, подтверждающих существование и размер долга	Один из самых важных факторов, позволяющий продать долг за максимальные деньги. Как правило, покупатели готовы принять на себя риски банкротства должника, но не риски проигрыша дела в арбитражном суде. Если ситуация с документами неопределенна, шансы получить хорошую цену стремятся к нулю. При этом, комплект документов, подтверждающих существование долга, будет различаться в зависимости от типа сделки, по которой возникла задолженность.
Наличие достоверной информации о должнике	Необходимо предоставить потенциальному покупателю самую актуальную контактную информацию о должнике – адрес офиса, контактные лица, телефоны и т.д. Мало кто захочет покупать долги компании, с представителями которой сложно провести даже обычные переговоры. Покупателей, как правило, не интересуют «неуловимые» должники, за исключением тех случаев, когда есть достоверная информация об их интересных для продажи активах (что представляет собой актив, где находиться, реальное состояние и т.д.). Должники, не исполняющие вступившее в законную силу решение суда, также настораживают покупателей, еще более - компании банкроты.
Реальность стоимости долга	Стоит ориентироваться в первую очередь на основную часть - «тело» - долга. Величина штрафов, пеней и неустоек имеет для покупателя вторичное значение. 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.
Факторы, повышающие стоимость долга	Такими факторами являются: • признание долга должником хотя бы на уровне акта сверки; • прежний положительный опыт взыскания задолженности с должника; • длительное сотрудничество с должником; • существование других кредиторов. Необходимо документальное подтверждение указанных факторов, что повышает вероятность взыскания.
Прочие факторы	В некоторых случаях покупателю гораздо интереснее купить долг одновременно у нескольких кредиторов. Это позволит, к примеру, контролировать ход процедуры банкротства. Большое количество кредиторов, каждый из которых «тянет одеяло на себя» может негативно сказаться на последующей процедуре взыскания и, соответственно, на цене. Поэтому если информация о других кредиторах вашего должника, стоит поинтересоваться возможностью формирования их пула, и опять же сообщить об этом будущему покупателю долга.

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 выставлять достаточно высокую стартовую цену продаваемых долгов – в среднем примерно в половину от суммы номинала. Однако, для совершения сделки в таком случае продавцу придется либо обеспечить наличие доказательств платежеспособности должника, либо продаваемый долг будет рассматривать как «мусорный».

4. Для обеспеченных долгов, напротив, цена сделки в среднем составляет порядка половины от номинала долга. При этом, с точки зрения продавца, начальная цена задолженности часто близка к номиналу, а иногда и превышает ее исходя из стоимости обеспечения. Поэтому при отсутствии гибкости в позиции продавца поиск покупателя для совершения сделки может занять продолжительное время. В любом случае, определяющую роль для заключения сделки по поводу обеспеченного долга наряду с должным документальным оформлением, прежде всего, играет характеристика предлагаемого обеспечения.

Текущие тенденции рынка цессии («плохих» долгов)

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

Списание на рынке долгов

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

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

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

Рынок продажи долгов: тенденции и перспективы

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

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

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

Правительственные меры регулирования

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

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

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

Перспективы развития ситуации

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

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

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

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

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

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

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

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

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

https://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/ot-uridicheskih-lits

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Санкт-Петербург	24.01.2019	ф.л.			1 647 640
Санкт-Петербург	24.01.2019	ф.л.			2 977 040
Татарстан республика	23.01.2019	ф.л.		120 450	50 000
Оренбургская область	23.01.2019	ф.л.		307 487	80 000
Ставропольский край	23.01.2019	ф.л.		1 151 736	600 000
Чувашия республика	23.01.2019	ф.л.		270 239	150 000
Краснодарский край	23.01.2019	ф.л.		333 509	100 000
Удмуртская республика	23.01.2019	ф.л.		443 437	70 000
Омская область	23.01.2019	ф.л.		211 477	150 000
Самарская область	23.01.2019	ю.л.	2018	136 956	114 000
Москва	23.01.2019	ю.л.	2018	5 885 062	2 446 000
Московская область	23.01.2019	ф.л.	2018	1 822 487	335 000
Российская Федерация	23.01.2019	ю.л.	2017	392 110	120 000
Свердловская область	23.01.2019	ф.л.	2018	4 525 446	96 000
Ростовская область	23.01.2019	ю.л.	2018	796 010	73 000
Ростовская область	23.01.2019	ю.л.	2018	451 118	44 000
Татарстан республика	22.01.2019	ф.л.	2014	17 654 391	4 800 000
Татарстан республика	22.01.2019	ф.л.	2012	545 000	320 000
Татарстан республика	22.01.2019	ю.л.	2014	2 700 000	484 700
Ульяновская область	17.01.2019	ю.л.	2018	145 000 000	135 000 000

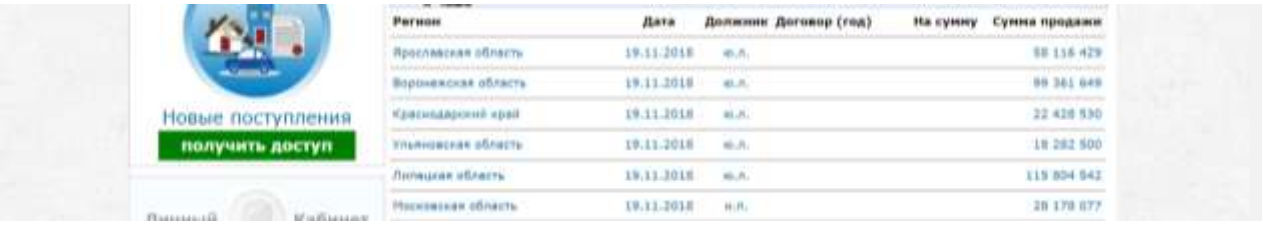
Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Дагестан республика	28.12.2018	ф.л.			договорная
Краснодарский край	28.12.2018	ю.л.			10 347 518
Чеченская республика	27.12.2018	ю.л.		2 767 107	договорная
Чувашия республика	27.12.2018	ю.л.		221 565	155 000
Башкортостан республика	27.12.2018	ю.л.		72 886	51 000
Волгоградская область	27.12.2018	ю.л.		700 148	546 000
Ростовская область	27.12.2018	ю.л.		445 703	111 000
Москва	27.12.2018	ю.л.	2017	760 746	533 000
Новосибирская область	25.12.2018	ф.л.			326 292

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Пермский край	20.12.2018	ф.л.		3 034 700	303 470
Оренбургская область	20.12.2018	ф.л.		561 852	28 092
Свердловская область	20.12.2018	ф.л.		421 177	21 058
Татарстан республика	20.12.2018	ф.л.		443 868	22 193
Ростовская область	20.12.2018	ю.л.	2017	890 419	107 000
Самарская область	20.12.2018	ф.л.	2017	133 840	33 000
Москва	20.12.2018	ю.л.	2017	1 571 203	1 100 000
Москва	20.12.2018	ю.л.	2017	3 092 980	2 163 000
Ивановская область	20.12.2018	ю.л.	2017	551 369	386 000
Ярославская область	20.12.2018	ю.л.	2017	106 217	74 000
Тверская область	20.12.2018	ф.л.	2017	341 755	239 000
Волгоградская область	20.12.2018	ю.л.	2017	3 560 971	договорная
Волгоградская область	20.12.2018	ф.л.	2017	4 453 858	105 000
Волгоградская область	20.12.2018	ю.л.	2017	2 514 416	договорная
Москва	20.12.2018	ю.л.	2017	703 709	договорная
Волгоградская область	20.12.2018	ю.л.	2017	2 318 717	580 000
Волгоградская область	20.12.2018	ю.л.	2017	1 385 780	договорная
Москва	20.12.2018	ю.л.	2017	32 355	30 000
Татарстан республика	20.12.2018	ю.л.	2017	311 511	договорная
Москва	20.12.2018	ю.л.	2017	148 448	договорная

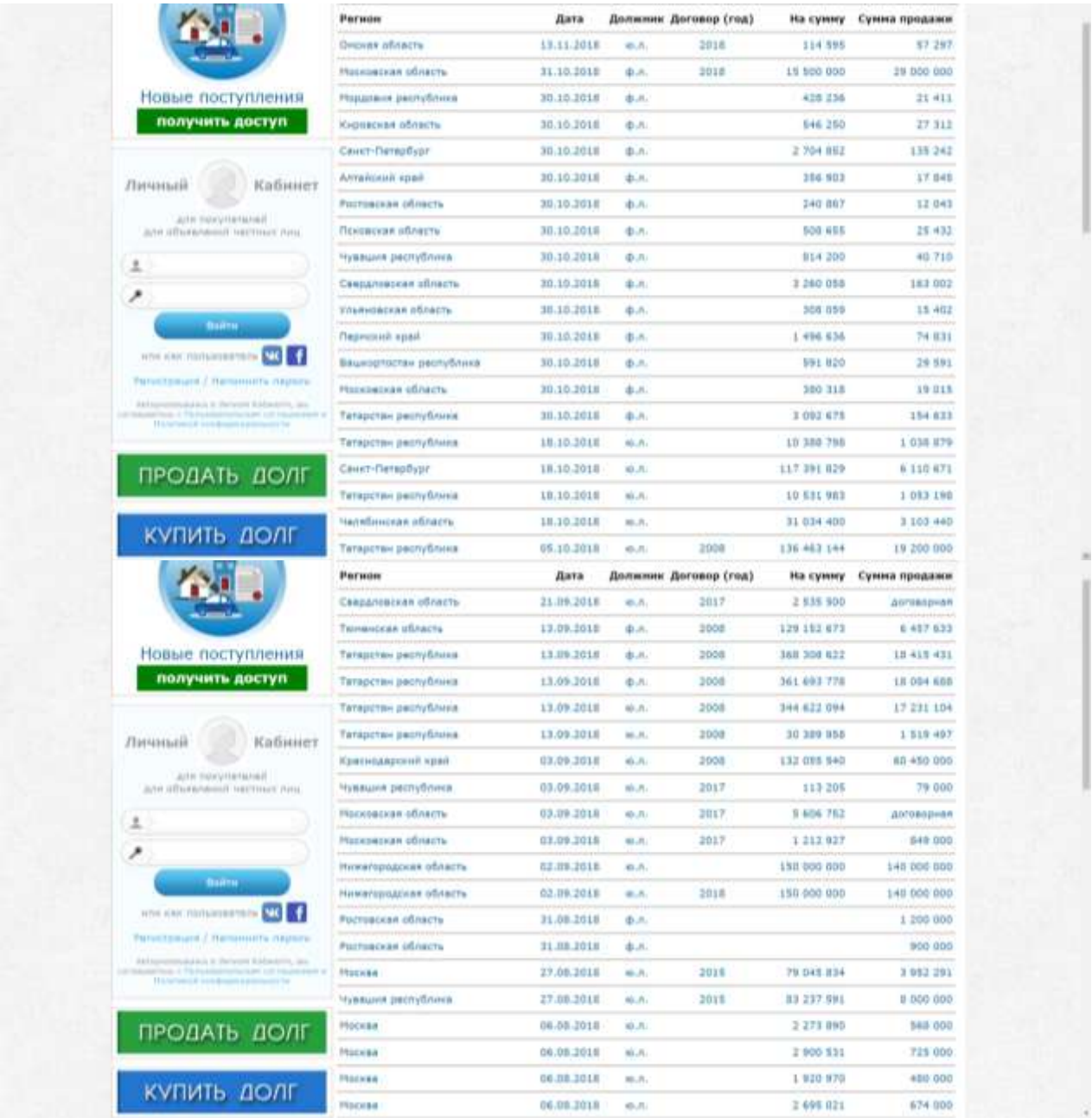
Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Хабаровский край	20.12.2018	ю.л.	2017	3 795 314	договорная
Москва	20.12.2018	ю.л.	2017	116 655	29 000
Хабаровский край	20.12.2018	ю.л.	2017	440 724	договорная
Москва	20.12.2018	ю.л.	2017	2 842 525	1 990 000
Москва	20.12.2018	ю.л.	2017	1 122 354	786 000
Саратовская область	20.12.2018	ю.л.	2017	152 484	договорная
Москва	20.12.2018	ю.л.	2017	268 175	67 000
Ярославская область	20.12.2018	ю.л.	2017	87 460	23 000
Красноярский край	20.12.2018	ю.л.	2017	375 830	договорная
Красноярский край	20.12.2018	ю.л.	2017	115 647	22 000
Самарская область	20.12.2018	ю.л.	2017	770 000	договорная
Хакасия республика	20.12.2018	ю.л.		12 263 075	8 584 000
Ханты-Мансийский АО Югра автономный округ	20.12.2018	ю.л.	2017	1 460 215	договорная
Кемеровская область	20.12.2018	ю.л.	2017	286 328	договорная
Москва	18.12.2018	н.л.	2016	2 678 961	267 896
Москва	18.12.2018	н.л.	2016	284 937	28 493
Москва	18.12.2018	н.л.	2016	4 171 481	417 148
Москва	18.12.2018	н.л.	2016	2 300 000	230 000
Москва	18.12.2018	н.л.	2018	300 000	30 000
Москва	18.12.2018	н.л.	2017	1 096 786	109 678

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Москва	18.12.2018	н.л.	2017	68 038 825	6 803 882
Москва	18.12.2018	н.л.	2017	336 888	33 688
Краснодарский край	18.12.2018	ю.л.			22 988 295
Москва	13.12.2018	ю.л.	2018	762 951	76 295
Москва	13.12.2018	ю.л.	2016	1 500 000	150 000
Москва	13.12.2018	ю.л.	2018	337 142	33 714
Москва	13.12.2018	ю.л.	2016	1 672 009	167 200
Москва	13.12.2018	ю.л.	2016	2 400 000	240 000
Москва	13.12.2018	ю.л.	2017	1 450 000	145 000
Москва	13.12.2018	ю.л.	2018	4 426 213	442 621
Татарстан республика	11.12.2018	ю.л.	2009		25 000 000
Ставропольский край	10.12.2018	ф.л.			43 447 977
Новосибирская область	09.12.2018	ф.л.			1 377 000
Ставропольский край	07.12.2018	ю.л.			договорная
Смоленская область	06.12.2018	ф.л.	2016	48 701	4 870
Забайкальский край	06.12.2018	ю.л.			38 822 083
Вологодская область	06.12.2018	ф.л.			2 642 968
Ростовская область	05.12.2018	ф.л.			1 500 000
Ростовская область	09.12.2018	ф.л.		550 000	880 000

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Орловская область	29.11.2018	ю.л.			25 119 138
Ульяновская область	27.11.2018	ю.л.	2015	432 162	43 216
Ульяновская область	27.11.2018	н.л.	2014	867 217	86 721
Ульяновская область	27.11.2018	н.л.	2015	2 254 602	225 460
Татарстан республика	27.11.2018	н.л.	2016	1 064 533	106 453
Татарстан республика	27.11.2018	ю.л.	2015	1 306 178	130 617
Татарстан республика	27.11.2018	н.л.	2015	1 310 778	131 077
Татарстан республика	27.11.2018	н.л.	2017	940 520	94 052
Татарстан республика	27.11.2018	ю.л.	2015	1 866 646	186 664
Татарстан республика	27.11.2018	н.л.	2016	1 550 540	155 054
Курганская область	27.11.2018	ю.л.			9 380 498
Красноярский край	26.11.2018	ф.л.			29 014 190
Красноярский край	26.11.2018	ф.л.			30 903 138
Красноярский край	26.11.2018	ю.л.			382 000 000
Северная Осетия - Алания республика	26.11.2018	н.л.			7 057 871
Москва	23.11.2018	ю.л.			114 208 111
Краснодарский край	23.11.2018	ю.л.			17 047 978
Красноярский край	23.11.2018	ю.л.			8 678 999
Санкт-Петербург	23.11.2018	ю.л.	2014	442 306 275	45 000 000
Краснодарский край	19.11.2018	ю.л.			7 094 176

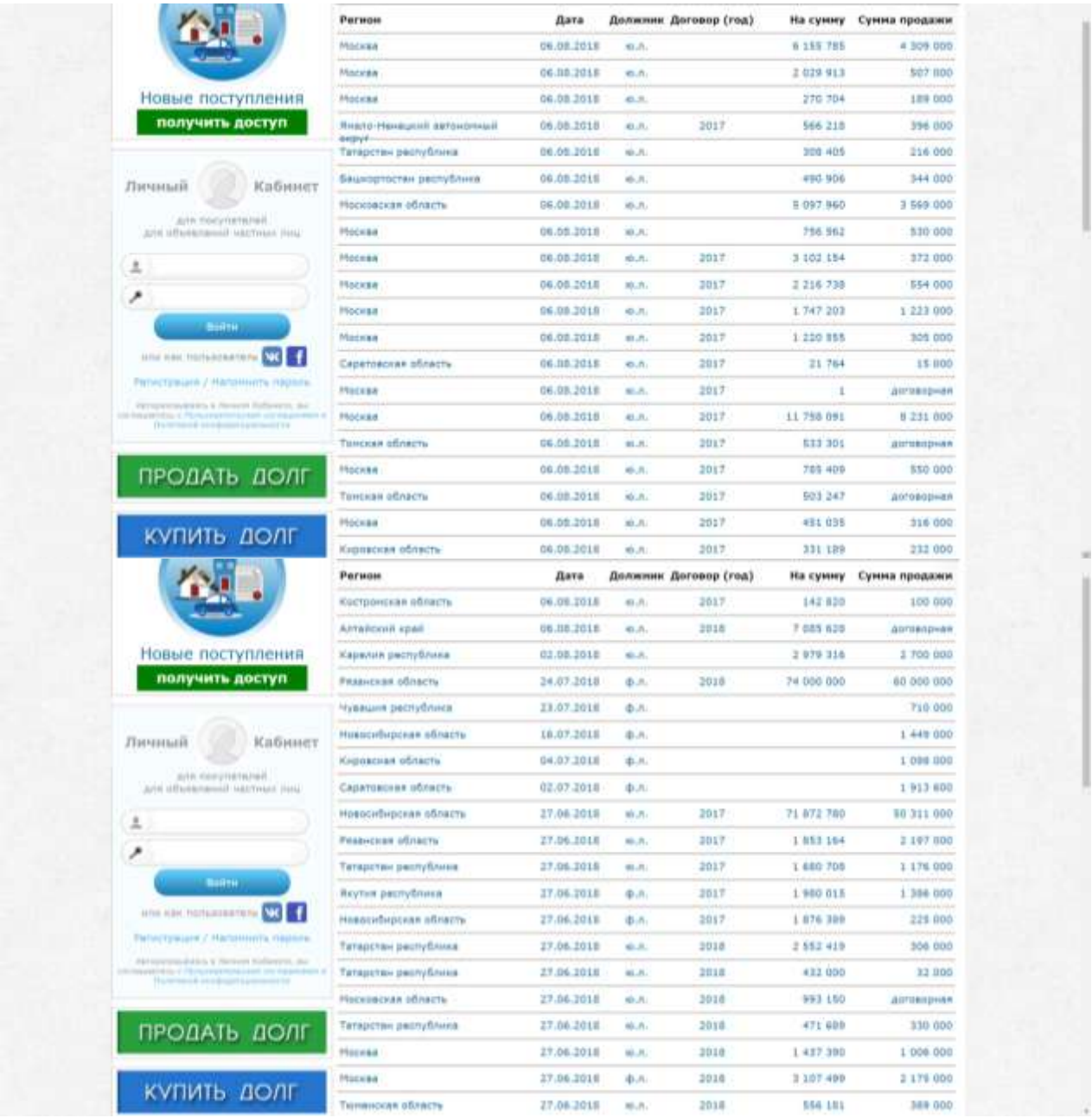


Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Ярославская область	19.11.2018	ю.л.			58 116 429
Воронежская область	19.11.2018	ю.л.			99 361 649
Краснодарский край	19.11.2018	ю.л.			22 428 530
Ульяновская область	19.11.2018	ю.л.			18 282 500
Липецкая область	19.11.2018	ю.л.			119 804 942
Московская область	19.11.2018	н.л.			28 178 077



Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Омская область	13.11.2018	ю.л.	2018	114 595	57 297
Московская область	31.10.2018	ф.л.	2018	15 500 000	29 000 000
Мордовия республика	30.10.2018	ф.л.		428 236	21 411
Кировская область	30.10.2018	ф.л.		546 250	27 312
Санкт-Петербург	30.10.2018	ф.л.		2 704 852	135 242
Алтайский край	30.10.2018	ф.л.		356 903	17 845
Ростовская область	30.10.2018	ф.л.		240 867	12 043
Псковская область	30.10.2018	ф.л.		508 655	25 432
Чувашия республика	30.10.2018	ф.л.		814 200	40 710
Свердловская область	30.10.2018	ф.л.		3 260 058	163 002
Ульяновская область	30.10.2018	ф.л.		308 059	15 402
Пермский край	30.10.2018	ф.л.		1 496 636	74 831
Башкортостан республика	30.10.2018	ф.л.		591 820	29 591
Московская область	30.10.2018	ф.л.		380 318	19 015
Татарстан республика	30.10.2018	ф.л.		3 092 675	154 633
Татарстан республика	18.10.2018	ю.л.		10 380 798	1 038 879
Санкт-Петербург	18.10.2018	ю.л.		117 391 829	6 110 671
Татарстан республика	18.10.2018	ю.л.		10 531 983	1 053 198
Челябинская область	18.10.2018	ю.л.		31 034 400	3 103 440
Татарстан республика	05.10.2018	ю.л.	2008	136 463 144	19 200 000

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Свердловская область	21.09.2018	ю.л.	2017	2 535 900	договорная
Тюменская область	13.09.2018	ф.л.	2008	129 152 673	6 457 633
Татарстан республика	13.09.2018	ф.л.	2008	368 308 622	18 415 431
Татарстан республика	13.09.2018	ф.л.	2008	361 693 778	18 084 688
Татарстан республика	13.09.2018	ю.л.	2008	344 622 094	17 231 104
Татарстан республика	13.09.2018	ю.л.	2008	30 389 958	1 519 497
Краснодарский край	03.09.2018	ю.л.	2008	132 088 940	80 450 000
Чувашия республика	03.09.2018	ю.л.	2017	113 205	79 000
Московская область	03.09.2018	ю.л.	2017	5 606 762	договорная
Московская область	03.09.2018	ю.л.	2017	1 212 927	849 000
Нижегородская область	02.09.2018	ю.л.		150 000 000	140 000 000
Нижегородская область	02.09.2018	ю.л.	2018	150 000 000	140 000 000
Ростовская область	31.08.2018	ф.л.			1 200 000
Ростовская область	31.08.2018	ф.л.			900 000
Москва	27.08.2018	ю.л.	2018	79 048 834	3 952 291
Чувашия республика	27.08.2018	ю.л.	2018	83 237 591	8 000 000
Москва	06.08.2018	ю.л.		2 273 890	968 000
Москва	06.08.2018	ю.л.		2 900 531	725 000
Москва	06.08.2018	ю.л.		1 920 970	480 000
Москва	06.08.2018	ю.л.		2 696 021	674 000

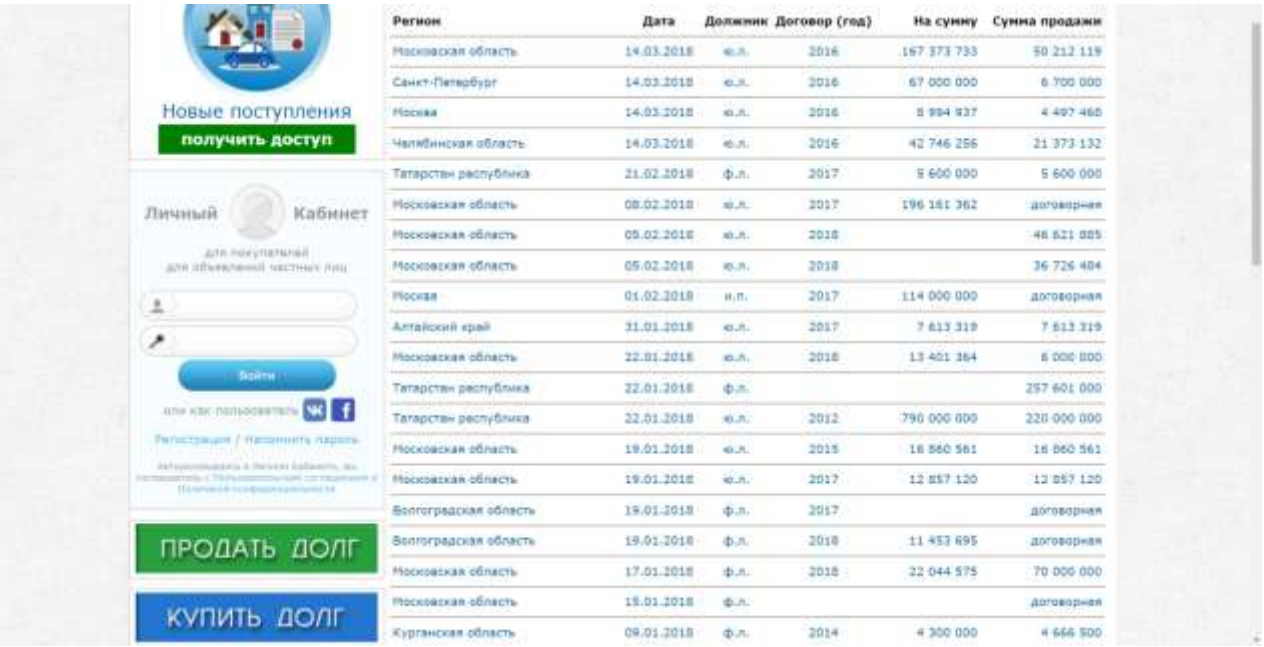


Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Москва	06.08.2018	ю.л.		6 155 785	4 309 000
Москва	06.08.2018	ю.л.		2 029 913	507 000
Москва	06.08.2018	ю.л.		270 704	189 000
Ямало-Ненецкий автономный округ	06.08.2018	ю.л.	2017	566 218	396 000
Татарстан республика	06.08.2018	ю.л.		308 405	216 000
Башкортостан республика	06.08.2018	ю.л.		490 906	344 000
Московская область	06.08.2018	ю.л.		5 097 960	3 569 000
Москва	06.08.2018	ю.л.		756 962	530 000
Москва	06.08.2018	ю.л.	2017	3 102 154	372 000
Москва	06.08.2018	ю.л.	2017	2 216 738	554 000
Москва	06.08.2018	ю.л.	2017	1 747 203	1 223 000
Москва	06.08.2018	ю.л.	2017	1 220 855	305 000
Саратовская область	06.08.2018	ю.л.	2017	21 764	15 000
Москва	06.08.2018	ю.л.	2017	1	договорная
Москва	06.08.2018	ю.л.	2017	11 758 091	8 231 000
Томская область	06.08.2018	ю.л.	2017	533 301	договорная
Москва	06.08.2018	ю.л.	2017	785 409	550 000
Томская область	06.08.2018	ю.л.	2017	503 247	договорная
Москва	06.08.2018	ю.л.	2017	451 035	316 000
Кировская область	06.08.2018	ю.л.	2017	331 189	232 000
Регион	**Дата**	**Должник**	**Договор (год)**	**На сумму**	**Сумма продажи**
Костромская область	06.08.2018	ю.л.	2017	142 820	100 000
Алтайский край	06.08.2018	ю.л.	2018	7 085 628	договорная
Карелия республика	02.08.2018	ю.л.		2 979 316	2 700 000
Рязанская область	24.07.2018	ф.л.	2018	74 000 000	60 000 000
Чувашия республика	23.07.2018	ф.л.			710 000
Новосибирская область	18.07.2018	ф.л.			1 449 000
Кировская область	04.07.2018	ф.л.			1 098 000
Саратовская область	02.07.2018	ф.л.			1 913 800
Новосибирская область	27.06.2018	ю.л.	2017	71 872 780	50 311 000
Рязанская область	27.06.2018	ю.л.	2017	1 853 164	2 197 000
Татарстан республика	27.06.2018	ю.л.	2017	1 680 708	1 176 000
Якутия республика	27.06.2018	ф.л.	2017	1 980 015	1 386 000
Новосибирская область	27.06.2018	ф.л.	2017	1 876 388	225 000
Татарстан республика	27.06.2018	ю.л.	2018	2 552 419	306 000
Татарстан республика	27.06.2018	ю.л.	2018	432 000	32 000
Московская область	27.06.2018	ю.л.	2018	993 150	договорная
Татарстан республика	27.06.2018	ю.л.	2018	471 688	330 000
Москва	27.06.2018	ю.л.	2018	1 437 390	1 006 000
Москва	27.06.2018	ф.л.	2018	3 107 499	2 175 000
Тюменская область	27.06.2018	ю.л.	2018	556 181	389 000

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Омская область	30.05.2018	ф.л.		299 900 000	договорная
Иркутская область	28.05.2018	ю.л.	2018	3 613 452	2 529 000
Тюменская область	24.05.2018	ю.л.	2018	44 631 000	49 000 000
Москва	18.05.2018	ф.л.		1 404 677	50 000
Московская область	16.05.2018	ю.л.		229 166	договорная
Москва	16.05.2018	ю.л.		968 022	484 000
Нижегородская область	16.05.2018	ю.л.		314 133	220 000
Коми республика	16.05.2018	ю.л.		136 775	96 000
Вологодская область	16.05.2018	ф.л.		143 070	100 000
Москва	16.05.2018	ю.л.		167 683	117 000
Красноярский край	16.05.2018	ю.л.		3 437 206	411 000
Москва	16.05.2018	ю.л.		1 560 284	1 092 000
Москва	16.05.2018	ю.л.	2017	388 930	90 000
Москва	16.05.2018	ю.л.	2017	299 745	210 000
Ямало-Ненецкий автономный округ	16.05.2018	ю.л.	2017	1 452 545	1 017 000
Московская область	16.05.2018	ю.л.	2017	2 017	136 000
Иркутская область	16.05.2018	ф.л.	2017	1 357 952	951 000
Кемеровская область	16.05.2018	ю.л.	2017	320 613	80 000
Москва	16.05.2018	ю.л.	2017	1 550 135	186 000
Иркутская область	16.05.2018	ю.л.	2017	1 357 952	951 000
Регион	**Дата**	**Должник**	**Договор (год)**	**На сумму**	**Сумма продажи**
Кемеровская область	16.05.2018	ю.л.	2017	320 613	80 000
Москва	16.05.2018	ю.л.	2017	1 550 135	186 000
Москва	16.05.2018	ю.л.	2017	90 188	11 000
Москва	16.05.2018	ю.л.	2017	64 291	8 000
Москва	16.05.2018	ю.л.	2017	712 000	500 000
Москва	16.05.2018	ф.л.	2017	8 378 121	2 095 000
Московская область	16.05.2018	ф.л.	2017	55 209	14 000
Москва	16.05.2018	ю.л.		116 152	29 000
Кемеровская область	16.05.2018	ю.л.	2018	65 192	16 000
Саратовская область	10.05.2018	ф.л.			2 277 900
Волгоградская область	29.03.2018	ф.л.			2 553 981
Новосибирская область	27.03.2018	ф.л.			1 629 000
Московская область	23.03.2018	ф.л.			8 030 500
Мурманская область	20.03.2018	и.л.	2014	534 000	90 000
Москва	15.03.2018	ф.л.	2016	16 999 991	8 499 995
Москва	15.03.2018	ф.л.	2016	2 117 117	1 059 558
Москва	15.03.2018	ф.л.	2016	1 000 000	500 000
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	3 755 703	2 253 421
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	5 790 294	1 737 088
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	2 997 362	1 498 681
Регион	**Дата**	**Должник**	**Договор (год)**	**На сумму**	**Сумма продажи**
Москва	15.03.2018	ф.л.	2016	446 839	223 419
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	257 531 318	25 753 131
Санкт-Петербург	15.03.2018	ю.л.	2016	2 919 688	1 459 844
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	2 829 514	1 414 757
Москва	15.03.2018	ф.л.	2016	48 000 000	4 800 000
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	1 204 009	602 004
Москва	15.03.2018	ф.л.	2016	48 000 000	4 800 000
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	8 994 937	4 497 468
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	1 697 118	1 018 271
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	895 402	268 620
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	1 500 000	900 000
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	7 441 986	4 465 192
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	1 500 000	750 000
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	1 200 000	600 000
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	2 089 414	1 253 648
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	700 000	210 000
Московская область	15.03.2018	ф.л.	2016	1 743 260	871 630
Татарстан республика	14.03.2018	ю.л.		110 000 000	65 165 000
Санкт-Петербург	14.03.2018	ю.л.	2014	21 683 139	2 168 313
Калмыкия республика	14.03.2018	ю.л.	2016	22 029 415	2 202 941

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	10 788 334	9 392 667
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	1 626 574	813 287
Кабардино-Балкарская республика	14.03.2018	ю.л.	2017	2 968 992	296 899
Ленинградская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 270 820	127 082
Татарстан республика	14.03.2018	ю.л.	2016	10 078 484	1 007 848
Кемеровская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 549 742	77 487
Самарская область	14.03.2018	ю.л.	2016	2 790 340	279 034
Татарстан республика	14.03.2018	ю.л.	2016	7 140 527	714 052
Белгородская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 950 000	195 000
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	30 612 619	15 306 309
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	446 839	223 419
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	301 804	181 082
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	929 865	557 979
Москва	14.03.2018	ф.л.	2017	1 007 235	100 723
Башкортостан республика	14.03.2018	ю.л.	2014	1 054 818	105 481
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	90 188	54 113
Краснодарский край	14.03.2018	ю.л.	2017	1 136 308	340 892
Воронежская область	14.03.2018	ю.л.	2018	1 151 071	115 107
Челябинская область	14.03.2018	ю.л.	2017	1 187 460	59 372
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	1 204 009	602 004
Регион	**Дата**	**Должник**	**Договор (год)**	**На сумму**	**Сумма продажи**
Московская область	14.03.2018	ф.л.	2016	1 337 568	668 784
Саратовская область	14.03.2018	ю.л.	2017	1 490 920	149 092
Башкортостан республика	14.03.2018	ю.л.	2016	1 493 599	149 359
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	1 632 235	816 117
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 697 118	1 018 271
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	78 801	47 160
Башкортостан республика	14.03.2018	ю.л.	2016	2 050 728	410 146
Башкортостан республика	14.03.2018	ю.л.	2016	1 719 063	171 906
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 732 622	866 311
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 743 260	871 630
Хабаровский край	14.03.2018	ю.л.	2016	1 907 612	190 761
Краснодарский край	14.03.2018	ф.л.	2017	2 035 085	610 525
Новосибирская область	14.03.2018	ю.л.	2016	2 049 972	102 498
Татарстан республика	14.03.2018	ю.л.	2014	2 179 553	217 955
Татарстан республика	14.03.2018	ю.л.	2016	2 198 291	219 829
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	59 814	35 888
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2018	2 213 220	1 327 932
Татарстан республика	14.03.2018	ю.л.	2016	2 378 080	475 616
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	6 434 221	3 860 532
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	2 591 093	1 554 656
Регион	**Дата**	**Должник**	**Договор (год)**	**На сумму**	**Сумма продажи**
Татарстан республика	14.03.2018	ю.л.	2016	2 623 084	262 308
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	3 296 479	1 979 087
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	5 076 451	2 538 225
Новосибирская область	14.03.2018	ф.л.	2016	2 630 717	131 535
Краснодарский край	14.03.2018	ю.л.	2016	2 644 605	528 921
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	4 272 053	1 281 616
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	2 813 817	1 406 958
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	2 829 514	1 414 757
Новосибирская область	14.03.2018	ф.л.		2 936 083	146 804
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	3 958 346	1 979 173
Красноярский край	14.03.2018	ю.л.	2016	3 096 576	154 828
Саратовская область	14.03.2018	ю.л.	2014	3 209 471	320 947
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	2 997 362	1 498 681
Краснодарский край	14.03.2018	ю.л.	2016	3 330 402	666 080
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	3 386 823	2 032 093
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	16 987 817	8 493 908
Курганская область	14.03.2018	ф.л.		65 000 000	5 520 000
Курганская область	14.03.2018	ю.л.		65 000 000	6 414 000
Курганская область	14.03.2018	ю.л.		65 000 000	16 669 000
Курганская область	14.03.2018	ю.л.		65 000 000	13 080 000

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Курганская область	14.03.2018	ю.л.		65 000 000	12 102 000
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	2 117 117	1 058 558
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	2 089 414	1 253 648
Новосибирская область	14.03.2018	ю.л.	2017	3 611 985	180 599
Новосибирская область	14.03.2018	ю.л.	2018	3 683 554	368 355
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	3 737 460	1 121 238
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2018	3 765 703	2 253 421
Иркутская область	14.03.2018	ф.л.	2014	3 802 314	190 115
Ставропольский край	14.03.2018	ю.л.	2016	4 073 839	407 383
Ставропольский край	14.03.2018	ф.л.	2017	4 193 205	419 320
Красноярский край	14.03.2018	ф.л.	2016	4 206 255	210 312
Челябинская область	14.03.2018	ю.л.	2017	4 525 446	226 272
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	4 955 538	2 477 769
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	4 971 544	2 485 772
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2018	4 996 920	2 498 460
Саратовская область	14.03.2018	ю.л.	2016	5 078 680	507 868
Красноярский край	14.03.2018	ю.л.	2017	5 346 121	267 306
Тюменская область	14.03.2018	ю.л.	2015	6 009 708	300 485
Тюменская область	14.03.2018	ю.л.	2016	6 048 991	302 449
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	1 944 897	972 448
Регион	**Дата**	**Должник**	**Договор (год)**	**На сумму**	**Сумма продажи**
Татарстан республика	14.03.2018	ю.л.	2016	7 867 940	786 794
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 442 529	721 264
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	1 245 409	747 245
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	9 194 295	3 677 718
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	1 137 278	568 639
Новосибирская область	14.03.2018	ю.л.	2017	10 674 238	533 711
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	2 919 688	875 906
Красноярский край	14.03.2018	ю.л.	2016	14 282 322	714 116
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2017	16 999 991	8 499 995
Челябинская область	14.03.2018	ю.л.	2017	109 999 724	5 499 986
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	1 195 031	597 515
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	281 449 671	26 144 967
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	270 826 481	81 247 944
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	3 875 470	1 937 738
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	93 461 883	9 346 188
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	1 628 795	814 397
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	501 772	150 531
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	393 629	118 088
Новосибирская область	14.03.2018	ю.л.	2016	44 456 285	2 222 814
Саратовская область	14.03.2018	ю.л.	2016	8 835 671	883 567



Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Московская область	14.03.2018	ю.л.	2016	167 373 733	50 212 119
Санкт-Петербург	14.03.2018	ю.л.	2016	67 000 000	6 700 000
Москва	14.03.2018	ю.л.	2016	8 994 937	4 497 468
Челябинская область	14.03.2018	ю.л.	2016	42 746 256	21 373 132
Татарстан республика	21.02.2018	ф.л.	2017	5 600 000	5 600 000
Московская область	08.02.2018	ю.л.	2017	196 161 362	договорная
Московская область	05.02.2018	ю.л.	2018		46 621 885
Московская область	05.02.2018	ю.л.	2018		36 726 484
Москва	01.02.2018	и.п.	2017	114 000 000	договорная
Алтайский край	31.01.2018	ю.л.	2017	7 613 319	7 613 319
Московская область	22.01.2018	ю.л.	2018	13 401 364	6 000 000
Татарстан республика	22.01.2018	ф.л.			257 601 000
Татарстан республика	22.01.2018	ю.л.	2012	790 000 000	220 000 000
Московская область	19.01.2018	ю.л.	2015	16 860 561	16 860 561
Московская область	19.01.2018	ю.л.	2017	12 857 120	12 857 120
Волгоградская область	19.01.2018	ф.л.	2017		договорная
Волгоградская область	19.01.2018	ф.л.	2018	11 453 695	договорная
Московская область	17.01.2018	ф.л.	2018	22 044 575	70 000 000
Московская область	15.01.2018	ф.л.			договорная
Курганская область	09.01.2018	ф.л.	2014	4 300 000	4 666 500

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 <u>без обеспечения</u> 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 <u>с обеспечением</u> составляет от 0% до 92% в зависимости от стадии разбирательства и суммы задолженности, среднее значение дисконта составляет 35%.

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

4.7. Общие выводы

Выводы:

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

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

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

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки доходным подходом включают:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

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

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

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

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

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

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

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

дебиторов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

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

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Затратный подход

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

Доходный подход

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

соблюдение которых необходимо для оценки стоимости долга (задолженности).

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

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

где:

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

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

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

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

где:

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

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

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

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

где:

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

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

pr - процентная ставка, %;

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

i – ставка дисконта, %;

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

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

$M(П^{D_{пог}})$ - 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. 28.

Таблица 28.

Исходные данные

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

Наименование показателей	Значение показателей
Сумма непогашенной задолженности по состоянию на дату оценки	263 378 486,70 руб.
Сумма основного долга (основной суммы)	*199 999 500,00 руб.*
Начисленные проценты	63 378 986,70 *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)	$31.12.2020 - 25.01.2019 = 706$ дней
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	$31.12.2021 - 25.01.2019 = 1\ 071$ дней

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

Ставка дисконтирования (ставка дисконта)

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

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

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

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

Таблица 29.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам (%)

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

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком свыше 3 лет
мар.17	11,78
апр.17	11,94
май.17	10,65
июн.17	10,33
июл.17	9,86
авг.17	10,27
сен.17	10,06
окт.17	9,35
ноя.17	9,22
дек.17	9,25
янв.18	7,94
фев.18	9,88
мар.18	9,08
апр.18	8,33
май.18	8,11
июн.18	8,24
июл.18	8,33
авг.18	8,86
сен.18	9,02
окт.18	8,56
Медиана выборки значений за период	**11,80**

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

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

<u>Математическое ожидание потерь</u> ($M(\Pi^{D_{долг}})$ и $M(\Pi^{D_{пог}})$)

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

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

где:

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

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

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

где:

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

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

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

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

где:

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

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

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

Таблица 30.

Анализ изменения доли потерь при наступлении банкротства эмитента

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

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

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

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

где:

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

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

- на дату погашения основной задолженности (основного долга)

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

- на дату погашения процентов

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

Вероятность дефолта/банкротства

Наиболее распространенными на практике методиками прогнозирования вероятности банкротства предприятий являются:

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

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

Описание пятифакторной модели Альтмана.

Формула расчета пятифакторной модели Альтмана имеет вид:

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

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.

Кг = коэффициенты пересчёта 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 >= 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 >= 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:

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

где:
X1 - чистый оборотный капитал / активы;
X2 - чистая прибыль / собственный капитал;
X3 - чистый доход / валюта баланса;
X4 - чистая прибыль / суммарные затраты;
Кг = коэффициенты пересчёта в годовые.
Если Z меньше 0 - вероятность банкротства: Максимальная (90%-100%).
Если Z от 0 до 0,18 - вероятность банкротства: Высокая (60%-80%).
Если Z от 0,18 до 0,32 - вероятность банкротства: Средняя (35%-50%).
Если Z от 0,32 до 0,42 - вероятность банкротства: Низкая (15%-20%).
Если Z больше 0,42 - вероятность банкротства: Минимальная (до 10%).
По результатам практического его применения появилась информация о том, что значение Z во многих случаях не коррелирует с результатами, полученными при помощи других методов и моделей. К примеру, при расчете по модели R-счета получаются значения, говорящие о наилучшем состоянии анализируемого предприятия, а все прочие методики дают далеко не столь утешительный результат.
Коэффициенты пересчёта в годовые определяются на основе зависимости вида:

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

где:
МЕСЯЦ($i_п$) – количество месяцев в отчетном периоде;
ГОД($i_п$) – номер года отчетного периода.

Расчет вероятности дефолта/банкротства

Для определения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта (банкротства), по вышеуказанным моделям и динамики ее изменения, использовались данные бухгалтерской отчетности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (лица солидарно отвечающего по обязательствам (задолженности) ООО «ХМСР») за период с 31.12.2015 г. по 30.09.2018 г., предоставленной Заказчиком оценки, характеризующие количественные и качественные характеристики эмитента.
Данные бухгалтерской отчетности Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» за период с 31.12.2015 г. по 30.00.2018 г. представлены в табл. 31, табл. 32.

Таблица 31.

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

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

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 32.

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

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

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

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», по пятифакторной модели Альтмана представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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

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

Источник: Расчеты Оценщика.

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

Таблица 34.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства

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

Источник: Расчеты Оценщика.

Анализ представленных в табл. 34 данных показывает, что высокий показатель Z в период с 31.12.2015 г. по 31.12.2016 г. носит искусственный характер, так как высокое значение коэффициента X2 формируется искусственно при взаимном делении отрицательных значений прибыли и собственного капитала. Для дальнейших расчетов данная модель не использовалась.

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

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

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

Соответственно значения математического ожидания потерь составят:

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

$$M(\Pi^{D_{долг}}) = 0{,}280*1{,}0 = 0{,}280$$

- математическое ожидание потерь на дату погашения начисленных процентов

$$M(\Pi^{D_{пог}}) = 0{,}332*1{,}0 = 0{,}332$$

Расчет стоимости задолженности (прав требования)

Итоговые исходные данные для расчета стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по 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. 35.

Таблица 35.

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.	63 378 986,70
Процентная ставка, %	8
Дата погашения задолженности, принятая при проведении расчетов	*199 999 500,00 руб. – единовременно 31.12.2020 г.*
Дата уплаты процентов, принятая при проведении расчетов	- начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2021 г.
Срок от даты оценки до погашения основного долга (с учетом принятых допущений)	$31.12.2020 - 25.01.2018 = 706$ дней
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	$31.12.2021 - 25.01.2018 = 1\ 071$ дней
Ставка дисконта, %	11,80
Математическое ожидание потерь на дату погашения основной задолженности (основного долга) - $M(\Pi^{D_{долг}})$	0,280

Наименование показателя	Значение показателя
Математическое ожидание потерь на дату погашения начисленных процентов - $M(\Pi^{D_{пог}})$	0,332

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

Результаты расчета стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по 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. 36.

Таблица 36.

Результаты расчета стоимости задолженности

Наименование показателя	Значение показателя		
	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Номер периода	1	2	3
Длительности периода, дней	365	366	365
Срок (длительность) периода относительно даты оценки, дней	340	706	1071
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	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.	78 283 059,03	94 326 854,54	94 326 854,54
Величина процентов, подлежащая уплате, руб.	0,00	0,00	99 861 137,61
Ставка дисконта, %	11,80	11,80	11,80
Математическое ожидание потерь на дату погашения основной задолженности (основного долга) - $M(\Pi^{D_{пог}})$		0,280	
Математическое ожидание потерь на дату погашения начисленных процентов - $M(\Pi^{D_{пог}})$			0,332
Дисконтный множитель для периода	0,9015	0,8061	0,7212
Скорректированная стоимость основной задолженности (основного долга), руб.	0,00	116 078 100,00	0,00
Скорректированная стоимость процентов за период, руб.	0,00	0,00	45 443 100,00
Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.	**161 521 200**		

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, справедливая стоимость задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по 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:

161 521 200 руб.

6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

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

6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

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

6.4. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, итоговая справедливая стоимость задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по 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:

161 521 200 руб.

VI. ВЫВОДЫ

Итоговая величина справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по 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:

161 521 200
(Сто шестьдесят один миллион пятьсот двадцать одна тысяча двести)
рублей

Оценщик И.А. Попов

Генеральный директор Р.С. Луценко

VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

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

2. Справочная литература

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

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ
Документы, предоставленные Заказчиком, и документы Оценщика

Договор №ЮИСП-Д-609
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва «16» сентября 2007 г.

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

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

совместно именуемые **Стороны**,

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

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

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

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

2. Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

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

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

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

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

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

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

- разрешение на строительство № RU 86 322000-96 от 31.08.2007г;
- оформленное в соответствии с законодательством Российской Федерации право аренды Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, - Договор аренды земельного участка № 475 от 28.11.2006г, зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому

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

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

– положительное заключение от 07.08.2007 № 364-07 государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, выданное Управлением государственной вневедомственной экспертизы Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа;

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

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

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

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

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

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

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

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

3.2. Застройщик обязан:

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

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

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

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

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

3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства в объеме количестве, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к Договору, в той степени отделки, которая согласована Сторонами в Приложении № 2 к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.5. Договора, по акту приема-передачи, при условии получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объектов долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

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

3.2.8. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого

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

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

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

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

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

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

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

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

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

3.4. Участник долевого строительства вправе:

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

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

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

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

3.6. Приобретая права Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся на этом земельном участке Дом в соответствии с положениями Закона. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объекты долевого строительства у Участника долевого строительства возникает

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

4. Цена Договора.

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

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

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

– 13 382,40 кв.м. – для квартир,

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

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

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

– для квартир – приложения № 2 (обязательное) к СНиП 2.08.01-89* с учетом коэффициента 1.0, установленного относительно определения общей площади лоджий, балконов и террас, при этом, если помещения квартиры расположены в мансардных этажах либо на нескольких этажах при подсчете общей площади квартиры также учитывается площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа максимально высокой выступающей конструкции более 1,0 м., а также с высотой до потолка от 1,0 м. вне зависимости от угла наклона к горизонту с коэффициентом 1,0.

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

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

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

5. Порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 Договора исходя из ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства, на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора.

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

5.2.1. превышает ориентировочную стоимость Объектов долевого строительства в связи с изменением фактической общей площади – Участник долевого строительства обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней доплатить Застройщику разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объектов долевого строительства;

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

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

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

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

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

6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

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

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

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

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

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

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

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

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

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

В таком случае Застройщик обязан не позднее 20 (двадцати) рабочих дней, если иной срок не установлен Законом, со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства возвратить уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объектов долевого строительства, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления такого платежа. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объектов долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

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

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

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

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

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

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

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

– существенного изменения проектной документации строящегося Дома,

– изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

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

8. Порядок разрешения споров.

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

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

9. Ответственность Сторон.

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

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

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

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

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

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

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

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

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

11.8. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

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

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

12. Адреса и реквизиты Сторон.

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

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

13. Подписи Сторон:

Застройщик:

Генеральный директор

/А.В. Шишкин/

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

/С.В. Ануфриев/

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «16» декабря 2008 г. № 10ДДСП-Д-603

Перечень Объектов долевого строительства.

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

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

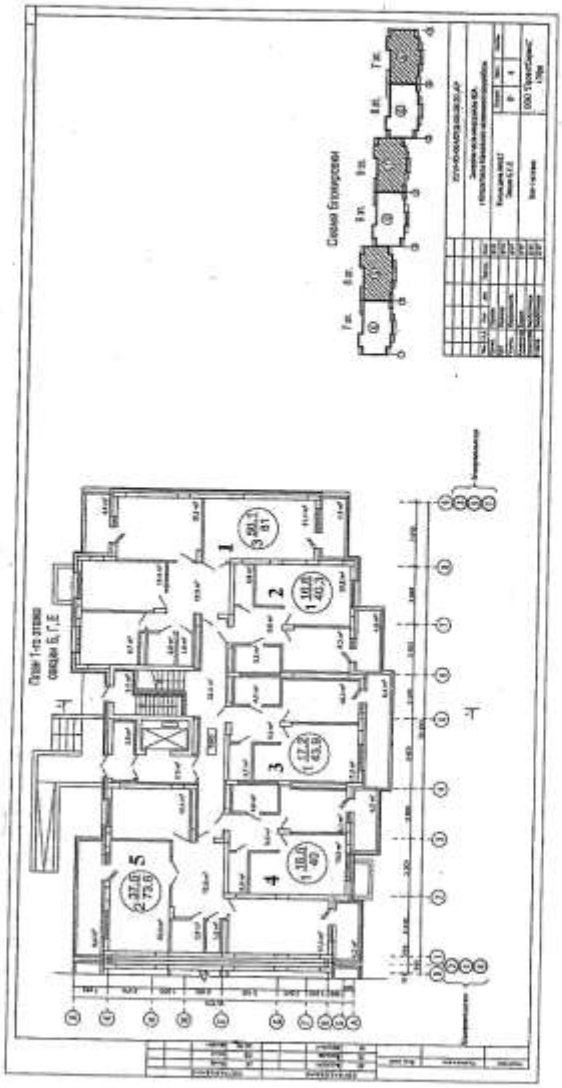
81	3	2	3	81	50,10	2 835 000,00
82	3	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00
83	3	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
84	3	2	1	40	16,50	1 400 000,00
85	3	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00
86	3	3	3	81	50,10	2 835 000,00
87	3	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
88	3	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
89	3	3	1	40	16,50	1 400 000,00
90	3	3	2	73,6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

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

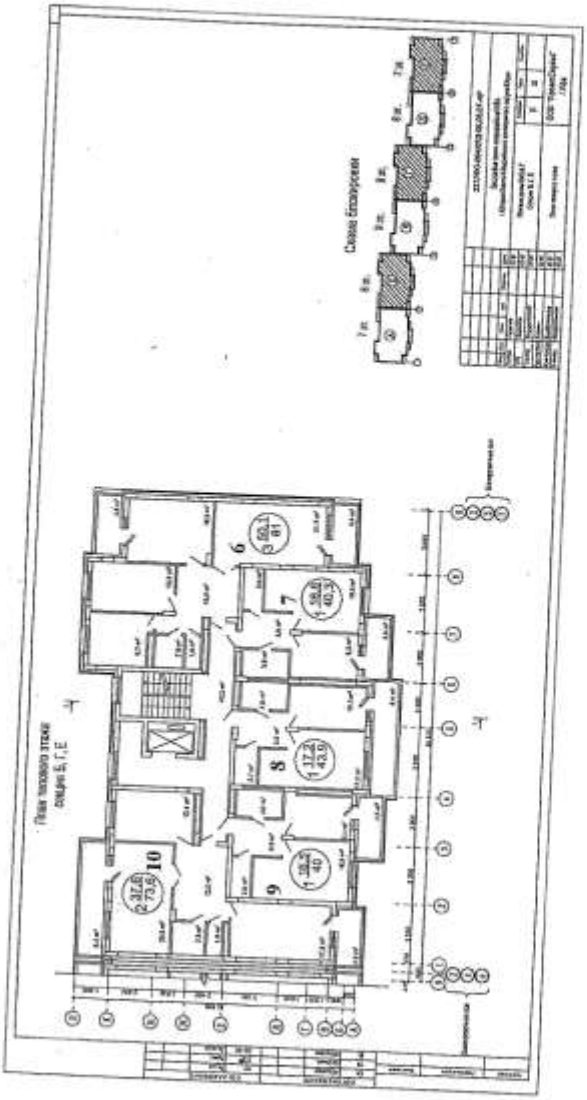
173	5	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
174	5	2	1	40	16,50	1 400 000,00
175	5	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00
176	5	3	3	81	50,10	2 835 000,00
177	5	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
178	5	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
179	5	3	1	40	16,50	1 400 000,00
180	5	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
181	5	4	3	81	50,10	2 835 000,00
182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

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

14

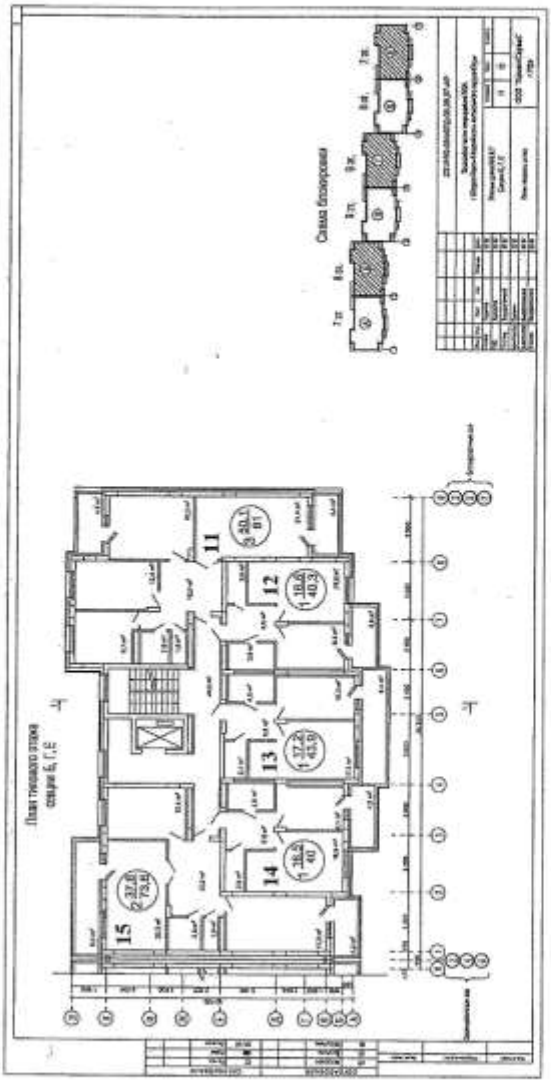


Подъезд 1
Этаж 1

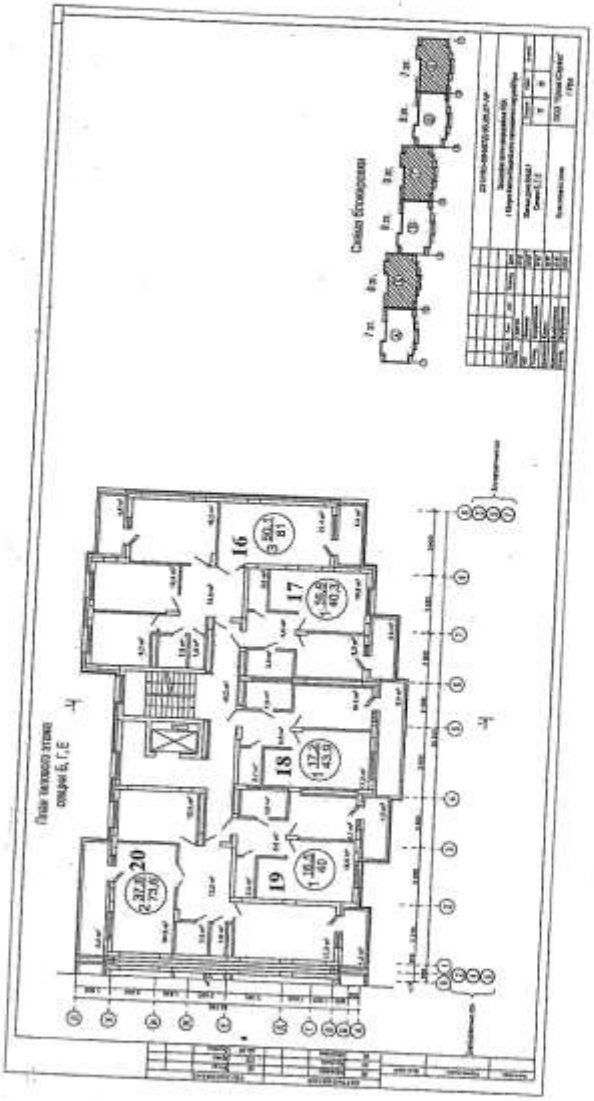


Подъезд 1
Этаж 2

16

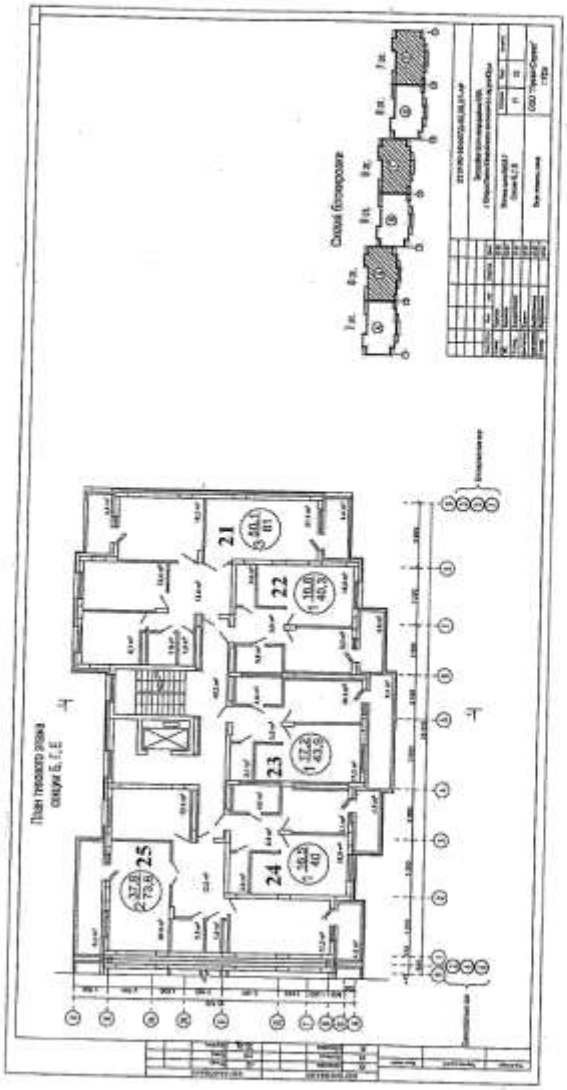


Подъезд 1
Этаж 3



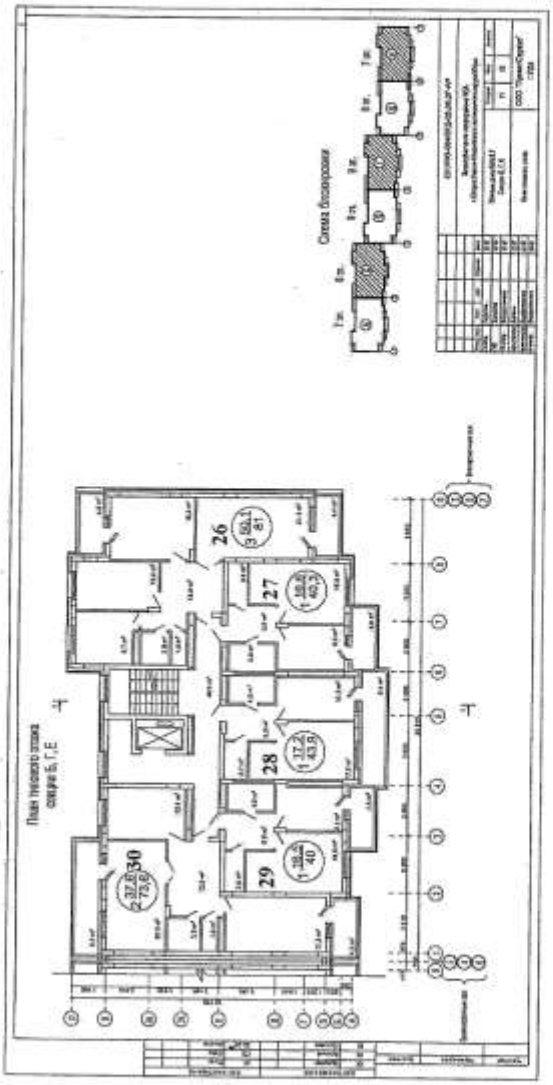
Подъезд 1
Этаж 4

18



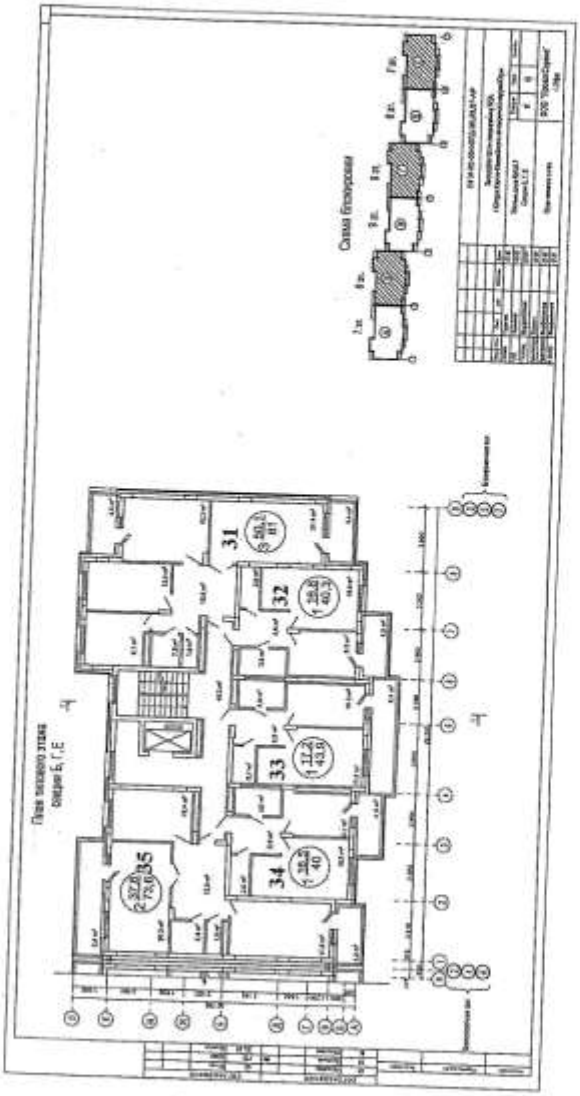
Подъезд 1
Этаж 5

19

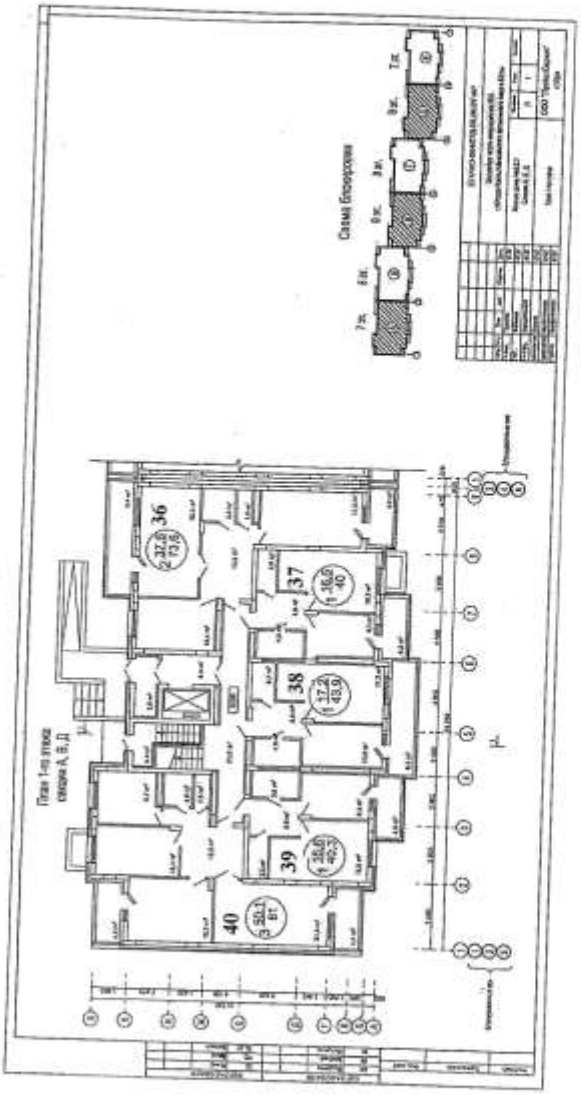


Подъезд 1
Этаж 6

20

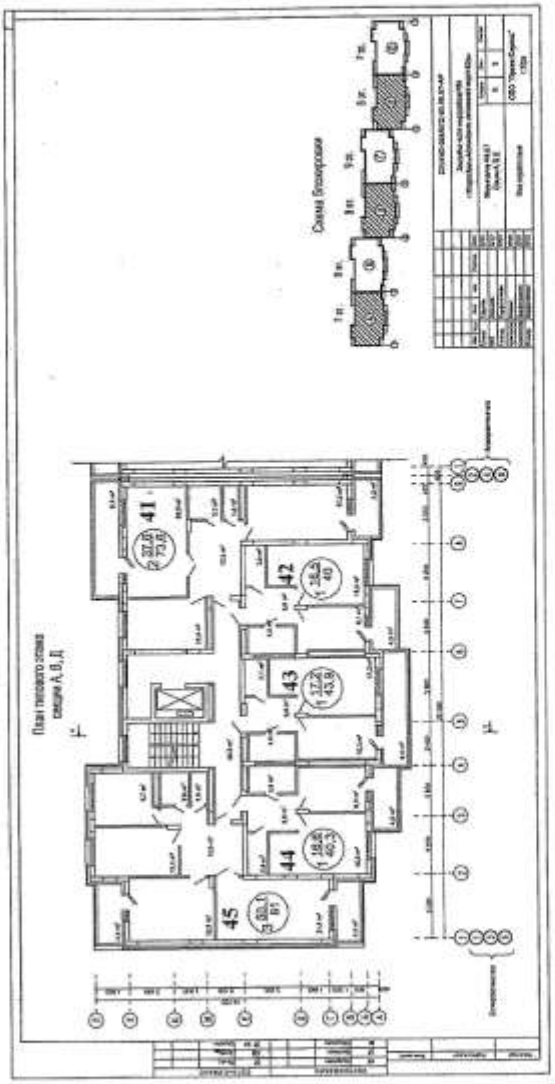


Подъезд 1
Этаж 7



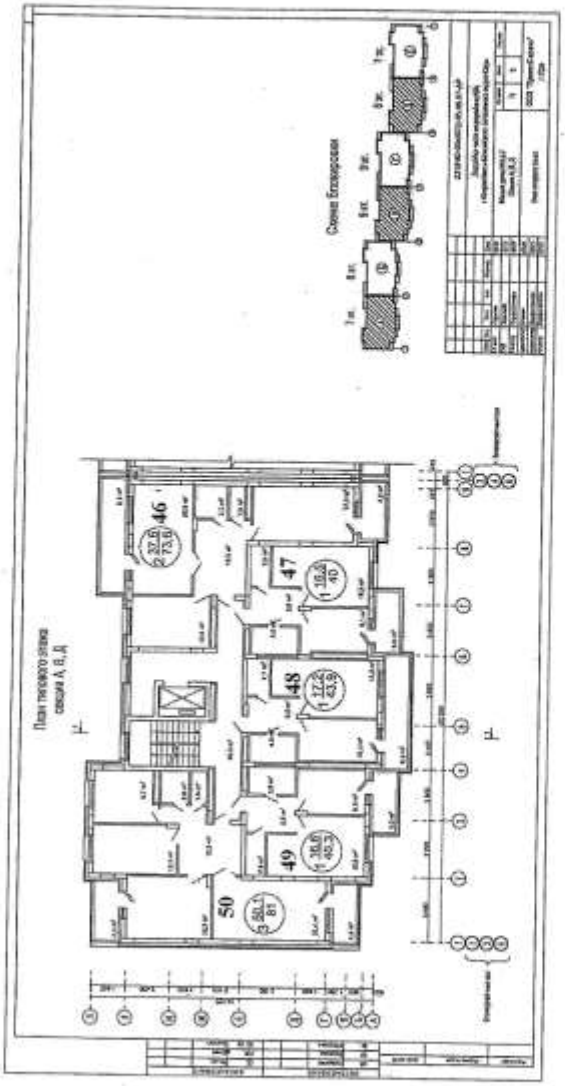
Подъезд 2
Этаж 1

22



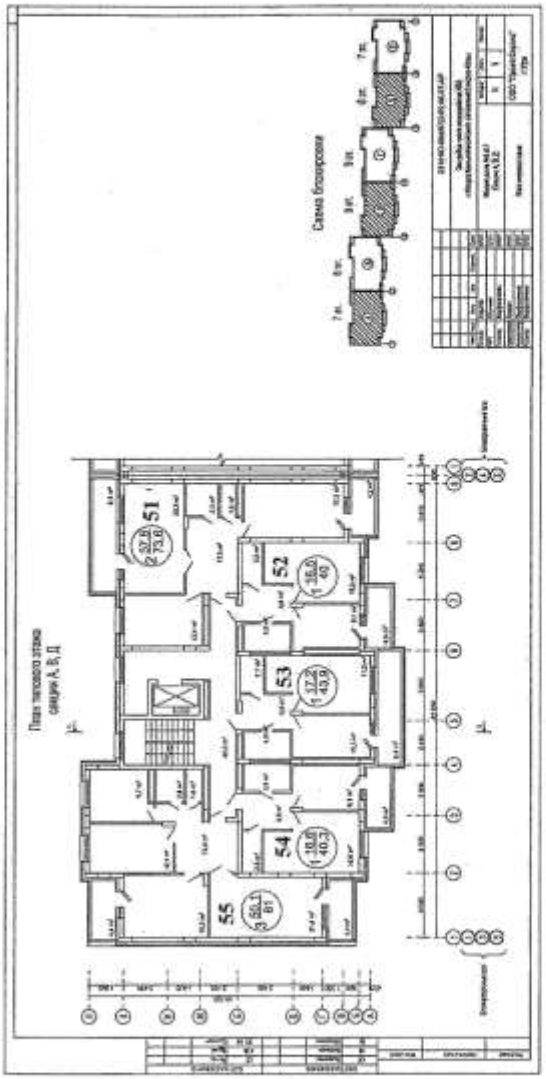
Подъезд 2
Этаж 2

23



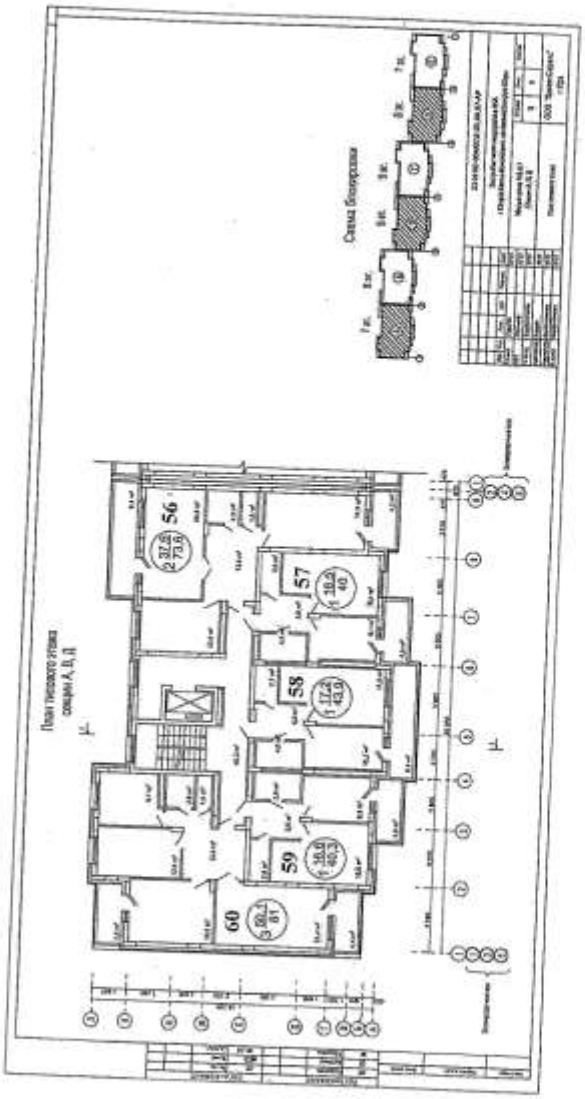
Подъезд 2
Этаж 3

24



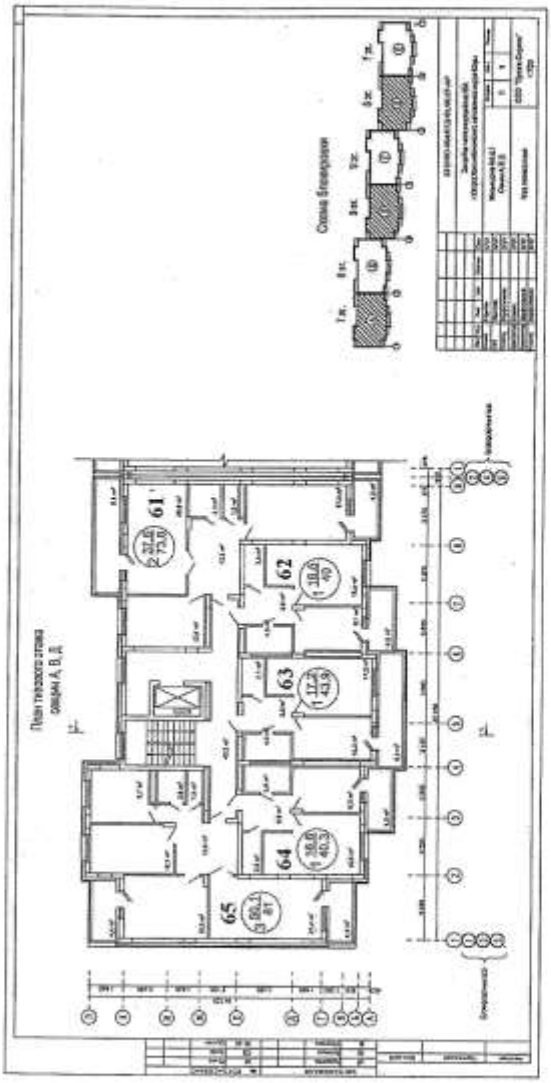
Подъезд 2
Этаж 4

25



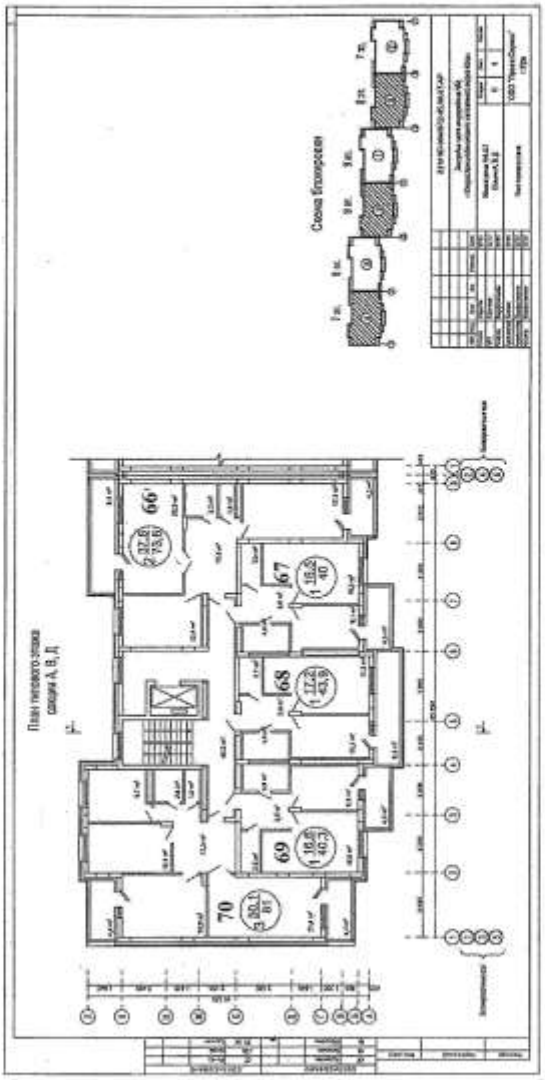
Подъезд 2
Этаж 5

26



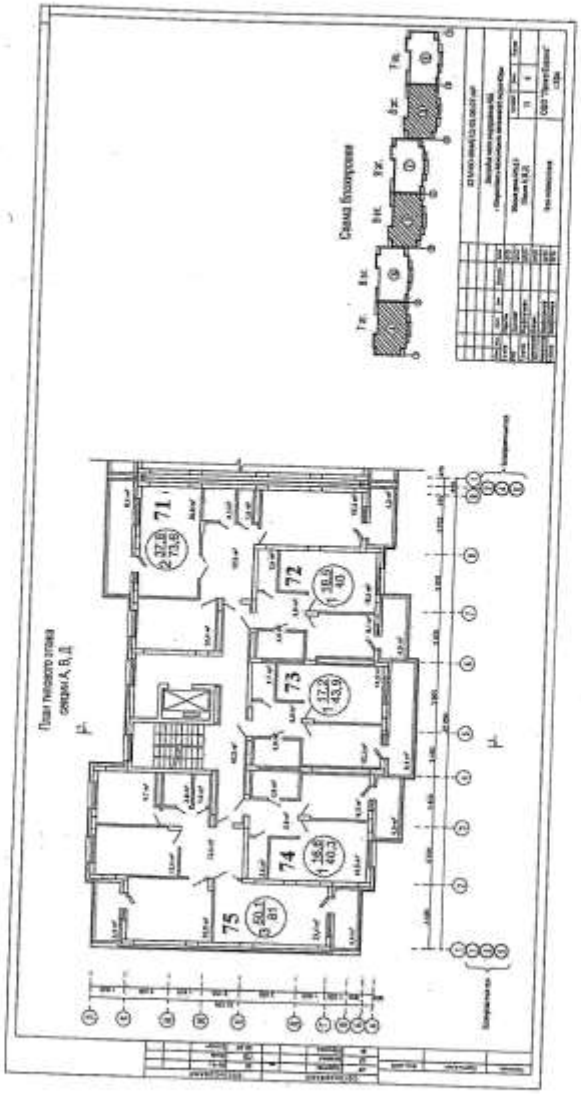
Подъезд 2
Этаж 6

27



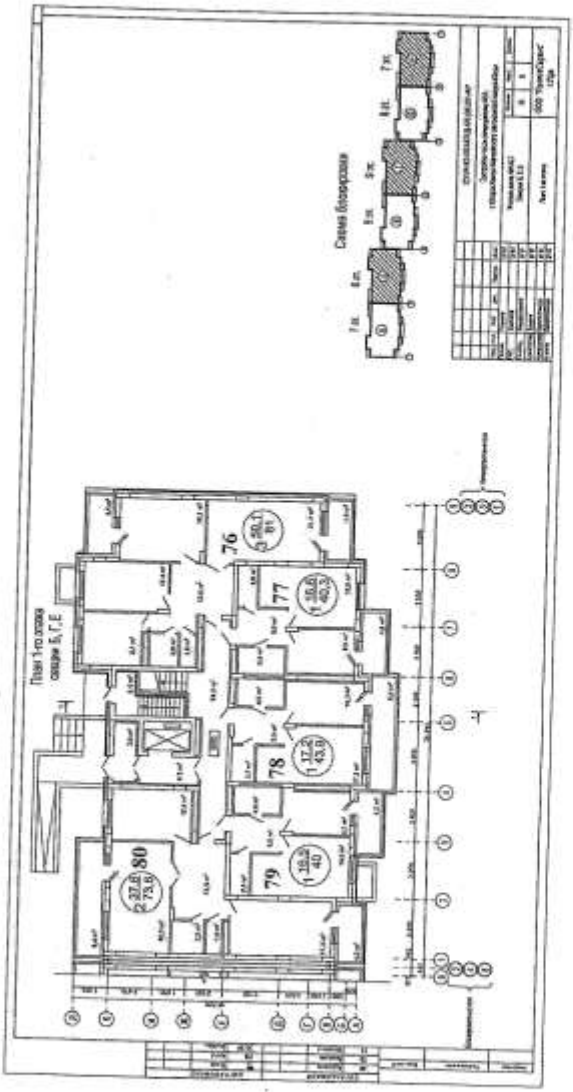
Подъезд 2
Этаж 7

28



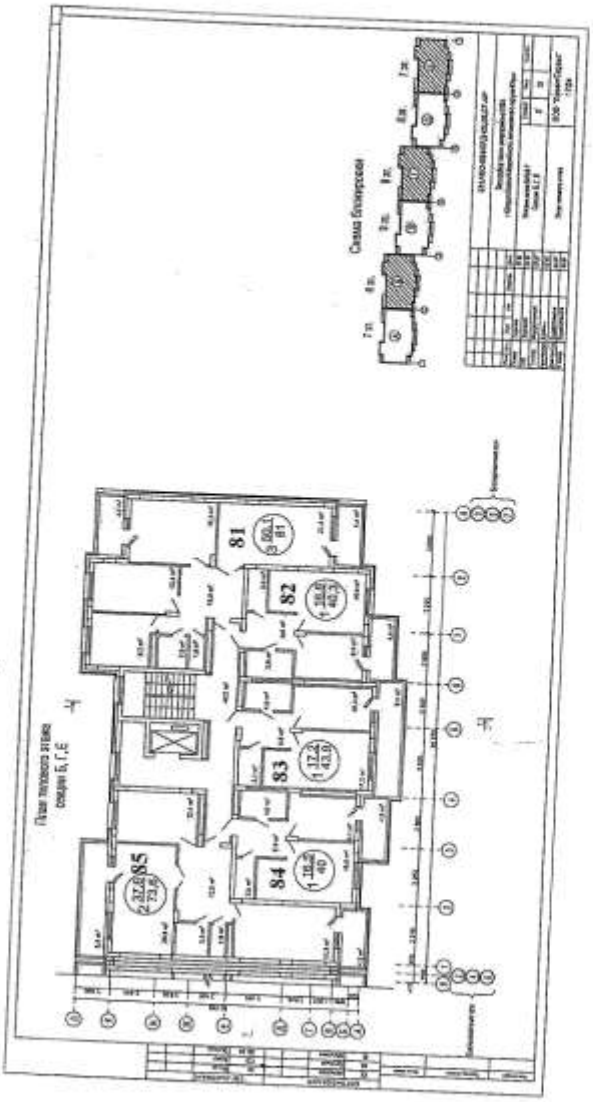
Подъезд 2
Этаж 8

29



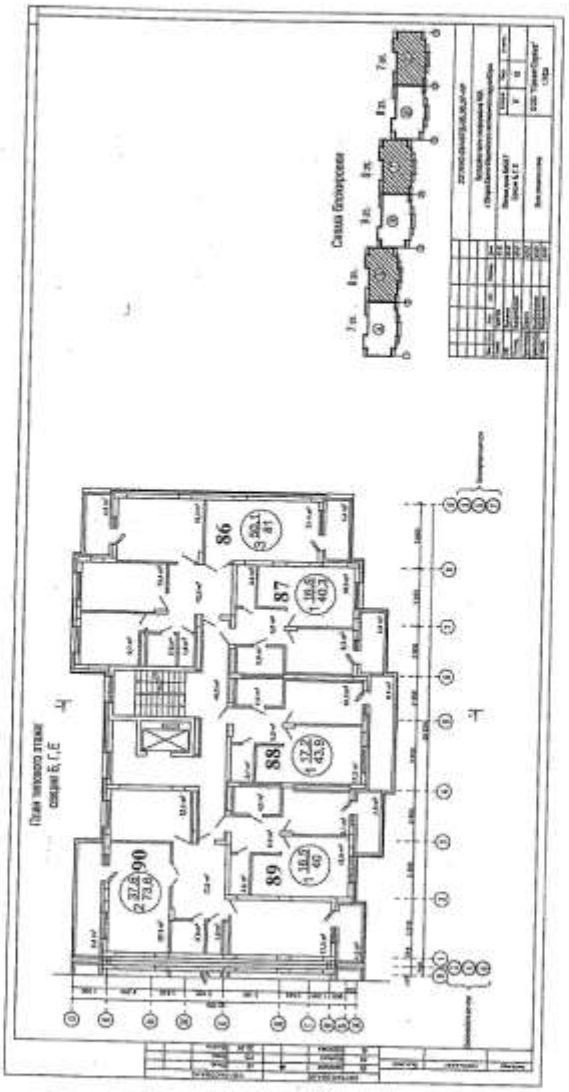
Подъезд 3
Этаж 1

30



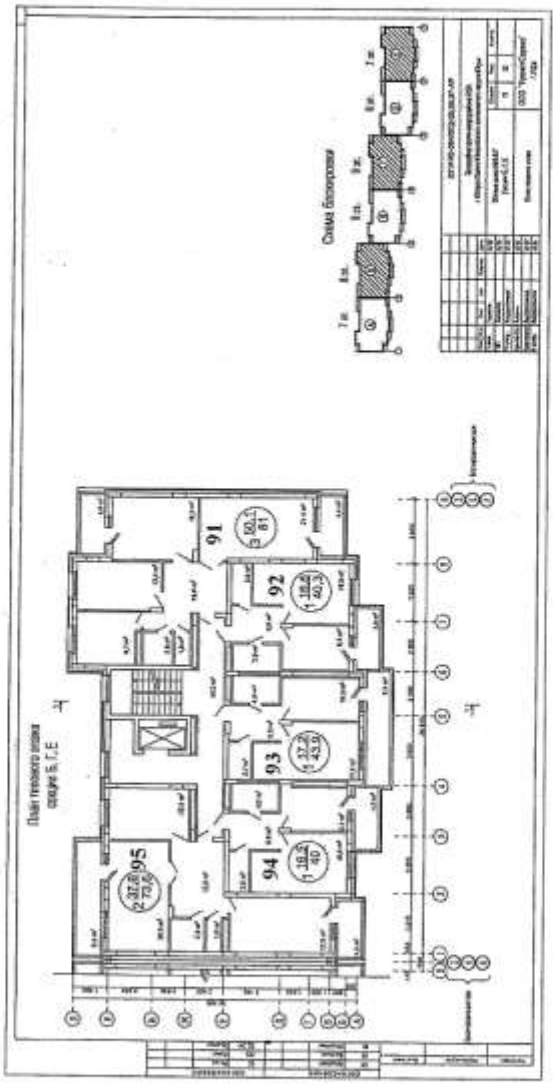
Подъезд 3
Этаж 2

31



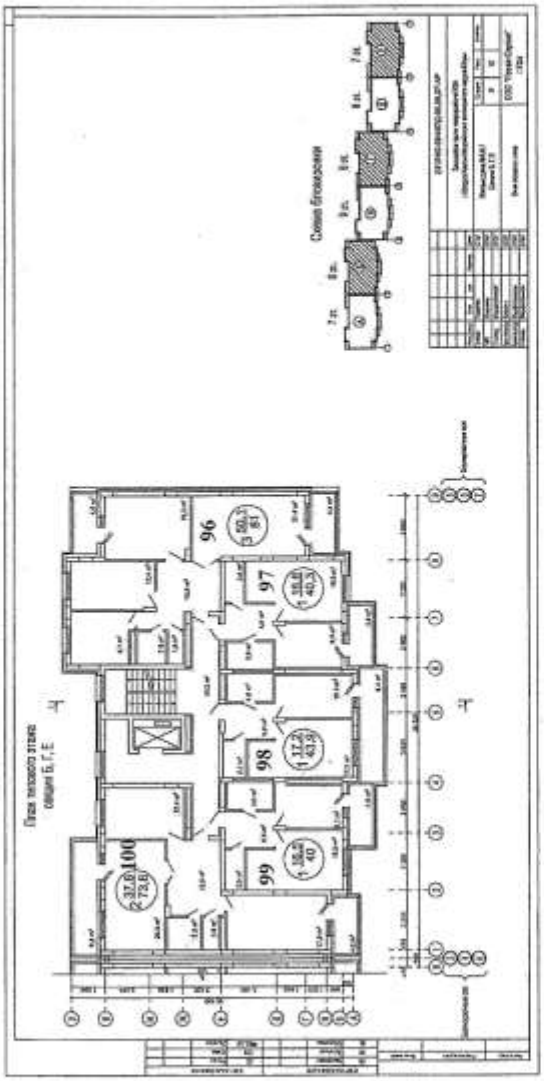
Подъезд 3
Этаж 3

32



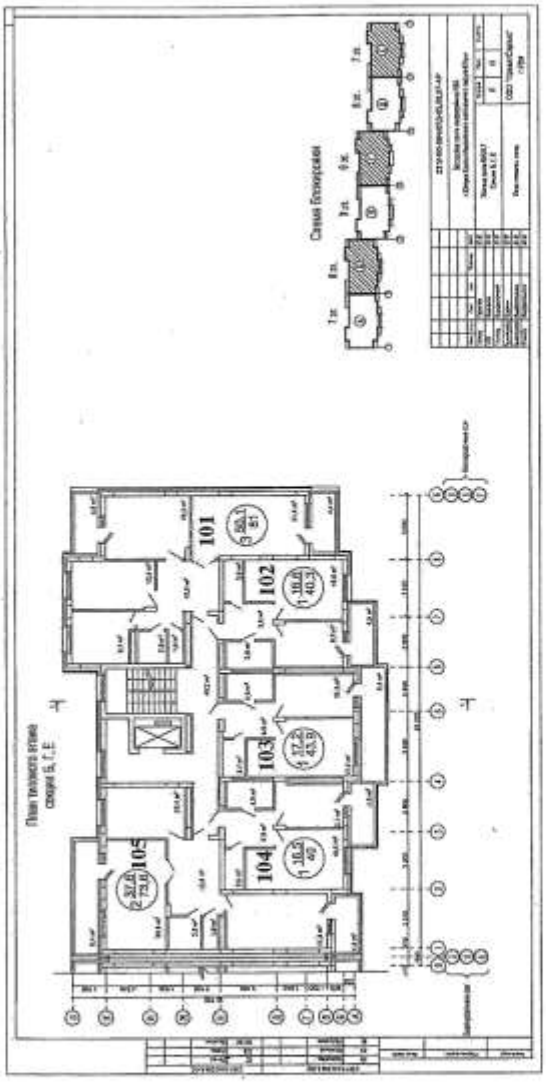
Подъезд 3
Этаж 4

33



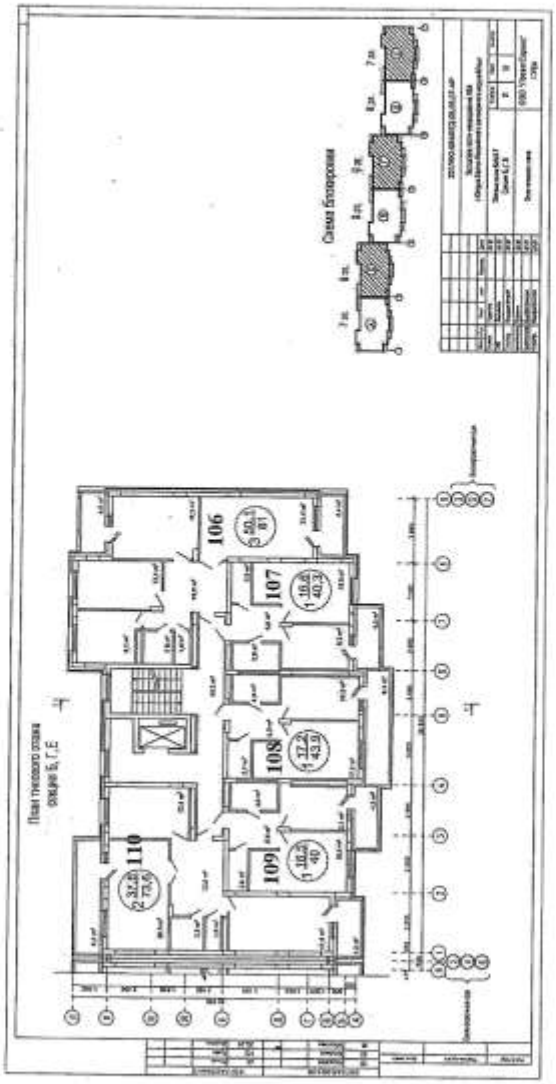
Подъезд 3
Этаж 5

34



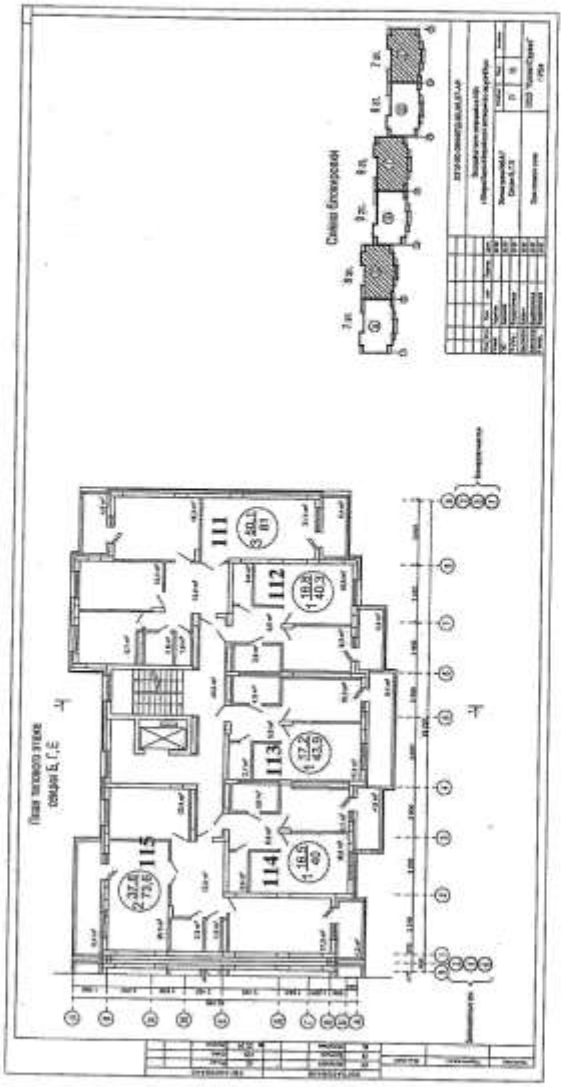
Подъезд 3
Этаж 6

35



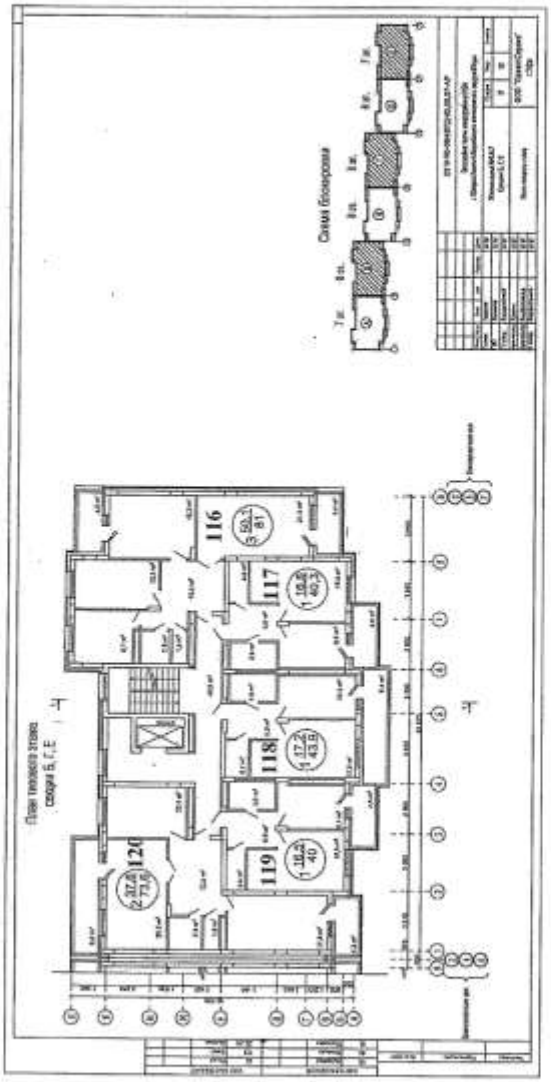
Подъезд 3
Этаж 7

36



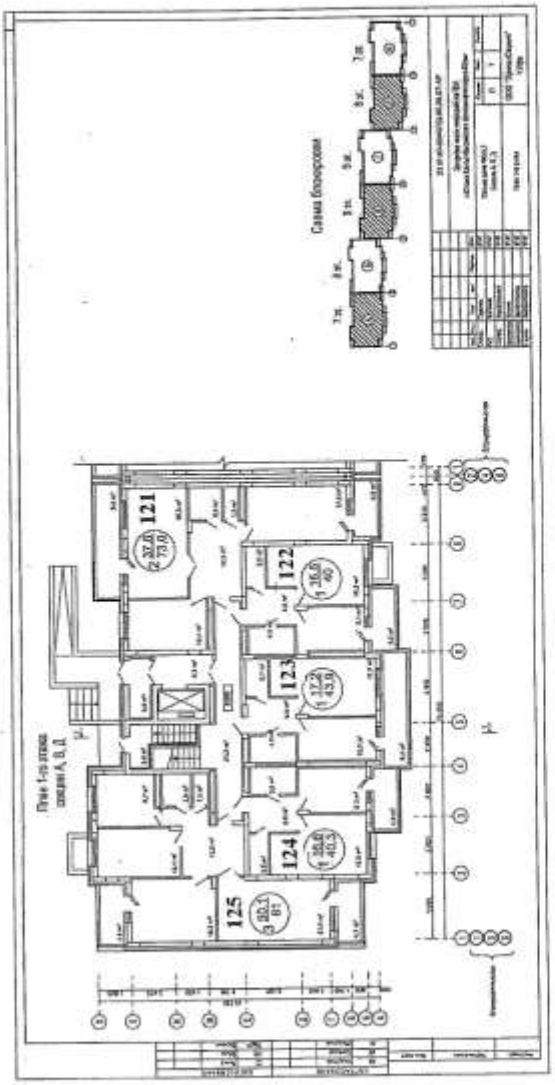
Подъезд 3
Этаж 8

37



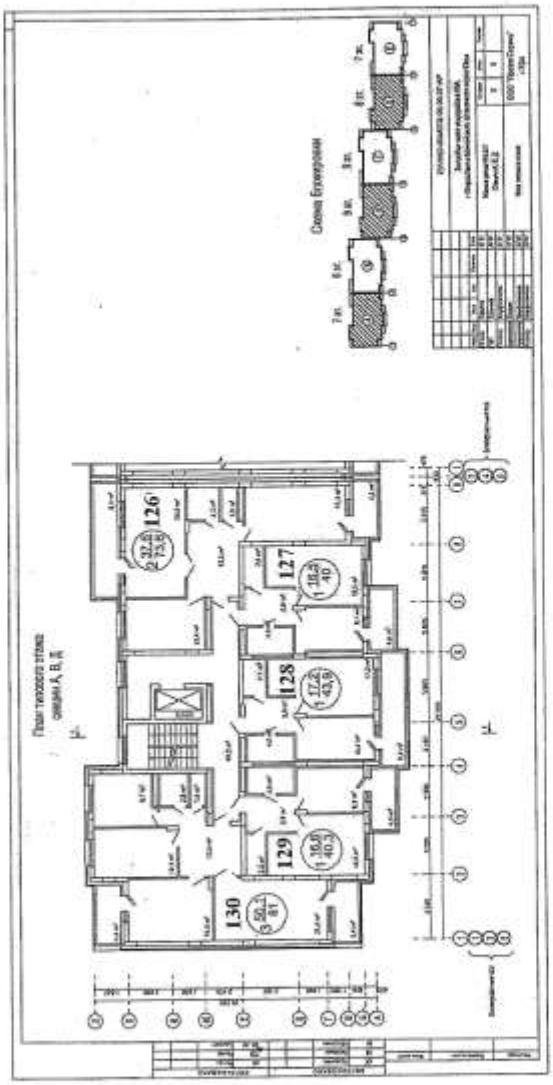
Подъезд 3
Этаж 9

38



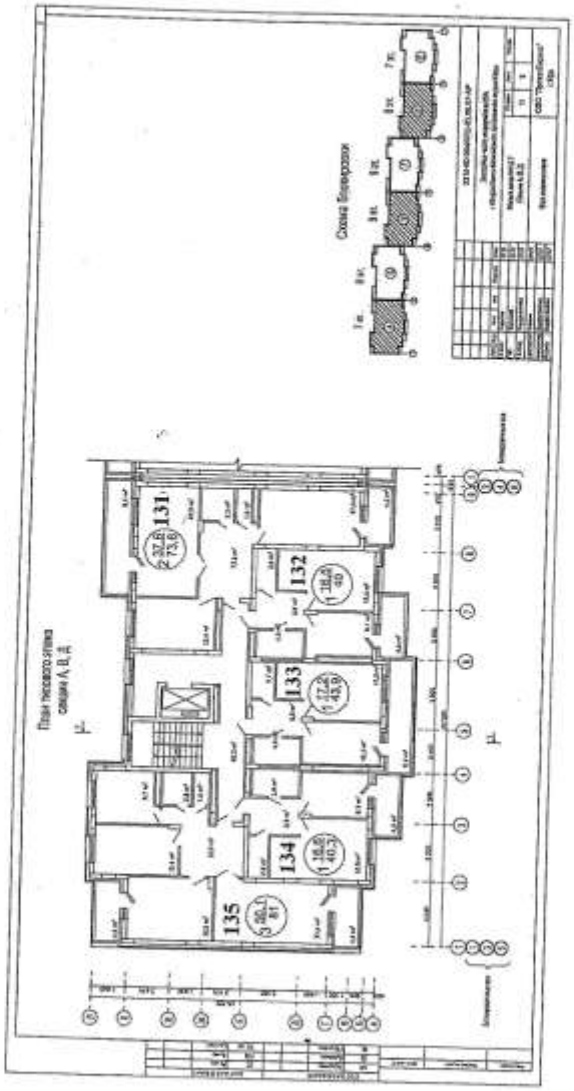
Подъезд 4
Этаж 1

39

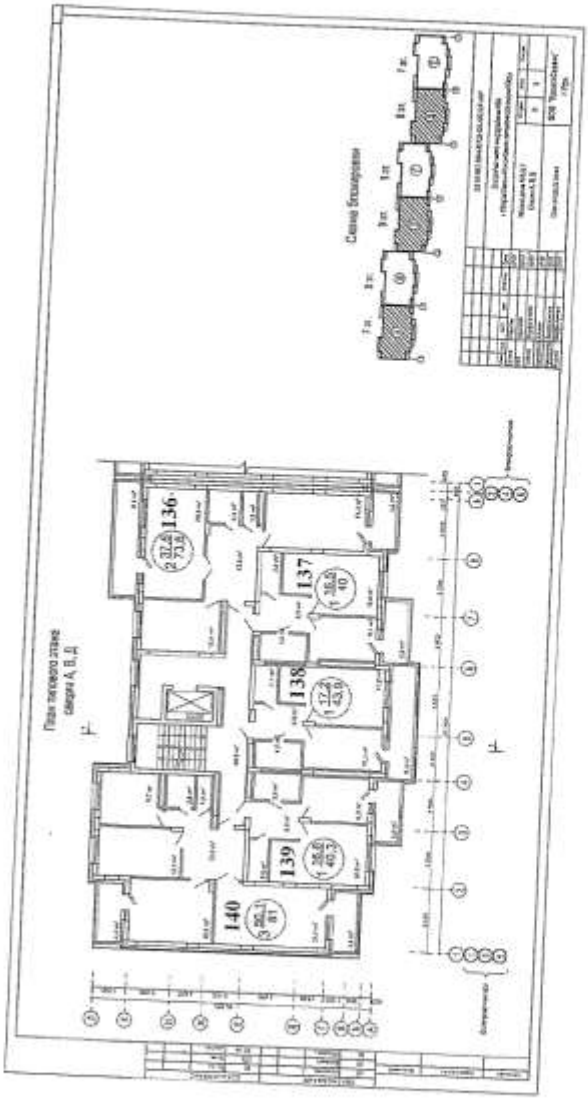


Подъезд 4
Этаж 2

40

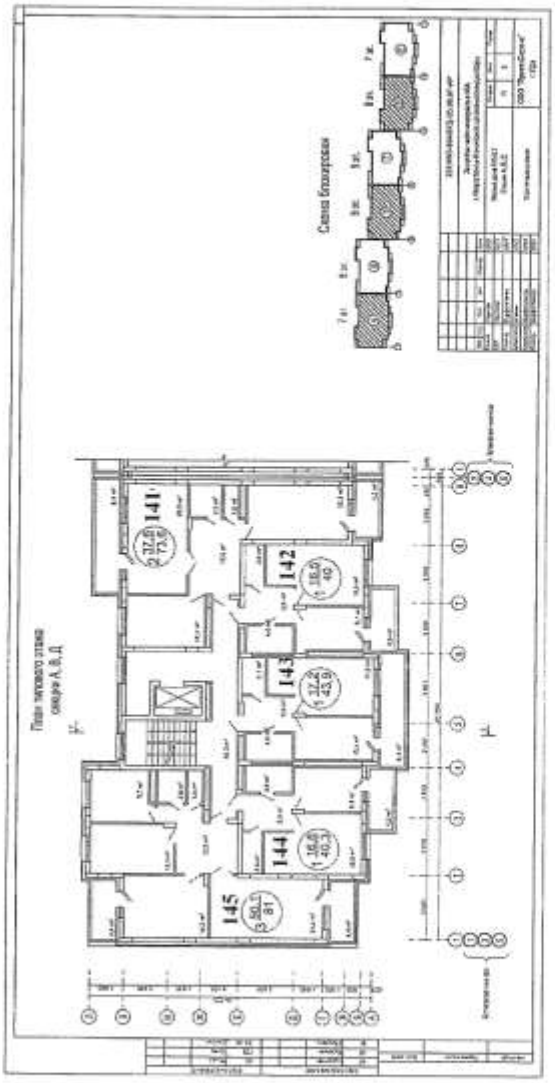


Подъезд 4
Этаж 3

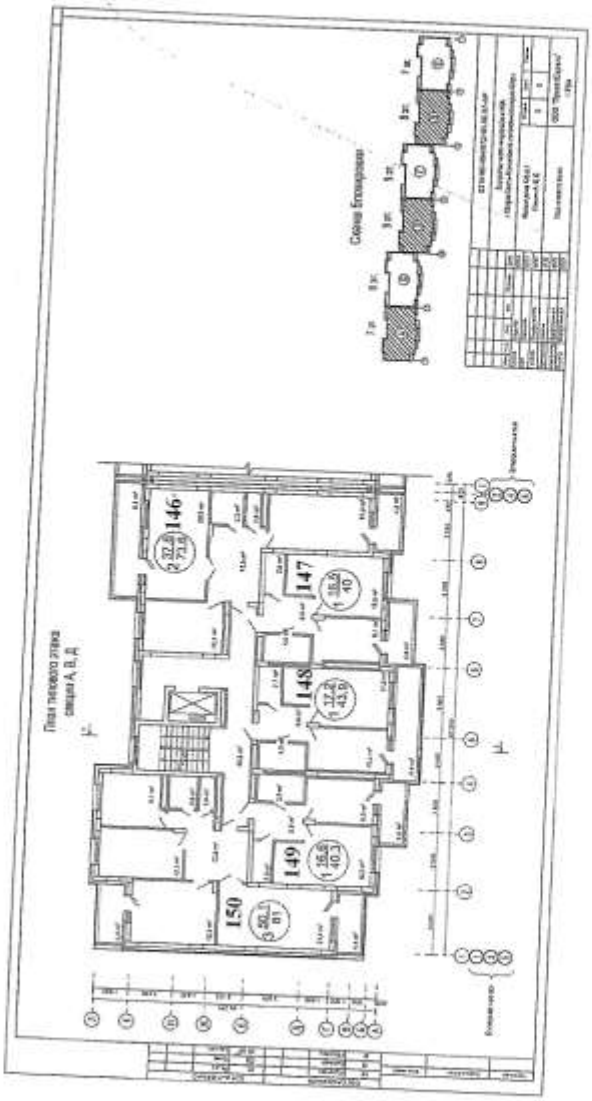


Подъезд 4
Этаж 4

42

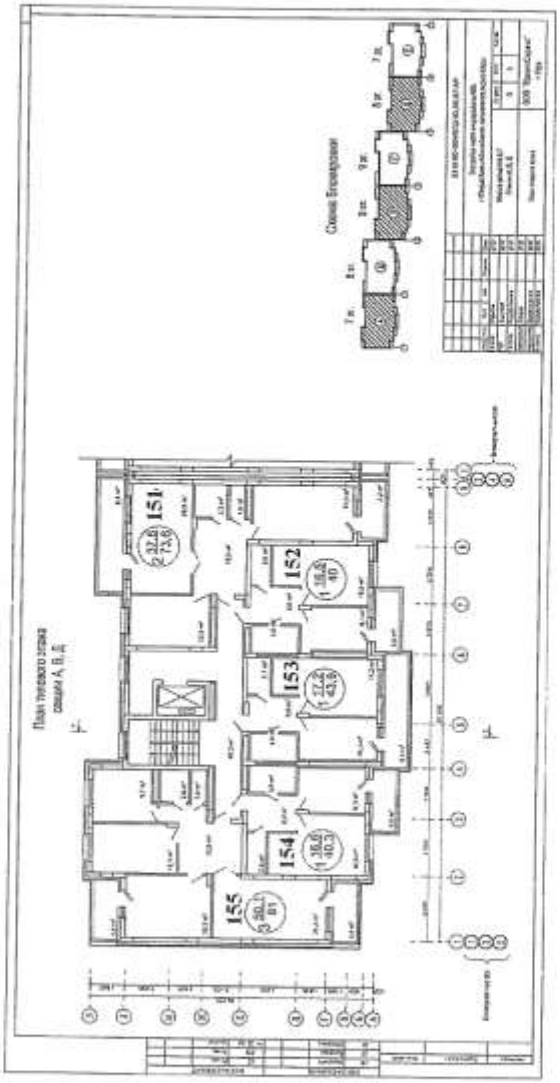


Подъезд 4
Этаж 5



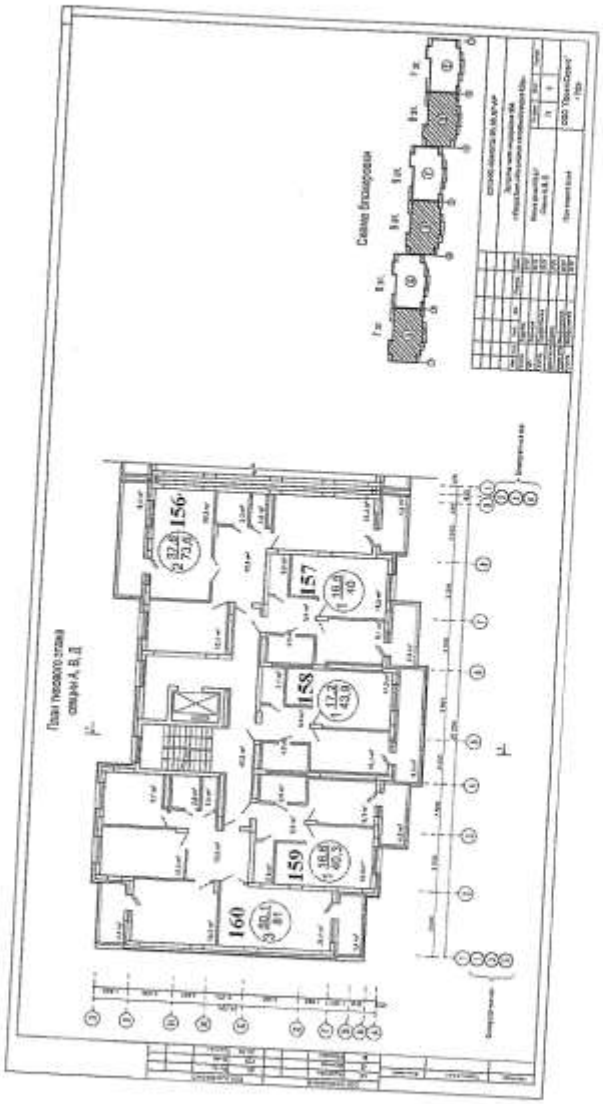
Подъезд 4
Этаж 6

44

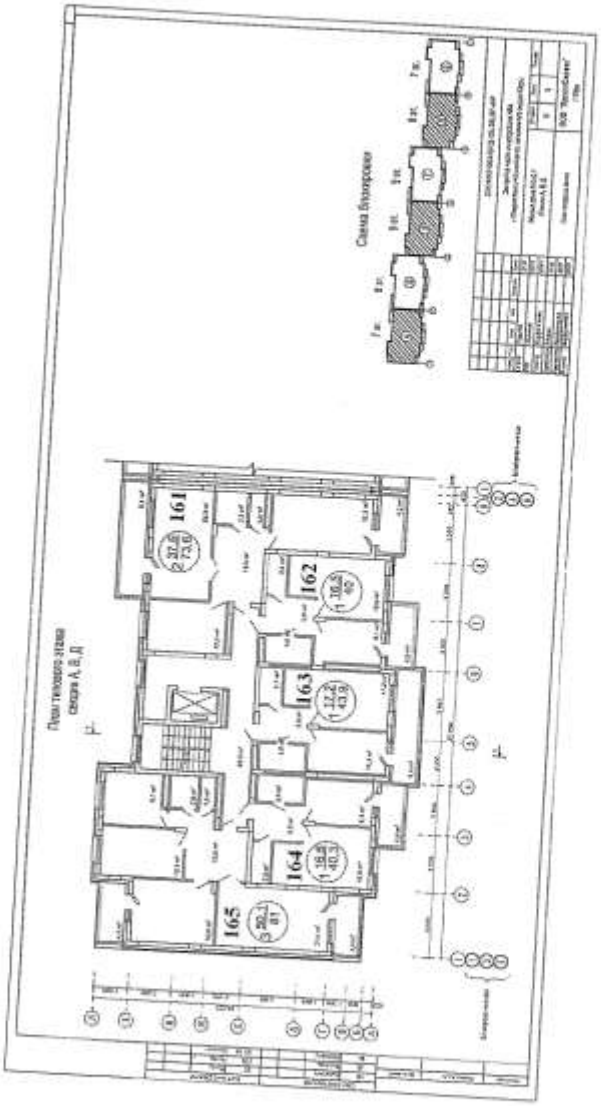


Подъезд 4
Этаж 7

45

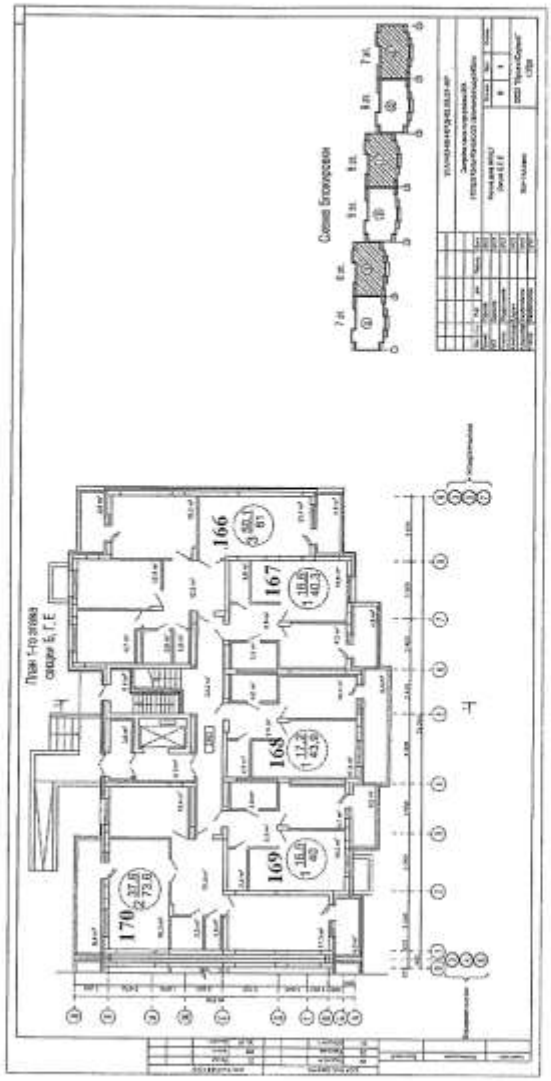


Подъезд 4
Этаж 8



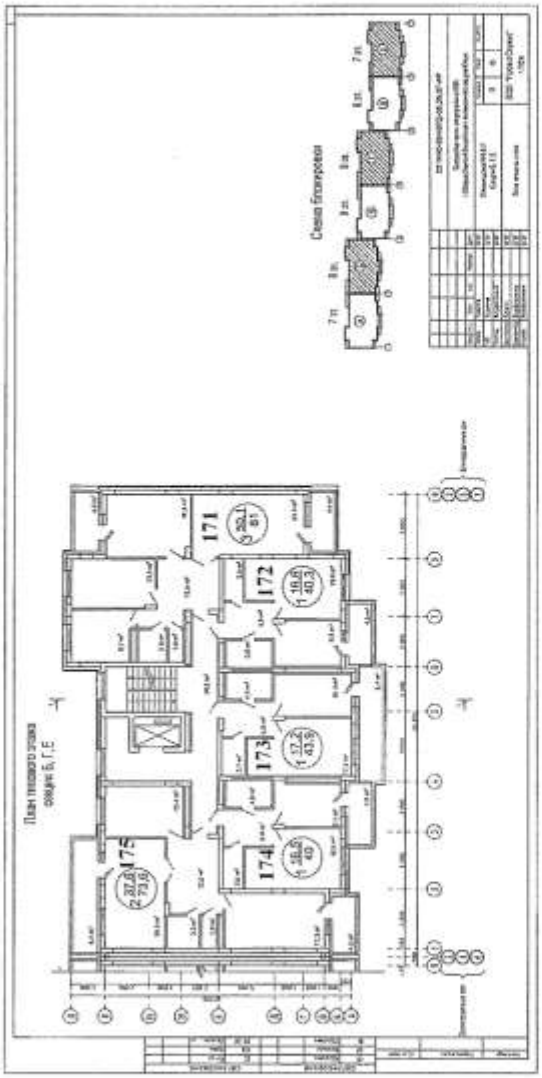
Подъезд 4
Этаж 9

47



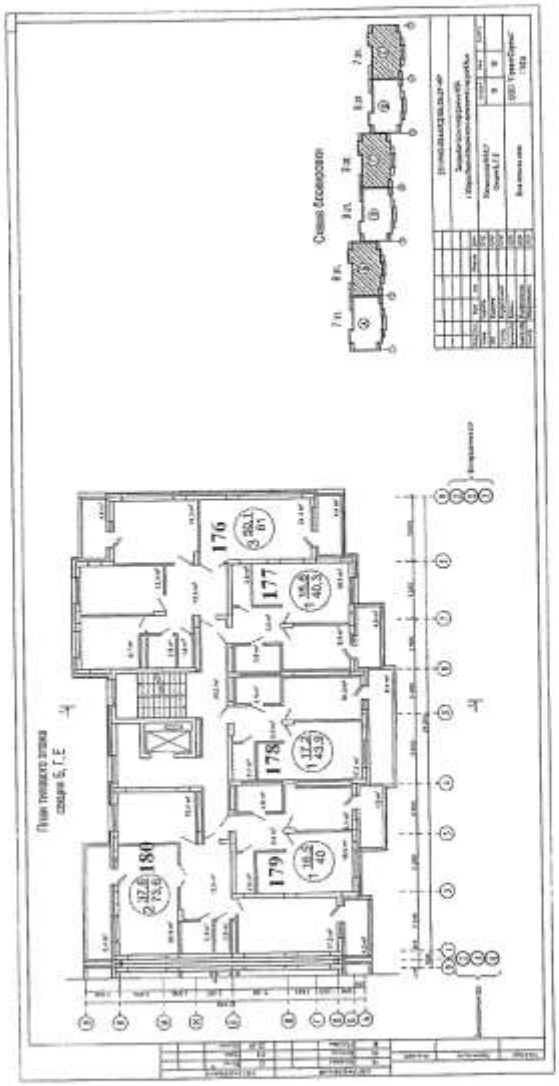
Подъезд 5
Этаж 1

48

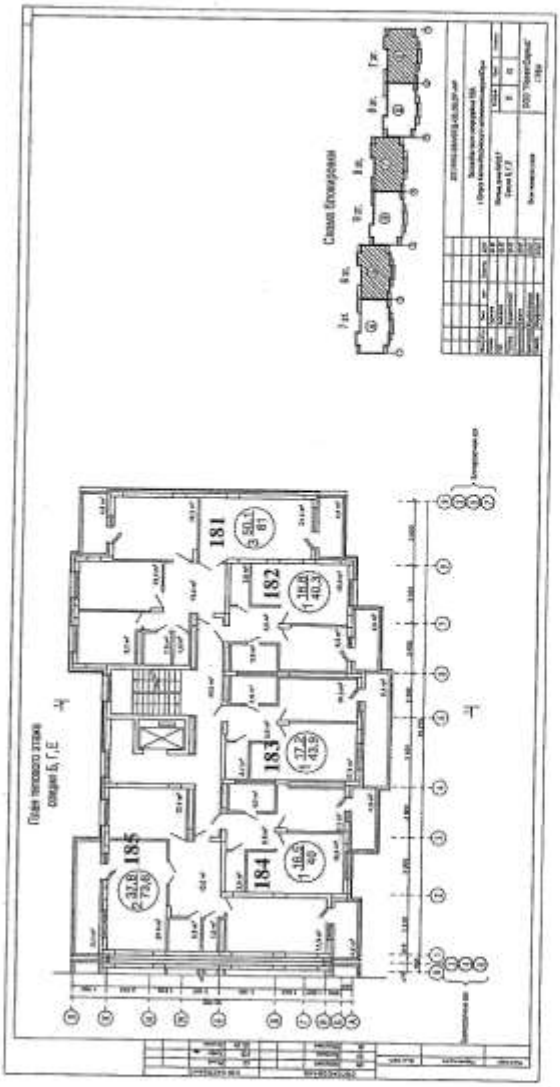


Подъезд 5
Этаж 2

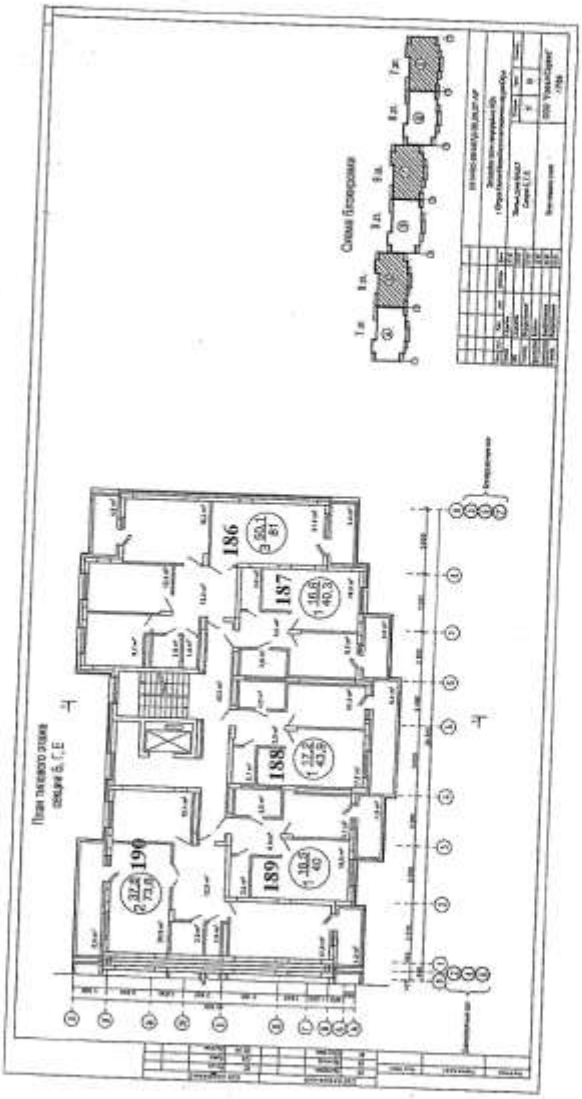
49



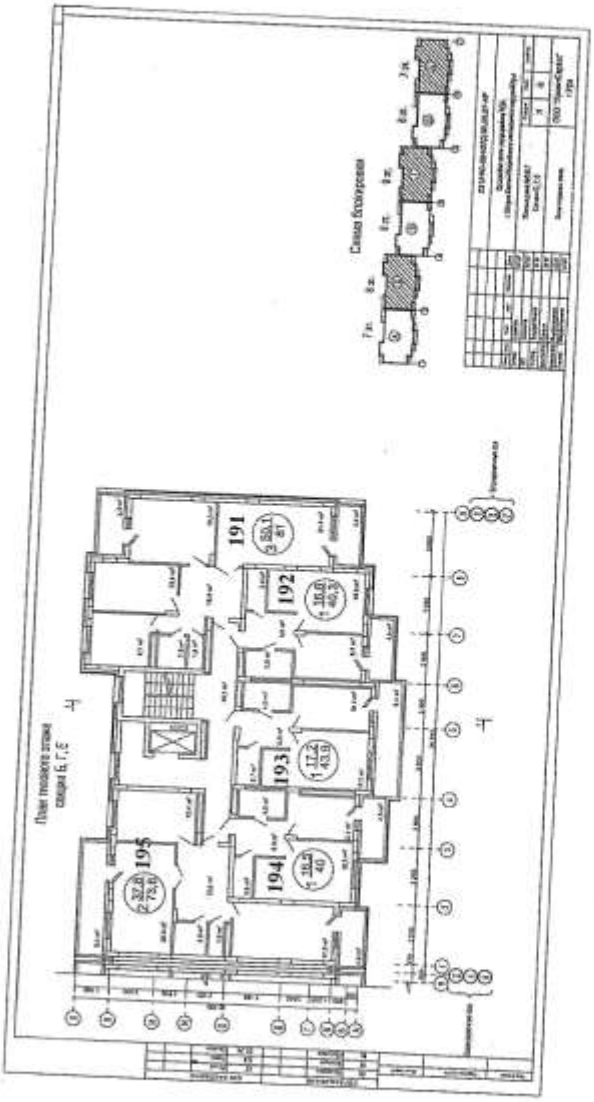
Подъезд 5
Этаж 3



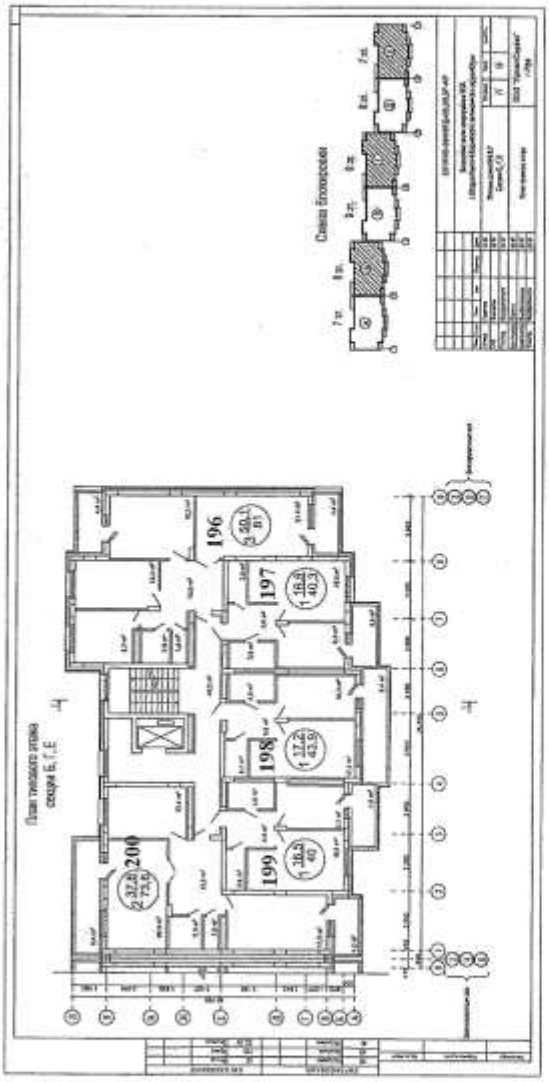
Подъезд 5
Этаж 4



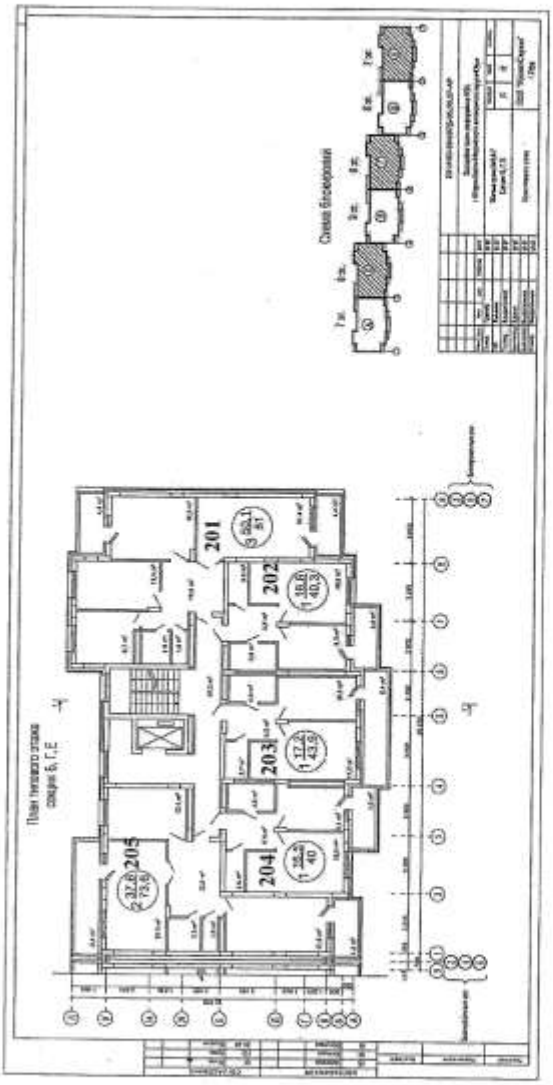
Подъезд 5
Этаж 5



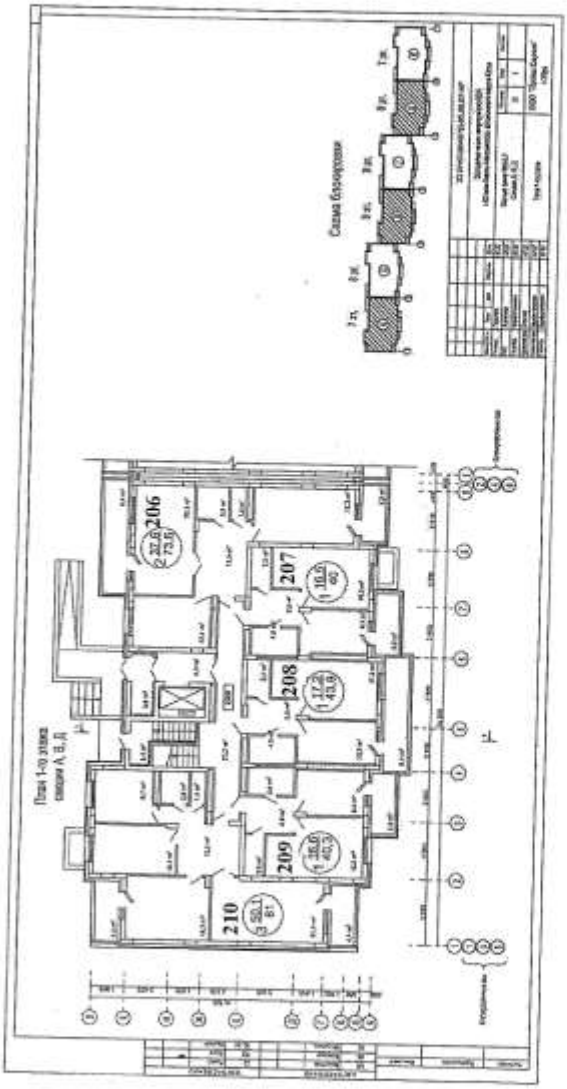
Подъезд 5
Этаж 6



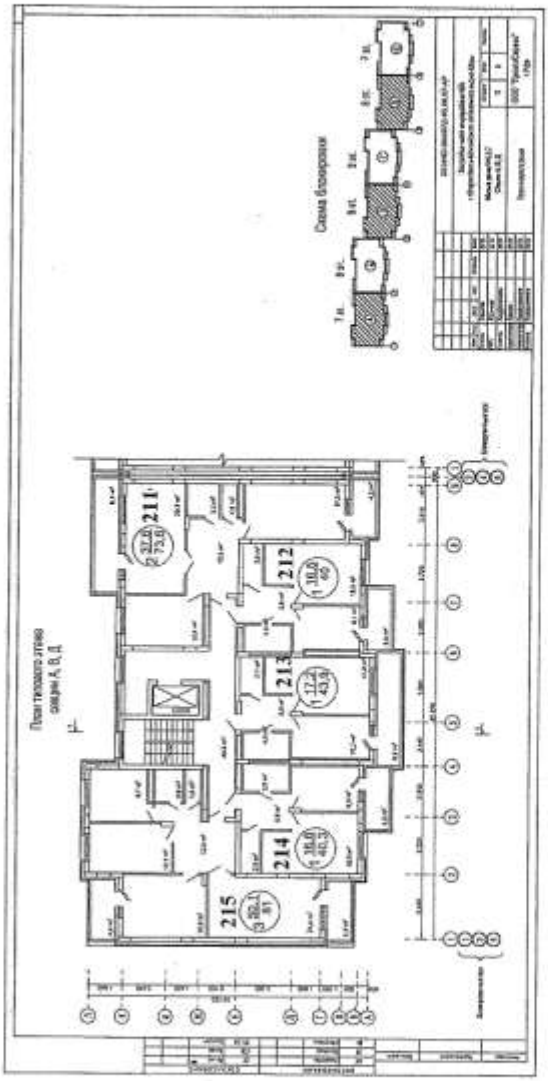
Подъезд 5
Этаж 7



Подъезд 5
Этаж 8

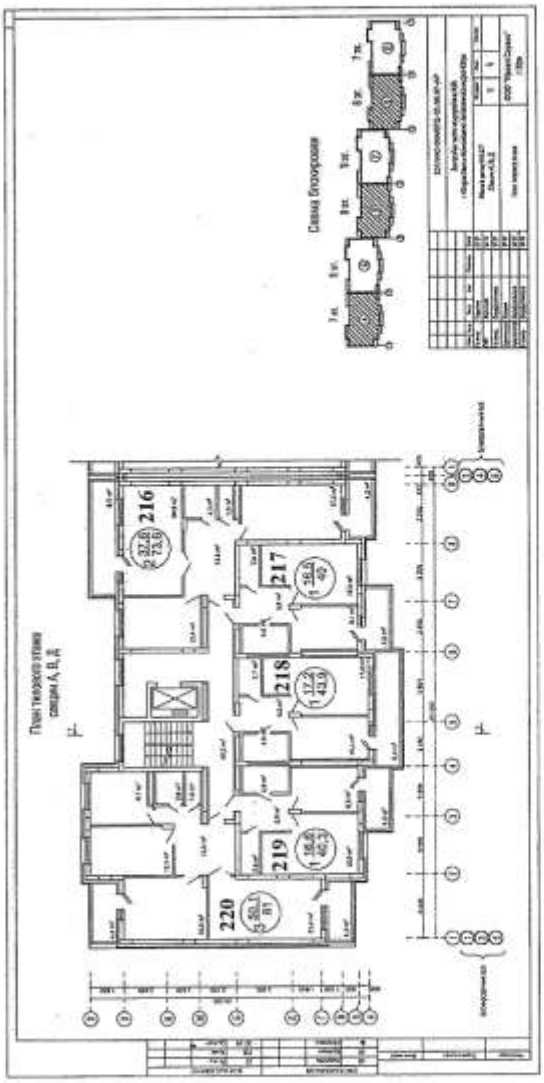


Подъезд 6
Этаж 1



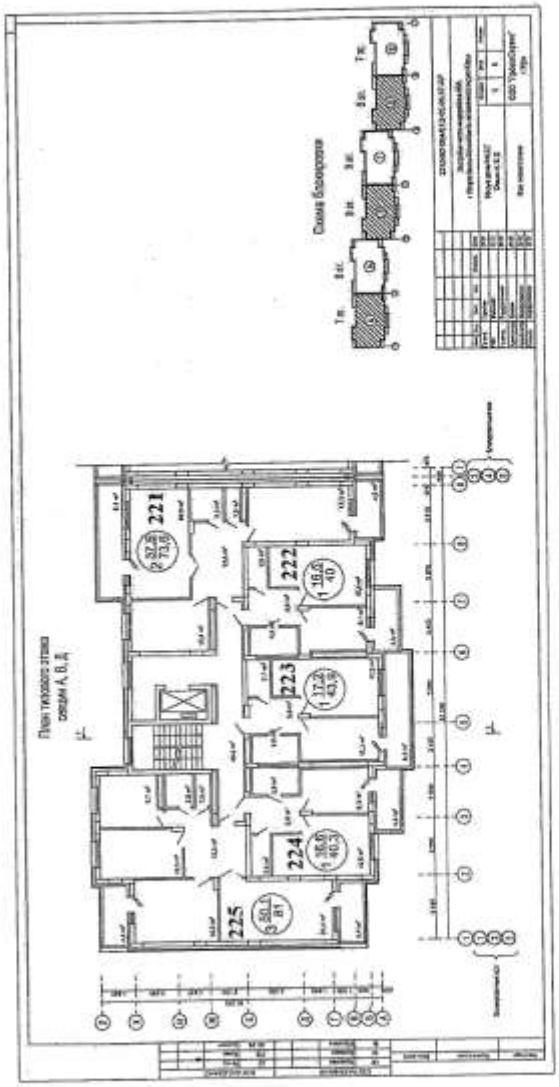
Подъезд 6
Этаж 2

57

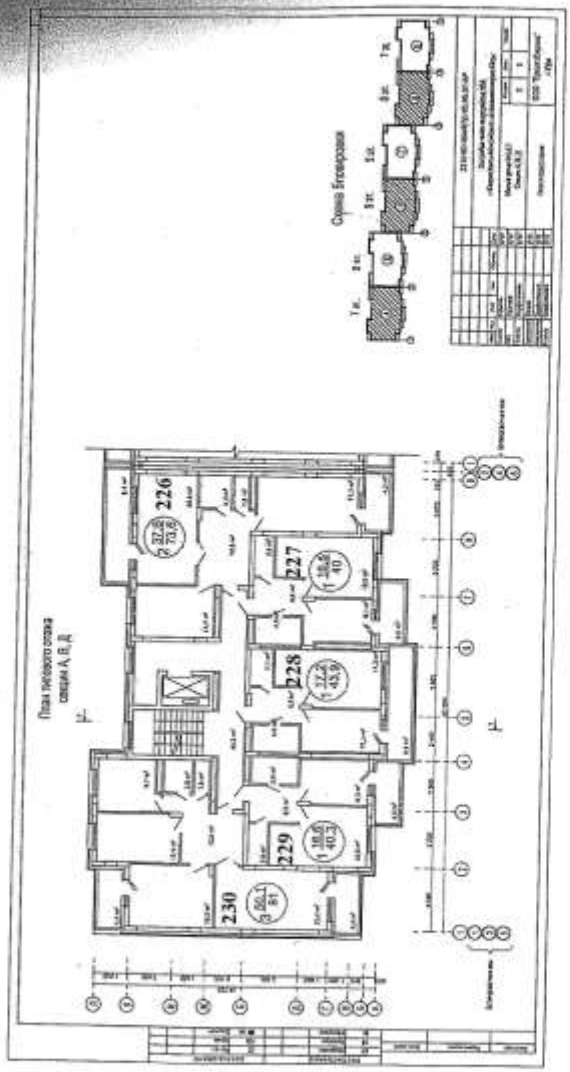


Подъезд 6
Этаж 3

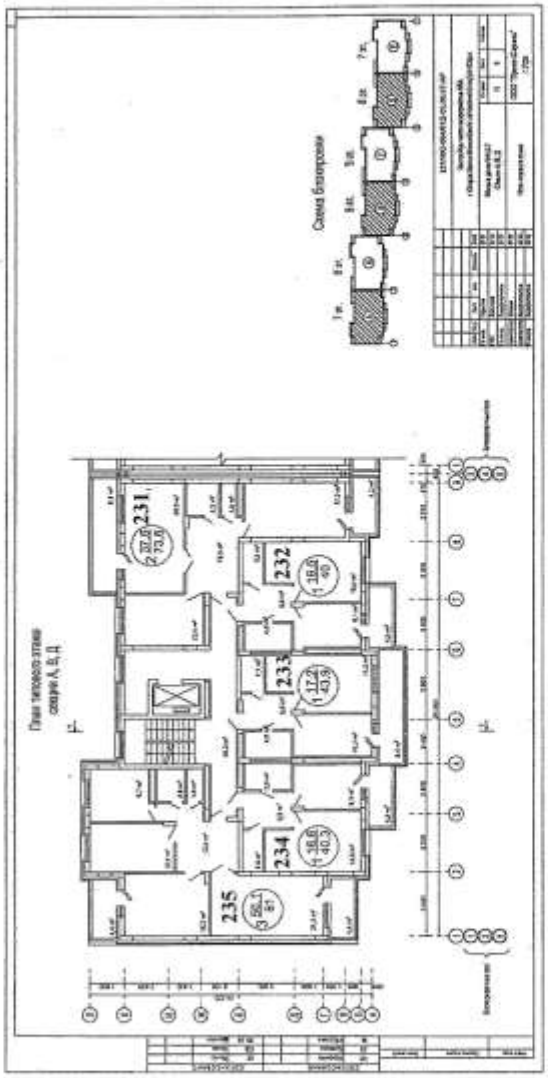
58



Подъезд 6
Этаж 4

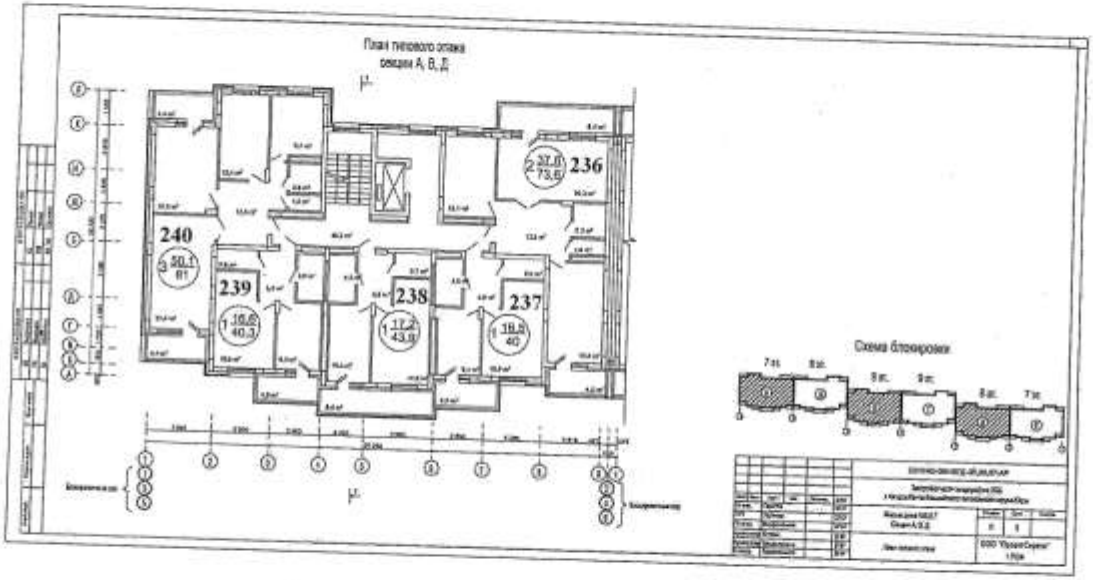

226
227
228
229
230
Схема блокировки
Подъезд 6
Этаж 5

60



Подъезд 6
Этаж 6

Подъезд 6
Этаж 7



Застройщик:

Генеральный директор

/А.Ю. Шишкин/

М.П.

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

/С.В. Ануфриев/

М.П.

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
от «16 ноября» 2008 г. № 10ИСП-Д-609

Технические характеристики и перечень выполняемых работ по Объектам долевого строительства

1. **Перечень выполняемых работ:**

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

- Благоустройство территории в пределах 3-х метров от внешнего контура здания (за исключением асфальтовых работ и детских игровых площадок, а также внутренних дворов);
- Устройство вентилируемого фасада;
- Отделка лестничных площадок и основного входа: потолок, стены – окраска, полы- 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;
- вылесовка;
- 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. Шишкин/

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

/С.В. Ануфриев/

Прошито, пронумеровано, скреплено печатью
63 (шестьдесят три) листа (листов)
Генеральный директор ЗАО
«ЮграИнвестСервисПроект» А.В. Шишкин

Генеральный директор
«ЮграФинанс» ООО С.В. Ал[illegible]

Управление федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам
Номер регистрационного округа 72
Пронумеровано государственная регистрация
Дата регистрации 23.10.2008
86-72-39/009/2008-316
Прошкина М.Л.

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 Мовсисяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

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

совместно именуемые в тексте настоящего соглашения **«Стороны»**, по отдельности – **«Сторона»**, заключили настоящее 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 регистрационный службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам 23.10.2008 г., регистрационный номер 86-72-39/009/2008-216, и **дополнительного соглашения № 1** к нему **от «05» августа 2009 г.**, зарегистрированному Управлением Федеральной регистрационный службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам 09.11.2009 г., регистрационный номер 86-72-39/013/2009-294, (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 468 384 000 (Четыреста шестьдесят 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 179 981 998 (Сто семьдесят девять миллионов девятьсот восемьдесят одна тысяча девятьсот девяносто 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 8,0 % 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 ним, 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,
к/с 30101810800000000651,
ИНН 7724547224, КПП 860101001,
БИК 047102651.

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

8. Подписи Сторон:

Застройщик:
Генеральный директор
_____ /В.В. Мовсисян /
м.п.

Участник долевого строительства:
Генеральный директор
_____ /А. Е. Жуйков /
м.п.

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

А02 1050 2013

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 001

5757 EE80 539E C0F8 337A 4E83 2C1C 4628

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская отчетность

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

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО " ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"

(полное наименование организации)

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

На 12 страницах с приложением документов или их копий на листах

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

Руководитель

МОВСИСЯН ВАЧАГАН ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись _____ Дата __.__.____

МП

Главный бухгалтер

МОВСИСЯН ВАЧАГАН ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись _____

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001		0710002	
0710003		0710004	
0710005		0710006	

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа __.__.____

Зарегистрирован за №

Фамилия И. О. Подпись

1058 2020

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 002

C237 F810 S09A D8B8 C850 208A C209 CA17

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628012

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома (владения) 59А

Номер корпуса (строения)

Номер офиса

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 003

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	0	113	95
	Результаты исследований и разработок	1120	—	—	—
	Основные средства	1130	147779	1002427	940348
	Доходные вложения в материальные ценности	1140	5921	8048	6323
	Финансовые вложения	1150	670980	2599	15500
	Отложенные налоговые активы	1160	461262	273900	208229
	Прочие внеоборотные активы	1170	6186208	6186208	8553140
	Итого по разделу I	1100	7472149	7473293	9723635
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	291223	569286	1119583
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	662552	919466	1350394
	Дебиторская задолженность	1230	5915603	1757851	4988405
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	178241	52662	28780
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	344798	38740	24019
	Прочие оборотные активы	1260	26799	2785	—
	Итого по разделу II	1200	7419216	3340791	7511181
	БАЛАНС	1600	14891365	10814084	17234816

1050 2044

ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр 004

91E7 270F 5090 2A22 0765 6C93 365E A24B

ПАССИВ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На начало отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1000000	1000000	1000000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360	3000	3000	3000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3104462)	(2226884)	(1322581)
	Итого по разделу III	1300	(2101462)	(1223884)	(319581)
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ				
	Паевой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1330			
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360			
	Резервный и иные целевые фонды	1370			
	Итого по разделу III	1300			
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1124984	1716195	6467669
	Отложенные налоговые обязательства	1420	13172	13042	21405
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	0		3438155
	Итого по разделу IV	1400	1138156	1729237	9927229

1050 2051

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 005

C996 992D 9C98 9003 BWC5 1D8F D98E 702A

Пояснения	Наименование показателя	Код	На начало отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	16123	518261	11643
	Кредиторская задолженность	1520	10071696	4008724	7615316
	Доходы будущих периодов	1530	0		209
	Оценочные обязательства	1540	1621		
	Прочие обязательства	1550	5765231	6433872	
	Итого по разделу V	1500	15854671	10960857	7627168
	БАЛАНС	1700	14891365	11466210	17234816

Пояснения

1 [illegible]

2 [illegible]

3 [illegible]

1050 2099

ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр. 006

7BE4 71FD 939D 4879 782F 729C C81D 478A

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист заполняется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код	На начало отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Вновьвыявленные показатели (стр. 1435), в том числе:					
		1435			
		1435/2			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
		1450			
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		1510			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		1520			
		1520/2			
		1520/3			
		1520/4			
		1520/5			
		1520/6			
		1520/7			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
		1530			
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		1540			
		1540/2			
Вновьвыявленные показатели (стр. 1545), в том числе:					
		1545			
		1545/2			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ЛУДС	1550	5765231	6433872	

1050 2105

ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр. 007

C42A C6FE 5099 9980 0DDA A497 07C1 844B

Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка[2]	2110	879286	808838
	Себестоимость продаж	2120	(1124628)	(740357)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(245342)	68481
	Коммерческие расходы	2210	(0)	(31322)
	Управленческие расходы	2220	(0)	(6890)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(245342)	30269
	Доходы от участия в других организациях	2310	114889	—
	Проценты к получению	2320	6519	—
	Проценты к уплате	2330	(55741)	(377777)
	Прочие доходы	2340	869424	61270
	Прочие расходы	2350	(1752387)	(617675)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1062638)	(903913)
	Текущий налог на прибыль	2410	—	—
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(77949)	(449)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	—	—
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	187037	—
	Прочее	2460	(1977)	(388)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(877578)	(904301)
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	—	—
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	—	—
	Совокупный финансовый результат периода[3]	2500	(877578)	(904301)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Пояснения

1 [illegible]

2 [illegible]

3 [illegible]

А03 1050 3010

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 001

DSAF 9FC8 5091 DD1C 0A84 7F85 1698 3CF2

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская отчетность

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

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"

(наименование организации)

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

На 13 страницах с приложением документов или их копий на листах

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

Руководитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись Дата 26.03.2013

МП

Главный бухгалтер

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001		0710002	
0710003		0710004	
0710005		0710006	

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа . .

Зарегистрирован за №

Фамилия, И., О. Подпись

1050 3027

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 002

37B5 2D39 509E 02A2 80EF 659B 128A C90F

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома (владения) 1

Номер корпуса (строения)

Номер офиса

1050 3034

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 003

178E 537C 509D CBD2 619C 0297 29F1 A43C

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	0		113
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	13501	148132	1002427
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	3777	5956	8048
	Финансовые вложения	1170	3610630	529400	2599
	Отложенные налоговые активы	1180	372543	460820	273900
	Прочие внеоборотные активы	1190	3292843	6186160	6838334
	Итого по разделу I	1100	7293294	7330468	8125421
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	487491	291222	569286
	Налог на добавленную стоимость по приобретённым ценностям	1220	419996	662552	919466
	Дебиторская задолженность	1230	5550893	5911772	1757850
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	599438	319821	52662
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	51448	344798	38740
	Прочие оборотные активы	1260	7497	26783	2785
	Итого по разделу II	1200	7116764	7556948	3340789
	БАЛАНС	1600	14410058	14887416	11466210

1050 3041 ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 004
B3BD 59D7 509E A571 E16A EBB6 B553 C3B8

ПАССИВ

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1000000	1000000	1000000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров[2]	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	3000	3000	3000
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1005462)	(3104462)	(2226884)
	Итого по разделу III	1300	(2462)	(2101462)	(1223884)
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ				
	Паевой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1350			
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360			
	Резервный и иные целевые фонды	1370			
	Итого по разделу III	1300			
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	379408	1124984	1716195
	Отложенные налоговые обязательства	1420	13077	13055	13042
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	2490313	5765231	
	Итого по разделу IV	1400	2882798	6903271	1729237

1050 3058

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 005

F9F3 237D 5091 C15D F713 C088 0080 73D6

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

Примечания

1. Показатели номер отчетного периода и предыдущие бюджетные балансы в отчете о прибылях и убытках.
2. Один из двух формы отчетности, если показатели отчетного периода и показатели отчетного периода совпадают.
3. Заполняется одним из способов.

1050 3072

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 006

1952 1CEE 509C 65A0 C994 04B0 2215 385D

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:				
	КАП.ВЛОЖЕНИЯ	11901	3292843	6186160	6838334
		11902			
		11903			
	Запасы (стр. 1210), в том числе:				
		12101			
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:				
		12201			
	Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:				
		12301			
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:				
		12401			
		12402			
		12403			
	Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:				
		12501			
		12502			
	Списываемые показатели (стр. 1255), в том числе:				
		12551			
		12552			
	Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:				
		12601			
		12602			
		12603			

1050 3096

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 007

2576 F96B 5090 3822 11FD 3E8E 705B D22B

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

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

1050 3102 ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 008
E152 F481 509E 8E49 EEAA BEBA 1EFF D9E0

Отчет о прибылях и убытках **Форма по ОКУД 0710002**

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка[2]	2110	852694	879286
	Себестоимость продаж	2120	(757508)	(1124628)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	95186	(245342)
	Коммерческие расходы	2210	(13267)	—
	Управленческие расходы	2220	(3119)	—
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	78800	(245342)
	Доходы от участия в других организациях	2310	2538294	114889
	Проценты к получению	2320	49995	6519
	Проценты к уплате	2330	(11391)	(55741)
	Прочие доходы	2340	579084	922256
	Прочие расходы	2350	(1047412)	(1744223)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2187370	(1001642)
	Текущий налог на прибыль	2410	—	—
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	372543	(64713)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(22)	(13)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(88277)	186920
	Прочее	2460	(71)	(1977)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2099000	(816712)
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	—	—
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	—	—
	Совокупный финансовый результат периода[3]	2500	2099000	(816712)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Примечания
1 Указывается номер пояснения, содержащего аналитическую информацию о показателях Отчета о прибылях и убытках.
2 Выручка отражается за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов.
3 Совокупный финансовый результат периода отражается как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 001

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

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

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

(наименование организации)

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

На 16 страницах с приложением документов или их копий на листах

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

2 1 - руководитель
2 - уполномоченный представитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество* руководителя
организации-налогоплательщика (полное наименование) представителя по полномочиям)

Подпись Дата . .

(фамилия, имя, отчество* главного бухгалтера организации)

Подпись

Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя

УСТАВ

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001		0710002	
0710003		0710004	
0710005		0710006	

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа . .

Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О.* Подпись

* Отчество при наличии

1050 5021

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 002

5028 565A 505A 50B5 EFB4 5B94 9FA5 0F4E

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома (владения) 1

Номер корпуса (строения)

Номер офиса

1050 5038

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр 003

125A 93F1 5093 C098 7DFC BA86 5844 C9CC

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	26725	13501	148132
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1759	3777	5956
	Финансовые вложения	1170	3473911	3610630	529400
	Отложенные налоговые активы	1180	525759	372543	460820
	Прочие внеоборотные активы	1190	4502906	3292843	6186160
	Итого по разделу I	1100	8531060	7293294	7330468
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	294896	487491	291223
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	481846	419996	662552
	Дебиторская задолженность	1230	2075372	5549908	5913982
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	29000	599438	319821
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	184254	51448	344798
	Прочие оборотные активы	1260	80418	7497	26783
	Итого по разделу II	1200	3145786	7115778	7559159
	БАЛАНС	1600	11676846	14409072	14889627

1050 5045

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 004

5184 E3DA 503F 87EA 3193 7FB0 0A40 28FB

ПАССИВ

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1000000	1000000	1000000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров[2]	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360	0	3000	3000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1631162)	(1005462)	(3104462)
	Итого по разделу III	1300	(631162)	(2462)	(2101462)
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ[3]				
	Паевой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1350			
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360			
	Резервный и иные целевые фонды	1370			
	Итого по разделу III	1300			
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	415123	315631	1124984
	Отложенные налоговые обязательства	1420	13196	13077	13055
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	6534482	10305302	
	Итого по разделу IV	1400	6962801	10634010	1138039

1050 5052

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр 005

C83A BAE9 5080 2A26 CCA1 9FB3 24FC 8E2C

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
—	Заемные средства	1510	445810	63777	16123
—	Кредиторская задолженность	1520	1665617	1223434	10071695
—	Доходы будущих периодов	1530	100960	—	—
—	Оценочные обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	3132820	2490313	5765231
—	Итого по разделу V	1500	5345207	3777524	15853049
—	**БАЛАНС**	1700	11676846	14409072	14889626

Примечания

1 [illegible]

2 [illegible]

3 [illegible]

1050 5076

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 006

BC7A EA9C 509C 1D78 C9AB 23BB F6E9 36E8

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:				
	СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ	11901	0	3292843	6186160
		11902			
		11903			
	Запасы (стр. 1210), в том числе:				
		12101			
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:				
		12201			
	Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:				
	ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ	12301	151046		
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:				
	РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НА ДЕПОЗИТЕ	12401	29000		
		12402			
		12403			
	Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:				
		12501			
		12502			
	Внебалансовые показатели (стр. 1255), в том числе:				
		12551			
		12552			
	Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:				
	ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА	12601	40500		
		12602			
		12603			

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр 007

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Вписываемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	ДОЛГОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	14501	6534482	10305302	
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		15101			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
		15301			
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15402			
Вписываемые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРАМ ДУДС	15501	3132820	2490313	5765231

1050 5100

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 008

3A42 CF7F 5D08 6BC7 6D77 B2B1 FF61 B71F

Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка[2]	2110	441326	852694
	Себестоимость продаж	2120	(373210)	(727092)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	68116	125602
	Коммерческие расходы	2210	(26510)	(42746)
	Управленческие расходы	2220	(3971)	(4056)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	37635	78800
	Доходы от участия в других организациях	2310	345110	—
	Проценты к получению	2320	16665	49995
	Проценты к уплате	2330	(90551)	(11391)
	Прочие доходы	2340	365503	3086959
	Прочие расходы	2350	(1449468)	(1016993)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(775106)	2187370
	Текущий налог на прибыль	2410	—	—
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(3039)	(349175)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(118)	(22)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	153217	(88277)
	Прочее	2460	(6692)	(71)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(628699)	2099000
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	—	—
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	—	—
	Совокупный финансовый результат периода[3]	2500	(628699)	2099000
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Примечания

1. Показатели отчета, соответствующие показателям бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках.
2. Выручка приводится за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов.
3. Совокупный финансовый результат периода представляет собой сумму строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».

050 5014 КПП 860101001 Стр. 001

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

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

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"

(полное наименование организации)

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

На 16 страницах с приложением документов или их копий на листах

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

2 1 – руководитель
2 – уполномоченный представитель

ИЛЬИНЫХ
ОЛЬГА
НИКОЛАЕВНА

(фамилия, имя, отчество* руководителя (уполномоченного представителя) полностью)

Подпись Дата

МП "ЮграИнвест-СтройПроект"

(фамилия, имя, отчество* главного бухгалтера полностью)

Подпись

Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя

ДОВЕРЕННОСТЬ № 24/15 ОТ 02.02.2015Г.

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001		0710002	
0710003		0710004	
0710005		0710006	

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа

Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О.* Подпись

* Отчество при наличии.

1050 5021

ИНН 7724541224

КПП 860101001 Стр. 002

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома (владения) 1

Номер корпуса (строения)

Номер офиса

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 003

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

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

1050 5045 ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 004

0a7b6d18 50e0d2c1

ПАССИВ

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
—	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1000000	1000000	10000
—	Собственные акции, выкупленные у акционеров[2]	1320	—	—	—
—	Переоценка внеоборотных активов	1340	—	—	—
—	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	—	—	—
—	Резервный капитал	1360	0	—	30
—	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1039906)	(1631162)	(100546
—	Итого по разделу III	1300	(39906)	(631162)	(246
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ[3]				
—	Паевой фонд	1310	—	—	—
—	Целевой капитал	1320	—	—	—
—	Целевые средства	1350	—	—	—
—	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	—	—	—
—	Резервный и иные целевые фонды	1370	—	—	—
—	Итого по разделу III	1300	—	—	—
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
—	Заемные средства	1410	1639377	415123	315631
—	Отложенные налоговые обязательства	1420	14732	13195	13077
—	Оценочные обязательства	1430	—	—	—
—	Прочие обязательства	1450	5374893	6534482	10305302
—	Итого по разделу IV	1400	7029002	6962801	10634010

1050 5052 ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 005

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
—	Заемные средства	1510	2	445810	63777
—	Кредиторская задолженность	1520	1051840	1665617	1223434
—	Доходы будущих периодов	1530	600921	100960	—
—	Оценочные обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	0	3132820	2490313
—	Итого по разделу V	1500	1652763	5345207	3777524
—	БАЛАНС	1700	8641859	11676846	14409072

Примечания
1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2 Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.
3 Заполняется некоммерческими организациями.

1050 5076

ИНН 7724347224

КПП 860101001 Стр. 006

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифр

Показатель	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:					
	РАСХОДЫ ПРЕВЫШАЮЩИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ	11901	797353	4502906	32928
		11902			
		11903			
Запасы (стр. 1210), в том числе:					
	ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПЕРЕПРОДАЖИ	12101	492752		
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:					
		12201			
Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:					
	ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ	12301	44865	151046	
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:					
	РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ В ДЕПОЗИТЕ	12401	0	29000	
		12402			
		12403			
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:					
		12501			
		12502			
Вносимые показатели (стр. 1255), в том числе:					
		12551			
		12552			
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
	ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА	12601	123805		
		12602			
		12603			

1050 5090 ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 007

d2e7a3a5 50cf1e65 09fb61b4 bf092dc4

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На начало отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Вносываемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	ДОЛГОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	14501	5374893	6534482	10305302
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		15101			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
	ДОХОДЫ ПРЕВЫШАЮЩИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ	15301	570625		
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15402			
Вносываемые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ	15501	0	3132820	2490313

1050 5106 КПП 860101001 Стр. 008

8e23abb1 50e51823 b65b

Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД

Пояснения [1]	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка [2]	2110	771073	441326
	Себестоимость продаж	2120	(502566)	(373210)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	268507	68116
	Коммерческие расходы	2210	(23125)	(26510)
	Управленческие расходы	2220	(5946)	(3971)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	239436	37635
	Доходы от участия в других организациях	2310	385186	345110
	Проценты к получению	2320	816	16665
	Проценты к уплате	2330	(80397)	(90551)
	Прочие доходы	2340	1875393	365503
	Прочие расходы	2350	(1627745)	(1449468)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	792689	(775106)
	Текущий налог на прибыль	2410	—	—
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(42984)	(3039)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1537)	(118)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(199903)	153217
	Прочее	2460	7	(6692)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	591256	(628699)
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	—	—
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	—	—
	Совокупный финансовый результат периода [3]	2500	591256	(628699)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Примечания
1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
3 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».

1050 6120 ИНН 7 7 2 4 3 4 7 2 2 9 КПП 860101001 Стр. 009

936aa692 50c6d0c1 5aff8690 014b4b6

Расшифровка отдельных показателей отчета о финансовых результатах

Лист представляется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Прибыль (убыток) до налогообложения (стр. 2300), в том числе:			
		23001		
		23002		
	В том числе постоянные налоговые обязательства (активы) (стр. 2421), в том числе:			
		24211		
	Изменение отложенных налоговых обязательств (стр. 2430), в том числе:			
		24301		
	Изменение отложенных налоговых активов (стр. 2450), в том числе:			
		24501		
	Прочее (стр. 2460), в том числе:			
	ДОНАЧИСЛЕН НДС И ШТРАФ ПО НАЛОГУ	24601	0	(6692)
		24602		
		24603		
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2510), в том числе:			
		25101		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2520), в том числе:			
		25201		

1050 5137 КПП 860101001 Стр. 010

661fe867 5bcaa179 e8c87

Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД 0710

1. Движение капитала

Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)					
1000000	—	—	3000	(1005462)	(2462
(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
в том числе: чистая прибыль (3211)					
переоценка имущества (3212)					
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213)					
дополнительный выпуск акций (3214)					
увеличение номинальной стоимости акций (3215)					
реорганизация юридического лица (3216)					
Уменьшение капитала – всего: (3220)					
(0)	—	—	—	(628699)	(628699)
в том числе: убыток (3221)				(628699)	(628699)
переоценка имущества (3222)					
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3223)					
уменьшение номинальной стоимости акций (3224)					
уменьшение количества акций (3225)					
реорганизация юридического лица (3226)					
дивиденды (3227)					
Изменение добавочного капитала (3230)					
Изменение резервного капитала (3240)			(3000)	3000	

1050 5144 ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 011

	Уставный капитал 1	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)	1000000				(1631162)	(631162)
(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)						
Увеличение капитала – всего: (3310)	0				591256	591256
в том числе: чистая прибыль (3311)					591256	591256
переоценка имущества (3312)						
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)						
дополнительный выпуск акций (3314)						
увеличение номинальной стоимости акций (3315)						
реорганизация юридического лица (3316)						
Уменьшение капитала – всего: (3320)						
в том числе: убыток (3321)						
переоценка имущества (3322)						
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323)						
уменьшение номинальной стоимости акций (3324)						
уменьшение количества акций (3325)						
реорганизация юридического лица (3326)						
дивиденды (3327)						
Изменение добавочного капитала (3330)						
Изменение резервного капитала (3340)						
Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)	1000000				(1039906)	(39906)

1050 5151

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 012

od74ce5f-50a12b10-0ec0

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

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему	Изменения капитала за предыдущий год за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	На 31 декабр предыдущего г
1	2	3	4	5	6
Капитал – всего:					
до корректировок	3400	(2462)	(628699)	(1)	(63116
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	—	—	—	—
исправлением ошибок	3420	—	—	—	—
после корректировок	3500	(2462)	(628699)	(1)	(63116
в том числе:					
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1005462)	(628699)	2999	(1631162
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	—	—	—	—
исправлением ошибок	3421	—	—	—	—
после корректировок	3501	(1005462)	(628699)	2999	(1631162
по другим статьям капитала:					
до корректировок	3402	—	—	—	—
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	—	—	—	—
исправлением ошибок	3422	—	—	—	—
после корректировок	3502	—	—	—	—

3. Чистые активы

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

1050 5175

ИНН 7724541224
КПП 860101001 Стр. 013

7381aa29 50cea093 cdf577bf 671b8401

Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710004

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	4110	3089130	2585814
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3087959	2113055
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, взносов и иных аналогичных платежей	4112	—	—
от перепродажи финансовых вложений	4113	—	—
прочие поступления	4119	1083	472759
Платежи – всего	4120	(6925748)	(3154657)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5894346)	(1897576)
в связи с оплатой труда работников	4122	—	—
процентов по долговым обязательствам	4123	(0)	(28120)
налог на прибыль	4124	—	—
прочие платежи	4129	(1031402)	(1228961)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3836618)	(568843)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления – всего	4210	3727760	458756
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	—	—
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	88000	—
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (права требования денежных средств к другим лицам)	4213	0	458756
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	—	—
прочие поступления	4219	—	—
Платежи – всего	4220	(3015095)	(801734)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	—	—
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	—	—
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (права требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(0)	(60380)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	—	—
прочие платежи	4229	(1166626)	—
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	712665	(342978)

1050 5182 ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 014

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	3304429	1400654
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3109927	1400654
денежных вкладов собственников (участников)	4312	—	—
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	—	—
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	—	—
прочие поступления.	4319	5502	—
Платежи – всего	4320	(272268)	(419111)
в том числе: собственниками (участниками) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организаций или их выходом из состава участников	4321	—	—
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	—	—
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(0)	(419097)
прочие платежи	4329	(112268)	(14)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3032161	981543
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(91792)	69722
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	121170	51448
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	29378	121170
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	—	—

1050 5199

ИНН 7724594224

КПП 860101001 Стр. 015

4e0ae625 50c983e6 13e0d5a1 004f5860

Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств

Лист представляется при наличии расшифровок

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

24.

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 016

Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОКУ

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4
Остаток средств на начало отчетного года	6100	0	
Поступило средств			
Вступительные взносы	6210		
Членские взносы	6215		
Целевые взносы	6220		
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230		
Прибыль от предпринимательской деятельности организации	6240		
Прочие	6250		
Всего поступило средств	6200		
Использовано средств			
Расходы на целевые мероприятия	6310		
в том числе:			
социальная и благотворительная помощь	6311		
проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312		
иные мероприятия	6313		
Расходы на содержание аппарата управления	6320		
в том числе: расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321		
материалы, не связанные с оплатой труда	6322		
расходы на служебные командировки и деловые поездки	6323		
содержание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324		
ремонт основных средств и иного имущества	6325		
прочие	6326		
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330		
Прочие	6350		
Всего использовано средств	6300		
Остаток средств на конец отчетного года	6400	0	

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация: Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Закрытое акционерное общество /	по ОКОПФ / ОКФС	67	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	993	1 159	26 725
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 042	2 108	1 759
5301	Финансовые вложения	1170	3 003 643	3 226 952	3 473 911
	Отложенные налоговые активы	1180	325 856	325 856	525 759
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 096 812	1 665 487	4 502 906
	в том числе: строительство объектов		1 096 812	1 665 487	4 502 906
	Итого по разделу I	1100	4 429 346	5 221 562	8 531 060
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	1 130 943	524 340	294 896
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	442 718	542 265	481 846
5510	Дебиторская задолженность	1230	722 411	1 580 711	2 075 372
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	29 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	239 702	621 349	184 254
	Прочие оборотные активы	1260	105 505	151 633	80 418
	в том числе:		105 505	151 633	80 418
	Итого по разделу II	1200	2 641 279	3 420 298	3 145 786
	БАЛАНС	1600	7 070 625	8 641 859	11 676 846

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(986 255)	(1 039 906)	(1 631 162)
	Итого по разделу III	1300	13 745	(39 906)	(631 162)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5551	Заемные средства	1410	1 049 110	1 639 377	415 123
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 732	14 732	13 195
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	5 057 198	5 374 893	6 534 482
	в том числе:		5 057 198	5 374 893	6 534 482
	Итого по разделу IV	1400	6 121 040	7 029 002	6 962 800
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5564	Заемные средства	1510	93 577	2	445 810
5560	Кредиторская задолженность	1520	320 488	1 051 840	1 665 617
	Доходы будущих периодов	1530	521 775	600 921	100 960
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	3 132 820
	в том числе:		-	-	3 132 820
	Итого по разделу V	1500	935 840	1 652 763	5 345 208
	БАЛАНС	1700	7 070 625	8 641 859	11 676 846

Руководитель _____ Ильина О.Н.
(подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	823 823	771 073
	Себестоимость продаж	2120	(404 701)	(502 566)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	419 122	268 507
	Коммерческие расходы	2210	(16 759)	(23 125)
	Управленческие расходы	2220	(5 215)	(5 946)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	397 148	239 436
	Доходы от участия в других организациях	2310	142 060	385 186
	Проценты к получению	2320	163	816
	Проценты к уплате	2330	(126 820)	(80 397)
	Прочие доходы	2340	581 752	1 875 393
	Прочие расходы	2350	(918 944)	(1 627 745)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	75 359	792 689
	Текущий налог на прибыль	2410	(21 709)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	6 637	(42 984)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	(1 537)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	(199 903)
	Прочее	2460	-	7
	Чистая прибыль (убыток)	2400	53 650	591 256

Форма 0710002 с.2

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

Руководитель _____ (подпись) Крикин С.Н. (расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

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

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

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 533 746)	(986 332)	(1 039 906)
	Итого по разделу III	1300	(533 746)	13 668	(39 906)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 768 356	1 049 110	1 639 377
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	12 983	14 732
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 014 573	4 959 011	5 374 892
	в том числе: задолженность по реструктуризации		1 665 725	4 959 011	5 374 892
	обязательства перед дольщиками		348 848	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 782 929	6 021 104	7 029 001
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	331 337	93 577	2
	Кредиторская задолженность	1520	503 687	337 097	1 051 840
	Доходы будущих периодов	1530	-	30 295	30 295
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 603 285	2 671 933	4 396 490
	в том числе: обязательства перед дольщиками		1 603 285	2 671 933	4 396 490
	Итого по разделу V	1500	2 438 309	3 132 902	5 478 627
	БАЛАНС	1700	7 687 492	9 167 674	12 467 723

Руководитель Мовсисян Вачаган Вачаганович
(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2016 г.

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

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

Форма 0710002 с.2

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

Руководитель Ковсисян Вачаган Вачаганович
(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовладение № 118, корпус 1, квартира 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	170	875	993
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	9 836	19 073	2 042
	Финансовые вложения	1170	2 711 330	2 855 130	3 003 644
	Отложенные налоговые активы	1180	274 661	233 154	302 360
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 765 143	2 536 775	3 280 873
	в том числе: строительство объектов		1 761 070	2 532 475	3 280 873
	Итого по разделу I	1100	4 761 140	5 645 007	6 589 912
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	563 785	1 271 448	1 130 943
	в том числе: жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		551 230	1 212 179	1 084 659
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	177 433	288 853	442 718
	Дебиторская задолженность	1230	503 257	456 039	658 894
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 591	26 140	239 702
	Прочие оборотные активы	1260	-	5	105 505
	в том числе: неденежные средства		-	-	105 505
	Итого по разделу II	1200	1 255 066	2 042 485	2 577 762
	БАЛАНС	1600	6 016 206	7 687 492	9 167 674

Форма 0710001 с.2

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

Руководитель _____ Мовсисян Вачаган Вачаганович
подпись (расшифровка подписи)

19 февраля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2017 г.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	936 456	962 352
	Себестоимость продаж	2120	(849 084)	(487 577)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	87 372	474 775
	Коммерческие расходы	2210	(66 542)	(72 221)
	Управленческие расходы	2220	(9 797)	(9 080)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	11 033	393 474
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 093	8 440
	Проценты к уплате	2330	(336 024)	(523 901)
	Прочие доходы	2340	977 103	420 375
	Прочие расходы	2350	(835 940)	(789 578)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(184 735)	(491 190)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	4 557	(49 750)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	41 507	48 488
	Прочее	2460	-	(104 712)
	в том числе:			
	списание ОНА		-	(117 694)
	списание ОНО		-	12 982
	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	-	-

Руководитель

Мовсисян Вачаган Вачаганович
(расшифровка подписи)

19 февраля 2018 г.

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2018
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
628002, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовладение № 118, корпус 1, квартира 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	65	170	875
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 935	9 836	19 073
	Финансовые вложения	1170	2 712 288	2 711 330	2 855 130
	Отложенные налоговые активы	1180	326 748	274 661	233 154
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 639 383	1 765 143	2 536 775
	в том числе: строительство объектов		1 635 478	1 761 070	2 532 475
	Итого по разделу I	1100	4 680 399	4 761 140	5 645 007
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	353 410	563 785	1 271 448
	в том числе: жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		290 846	551 230	1 212 179
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	173 323	177 433	288 853
	Дебиторская задолженность	1230	740 900	503 257	456 039
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 298	10 591	26 140
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	5
	Итого по разделу II	1200	1 268 931	1 255 066	2 042 485
	БАЛАНС	1600	5 949 330	6 016 206	7 687 492

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 820 008)	(1 676 974)	(1 533 746)
	Итого по разделу III	1300	(820 008)	(676 974)	(533 746)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 704 920	3 575 558	3 768 356
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 969 437	1 763 680	2 014 573
	в том числе: задолженность по реструктуризации		1 795 975	1 763 680	1 665 725
	обязательства перед дольщиками		173 462	-	348 848
	Итого по разделу IV	1400	5 674 357	5 339 238	5 782 929
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	54	331 337
	Кредиторская задолженность	1520	257 192	298 028	503 687
	Доходы будущих периодов	1530	30 371	39 013	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	807 418	1 016 847	1 603 285
	в том числе: обязательства перед дольщиками		807 418	1 016 847	1 603 285
	Итого по разделу V	1500	1 094 981	1 353 942	2 438 309
	БАЛАНС	1700	5 949 330	6 016 206	7 687 492

Руководитель _____ Мовсисян Вачаган Вачаганович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 октября 2018 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2018
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2018 г.	За Январь - Сентябрь 2017 г.
	Выручка	2110	337 535	666 778
	Себестоимость продаж	2120	(276 642)	(596 337)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	60 893	70 441
	Коммерческие расходы	2210	(36 285)	(47 196)
	Управленческие расходы	2220	(5 040)	(6 559)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	19 568	16 686
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	101	846
	Проценты к уплате	2330	(214 710)	(272 184)
	Прочие доходы	2340	341 002	842 798
	Прочие расходы	2350	(341 082)	(600 151)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(195 121)	(12 005)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	13 062	9 682
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	52 087	12 083
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(143 034)	78

Форма 0710002 с.2

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

Руководитель Мовсисян Вачаган Вачаганович
(подпись) (расшифровка подписи)

29 октября 2018 г.

ЮграИнвестСтройПроект

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

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

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

Настоящим АО «ЮграИнвестСтройПроект» гарантирует погашение в срок до 31.12.2020 г. задолженности перед ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» по основному долгу в сумме 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 01.02.17г. О.Н. Ильиных

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮграИнвест-СтройПроект" ИНН 7724547224 ОГРН 1037147107507 Ханты-Мансийск

исп.: Кудрявцева 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 МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»*
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

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

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

М.П. *12 июля 2007 г.* (дата)

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Попов Игорь Александрович

ИНН 292500665578

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3237-18

ДАТА ВЫДАЧИ
06.09.2018

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 008018-3 «29» марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Попову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «29» марта 2018 г. № 57

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» марта 2021 г.

000820 - КАЗ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 003160-1 «07» февраля 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Попову Игорю Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «07» февраля 2018 г. № 46

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «07» февраля 2021 г.

002025-КА1

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-I № 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. _____/И.А.Попов/	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна Доверенность № 02-15/500/17-с от 26.11.2017 г. Телефон: 737-03-30, доб. 108 _____/О.А. Аракелова/ М.П. *Полис оформил: Юдин 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.

Выгодоприобретители: 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.

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

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 201 (Двести одна) страница.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.