

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

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

*Р.С. Луценко*



**ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/20-146**

**от 24 января 2020 года**

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

*Исполнитель отчета*

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

*Попов И.А.*

**СОДЕРЖАНИЕ**

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	9
II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	11
III. Описание объекта оценки	13
3.1. Общие положения	13
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
3.3. Общие понятия	14
3.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	16
3.5. Финансовая информация должника	16
3.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	32
IV. Анализ рынка объекта оценки	33
4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2018 г.	33
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2019 г.	34
4.3. Прогноз социально-экономического развития РФ	39
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должника	46
4.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)	52
4.6. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)	57
V. Методология оценки	64
5.1. Общие положения	64
5.2. Общие понятия оценки	64
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	64
5.4. Согласование результатов оценки	66
5.5. Выбор подходов и методов оценки	67
VI. Описание процесса оценки объекта оценки	69
6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	69
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	75
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	75
6.4. Согласование результатов оценки	75
VII. Выводы	76
VII. Перечень литературы	77
Приложение	78

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

«24» января 2020 г.

**Уважаемый Дмитрий Викторович!**

В соответствии с Техническим заданием № 146 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.

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

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

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

Оценка произведена по состоянию на **24 января 2020 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 № 146 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

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

**159 265 000**

**(Сто пятьдесят девять миллионов двести шестьдесят пять тысяч)  
рублей**

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



## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 146 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.

#### 1. Объект оценки (точное описание).

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

Данные об объекте оценки представлены ниже:

#### Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Дополнительное соглашение № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	286 440 485,29 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 199 804 000 руб.;
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	- величина начисленных процентов –86 636 485,29 руб. - основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.;
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	- проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г. На дату оценки не определена

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

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

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

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

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

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



**8. Дата оценки.** Оценка по состоянию на **24.01.2020 г.**

**9. Срок проведения оценки.** Не позднее **24.01.2020 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 30.09.2019 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 (30.09.2019 г.) существенных изменений, связанных с непропорциональным (с позиции ликвидности и ценности составляющих) изменением статей активов и обязательств, не произошло. Все произошедшие изменения носили равновесный характер – изменение статей активов компенсировалось аналогичным изменением статей обязательств с сохранением (или незначительным изменением) базовых показателей ликвидности баланса.

2. График погашения основной суммы задолженности и начисленных процентов определен на основании данных письма Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.

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

##### Сведения о заказчике оценки

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

##### Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3237-18 от 06.09.2018 г. (регистрационный № 2095).. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-1 № 608624, выдан 03.07.2010 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 008018-3 от 29.03.2018 г. Квалификационный аттестат действует до 29.03.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г. Квалификационный аттестат действует до 02.07.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	igor.popov@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан 06.12.2019 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г., страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.

**Сведения об оценщике**

Саморегулируемая организация оценщиков	<b>Попов Игорь Александрович</b> Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж.
Сведения о страховании ответственности оценщика	<b>Попов Игорь Александрович</b> Полис страхования ответственности оценщика № 190005-035-000184, выдан 06.12.2019 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г., страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 146 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.
Дата составления отчета	24 января 2020 г.
Порядковый номер отчета	УКО-ТЮ/20-146

**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

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

**Данные об объекте оценки**

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Дополнительное соглашение № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	286 440 485,29 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 199 804 000 руб.; - величина начисленных процентов – 86 636 485,29 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.; - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	На дату оценки не определена

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

**Результаты оценки**

Доходный подход, руб.	159 265 000
Сравнительный (рыночный) подход, руб.	не использовался
Затратный подход, руб.	не использовался
Итоговая величина стоимости, руб.	159 265 000

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

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

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

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

Таблица 1.

**Перечень исходных данных**

Наименование документа	Вид документа
Договор № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.	копия
Дополнительное соглашение № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.	копия
Бухгалтерский баланс Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2011 г. по 30.09.2019 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2011 г. по 30.09.2019 г.	копия
Письмо Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

**1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки**

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



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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

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

---

<sup>1</sup> Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.



## II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

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

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

2. Определение исходных условий оценки.

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

3. Определение исходных данных для методов оценки.

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

Иерархия исходных данных:

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

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

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

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

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

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

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

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

- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

### III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Общие положения

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

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

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

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

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

##### Общее описание объекта оценки.

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

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

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

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки не представлены.

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

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

юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

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

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

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

### **3.3. Общие понятия**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Понятие права (требования)

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

Данные об объекте оценки представлены ниже:

#### Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Дополнительное соглашение № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	286 440 485,29 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 199 804 000 руб.; - величина начисленных процентов –86 636 485,29 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.; - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	На дату оценки не определена

Права требования на задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" определены условиями дополнительного соглашения № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.

В соответствии с Техническим заданием № 146 к договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. величина задолженности по состоянию на дату оценки составляет 286 440 485,29 руб. (из которых, 199 804 000 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 86 636 485,29 руб. величина начисленных процентов).

График погашения задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" определен гарантийным письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.

### 3.5. Финансовая информация должника

#### 3.5.1 Анализ финансовых результатов должника

В рамках настоящей оценки проводился анализ финансовых результатов Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

Анализ финансовых результатов эмитента производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки эмитента в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (ЕБИТ) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых



результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 2011 г. по 9 мес. 2019 г.

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

Таблица 2.

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

Наименование показателей	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	9 мес. 2019 года
<b>Выручка от реализации</b>	<b>879 286</b>	<b>852 694</b>	<b>441 326</b>	<b>771 073</b>	<b>823 823</b>	<b>962 352</b>	<b>936 456</b>	<b>387 504</b>	<b>100 513</b>
Себестоимость	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-849 084	-323 347	-190 627
<b>Валовая прибыль</b>	<b>-245 342</b>	<b>95 186</b>	<b>68 116</b>	<b>268 507</b>	<b>419 122</b>	<b>474 775</b>	<b>87 372</b>	<b>64 157</b>	<b>-90 114</b>
Коммерческие расходы	0	-13 267	-26 510	-23 125	-16 759	-72 221	-66 542	-46 752	-4 667
Управленческие расходы	0	-3 119	-3 971	-5 946	-5 215	-9 080	-9 797	-9 339	-11 610
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	<b>-245 342</b>	<b>78 800</b>	<b>37 635</b>	<b>239 436</b>	<b>397 148</b>	<b>393 474</b>	<b>11 033</b>	<b>8 066</b>	<b>-106 391</b>
Проценты к получению	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	1 093	106	10
Доходы от участия в других организациях	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-338 024	-286 836	-112 106
Прочие операционные доходы	869 424	579 084	365 503	1 875 393	581 752	420 375	977 103	526 356	1 187 518
Прочие операционные расходы	-1 752 387	-1 047 412	-1 449 468	-1 627 745	-918 944	-789 578	-835 940	-1 449 121	-950 903
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>-1 177 527</b>	<b>-350 924</b>	<b>-1 120 216</b>	<b>407 503</b>	<b>-66 701</b>	<b>-491 190</b>	<b>-184 735</b>	<b>-1 201 429</b>	<b>18 128</b>
Текущий налог на прибыль	-77 949	0	0	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	-22	-118	-1 537	-21 709	0	0	-3 822	1 543
Отложенные налоговые активы	187 037	-88 277	153 217	-199 903	0	48 488	41 507	81 759	17 087
Прочее	-1 977	-71	-6 692	7	0	-104 712	0	0	0
<b>Чистая прибыль</b>	<b>-1 070 416</b>	<b>-439 294</b>	<b>-973 809</b>	<b>206 070</b>	<b>-88 410</b>	<b>-547 414</b>	<b>-143 228</b>	<b>-1 123 492</b>	<b>36 758</b>

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

Таблица 3.

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

Наименование показателей	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	9 мес. 2019 года
<b>Выручка (Sales)</b>	<b>879 286</b>	<b>852 694</b>	<b>441 326</b>	<b>771 073</b>	<b>823 823</b>	<b>962 352</b>	<b>936 456</b>	<b>387 504</b>	<b>100 513</b>
Себестоимость реализации (без амортизации)	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-849 084	-323 347	-190 627
<b>Валовая прибыль (Gross margin)</b>	<b>-245 342</b>	<b>95 186</b>	<b>68 116</b>	<b>268 507</b>	<b>419 122</b>	<b>474 775</b>	<b>87 372</b>	<b>64 157</b>	<b>-90 114</b>
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	0	-16 386	-30 481	-29 071	-21 974	-81 301	-76 339	-56 091	-16 277
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Прибыль от реализации (Sales Margin)</b>	<b>-245 342</b>	<b>78 800</b>	<b>37 635</b>	<b>239 436</b>	<b>397 148</b>	<b>393 474</b>	<b>11 033</b>	<b>8 066</b>	<b>-106 391</b>
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-882 963	-468 328	-1 083 965	247 648	-337 192	-369 203	141 163	-922 765	236 615
<b>Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)</b>	<b>-1 128 305</b>	<b>-389 528</b>	<b>-1 046 330</b>	<b>487 084</b>	<b>59 956</b>	<b>24 271</b>	<b>152 196</b>	<b>-914 699</b>	<b>130 224</b>
Амортизация	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Операционная маржа (EBIT)</b>	<b>-1 128 305</b>	<b>-389 528</b>	<b>-1 046 330</b>	<b>487 084</b>	<b>59 956</b>	<b>24 271</b>	<b>152 196</b>	<b>-914 699</b>	<b>130 224</b>
Проценты к уплате	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-338 024	-286 836	-112 106
Проценты к получению	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	1 093	106	10
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Прибыль до налогообложения (EBT)</b>	<b>-1 177 527</b>	<b>-350 924</b>	<b>-1 120 216</b>	<b>407 503</b>	<b>-66 701</b>	<b>-491 190</b>	<b>-184 735</b>	<b>-1 201 429</b>	<b>18 128</b>

Наименование показателей	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	9 мес. 2019 года
Налог на прибыль и аналогичные платежи	107 111	-88 370	146 407	-201 433	-21 709	-56 224	41 507	77 937	18 630
<b>Чистая прибыль</b>	<b>-1 070 416</b>	<b>-439 294</b>	<b>-973 809</b>	<b>206 070</b>	<b>-88 410</b>	<b>-547 414</b>	<b>-143 228</b>	<b>-1 123 492</b>	<b>36 758</b>

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

Таблица 4.

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

Наименование показателей	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	9 мес. 2019 года
<b>Выручка (Sales)</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Себестоимость реализации (без амортизации)	-127,9%	-88,8%	-84,6%	-65,2%	-49,1%	-50,7%	-90,7%	-83,4%	-189,7%
<b>Валовая прибыль (Gross margin)</b>	<b>-27,9%</b>	<b>11,2%</b>	<b>15,4%</b>	<b>34,8%</b>	<b>50,9%</b>	<b>49,3%</b>	<b>9,3%</b>	<b>16,6%</b>	<b>-89,7%</b>
Коммерческие и общешфирменные (управленческие) расходы	n/a	-1,9%	-6,9%	-3,8%	-2,7%	-8,4%	-8,2%	-14,5%	-16,2%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Прибыль от продаж (Sales Margin)</b>	<b>-27,9%</b>	<b>9,2%</b>	<b>8,5%</b>	<b>31,1%</b>	<b>48,2%</b>	<b>40,9%</b>	<b>1,2%</b>	<b>2,1%</b>	<b>-105,8%</b>
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-100,4%	-54,9%	-245,6%	32,1%	-40,9%	-38,4%	15,1%	-238,1%	235,4%
<b>Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)</b>	<b>-128,3%</b>	<b>-45,7%</b>	<b>-237,1%</b>	<b>63,2%</b>	<b>7,3%</b>	<b>2,5%</b>	<b>16,3%</b>	<b>-236,0%</b>	<b>129,6%</b>
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Операционная маржа (EBIT)</b>	<b>-128,3%</b>	<b>-45,7%</b>	<b>-237,1%</b>	<b>63,2%</b>	<b>7,3%</b>	<b>2,5%</b>	<b>16,3%</b>	<b>-236,0%</b>	<b>129,6%</b>
Проценты к уплате	-6,3%	-1,3%	3,8%	-10,4%	-15,4%	-54,4%	-36,1%	-74,0%	-111,5%
Проценты к получению	0,7%	5,9%	-20,5%	0,1%	0,0%	0,9%	0,1%	0,0%	0,0%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Прибыль до налогообложения (EBT)</b>	<b>-133,9%</b>	<b>-41,2%</b>	<b>-253,8%</b>	<b>52,8%</b>	<b>-8,1%</b>	<b>-51,0%</b>	<b>-19,7%</b>	<b>-310,0%</b>	<b>18,0%</b>
Налог на прибыль и аналогичные платежи	12,2%	-10,4%	33,2%	-26,1%	-2,6%	-5,8%	4,4%	20,1%	18,5%
<b>Чистая прибыль</b>	<b>-121,7%</b>	<b>-51,5%</b>	<b>-220,7%</b>	<b>26,7%</b>	<b>-10,7%</b>	<b>-56,9%</b>	<b>-15,3%</b>	<b>-289,9%</b>	<b>36,6%</b>

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

Таблица 5.

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

Наименование показателей	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	9 мес. 2019 года
<b>Выручка (Sales)</b>	<b>8,7%</b>	<b>-3,0%</b>	<b>-48,2%</b>	<b>74,7%</b>	<b>6,8%</b>	<b>16,8%</b>	<b>-2,7%</b>	<b>-58,6%</b>	<b>-70,2%</b>
Себестоимость реализации (без амортизации)	51,9%	-32,6%	-50,7%	34,7%	-19,5%	20,5%	74,1%	-61,9%	-31,1%
<b>Валовая прибыль (Gross margin)</b>	<b>-458,3%</b>	<b>-138,8%</b>	<b>-28,4%</b>	<b>294,2%</b>	<b>56,1%</b>	<b>13,3%</b>	<b>-81,6%</b>	<b>-26,6%</b>	<b>-248,0%</b>
Коммерческие и общешфирменные (управленческие) расходы	-100,0%	n/a	86,0%	-4,6%	-24,4%	270,0%	-6,1%	-26,5%	-60,6%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Прибыль от реализации (Sales Margin)</b>	<b>-910,5%</b>	<b>-132,1%</b>	<b>-52,2%</b>	<b>536,2%</b>	<b>65,9%</b>	<b>-0,9%</b>	<b>-97,2%</b>	<b>-26,9%</b>	<b>-643,7%</b>
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	58,7%	-47,0%	131,5%	-122,8%	-236,2%	9,5%	-138,2%	-753,7%	295868,8%
<b>Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)</b>	<b>114,5%</b>	<b>-65,5%</b>	<b>168,6%</b>	<b>-146,6%</b>	<b>-87,7%</b>	<b>-59,5%</b>	<b>-527,1%</b>	<b>-701,0%</b>	<b>568,2%</b>
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Операционная маржа (EBIT)</b>	<b>114,5%</b>	<b>-65,5%</b>	<b>168,6%</b>	<b>-146,6%</b>	<b>-87,7%</b>	<b>-59,5%</b>	<b>-527,1%</b>	<b>-701,0%</b>	<b>568,2%</b>
Проценты к уплате	-85,2%	-79,6%	-246,3%	-582,4%	57,7%	313,1%	-35,5%	-15,1%	-47,8%
Проценты к получению	n/a	666,9%	-281,1%	-100,9%	-80,0%	5077,9%	-87,0%	-90,3%	-90,1%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>30,3%</b>	<b>-70,2%</b>	<b>219,2%</b>	<b>-136,4%</b>	<b>-116,4%</b>	<b>636,4%</b>	<b>-62,4%</b>	<b>-550,4%</b>	<b>109,3%</b>

Наименование показателей	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	9 мес. 2019 года
<i>(ЕВТ)</i>									
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-27705,9%	-182,5%	-265,7%	-237,6%	-89,2%	159,0%	-173,8%	87,8%	-64,2%
<b>Чистая прибыль</b>	<b>18,4%</b>	<b>-59,0%</b>	<b>121,7%</b>	<b>-121,2%</b>	<b>-142,9%</b>	<b>519,2%</b>	<b>-73,8%</b>	<b>-684,4%</b>	<b>125,7%</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств должников

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

Анализ структуры активов и обязательств эмитента производится со следующими целями:

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

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2011 г. по 30.09.2019 г.

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

Таблица 6.

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

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	30.09. 2019 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	147 779	13 501	26 725	1 159	993	875	170	41	0
Незавершенное строительство	6 186 208	0	0	0	0	0	0	0	0

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	30.09. 2019 г.
Доходные вложения в мат. ценности	5 921	3 777	1 759	2 108	2 042	19 073	9 836	749	32
Долгосрочные финансовые вложения	670 980	3 610 630	3 473 911	3 226 952	3 003 643	2 855 130	2 711 330	1 829 295	1 828 044
Отложенные налоговые активы	461 262	372 543	525 759	325 856	325 856	233 154	274 661	356 420	373 507
Прочие внеоборотные активы	0	3 292 843	4 502 906	1 665 487	1 096 812	2 536 775	1 765 143	1 712 495	22 551
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>7 472 150</b>	<b>7 293 294</b>	<b>8 531 060</b>	<b>5 221 562</b>	<b>4 429 346</b>	<b>5 645 007</b>	<b>4 761 140</b>	<b>3 899 000</b>	<b>2 224 134</b>
Запасы	291 223	487 491	294 896	524 340	1 130 943	1 271 448	563 785	283 066	160 587
НДС по приобретенным ценностям	662 552	419 996	481 846	542 265	442 718	288 853	177 433	131 940	330
Дебиторская задолженность	5 915 603	5 550 893	2 075 372	1 580 711	3 759 783	456 039	503 257	766 825	136 516
Краткосрочные финансовые вложения	178 241	599 438	29 000	0	0	0	0	0	0
Денежные средства	344 798	51 448	184 254	621 349	239 702	26 140	10 591	8 500	86
Прочие оборотные активы	26 799	7 497	80 418	151 632	105 505	5	0	0	0
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>7 419 216</b>	<b>7 116 763</b>	<b>3 145 786</b>	<b>3 420 297</b>	<b>5 678 651</b>	<b>2 042 485</b>	<b>1 255 066</b>	<b>1 190 331</b>	<b>297 519</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>14 891 366</b>	<b>14 410 057</b>	<b>11 676 846</b>	<b>8 641 859</b>	<b>10 107 997</b>	<b>7 687 492</b>	<b>6 016 206</b>	<b>5 089 331</b>	<b>2 521 653</b>
Акционерный капитал	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	3 000	3 000	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчет. периода	-3 104 462	-1 005 462	-1 631 162	-1 039 908	-986 255	-1 533 746	-1 676 974	-2 800 466	-2 763 708
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>-2 101 462</b>	<b>-2 462</b>	<b>-631 162</b>	<b>-39 908</b>	<b>13 745</b>	<b>-533 746</b>	<b>-676 974</b>	<b>-1 800 466</b>	<b>-1 763 708</b>
Заемные средства (долгосрочные)	1 124 984	379 408	415 123	1 639 377	1 049 110	3 768 356	3 575 558	3 766 058	2 939 827
Отложенные налоговые обязательства	13 172	13 077	13 196	14 732	14 732	0	0	3 822	2 279
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	2 490 313	6 534 482	5 374 893	5 057 198	2 014 573	1 763 680	1 973 097	1 030 426
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>1 138 156</b>	<b>2 882 798</b>	<b>6 962 801</b>	<b>7 029 002</b>	<b>6 121 040</b>	<b>5 782 929</b>	<b>5 339 238</b>	<b>5 742 977</b>	<b>3 972 532</b>
Заемные средства (краткосрочные)	16 123	0	445 810	2	93 577	331 337	54	0	0
Кредиторская задолженность	10 071 696	11 528 736	1 665 617	1 051 840	3 357 860	503 687	298 028	259 929	309 470
Доходы будущих периодов	1 621	0	100 960	600 921	30 295	0	39 013	0	0
Оценочные обязательства	5 765 231	986	0	0	0	0	0	16 661	3 359
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	3 132 820	0	491 480	1 603 285	1 016 847	870 230	0
<b>Итого краткосроч. обязательства</b>	<b>15 854 671</b>	<b>11 529 722</b>	<b>5 345 207</b>	<b>1 652 763</b>	<b>3 973 212</b>	<b>2 438 309</b>	<b>1 353 942</b>	<b>1 146 820</b>	<b>312 829</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>14 891 366</b>	<b>14 410 058</b>	<b>11 676 846</b>	<b>8 641 857</b>	<b>10 107 997</b>	<b>7 687 492</b>	<b>6 016 206</b>	<b>5 089 331</b>	<b>2 521 653</b>

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.

## Скомпилированный исторический баланс АО «ЮграИнвестСтройПроект» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	30.09. 2019 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	0,99%	0,09%	0,23%	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%
Незавершенное строительство	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,04%	0,03%	0,02%	0,02%	0,02%	0,25%	0,16%	0,01%	0,00%

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	30.09. 2019 г.
Долгосрочные финансовые вложения	4,51%	25,06%	29,75%	37,34%	29,72%	37,14%	45,07%	35,94%	72,49%
Отложенные налоговые активы	3,10%	2,59%	4,50%	3,77%	3,22%	3,03%	4,57%	7,00%	14,81%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	22,85%	38,56%	19,27%	10,85%	33,00%	29,34%	33,65%	0,89%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>50,18%</b>	<b>50,61%</b>	<b>73,06%</b>	<b>60,42%</b>	<b>43,82%</b>	<b>73,43%</b>	<b>79,14%</b>	<b>76,61%</b>	<b>88,20%</b>
Запасы	1,96%	3,38%	2,53%	6,07%	11,19%	16,54%	9,37%	5,56%	6,37%
НДС по приобретенным ценностям	4,45%	2,91%	4,13%	6,27%	4,38%	3,76%	2,95%	2,59%	0,01%
Дебиторская задолженность	39,73%	38,52%	17,77%	18,29%	37,20%	5,93%	8,37%	15,07%	5,41%
Краткосрочные финансовые вложения	1,20%	4,16%	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежные средства	2,32%	0,36%	1,58%	7,19%	2,37%	0,34%	0,18%	0,17%	0,00%
Прочие оборотные активы	0,18%	0,05%	0,69%	1,75%	1,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>49,82%</b>	<b>49,39%</b>	<b>26,94%</b>	<b>39,58%</b>	<b>56,18%</b>	<b>26,57%</b>	<b>20,86%</b>	<b>23,39%</b>	<b>11,80%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
Акционерный капитал	6,72%	6,94%	8,56%	11,57%	9,89%	13,01%	16,62%	19,65%	39,66%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,02%	0,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчет. периода	-20,85%	-6,98%	-13,97%	-12,03%	-9,76%	-19,95%	-27,87%	-55,03%	-109,60%
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>-14,11%</b>	<b>-0,02%</b>	<b>-5,41%</b>	<b>-0,46%</b>	<b>0,14%</b>	<b>-6,94%</b>	<b>-11,25%</b>	<b>-35,38%</b>	<b>-69,94%</b>
Заемные средства (долгосрочные)	7,55%	2,63%	3,56%	18,97%	10,38%	49,02%	59,43%	74,00%	116,58%
Отложенные налоговые обязательства	0,09%	0,09%	0,11%	0,17%	0,15%	0,00%	0,00%	0,08%	0,09%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,00%	17,28%	55,96%	62,20%	50,03%	26,21%	29,32%	38,77%	40,86%
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>7,64%</b>	<b>20,01%</b>	<b>59,63%</b>	<b>81,34%</b>	<b>60,56%</b>	<b>75,23%</b>	<b>88,75%</b>	<b>112,84%</b>	<b>157,54%</b>
Заемные средства (краткосрочные)	0,11%	0,00%	3,82%	0,00%	0,93%	4,31%	0,00%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	67,63%	80,00%	14,26%	12,17%	33,22%	6,55%	4,95%	5,11%	12,27%
Доходы будущих периодов	0,01%	0,00%	0,86%	6,95%	0,30%	0,00%	0,65%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	38,72%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,33%	0,13%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	26,83%	0,00%	4,86%	20,86%	16,90%	17,10%	0,00%
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>106,47%</b>	<b>80,01%</b>	<b>45,78%</b>	<b>19,13%</b>	<b>39,31%</b>	<b>31,72%</b>	<b>22,50%</b>	<b>22,53%</b>	<b>12,41%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

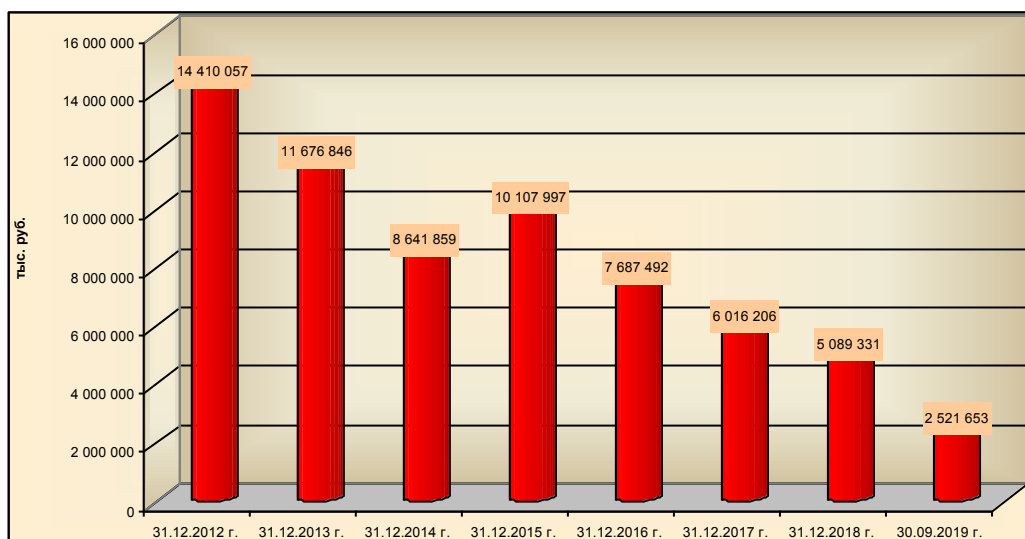


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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

Таблица 8.

## Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса эмитента

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)
2011 г.	Рост	Источником роста является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства).
2012 г.	Снижение	Причиной снижения является сокращение прочих краткосрочных обязательств.
2013 г.	Снижение	Причиной снижения является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства), а также убытки отчетного периода.
2014 г.	Снижение	Причиной снижения является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства) и прочие краткосрочные обязательства.
2015 г.	Рост	Источником роста является кредиторская задолженность, а также прибыль отчетного периода.
2016 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода, а так же сокращение долгосрочных и краткосрочных обязательств
2017 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода, а так же сокращение долгосрочных и краткосрочных обязательств
2018 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода.
9 мес. 2019 г.	Снижение	Причинами снижения является сокращение долгосрочных заемных средств и прочих обязательств

Источник: 1. Анализ Оценка.

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



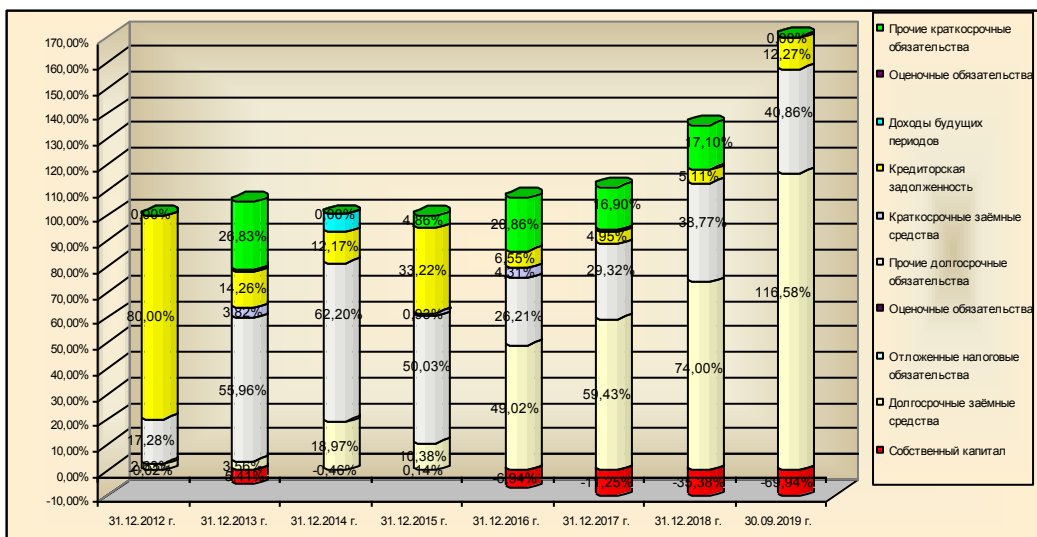


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования активов

В ретроспективном периоде в структуре активов эмитента преобладали внеоборотные активы. Оборотные активы изменялись разнонаправленно. Динамика изменения оборотных активов отражает изменения в основной деятельности – приостановление реализации жилых площадей в 2009 г. – 2010 г. и возобновление в период 2011 г. – 2012 г. Внеоборотные активы в период с 2009 г. по 2012 г. имели тенденцию к сокращению. По состоянию на последнюю отчетную дату доля внеоборотных активов составляет 88,20% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 11,80% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

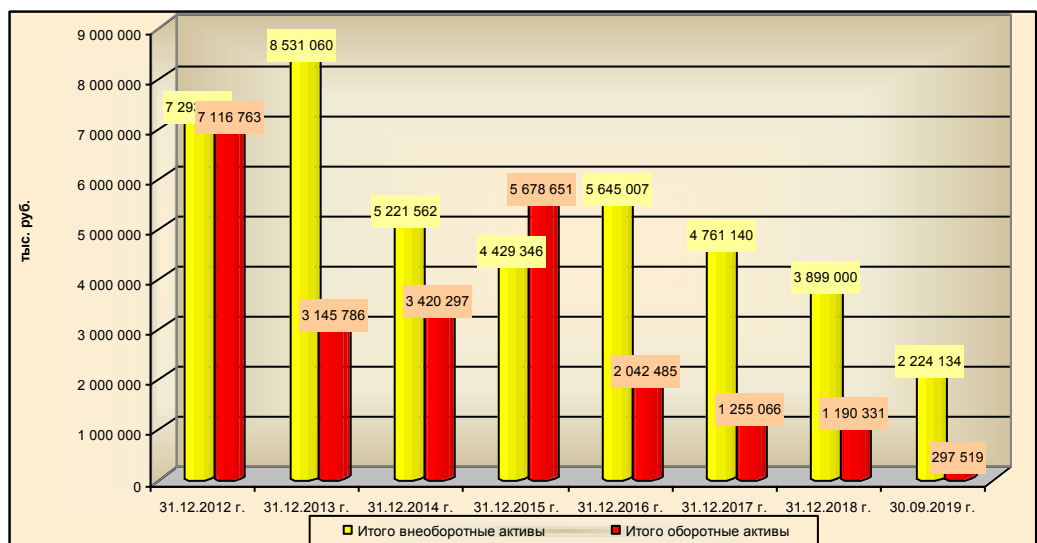


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

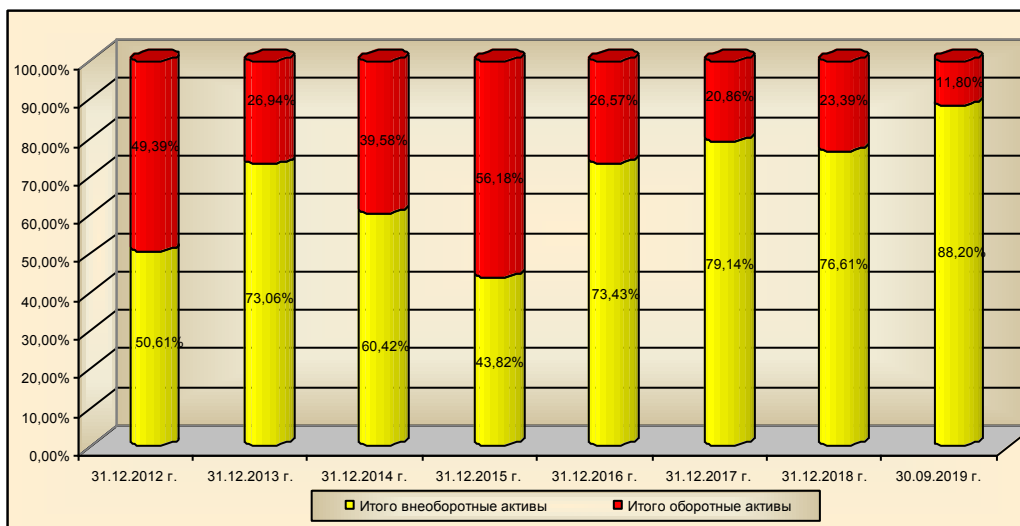


Рис 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

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

- долгосрочные финансовые вложения – 72,49% от совокупных активов;
- отложенные налоговые активы – 14,81% от совокупных активов;
- запасы – 6,37% от совокупных активов.

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

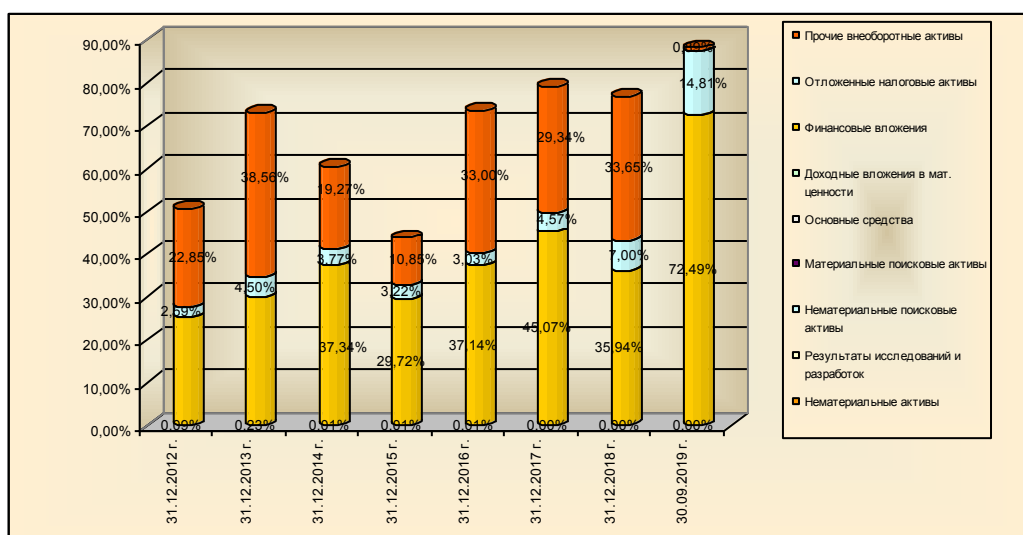


Рис. 5. Структура внеоборотных активов

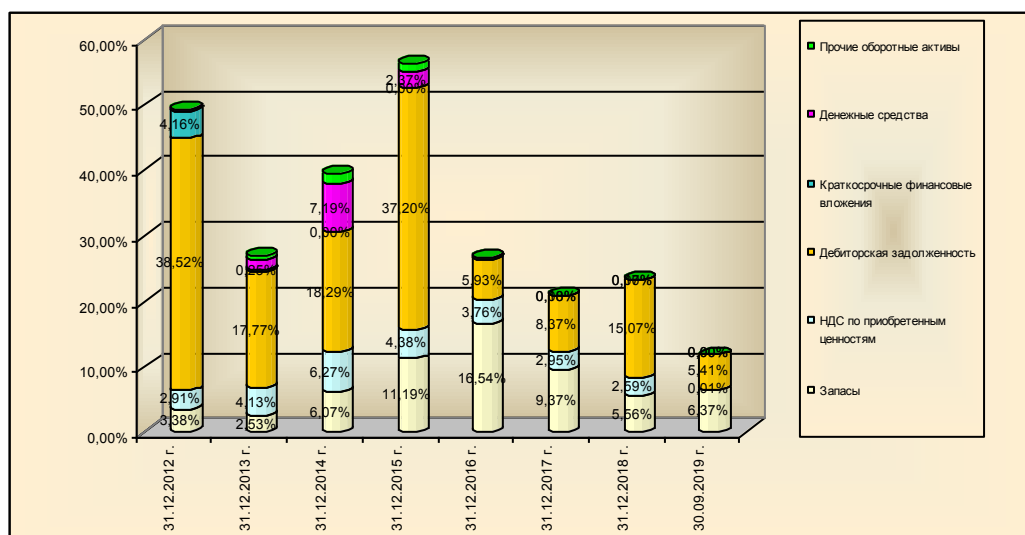


Рис. 6. Структура оборотных активов

**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. Отсутствуют.
6. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 32 тыс. руб.
7. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 828 044 тыс. руб.
7. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 373 507 тыс. руб.
8. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 22 551 тыс. руб.
9. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 160 587 тыс. руб.
10. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 330 тыс. руб.
11. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 136 516 тыс. руб.
12. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.
13. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 86 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 2 939 827 тыс. руб.
2. Отложенные налоговые обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 2 279 тыс. руб.
3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.
4. Прочие обязательства (долгосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 030 426 тыс. руб.
5. Краткосрочные заёмные средства. Отсутствуют.
6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 309 470 тыс. руб.
7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.
8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 359 тыс. руб.
8. Прочие обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.

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

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

Таблица 9.

Наименование показателей	Основные финансовые коэффициенты								
	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	30.09. 2019 г.
<u>Ликвидность</u>									
Козф. абсолютной ликвидности	0,0330	0,0565	0,0399	0,3759	0,0603	0,0107	0,0078	0,0074	0,0003
Козф. быстрой ликвидности	0,4496	0,5750	0,5334	1,7522	1,1446	0,3162	0,5106	0,7911	0,4377
Козф. текущей ликвидности	0,4680	0,6173	0,5885	2,0694	1,4292	0,8377	0,9270	1,0379	0,9511
<u>Финансовой устойчивости</u>									
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	-3 175 519	-5 062 859	-1 865 905	1 747 108	1 589 609	-90 627	-70 400	51 672	-12 037

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	30.09. 2019 г.
Доля СОС в выручке	-3,6115	-5,9375	-4,2280	2,2658	1,9296	-0,0942	-0,0752	0,1333	-0,2914
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,2812	-0,0003	-0,0740	-0,0076	0,0031	-0,0946	-0,1422	-0,4618	-0,7930
Козф. финансовой устойчивости	-0,0645	0,0262	0,0197	0,1851	0,1144	0,4639	0,4818	0,3862	0,4664
Козф. автономии	-0,1411	-0,0002	-0,0541	-0,0046	0,0014	-0,0694	-0,1125	-0,3538	-0,6994
<b><u>Финансовый риск</u></b>									
Покрытие процентов	-20,2419	-34,1961	62,7861	6,0585	0,4728	0,0463	0,4503	-3,1889	1,1616
Доля долга в инвестированном капитале	-1,1882	1,0065	3,7469	1,0250	0,9881	1,1497	1,2335	1,9160	2,4996
Кредиты банков / Собственный капитал	-0,5430	-154,1056	-1,3640	-41,0790	83,1347	-7,6810	-5,2818	-2,0917	-1,6668
Кредиты банков / Активы всего	0,0766	0,0263	0,0737	0,1897	0,1130	0,5333	0,5943	0,7400	1,1658
<b><u>Эффективность</u></b>									
Оборачиваемость запасов, дней	140	188	383	297	746	899	394	478	175
Оборачиваемость НДС, дней	328	232	373	242	218	139	91	146	99
Оборачиваемость дебиторов, дней	1 593	2 454	3 154	865	1 183	799	187	598	674
Оборачиваемость прочих активов, дней	6	7	36	55	57	20	0	0	0
Операционный цикл, дней	2 067	2 881	3 946	1 459	2 204	1 857	672	1 222	948
Оборачиваемость кредиторов, дней	2 285	5 204	6 452	987	1 989	1 445	172	315	224
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	0	0	1 532	1 138	222	784	563	1 065	342
Финансовый цикл, дней	-218	-2 323	-4 038	-666	-7	-372	-63	-158	382
<b><u>Прибыльность / рентабельность</u></b>									
Козф. EBITDA, %	-128,3	-45,7	-237,1	63,2	7,3	2,5	16,3	-236,0	129,6
Козф. EBIT, %	-128,3	-45,7	-237,1	63,2	7,3	2,5	16,3	-236,0	129,6
Козф. EBT, %	-133,9	-41,2	-253,8	52,8	-8,1	-51,0	-19,7	-310,0	18,0
Козф. прибыли после налогов, %	-121,7	-51,5	-220,7	26,7	-10,7	-56,9	-15,3	-289,9	36,6
Отдача на собственный капитал, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Отдача на инвестированный капитал, %	-3594,90	n/a	-275,93	42,60	3,48	0,82	3,77	-30,09	16,14
Отдача на активы, %	-8,12	-3,00	-7,47	2,03	-0,94	-6,15	-2,09	-20,23	2,35

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

Источник. 1. Расчеты Оценщика

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

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

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

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

**Рискованность бизнеса** может быть оценена с помощью показателя *“Кэффициент финансовой автономии”*, показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля

заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

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

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

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

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

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

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 10.

Таблица 10.

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

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	30.09. 2019 г.
Рентабельность собственного капитала, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Уровень собственного капитала, %	-14,11	-0,02	-5,41	-0,46	0,14	-6,94	-11,25	-35,38	-69,94
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,28	0,00	-0,07	-0,01	0,00	-0,09	-0,14	-0,46	-0,79
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	2 285	5 204	6 452	987	1 989	1 445	172	315	224
Длительность цикла самофинансирования, дней	-218	-2 323	-4 038	-666	-7	-372	-63	-158	382

Источник: 1. Расчеты Оценщика

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

Таблица 11.

## Система ранжирования финансовых показателей

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

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

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

Таблица 12.

## Классификация предприятий

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

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

На основе данных, представленных в табл. 10, был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности эмитента за период с 31.12.2011 г. по 30.09.2019 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 13 – табл. 21.

Таблица 13.

## Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2011 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.



Таблица 14.

## Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2012 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

## Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2013 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

## Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2014 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 17.

## Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2015 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

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

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

## Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2017 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 20.

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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
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
<b>Сумма баллов (цен интервалов)</b>	<b>0</b>			
<b>Группа финансово-инвестиционной привлек.</b>	<b>D</b>			

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 21.

## Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 9 мес. 2019 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

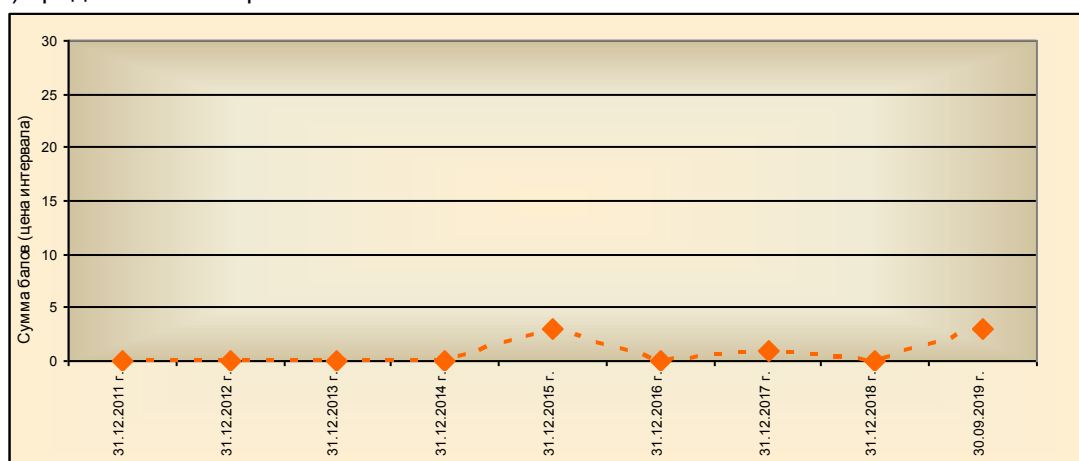


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

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

Таблица 22.

## Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Без изменений	0,00	0,00	0,00	100,00
Рискованность бизнеса	Без изменений	0,00	0,00	0,00	100,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Без изменений	0,00	0,00	0,00	100,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	0,00	0,00	11,11	88,89
Качество управления бизнесом	Разнонаправленная	0,00	22,22	0,00	77,78

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность эмитента относится к группе финансовой привлекательности D.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
6. Формальная оценка качества управления бизнесом – 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 2018 г.

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

Таблица 23.

#### Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
ВВП	108,2	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,0	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,00	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	0,94
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,1	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3
Ввод в действие жилых домов	116,06	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	--
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10 166	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,1	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4
Импорт товаров, млрд. долл. США	137,8	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	65,36	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

**Экономический рост** - это увеличение объема производства продукции в национальной экономике за 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.

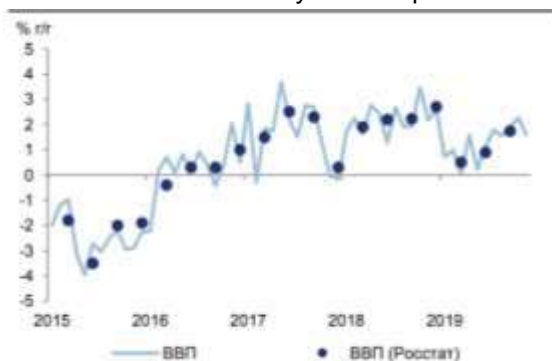
В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- 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);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%.

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

### Экономическая активность

Темп роста ВВП в ноябре 2019 года, по оценке Минэкономразвития России, замедлился до 1,6 % г/г (после 2,3% г/г и 1,9 % г/г в октябре и сентябре соответственно). С начала текущего года темп роста ВВП составил 1,3 % г/г. Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом. Вместе с тем с учетом ухудшения ситуации в промышленности и временного характера ускорения роста выпуска в других отраслях (торговля, сельское хозяйство) существует риск дальнейшего ослабления экономической активности в декабре и начале 2020 г. до начала восстановления темпов роста кредитной активности и совокупного спроса.



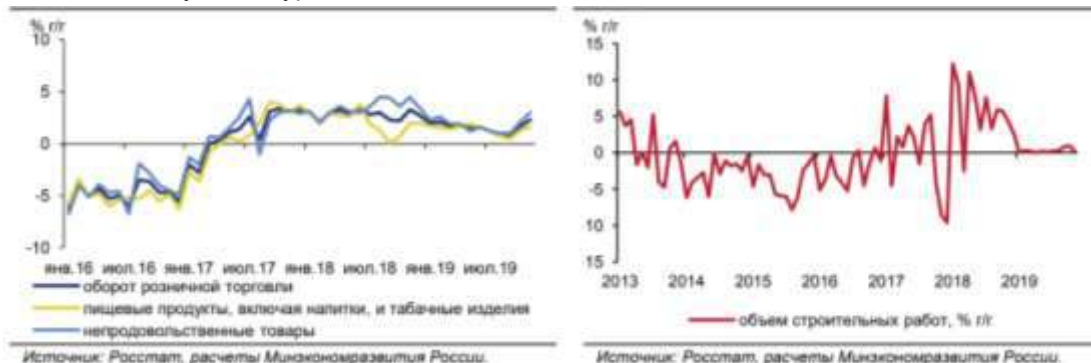
Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



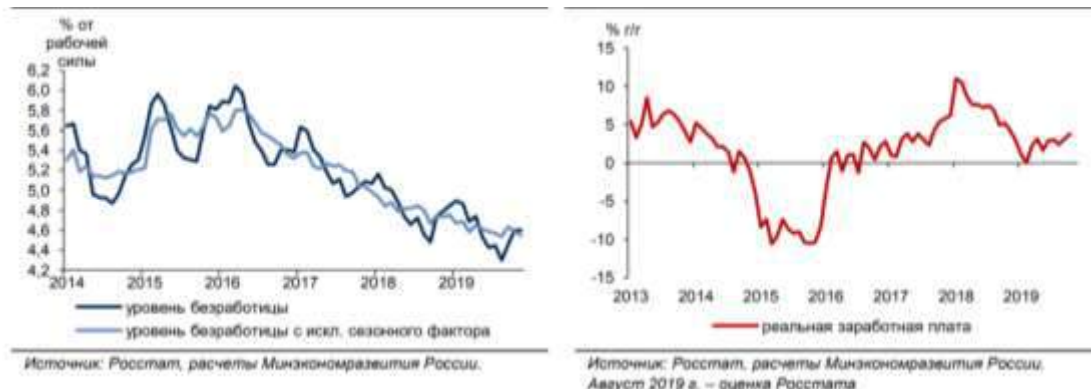
Основной вклад в замедление темпов роста экономики в ноябре внесло резкое ухудшение динамики в промышленности. Рост промышленного производства в ноябре составил 0,3 % г/г после 2,6 % г/г в октябре, а его вклад в динамику ВВП сократился до 0,1 п.п. после 0,5–0,6 п.п. в июне – октябре. Замедление производственной активности сопровождалось снижением грузооборота транспорта (-1,5 % г/г в ноябре после нулевой динамики в предыдущие два месяца). Кроме того, после незначительного оживления в октябре темпы роста объема строительных работ в ноябре вернулись на околонулевые уровни, наблюдаемые в течение большей части года.



Поддержку экономическому росту в ноябре оказывали торговля и сельское хозяйство. Темп роста выпуска сельскохозяйственной продукции сохраняется на относительно высоких уровнях – 5,8 % г/г в ноябре после 5,2 % г/г в октябре, что обусловлено хорошим урожаем текущего года и относительно стабильной ситуацией в секторе животноводства. В ноябре 2019 г. зафиксирован максимальный с начала года темп роста оборота розничной торговли – 2,3 % г/г (1,7 % г/г в октябре). Рост оптовой торговли, по оценке, также ускорился под влиянием временных факторов (рост экспорта газа в страны дальнего зарубежья, увеличение продаж продуктов питания).

#### Рынок труда

Сезонно скорректированный уровень безработицы в ноябре вернулся на исторический минимум – 4,5 % от рабочей силы. Численность занятых с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 291,8 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении после десятимесячного снижения занятость незначительно увеличилась на 0,1 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности в ноябре снизилась на 19,8 тыс. человек (-0,6 % м/м SA), в годовом выражении снижение безработицы ускорилось до -4,0 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора в ноябре увеличилась на 272,0 тыс. человек (0,4 % м/м SA), в годовом выражении снижение рабочей силы замедлилось до -0,1 % г/г. В целом за январь–ноябрь 2019 г. уровень безработицы сохраняет значение 4,6 % SA от рабочей силы. При этом необходимо отметить, что низкий уровень безработицы поддерживается за счет снижения доли рабочей силы среди населения в возрасте от 15 до 72 лет. Если в начале 2018 года этот показатель, очищенный от сезонности, составлял 69,1 %, то к настоящему времени он снизился до 68,2 %.



По итогам октября 2019 г. рост реальной заработной платы ускорился до 3,8 % г/г (3,1 % г/г в сентябре). Основной вклад в улучшение динамики показателя в октябре внесло ускорение роста номинальных заработных плат, при этом поддержку покупательной способности населения также оказывает продолжающееся замедление годовой инфляции. По оценке Минэкономразвития России, ускорение роста реальных заработных плат наблюдалось как в социальном, так и во внебюджетном секторе.

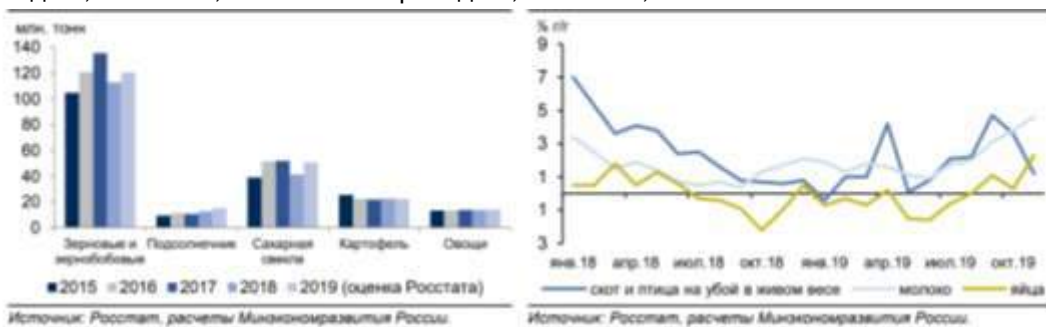
#### О ситуации в сельском хозяйстве

Индекс производства продукции сельского хозяйства в годовом выражении в ноябре ускорился до

5,8 % после роста на 5,2 % в октябре.

Высокие темпы обеспечены в основном динамикой в растениеводстве. Так, по оценке Росстата, в хозяйствах всех категорий в 2019 г. зерновых и зернобобовых намолочено 120,6 млн. тонн, что на 6,5 % выше, чем годом ранее. Подсолнечника собрано 15,1 млн. тонн (+18,4 %), сахарной свеклы – 50,6 млн. тонн (+20,3 %), овощей – 14,0 млн. тонн (2,3 %). Сбор картофеля незначительно уступил показателям прошлого года – 22,2 млн. тонн (снижение на 0,9 %, по состоянию на 1 ноября отставание составляло -1,4 %).

В животноводстве в целом сохраняется относительно стабильная динамика выпуска, вместе с тем по отдельным видам продукции динамика разнонаправленная. Так, в ноябре в производстве скота и птицы на убой (в живом весе) продолжилось снижение темпов роста производства (до 1,2 % г/г с 3,6 % г/г). При этом в производстве молока и яиц темп роста производства ускорился по сравнению с октябрем до 4,6 % г/г с 3,8 % г/г в октябре и до 2,3 % г/г с 0,3 % г/г соответственно.



Объем валового сбора	2019 (оценка Росстата)	2018	2017	2016-2015
Зерновые и зернобобовые культуры	120,6	113,3	135,5	92,7
Семена подсолнечника	15,1	12,8	10,5	8,7
Сахарная свекла	50,6	42,1	51,9	39,7
Картофель	22,2	22,4	21,7	23,9
Овощи	14,0	13,7	13,6	12,7

Источники: Росстат.

Показатели деловой активности представлены ниже:

в % к соотв. периоду предыдущего года	11 мес.	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018	2017
<b>ВВП</b>	1,3*	1,6*	2,3*	1,7	0,9	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	4,1	5,8	5,2	5,1	1,2	1,1	-0,2	2,9
Строительство	0,4	0,2	1,0	0,5	0,1	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,6	2,3	1,7	0,9	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	0,7	-1,5	0,0	-0,6	1,3	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	2,4	0,3	2,6	2,9	3,0	2,1	2,9	2,1
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	3,2	1,4	0,9	2,9	3,3	4,7	4,1	2,1
добыча угля	1,6	3,0	5,3	0,0	-0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и	2,4	-0,1	-0,7	1,3	3,1	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,4	4,5	2,0	1,3	5,3	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных	3,3	3,6	2,2	12,1	1,4	-3,5	4,0	15,6
<b>Обрабатывающие производства</b>	2,1	0,1	3,7	2,9	2,4	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	3,0	4,1	4,9	3,3	0,7	4,0	4,4	1,5
легкая промышленность	-0,8	5,1	6,6	0,2	-4,6	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,4	2,5	-0,2	1,3	3,1	7,3	11,7	3,9
производство кокса и	1,2	4,1	6,8	0,6	-1,8	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	5,0	3,4	8,1	6,2	5,1	3,3	3,3	5,8
производство прочих	4,7	0,1	2,8	2,2	5,8	8,4	4,4	11,2
неметаллической минеральной								
продукции								
металлургия	1,9	-4,9	-0,5	2,1	3,9	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-3,0	-4,4	5,8	0,8	-4,6	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,3	0,7	-2,1	10,0	6,7	6,9	1,4	-2,3
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	0,9	0,0	2,5	2,4	1,5	-1,5	1,6	-0,4
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	-0,2	-8,9	-6,7	1,3	2,1	0,9	2,0	-2,1

Источники: Росстат, расчеты Микрорегионального центра.

\* Оценка Микрорегионального центра.

## Показатели рынка труда

	11 мес.	ноя.19	окт.19	3кв19	2кв19	1кв19	2018	2017
<b>Реальная заработная плата</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	3,8	3,0	2,6	1,3	8,5	2,9
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,1	1,5	1,5	1,1	-	-
<b>Номинальная заработная плата</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	7,7	7,4	7,7	6,5	11,6	6,7
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	1,2	2,3	2,4	2,2	-	-
<b>Численность рабочей силы*</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1	-0,1	-0,7	-1,2	-1,3	-1,2	-0,1	-0,7
млн. чел. (SA)	75,4	75,7	75,4	75,3	75,3	75,5		
<b>Численность занятых*</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,9	0,1	-0,6	-1,0	-1,1	-0,9	0,3	-0,3
млн. чел. (SA)	71,9	72,2	71,9	71,8	71,9	72,0		
<b>Численность безработных*</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	-5,2	-4,0	-3,7	-5,2	-5,3	-6,0	-7,8	-6,5
млн. чел. (SA)	3,5	3,4	3,5	3,4	3,5	3,5		
<b>Уровень занятости*</b>								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,7	59,5	59,4	59,4	59,4		
<b>Уровень безработицы**</b>								
в % к рабочей силе (SA)	4,645	4,645	4,646	4,646	4,646	4,646	4,81	5,21

\* Данные за 2017 г. преобразованы по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

\*\* Данные за 2017–2019 гг. преобразованы по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: [http://economy.gov.ru/material/file/7fed75992138ced8232ced71e80ab78/191218\\_.pdf](http://economy.gov.ru/material/file/7fed75992138ced8232ced71e80ab78/191218_.pdf)

**Картина инфляции.**

В декабре 2019 г. инфляция замедлилась до 3,0 % г/г после 3,5 % г/г месяцем ранее, что соответствует нижней границе оценки Минэкономразвития России, сделанной в ноябре 2019 года. Вместе с тем по итогам 2019 г. инфляция сложилась ниже цели Банка России 4 % и ниже официального прогноза Минэкономразвития России, разработанного в августе прошлого года в рамках бюджетного процесса.

Инфляция опустилась ниже целевого уровня, несмотря на действие ряда проинфляционных факторов. Основным фактором, ускоряющим инфляцию, в прошлом году стало повышение базовой ставки НДС с 1 января 2019 года. Его вклад оценивается на уровне 0,8 п.п., что оказалось меньше первоначальной оценки Минэкономразвития России, в первую очередь из-за отсутствия эффектов второго порядка (что выражалось в ограниченном влиянии данного фактора на инфляционные ожидания). Таким образом, с исключением эффекта повышения базовой ставки НДС инфляция по итогам 2019 г. составила 2,2 %.

Кроме того, динамика цен на регулируемые услуги в 2019 г. сложилась выше показателей 2018 г. (4,7 % после 3,8 %), несмотря на сохранение уровня индексации на уровне прошлого года. Это связано, в том числе, с изменением порядка оплаты услуги по вывозу твердых коммунальных отходов. В то же время вклад данного фактора в общий показатель инфляции составил менее 0,1 п.п.

Начиная с августа 2019 г. инфляция в терминах последовательных приростов составляла менее 0,2 % м/м SA. В декабре темп роста потребительских цен замедлился до 0,10 % м/м SA после 0,18 % м/м SA месяцем ранее. Тенденции последних месяцев во многом объясняются динамикой цен на продовольственные товары (как на плодоовощную продукцию, так и на другое продовольствие). Ключевую роль в замедлении продовольственной инфляции сыграло увеличение выпуска сельскохозяйственной продукции: с одной стороны, увеличение сбора отдельных культур (зернобобовых, сахарной свеклы, подсолнечника), с другой – положительная динамика в секторе животноводства при стабильной эпизоотической ситуации. В результате продовольственная инфляция в 2019 г. замедлилась до 2,6 % г/г после 4,7 % г/г в 2018 году.

В то же время темпы роста продовольственных цен остаются выше темпов роста цен на другие компоненты потребительской корзины с коррекцией на эффект от повышения базовой ставки НДС с учетом доли товаров/услуг, облагаемых льготной/нулевой ставкой НДС в соответствующей категории товаров/услуг (58,3 % продовольственных товаров, 13,6 % непродовольственных товаров и 20,2 % услуг).

В течение 2019 г. (за исключением января) темпы монетарной инфляции в терминах последовательных приростов находились значительно ниже целевого ориентира Банка России – в среднем на уровне 2,5 % м/м SAAR в феврале–декабре. В декабре монетарная инфляция замедлилась до 2,9 % г/г после 3,1 % г/г в ноябре (3,4 % г/г в декабре 2018 года). Вклад в снижение монетарной инфляции внесли как непродовольственные товары (кроме подакцизной продукции), так и услуги (за исключением тарифов): темпы роста цен в указанных сегментах потребительского рынка замедлились соответственно до 2,8 % (3,2 % в 2018 году) и 3,0 % (4,0 % в 2018 году).

Такая динамика инфляции и ее компонентов свидетельствует о фундаментальной слабости внутреннего спроса, что подтверждается динамикой розничного товарооборота, продаж легковых автомобилей, а также слабой динамикой потребительского импорта в течение 2019 года.

По оценке Минэкономразвития России, в первом квартале 2020 г. снижение годовых темпов роста потребительских цен продолжится. С учетом эффекта базы инфляция в январе 2020 г. прогнозируется на уровне 2,5–2,6 % г/г, а в 1кв20 может опуститься до 2,2–2,3 % г/г.

Индикаторы инфляции представлены ниже:

	дек.19	ноя.19	окт.19	сен.19	авг.19	2018	2017	2016
<b>Инфляция</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,5	3,8	4,0	4,3	4,3	2,5	5,4
в % к предыдущему месяцу	0,4	0,3	0,1	-0,2	-0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,1	0,2	-	-	-
<b>Продовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	3,7	4,2	4,6	5,0	4,7	1,1	4,6
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,5	0,2	-0,4	-0,9	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,0	0,1	0,1	0,2	0,3	-	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,0	3,1	3,2	3,4	3,5	4,1	2,8	6,5
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,2	0,3	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
<b>Услуги</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,9	3,6	4,0	4,4	3,9	4,3	4,9
в % к предыдущему месяцу	0,2	0,1	-0,2	-0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,3	0,2	0,0	0,2	-	-	-
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	3,5	3,7	4,0	4,3	3,7	2,1	6,0
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,2	0,2	0,2	0,2	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	-	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8	3,1	3,1	3,2	3,6	3,4	2,6	5,6
в % к предыдущему месяцу	0,1	0,3	0,2	0,2	0,1	-	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,1	0,2	0,2	0,0	0,2	-	-	-

\*оценка Минэкономразвития России

Источник: <http://economy.gov.ru/material/file/a201684ad30533351794392f478e3ab920200110.pdf>

#### Картина кредитования.

Данные за ноябрь демонстрируют, что совокупное кредитное предложение остаётся низким (4,8% ВВП за скользящие 12 месяцев). Рост показателя полностью связан с операциями расширенного государственного сектора.

Первое, из базы почти полностью вышел эффект приостановки покупок валюты Банком России в конце 2018 года. Приостановка покупок в сентябре-декабре 2018 года (а также половинный объем покупок в августе 2018 года и январе 2019 года по сравнению с объемом, предполагаемым бюджетным правилом) внесли отрицательный вклад в совокупное кредитное предложение в размере 2,0 % ВВП. В целом за 2019 год, по оценкам Минэкономразвития России, объем эмиссионного финансирования со стороны Банка России покупок валюты и золота на внутреннем рынке составит 0,9 % ВВП.

Второе, бюджетный сектор продолжил наращивать расходы, компенсируя низкие темпы первого полугодия. В текущем году объем расходов федерального бюджета продемонстрирует высокие темпы роста в первом полугодии, однако уже во втором при сохранении запланированного уровня дефицита указанные темпы роста будут находиться около нуля.

Банковский кредит частному сектору остается ниже 4,0 % ВВП (3,7 % по итогам ноября). Реакция банковского рынка на снижение номинальной ставки Банком России продолжает носить сдержанный характер, что может быть в том числе объяснено ростом уровня реальных ставок относительно начала 2019 года. Темпы роста всех видов кредита нефинансовому сектору демонстрируют либо стагнацию, либо снижение. В целом продолжающееся структурное замедление потребительского кредитования не компенсируется ростом других видов кредита.

По оценке Минэкономразвития России, сохранение текущего уровня ставок по банковским кредитным продуктам и реализация текущих бюджетных параметров предопределяют сохранение низкого уровня совокупного спроса, продолжение тренда на укрепление рубля и устойчивое закрепление инфляции ниже 3,0 % в первом полугодии 2020 года. Слабый уровень спроса находит подтверждение в том числе в динамике индексов PMI, а также отрицательной динамике импорта в рублевом выражении (за исключением разовых операций по пополнению запасов фармацевтической продукции в 4-м квартале прошлого года).



Прирост кредитного портфеля за скользящие 12 месяцев в ноябре возрос до 4,8 % ВВП (после 4,1 % ВВП в октябре). При этом расширение совокупного кредитного предложения было обусловлено операциями расширенного государственного сектора (включая операции Банка России). Кредит частному нефинансовому сектору составил 3,7 % ВВП после 3,8 % ВВП месяцем ранее. Темпы роста к соответствующему периоду предыдущего года несколько снизились до 8,5 % г/г в ноябре после 8,8 % г/г месяцем ранее, что свидетельствует о крайне сдержанной реакции кредитования на динамику процентных ставок.

В терминах приростов к соответствующему периоду предыдущего года все три компоненты частного кредита нефинансовому сектору показали либо замедление темпов роста, либо стагнацию. Темп роста корпоративного кредитного портфеля (с учетом корпоративных облигаций) сохранился на уровне предыдущего месяца – 4,1 % г/г.

Продолжилось замедление кредитования физических лиц. Темп роста потребительского кредитования снизился в ноябре до 20,4 % г/г после 21,6 % г/г месяцем ранее (аннуализированный темп роста за месяц опустился до 13,6 % м/м SAAR с 15,1 % м/м SAAR месяцем ранее). В целом наблюдаемая динамика соответствует ожиданиям Минэкономразвития России.

Темп роста ипотечного кредитования также продолжил замедляться, снизившись с 17,1 % г/г до 16,3 % г/г вопреки ожиданиям. Аннуализированный темп роста в ноябре несколько ускорился до 13,6 % м/м SAAR с 9,4 % м/м SAAR. В то же время последовательное снижение ежемесячных объемов выдач ипотечных кредитов, продолжающееся с июля 2019 года, свидетельствует о том, что динамика ипотечного кредитования в ближайшие месяцы останется слабой, несмотря на снижение процентных ставок.

Показатели кредитной активности

	дек.18	ноя.19	окт.19	9м19	3кв19	сен.19	авг.19	июл.19	2кв19	1кв19	2019
Ключевая ставка (на конец периода)	6,25	6,50	6,50	7,00	7,00	7,00	7,25	7,25	7,50	7,75	7,75
Процентные ставки, % годовых											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,3	9,7	9,3	9,2	9,1	9,6	9,8	9,9	9,9
По рублевым жилищным кредитам		9,2	9,4	10,2	9,9	9,7	9,9	10,2	10,5	10,1	9,6
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)			6,2	6,8	6,5	6,3	6,5	6,7	6,8	7,0	6,2
Кредит экономики, % г/г*		8,5	8,8	10,2	9,6	8,6	9,9	10,4	10,9	10,2	8,2
Жилищные кредиты, % г/г*		16,3	17,1	21,8	18,9	18,1	18,9	19,6	22,5	24,4	21,9
Потребительские кредиты, % г/г*		20,4	21,6	23,1	23,0	22,7	22,9	23,6	23,9	22,4	16,6
Кредиты нефинансовым организациям с учетом звонений в корп облигации, % г/г*		4,1	4,1	5,1	4,5	3,0	5,1	5,6	5,9	4,9	4,5
Кредиты нефинансовым организациям, % г/г*		4,0	4,0	5,2	4,6	3,4	5,0	5,5	5,8	5,0	4,1
Выдача жилищных рублевых кредитов, % г/г*		-10,3	-8,6	-4,9	-3,4	-4,2	-9,2	-9,9	-10,9	7,3	48,9

\* с исключением валютной переоценки

Источник: 1. [http://economy.gov.ru/material/file/86f68f18704c0312f3cb6e9800478a89/200109\\_.pdf](http://economy.gov.ru/material/file/86f68f18704c0312f3cb6e9800478a89/200109_.pdf)

**Вывод:** Текущая динамика темпов экономического роста укладывается в ожидания Минэкономразвития России по росту ВВП в IV квартале и по 2019 году в целом. Вместе с тем с учетом ухудшения ситуации в промышленности и временного характера ускорения роста выпуска в других отраслях (торговля, сельское хозяйство) существует риск дальнейшего ослабления экономической активности в декабре и начале 2020 г. до начала восстановления темпов роста кредитной активности и совокупного спроса. Инфляция замедлилась до 3,0 %, что соответствует нижней границе оценки Минэкономразвития России, сделанной в ноябре 2019 года.

#### 4.3. Прогноз социально-экономического развития

Прогноз социально-экономического развития на 2019–2024 годы.

Прогноз разработан на основе текущих внутренних и внешних тенденций, прогноза развития мировой экономики и внешнеэкономических условий, а также итогов социально-экономического

развития Российской Федерации за январь–август 2019 года.

Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития в трех сценариях – базовом, целевом и консервативном.

Ключевое отличие консервативного сценария от базового – это предпосылка о более негативном развитии внешнеэкономической ситуации (предполагается дальнейшее замедление темпов мирового экономического роста до уровня чуть выше 2 % к 2021 году, что соответствует понятию «глобальная рецессия», в сценарий также заложена предпосылка о неблагоприятной конъюнктуре мировых товарных рынков). Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних экономических параметров на колебания внешнеэкономической конъюнктуры, в результате чего рост ВВП замедлится незначительно по сравнению с текущим годом, а инфляция останется вблизи целевого уровня.

Базовый и целевой сценарии основаны на одних и тех же внешнеэкономических предпосылках. В них заложено постепенное дальнейшее замедление мирового экономического роста с 2,9 % в 2019 году до 2,7 % в 2024 году, нисходящая динамика цен на нефть – снижение с 62–63 долл. США/баррель до 57 долл. США/баррель в 2020 году и до 53 долл. США/баррель к 2024 году, а также крайне умеренный рост цен на основные товары российского экспорта.

Как в базовый, так и в целевой сценарий заложена успешная реализация структурных мер экономической политики, направленных на достижение национальных целей развития и других приоритетов, установленных Указом № 204. Эти меры должны обеспечить повышение инвестиционной активности, с одной стороны, и рост доходов населения с другой. Речь идет о мерах, реализуемых как в рамках управленческого механизма национальных проектов, так и за его пределами.

Среди ключевых мер по повышению уровня инвестиционной активности следует выделить следующие направления:

- улучшение инвестиционного климата (восстановление доверия бизнес-сообщества), которое может быть достигнуто только при создании стабильности регуляторных условий и предсказуемой тарифной политики;
- снижение административных издержек через реализацию реформы контроля и надзора и снятие административных барьеров для развития;
- обеспечение развития инфраструктуры;
- увеличение объема доступных ресурсов для финансирования инвестиций за счет формирования новых механизмов аккумулирования долгосрочных сбережений и проведения структурной кредитной политики.

Активная реализация проектов создаст основу для роста спроса на труд и, соответственно, для роста доходов населения. Другим источником роста доходов населения должно стать повышение производительности труда. Этому будет способствовать обеспечение широкого внедрения технологических инноваций – в первую очередь, технологий искусственного интеллекта, роботизации, интернета вещей, а также расширения использования платформенных решений в разных секторах экономики. В результате таких процессов произойдет перераспределение занятости из трудоемких секторов с низким уровнем заработной платы (таких как торговля, ряд обрабатывающих производств, транспорт) в сектор услуг с более высоким уровнем оплаты труда.

Эффективная реализация данных мероприятий (требующая качества управления как в государственном, так и в частном секторе экономики) обеспечит достижение национальных целей развития.

Оценки вклада структурных мер в темпы экономического роста осуществлены Минэкономразвития России на основании комплексного анализа международного опыта с учетом «исходных характеристик» российской экономики.

Как в базовом, так и в целевом сценарии прогнозируется, что темп роста ВВП ускорится до уровня около 3 %, начиная с 2021 года, а темпы роста реальных располагаемых доходов населения выйдут в диапазон 2,2 – 2,4 процента.

Ключевое отличие базового и целевого сценариев – в предположении о скорости и эффективности реализации структурных мер государственной политики, а также – в скорости адаптации к ухудшившимся в текущем году внешнеэкономическим условиям (в первую очередь в части внешнеэкономической повестки).

В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется ускорение темпов роста ВВП с 1,3 % в текущем году до 1,7 % в 2020 году. В целевом сценарии рост ВВП в 2020 году составит 2 %. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году.



В условиях уверенных темпов роста внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – будет сохраняться на уровне 3 % до конца 2020 года).

По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью. При этом в целях обеспечения последовательного применения консервативного подхода в бюджетном планировании в качестве основы для федерального бюджета предлагается использовать базовый сценарий.

### **Общая характеристика базового сценария прогноза**

#### *Валютный рынок*

После периода сильного рубля валютный курс вернулся к своим фундаментальным значениям. На прогнозном горизонте последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит сохранение низкой зависимости курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. При этом фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), будут оставаться благоприятными. В этих условиях реальный валютный курс на прогнозном горизонте будет оставаться достаточно стабильным, при этом в номинальном выражении обменный курс будет ослабляться умеренными темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами. Еще более умеренное ослабление рубля относительно доллара США обусловлено ожиданием постепенного ослабления доллара относительно основных мировых валют в среднесрочном периоде.

#### *Инфляция*

В 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 3,0 процента. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и перебалансировки кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4 % в 2021–2024 годах.

#### *Экономический рост*

В базовый сценарий прогноза, предполагающий стабильное развитие российской экономики, закладывается предпосылка о замедлении темпов роста портфеля потребительских кредитов. В то же время более быстрое снижение ключевой процентной ставки Банком России приведет к росту других видов кредита и снижению нормы сбережения по другим каналам (главным образом, через скорость накопления депозитов населением), что частично смягчит негативный эффект замедления потребительского кредитования на конечный спрос. В дальнейшем прогнозируется выход потребительского кредитования на темпы роста, близкие к темпу роста доходов населения.

После замедления экономического роста в 1П19 прогнозируется, что годовой темп роста ВВП во втором полугодии 2019 года выйдет на уровень 1,5–2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий. В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 процента.

В 2021–2024 годах прогнозируется ускорение темпа роста ВВП до уровня около 3 % г/г, основанное на опережающем росте инвестиций в основной капитал, повышении конкурентоспособности российской экономики и реализации внешнеэкономического потенциала. Основу для ускорения экономического роста должна создать реализация структурных реформ (см. раздел «Обеспечение достижения национальных целей и ключевых приоритетов»), а также изменение фазы и структуры кредитного цикла.

Как показывают результаты модели, оцененной на панели стран, улучшение так называемых институциональных характеристик (таких как качество регулирования, качество инфраструктуры, доступность новейших технологий) может повысить потенциальные темпы роста экономики на 1,5 п.п. в среднем в год в течение последующих 6 лет (см. раздел «Об оценке эффектов структурных мер экономической политики»).

Структура совокупного спроса также претерпит существенные изменения в 2019–2024 годах.

В 2020 году ожидается замедление темпов роста потребительского спроса (до 0,6 % после 1,0 % в 2019 году) под воздействием замедления роста потребительских кредитов. Однако в дальнейшем ожидается ускорение роста потребительского спроса (до 2,9 % в 2024 году), которое произойдет, в первую очередь, под влиянием восстановления динамики реальных располагаемых денежных доходов населения.

Одновременно начиная с 2020 года ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной

капитал с учетом реализации структурных мер экономической политики. Среднегодовой темп роста инвестиций в основной капитал в 2020–2024 гг. составит 5,6 %, что позволит обеспечить увеличение доли инвестиций в основной капитал в ВВП до уровня 25 % к 2024 году.

Ключевыми рисками для базового сценария прогноза являются (1) глобальная рецессия, (2) пробуксовка структурных реформ.

#### **Консервативный сценарий**

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о реализации риска более существенного, чем ожидается в базовом сценарии, замедления мировой экономики в условиях дальнейшей эскалации торговых конфликтов между крупнейшими экономиками (до уровня около 2,5 % в 2020 году и до уровня чуть выше 2 % в 2021 году).

Замедление роста мировой экономики в рамках консервативного сценария приведет к уменьшению спроса на энергоресурсы и прочие сырьевые товары. В связи с этим в рамках консервативного сценария ожидается более существенное по сравнению с базовым ухудшение конъюнктуры мировых товарных рынков: так, цены на нефть упадут до 42,5 долл. США за баррель в 2020 году и в дальнейшем продолжат расти с темпом, близким к долларовой инфляции (до 45,9 долл. США за баррель к 2024 году).

Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних параметров на колебания цен на нефть. Так, валютный курс в 2020 году продемонстрирует ослабление на 5,1 %, а в дальнейшем, как и в базовом сценарии, будет ослабляться темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами – торговыми партнерами. Инфляция в консервативном сценарии ожидается на уровне 3,2 % в 2020 году с последующим возвращением к 4,0 % в 2021–2024 годах. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В консервативном сценарии влияние внешних факторов скажется на замедлении темпов роста ВВП до 1,1 % в 2020 году. В дальнейшем по мере реализации структурных мер ожидается ускорение роста, однако оно будет более умеренным, чем в базовом сценарии, – до 2,5 % к 2024 году. С учетом более существенного замедления мировой экономики прогнозируемая в рамках консервативного сценария динамика российского ВВП позволит обеспечить выход на темпы роста выше среднемировых к 2024 году.

#### **Целевой сценарий**

В целевой сценарий прогноза социально-экономического развития заложены аналогичные базовому сценарию предпосылки относительно развития мировой экономики и товарных рынков.

Ключевым отличием от базового сценария является предпосылка о быстрой и эффективной реализации структурных мер государственной политики – в первую очередь, в части повышения доверия населения и бизнеса к правоохранительной и судебной системам и улучшения инвестиционного климата.

В этих условиях в целевом сценарии темп роста ВВП прогнозируется на уровне 2 % в 2020 году. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году. При этом ожидается, что опережающими темпами будет происходить рост экспорта несырьевых неэнергетических товаров.

В условиях уверенных темпов роста и внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – сохранится на уровне 3 % до конца 2020 года).

Более высокие темпы реальной заработной платы в среднем по экономике в целевом сценарии по сравнению с базовым сценарием, а также успешная реализация адресных мер социальной поддержки обеспечат более быстрое, чем в базовом сценарии, снижение численности населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума – до 11,1 % от общей численности населения в 2020 году и 10,2 % в 2021 году. В последующие годы прогнозируется сближение параметров базового и целевого сценариев. По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью.

Показатели сценария прогноза социально-экономического развития представлены ниже.

4 кварт. текущего предыдущего года	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Цены на нефть, марки «Юрало» (декабрь), доллар США за баррель</b>						
базисный	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	53,0
ценовой	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	53,0
консервативный	70,0	62,2	43,5	43,3	44,2	45,9
<b>Курс доллара среднегодовой, рубль за доллар США</b>						
базисный	62,5	65,4	65,7	66,1	66,5	66,9
ценовой	62,5	65,4	65,1	65,4	65,9	66,7
консервативный	62,5	65,4	65,7	66,3	66,8	70,1
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>						
базисный	4,1	3,8	3,8	4,0	4,0	4,0
ценовой	4,1	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,1	3,8	3,2	4,0	4,0	4,0
<b>Напово внутренний продукт, %</b>						
базисный	2,3	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3
ценовой	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3
консервативный	2,3	1,3	1,1	1,9	2,3	2,5
<b>Инвестиция в основной капитал, %</b>						
базисный	4,3	2,0	0,9	6,5	6,8	6,6
ценовой	4,3	2,0	5,8	6,5	5,8	5,3
консервативный	4,3	2,0	3,8	3,4	3,1	3,4
<b>Промышленность, %</b>						
базисный	2,9	2,3	2,4	2,6	2,9	3,1
ценовой	2,9	2,3	2,9	2,8	3,0	3,3
консервативный	2,9	2,3	1,7	1,8	2,0	2,2
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>						
базисный	0,1	0,1	1,3	2,2	2,3	2,4
ценовой	0,1	0,1	1,3	2,2	2,3	2,4
консервативный	0,1	0,1	1,7	1,4	1,7	1,9
<b>Реальная заработная плата, %</b>						
базисный	6,5	1,6	2,3	2,3	2,5	2,6
ценовой	6,5	1,6	2,5	2,4	2,5	2,6
консервативный	6,5	1,6	1,8	1,4	1,8	2,1
<b>Оборот розничной торговли, %</b>						
базисный	2,8	1,3	0,6	2,2	2,5	2,6
ценовой	2,8	1,3	1,1	2,2	2,5	2,7
консервативный	2,8	1,3	0,5	1,4	1,9	2,1
<b>Экспорт товаров, млрд долларов США</b>						
базисный	443,1	406,8	400,7	426,2	447,7	478,2
ценовой	443,1	406,8	424,7	441,2	468,9	494,5
консервативный	443,1	406,8	337,7	354,8	374,9	396,8
<b>Импорт товаров, млрд долл. США</b>						
базисный	246,7	247,7	250,2	279,0	295,0	318,1
ценовой	246,7	247,7	250,7	279,2	295,1	321,8
консервативный	246,7	247,7	246,9	261,9	279,7	299,9

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e60abb9e-5506-4371-b555-304b0350ea38/Prognoz2024.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e60abb9e-5506-4371-b555-304b0350ea38>

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

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

Развивающиеся страны в долгосрочной перспективе по-прежнему будут расти опережающими темпами, а их доля в мировом ВВП продолжит увеличиваться. Вместе с тем на прогнозном горизонте ожидается замедление роста в данной группе стран на фоне исчерпания возможностей для догоняющего развития. В частности, в долгосрочной перспективе ожидается дальнейшее замедление экономики Китая по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды. Вместе с тем сохраняются риски более существенного замедления роста китайской экономики, связанные с накопленными дисбалансами, в том числе высокой долговой нагрузкой корпоративного сектора и избыточными инфраструктурными инвестициями в предшествующие годы.

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

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

качестве других причин упоминаются недостаточно активная диффузия новых технологий, а также сложности в измерении их вклада в благосостояние.

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

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

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

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

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

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

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

Научно-технологическое развитие Российской Федерации на прогнозный период определено Стратегией научно-технологического развития Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации 1 декабря 2016 г. N 642, а на реализацию будут направлены, в том числе мероприятия, предусмотренные в рамках национальных проектов «Наука» и «Цифровая экономика Российской Федерации».

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

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

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

С учетом вышеизложенного в базовый сценарий Минэкономразвития России заложена



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

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

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

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

Это будет достигнуто за счет следующих факторов:

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

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

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

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

В течение прогнозного периода будет возрастать вовлеченность России в мировую экономическую систему (в том числе – в международную торговлю). При относительно стабильных долях в

структуре ВВП экспорта и импорта товаров возрастет торговля услугами. Так, доля экспорта услуг в ВВП вырастет с 3,7 % в 2017 г. до 5,3 % в 2036 г., а доля импорта услуг в ВВП вырастет с 5,6 % в 2017 г. до 8,6 % в 2036 году.

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

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

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019-2024	2025-2030	2031-2036	2036 к 2018
<b>Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель</b>					
базовый	69,6	57,6	52,2	55,5	-
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>					
базовый	3,4	4,0	4,0	4,0	-
<b>Валовой внутренний продукт,</b>					
базовый	1,8	2,7	3,2	3,0	в 1,7 раза
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
базовый	2,9	6,1	4,1	3,0	в 2,2 раза
<b>Промышленность, %</b>					
базовый	3,0	3,0	3,0	2,8	в 1,7 раза
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>					
базовый	3,4	2,0	2,5	2,7	в 1,5 раза
<b>Реальная заработная плата, %</b>					
базовый	6,9	2,4	2,7	2,6	в 1,6 раза
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый	2,9	2,4	2,9	3,1	в 1,6 раза
<b>Экспорт товаров, млрд. долларов США</b>					
базовый	439,4	461,0	610,5	834,9	-
<b>Импорт товаров, млрд. долл. США</b>					
базовый	257,7	318,1	454,0	643,9	-

Источник: расчеты Микрорегионального центра развития России.

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

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

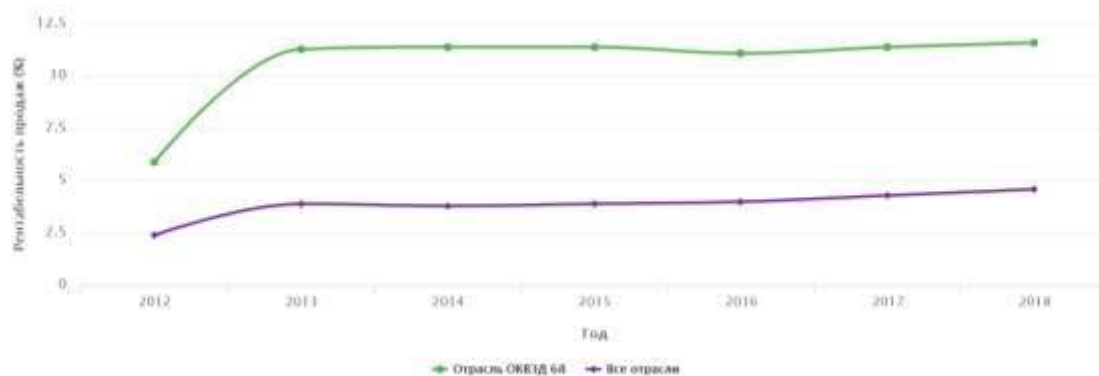
Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества, а именно 68.10.11 – «Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества».

Для дальнейшего анализа отрасли использовались показатели отрасли "Операции с недвижимым имуществом".

Ниже приведены ключевые финансовые показатели отрасли и их сопоставление с общероссийскими показателями во всем отраслях. Данные получены на основе анализа бухгалтерской отчетности организаций за 2012 - 2018 год (отрасли "Операции с недвижимым имуществом" (ОКВЭД: 68)).

##### Рентабельность продаж

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

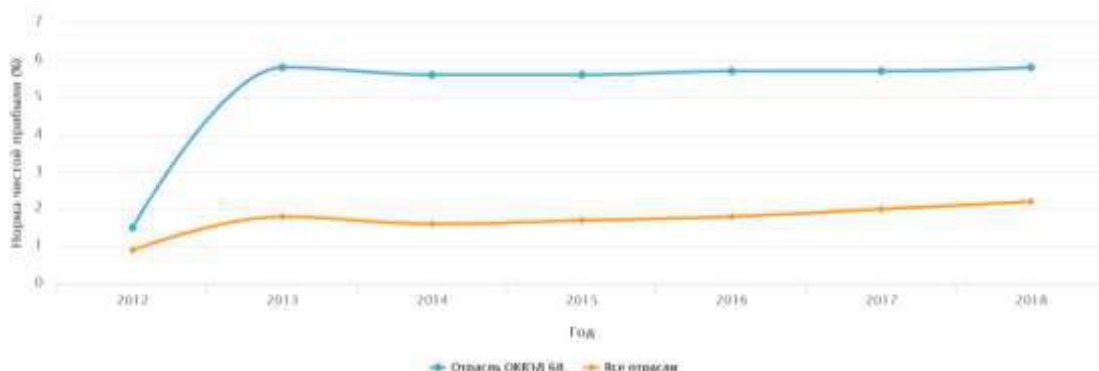


Как видно на графике, в 2018 году рентабельность продаж отрасли "Операции с недвижимым имуществом" составила +11,6%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +4,6%.

##### Норма чистой прибыли



В отличие от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2018 году данный показатель для указанной отрасли составил +5,8%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:



Как видно, норма чистой прибыли в отрасли по итогам 2018 существенно выше, чем в общем по РФ.

### Структура активов

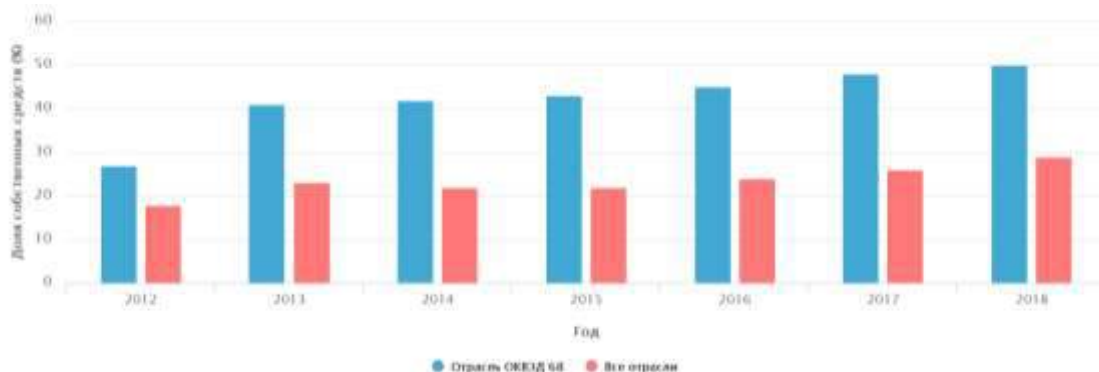
Существенной характеристикой вида деятельности является структура активов. Так, в фондоёмких отраслях велика доля внеоборотных активов, а, например, в торговле – оборотных. На диаграммах ниже приведена структура активов предприятий, занимающихся видом деятельности "Операции с недвижимым имуществом" и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



Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 36%.

### Доля собственных средств

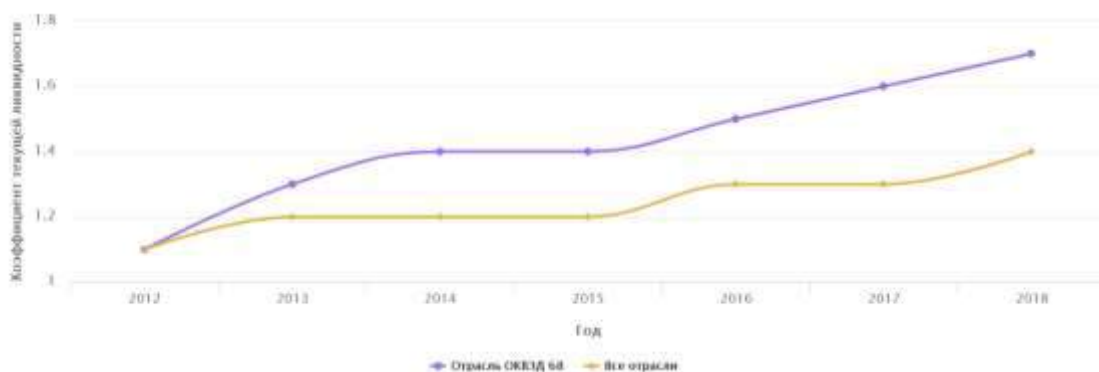
Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежнее финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут влиять макроэкономические факторы (общий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



Последние данные показывают, что в рассматриваемой отрасли более половины предприятий располагают долей собственных средств не менее 50%.

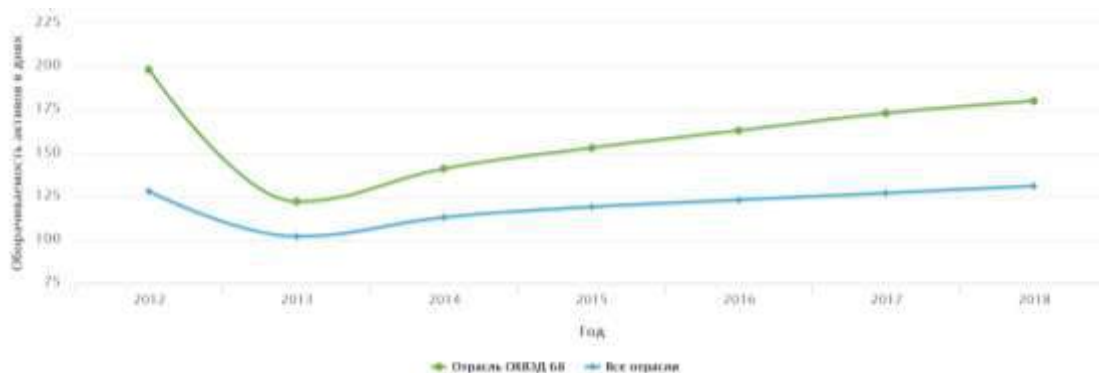
### Коэффициент текущей ликвидности

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



### Оборачиваемость активов

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



Как видно на графике, типичное предприятие, занимающиеся видом деятельности "Операции с недвижимым имуществом", получают выручку, равную всем своим активам за 180 дней. В целом по отраслям этот показатель равен 131 день. Оборачиваемость очень сильно зависит от характера деятельности.

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

Финансовые показатели отрасли представлены ниже.

Метод усреднения показателей: медиана (рекомендуем)

Финансовый показатель	Год						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Показатели финансовой устойчивости</b>							
Коэффициент автономии	0,27	0,41	0,42	0,43	0,45	0,48	0,5
Коэффициент финансового левериджа	0,51	0,38	0,38	0,34	0,32	0,3	0,28
Коэффициент мобильности имущества	0,51	0,77	0,79	0,8	0,82	0,8	0,79
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,04	0,08	0,09	0,12	0,14	0,17	0,19
Коэффициент обеспеченности запасов	-0,69	0,38	0,54	0,7	0,89	1,01	1,19
Коэффициент покрытия инвестиций	0,63	0,63	0,64	0,65	0,66	0,69	0,71
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,08	0,48	0,51	0,56	0,6	0,59	0,58
<b>Показатели платежеспособности</b>							
Коэффициент текущей ликвидности	1,14	1,39	1,42	1,47	1,53	1,63	1,71
Коэффициент быстрой ликвидности	1,01	1,21	1,24	1,29	1,35	1,44	1,51
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,13	0,14	0,12	0,12	0,13	0,15	0,17
<b>Показатели рентабельности</b>							
Рентабельность продаж	5,9%	11,3%	11,4%	11,4%	11,1%	11,4%	11,6%
Рентабельность продаж по EBIT	4,9%	8,8%	8,6%	8,6%	8,9%	9%	8,9%
Норма чистой прибыли	1,5%	5,8%	5,6%	5,6%	5,7%	5,7%	5,8%
Коэффициент покрытия процентов к уплате	1,53	2,27	2,23	2,01	2,21	2,09	2,2
Рентабельность активов	0,9%	6,9%	5,6%	5,1%	5,1%	4,8%	4,5%
Рентабельность собственного капитала	6,8%	26,4%	22,7%	20,2%	17,2%	15,6%	14%
Финмоменты	1,51	1,83	1,58	1,43	1,31	1,26	1,25
<b>Показатели оборачиваемости</b>							
Оборачиваемость оборотных активов, в днях	198	122	141	153	163	173	180
Оборачиваемость запасов, в днях	2	0	0	0	0	0	0
Оборачиваемость дебиторской задолженности, в днях	96	63	78	85	92	95	100
Оборачиваемость активов, в днях	714	307	358	391	422	455	481

Представленные в таблице данные получены в результате обработки и анализа аудиторской фирмой "Амвэл.С" бухгалтерской отчетности предприятий РФ, собранной Росстатом.

### Перспективы отрасли

В открытых источниках информации не обнаружены данные (исследования, обзоры и т.п.) по перспективам отрасли "Операции с недвижимым имуществом" (ОКВЭД: 68).

### Место оцениваемого общества в отрасли

Анализ рейтинга организаций отрасли "Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества" (ОКВЭД: 68.10.11) по выручке показал, что оцениваемое общество занимает 9 место в данной отрасли (см. ниже) в масштабах страны.

## Рейтинг организаций по выручке

Вид деятельности: 68.10.11 "Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества" (выбрать)

Регион: Российская Федерация (выбрать)

Год: 2018 (июль 2019)

Ищем в рейтинге: АО «ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ» (3)

Место	Организация	Показатели, млн. руб.		Регион
		выручка	активы	
1	АО "СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №129" 773002152	13 141	250 164	Москва
2	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГЛОБУС КОЛМ" 362776228	4 552	5 845	Московская область
3	ЗАО "ВЕКТОРСТРОЙФУНАНС" 770136598	2 788	10 930	Москва
4	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-УФА" 0276111237	839	5 646	Республика Башкортостан
5	ООО "СОВКОЗ "МОСКОВСКИЙ <" 500300068	818	4 560	Московская область
6	ООО "ЗАРЕНЬЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ" 770000000	708	31 096	Москва
7	ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ФОНД ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН" 0774100671	613	5 960	Республика Башкортостан
8	ООО "РОДНИКОВАЯ ДОЛИНА" 3882812721	396	1 876	Волгоградская область
9	<b>АО "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ" 770000000</b>	<b>387</b>	<b>5 089</b>	<b>Москва</b>
10	ФОНД "ЖИЛИЩНОЕ И СОЦИАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ" 3880176278	382	1 315	Калининградская область
11	ООО ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ "САЛАНКСТРОЙИНВЕСТ" 102619603	272	2 033	Республика Мордовия
12	ООО "ОН ПРОФИ" 770266018	270	698	Москва
13	ООО "Инвестиционное строительство" 940114628	217	5 953	Санкт-Петербург
14	ООО "АКАДЕМИНВЕСТ" 286320968	206	492	Красноярский край
15	ООО "ЭСТЕЙТ СЕРВИС" 770002238	186	411	Москва
16	ООО "СИТИ ПАЛАС" 771004038	176	5 021	Москва
17	ООО "КАЙЗЕР" 784228604	165	5 212	Санкт-Петербург
18	ООО "БЕСТ ТОН" 770271228	160	2 565	Москва
19	ООО "КРАСНОЯРСК-СИТИ ПЛЮС" 246520762	137	188	Красноярский край
20	ООО "Основа Инвест" 291770028	130	223	Краснодарский край

Показатель составлен 20 организациями  
В рейтинге еще 161 организация

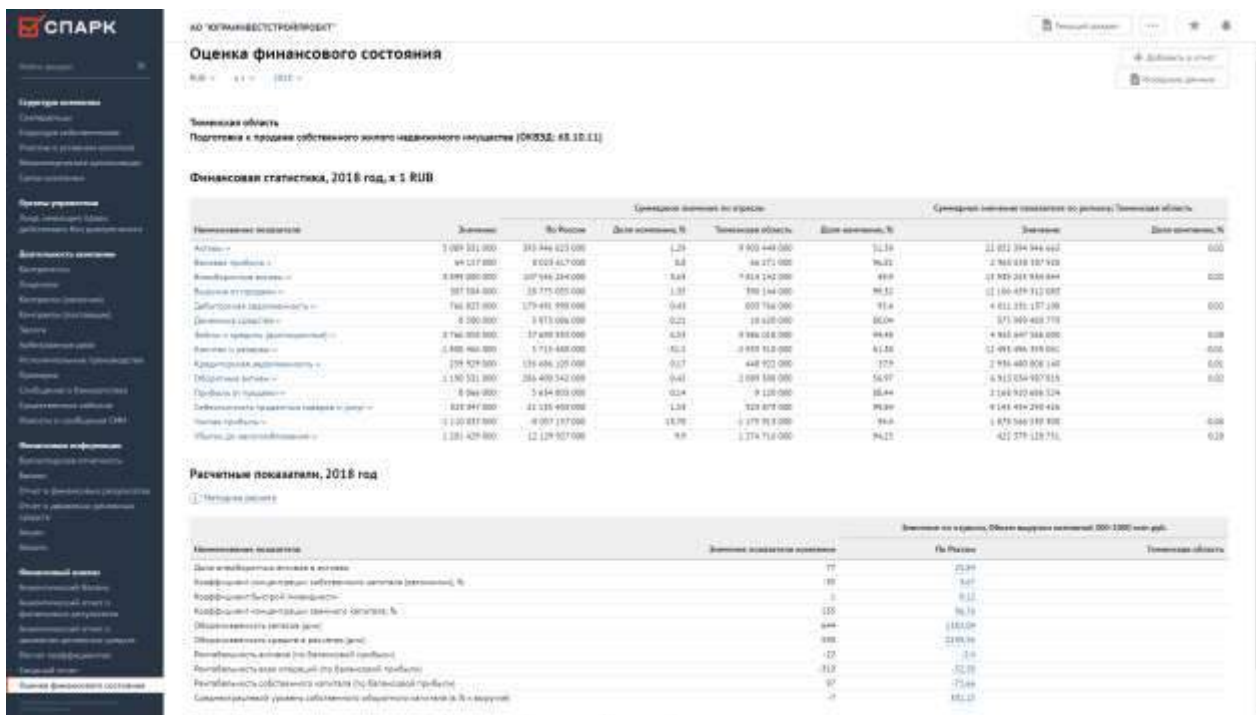
Финансовое состояние АО «ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ» по сравнению с отраслевыми и общероссийскими показателями представлено ниже.

### Подробности анализа финансового состояния

Показатель	Сравнение показателей	
	с отраслевыми (68.10.11 "Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества", все организации (140))	с общероссийскими (105 тыс. организаций с выручкой 120 - 800 млн. руб.)
<b>1. Финансовая устойчивость</b>		
1.1. Коэффициент автономии (финансовой независимости) Ⓜ	0,4 	0,4 
1.2. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами Ⓜ	4,8 	4,8 
1.3. Коэффициент покрытия инвестиций Ⓜ	0,8 	0,8 
<b>2. Платежеспособность</b>		
2.1. Коэффициент текущей ликвидности Ⓜ	1 	1 
2.2. Коэффициент быстрой ликвидности Ⓜ	0,7 	0,7 
2.3. Коэффициент абсолютной ликвидности Ⓜ	0,007 	0,007 
<b>3. Эффективность деятельности</b>		
3.1. Рентабельность продаж Ⓜ	2,1% 	2,1% 
3.2. Норма чистой прибыли Ⓜ	280,5% 	280,5% 
3.3. Рентабельность активов Ⓜ	20% 	20% 
<b>Итоговый балл Ⓜ</b>	1,2 Финансовое состояние организации значительно хуже среднего по отрасли.	1,2 Финансовое состояние организации значительно хуже среднего по РФ.

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

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



Источник: .1 <https://www.testfirm.ru/> 2. <http://www.spark-interfax.ru/> 3. Анализ Оценщика.

## 4.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)

### Общие положения

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

Исходя из вышеуказанного определения, отделяем этот рынок:

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

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

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

### Правовые основы функционирования рынка

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

#### Участники рынка

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

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

#### Сегментация рынка

Сегментация рынка долгов непубличных компаний представлена ниже.

Наименование сегмента	Характеристики (описание) сегмента
«Мусорные» долги, практически не реальные ко взысканию, хотя и существующие юридически	Долги компаний – банкротов. Реализуются арбитражными управляющими на публичных торгах. Арбитражные управляющие продают те долги, взыскание которых не увенчалось успехом. При этом, предложение дебиторской задолженности к продаже на торгах является своего рода заменой списанию этих безнадежных долгов, поскольку доля несостоявшихся торгов по причине отсутствия интереса у покупателей находится в интервале от 83% до 94%, интересантов на них мало, и сделки с ними крайне редки. Вероятность продажи - не более 10%..
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

Наименование сегмента	Характеристики (описание) сегмента
	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 скидки

Интервалы скидок, 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% Дисконт, как правило, отсутствует.
Продажа имущества, являющегося обеспечением долга, через цессию долга	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 скидки при продаже обеспеченных долгов предприятий-банкротов колеблются от 32% до 65%.

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

Так, данные ещё 2001 года свидетельствуют о том, что «На рынке долгов размер скидки 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 скидки к номиналу долга непубличных компаний представлены ниже.

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

#### Факторы, определяющие ликвидность долга

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

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

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
	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)

##### Списание на рынке долгов

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

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

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

##### Рынок продажи долгов: тенденции и перспективы

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

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

##### Правительственные меры регулирования

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

- Введение процедуры банкротства. Закон о банкротстве физлиц долго обсуждался и был в итоге принят, однако он не привел к существенному улучшению ситуации. Процедура оказалась

слишком дорогой и сложной, поэтому у большинства должников на нее просто нет денег. Под критерии банкротства попадают более миллиона граждан, а воспользовались этой процедурой не более 2000 заемщиков.

- Ограничение права на взыскание. Разрабатываются законодательные меры по ограничению количества взыскиваемых средств, а также по максимальному размеру штрафов и пеней, которые могут начислить банки. Пока все проекты находятся только в стадии рассмотрения.
- Ограничение прав коллекторов. Усложняется процедура открытия коллекторских агентств, они должны быть подчинены правилам Центробанка. Кроме того, вводится уголовная ответственность за нарушение прав заемщиков при взыскании задолженностей с помощью противоправных мер.

#### Перспективы развития ситуации

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

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

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

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

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

- Залог 24. Российский портал залогового имущества (<http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/>);
- Российская торговая площадка проблемными активами ([https://debbet.ru/prodazha\\_dolgov](https://debbet.ru/prodazha_dolgov)).

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) по итогам последнего месяца перед датой оценки (декабрь 2019 г. – январь 2020 г.) - <http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/>, представлены ниже.

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



Объявления частные

Объявления партнеров





**Новые поступления**  
получить доступ

Личный Кабинет

для покупателей  
для объявлений частных лиц

**Войти**


или как пользователь  

Регистрация / Напомнить пароль

Политика конфиденциальности

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ



**ДЕЛОВОЕ РЕШЕНИЕ**

**Займы без залога**

Займ от 50.000 руб.  
до 500.000 руб.  
Срок займа до 6 месяцев

### Уступка прав требования (цессия) - объявления частные

**Старт продаж квартир у метро**

От 4,1 млн. Готовые и строящиеся дома комфорт-класса. Выгода до 1,3 млн. [zaochnikel.gdeкупitkvartiru.ru](http://zaochnikel.gdeкупitkvartiru.ru)


**ОТКРЫТЬ**

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Краснодарский край	18.01.2020	ф.л.	2016	16 000 000	800 000
Саратовская область	31.12.2019	и.л.	2017	15 500 000	295 000
Челябинская область	25.12.2019	ф.л.	2018	2 724 294	272 000
Алтайский край	25.12.2019	ф.л.	2018	6 202 000	900 000
Воронежская область	19.12.2019	ф.л.	2019	362 000 000	150 000
Санкт-Петербург	19.12.2019	ю.л.	2018	220 000 000	150 000
Тверская область	16.12.2019	ф.л.	2016	2 783 233	договорная
Москва	05.12.2019	ю.л.	2016	657 734	35 000
Москва	05.12.2019	ю.л.	2017	579 731 454	15 000
Москва	05.12.2019	ю.л.	2017	650 622 829	15 000
Москва	24.11.2019	ю.л.	2018	250 000 000	100 000
Кировская область	24.11.2019	ф.л.	2017	2 718 000	35 000
Самарская область	07.10.2019	ф.л.	2018	4 126 000	550 000
Москва	24.09.2019	ю.л.	2019	1 000 000 000	договорная
Самарская область	20.01.2020	ю.л.	2019	1 355 445	650 000
Калининградская область	20.01.2020	ф.л.	2019	526 979	договорная
Свердловская область	20.01.2020	ю.л.	2019	131 329	130 000
Кони республика	20.01.2020	ю.л.	2019	500 000	70 000
Москва	20.01.2020	ю.л.	2019	9 833 000	110 000
Новосибирская область	20.01.2020	ф.л.	2018	1 291 000	договорная
Челябинская область	19.01.2020	ф.л.	2019	8 000 000	4 000 000
Краснодарский край	19.01.2020	ф.л.	2019	1 359 745	1 000 000
Тверская область	18.01.2020	ю.л.	2018	146 000	договорная
Ростовская область	17.01.2020	ф.л.	2019	611 000	300 000
Москва	16.01.2020	ф.л.	2019	6 200 000	договорная
Тюменская область	16.01.2020	ф.л.	2019	7 790 926	договорная
Омская область	15.01.2020	и.л.	2019	170 000	договорная
Санкт-Петербург	15.01.2020	ю.л.	2019	939 000	договорная
Москва	15.01.2020	ф.л.	2018	1 204 400	договорная
Москва	14.01.2020	ю.л.	2017	5 000 000	50 000



Объявления частные



Объявления партнеров



**Новые поступления**  
получить доступ

Личный Кабинет  
для покупателей  
для объявлений частных лиц

Войти


или как пользователь  

Регистрация / Напомнить пароль

Авторизация в Личном Кабинете, при  
логинге осуществляется с использованием  
Платежной авторизации

**ПРОДАТЬ ДОЛГ**


**КУПИТЬ ДОЛГ**




**ДЕЛОВОЕ РЕШЕНИЕ**

**Займы под оборот эквайринга**  
Займ от 500.000 руб.  
до 3.000.000 руб.

### Уступка прав требования (цессия) - объявления частные




**ЖК «Мир Митино»**  
4 054 377 руб 480 кв-р в Январе 2020г.  
ЦИАН



Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Башкортостан республика	14.01.2020	ю.л.	2019	339 700	150 000
Свердловская область	13.01.2020	ю.л.	2019	800 000	договорная
Пермский край	13.01.2020	ф.л.	2019	447 000	4 400
Московская область	13.01.2020	ф.л.	2019	750 770	7 400
Челябинская область	12.01.2020	ф.л.	2019	575 770	5 650
Омская область	11.01.2020	ф.л.	2018	422 000	220 000
Москва	10.01.2020	ю.л.	2012	1 005 646	договорная
Московская область	10.01.2020	ю.л.	2019	4 350 000	60 000
Нижегородская область	09.01.2020	н.п.	2019	1 100 000	1 000 000
Белгородская область	09.01.2020	ф.л.	2018	196 000	договорная
Белгородская область	09.01.2020	ф.л.	2019	227 775	договорная
Свердловская область	09.01.2020	ф.л.		238 000	договорная
Калининградская область	07.01.2020	ф.л.	2019	50 494 596	1 750 000
Астраханская область	07.01.2020	ф.л.	2014	1 319 263	52 770
Московская область	05.01.2020	ф.л.	2015	689 840	50 000
Московская область	05.01.2020	ф.л.	2019	2 228 575	100 000
Ханты-Мансийский АО Югра	05.01.2020	ф.л.	2017	15 000 000	100 000
Ханты-Мансийский АО Югра	05.01.2020	ф.л.	2017	5 000 000	35 000
Ханты-Мансийский АО Югра	05.01.2020	ф.л.	2017	10 000 000	65 000
Бурятия республика	05.01.2020	ф.л.	2019	250 000	договорная
Москва	31.12.2019	ю.л.	2019	5 992 500	договорная
Тульская область	30.12.2019	ю.л.	2019	20 000	договорная
Тамбовская область	28.12.2019	ф.л.	2018	170 280	договорная
Ямало-Ненецкий	27.12.2019	ф.л.	2019	760 789	договорная
Санкт-Петербург	26.12.2019	ю.л.	2019	1 664 000	15 000
Новосибирская область	26.12.2019	ф.л.	2018	1 680 000	50 000
Архангельская область	26.12.2019	ф.л.	2019	250 000	договорная
Вологодская область	25.12.2019	ф.л.	2017	196 000	100 000
Санкт-Петербург	23.12.2019	ю.л.	2015	990 000	200 000
Липецкая область	23.12.2019	ф.л.	2019	28 000	договорная

Объявления частные

Объявления партнеров



**Новые поступления**  
получить доступ

Личный Кабинет  
для покупателей  
для объявлений частных лиц

Войти

или как пользователь

Регистрация / Напомнить пароль

**ПРОДАТЬ ДОЛГ**

**КУПИТЬ ДОЛГ**

**Тендерные займы**  
Займ от 50.000 руб.  
до 5.000.000 руб.  
Срок займа до 3 месяцев

### Уступка прав требования (цессия) - объявления частные

**Старт продаж в Митино**


От 4,1 млн. Готовые и строящиеся дома комфорт-класса. Выгода до 1,3 млн. Звоните! gdekupitkvartiry.ru

ОТКРЫТЬ

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Санкт-Петербург	23.12.2019	ф.л.	2019	320 000	договорная
Мурманская область	23.12.2019	ф.л.	2015	150 000	договорная
Волгоградская область	23.12.2019	ю.л.	2018	275 700	договорная
Московская область	22.12.2019	ф.л.	2019	306 200	договорная
Татарстан республика	20.12.2019	ф.л.	2017	1 000 000	5 999 990
Крым республика	20.12.2019	ю.л.	2018	1 100 000	договорная
Волгоградская область	20.12.2019	ю.л.	2017	1 199 761	160 000
Новосибирская область	19.12.2019	ю.л.	2019	231 000 000	80 000
Санкт-Петербург	18.12.2019	ф.л.	2019	7 200 000	договорная
Челябинская область	18.12.2019	ф.л.	2016	2 849 568	договорная
Тюменская область	18.12.2019	ф.л.	2019	43 000	договорная
Тюменская область	18.12.2019	ф.л.	2019	14 000	7 000
Калининградская область	18.12.2019	ф.л.	2016	3 784 059	договорная
Калининградская область	18.12.2019	ф.л.	2017	700 000	500 000
Красноярский край	18.12.2019	ф.л.	2019	55 577 500	6 080 000
Калининградская область	17.12.2019	ю.л.	2019	115 300 000	40 000
Красноярский край	17.12.2019	ф.л.	2019	118 347 500	11 000 000
Санкт-Петербург	16.12.2019	ф.л.	2017	432 562	30 000
Башкортостан республика	16.12.2019	ф.л.	2019	2 718 000	35 000
Ленинградская область	16.12.2019	ф.л.	2019	142 000	договорная
Тверская область	16.12.2019	ф.л.	2016	3 662 062	договорная
Белгородская область	15.12.2019	ю.л.	2018	1 000 000	договорная
Пензенская область	14.12.2019	ф.л.	2017	14 507 638	250 000
Москва	14.12.2019	ю.л.	2018	526 000 000	200 000
Татарстан республика	13.12.2019	ф.л.	2011	500 000	договорная
Архангельская область	13.12.2019	ю.л.	2017	2 233 939	договорная
Московская область	13.12.2019	ф.л.	2019	1 100 000	800 000
Волгоградская область	13.12.2019	ф.л.	2018	1 200 000	договорная
Москва	13.12.2019	ю.л.	2015	2 415 073	80 000
Московская область	13.12.2019	ф.л.	2018	1 030 000	договорная

Объявления частные



Объявления партнеров



**Новые поступления**  
получить доступ

Личный Кабинет  
для покупателей  
для объявлений частных лиц

Войти


или как пользователь  

Регистрация / Напомнить пароль

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



**ПРОДАТЬ ДОЛГ**

**КУПИТЬ ДОЛГ**



**Займы без залога**  
Займ от 50.000 руб.  
до 500.000 руб.

### Уступка прав требования (цессия) - объявления частные

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Москва	12.12.2019	ю.л.	2017	620 649 861	150 000
Воронежская область	12.12.2019	ф.л.	2019	2 650 000	договорная
Волгоградская область	12.12.2019	ф.л.	2019	61 000	договорная
Волгоградская область	12.12.2019	ф.л.		44 000	договорная
Москва	12.12.2019	ю.л.	2016	80 000 000	договорная
Москва	11.12.2019	ю.л.	2018	2 340 000	договорная
Канчатский край	11.12.2019	ф.л.	2017	325 123	200 000
Воронежская область	11.12.2019	ф.л.	2018	362 999 530	10 000
Москва	11.12.2019	ю.л.	2017	1 500 000 000	1 000
Дагестан республика	11.12.2019	ю.л.	2018	38 472 364	100
Москва	11.12.2019	ю.л.	2019	57 667 224	100
Крым республика	11.12.2019	ю.л.	2019	350 000	договорная
Томская область	11.12.2019	ф.л.	2019	75 000	договорная
Московская область	10.12.2019	ф.л.	2017	3 000 000	2 500 000
Московская область	10.12.2019	ф.л.	2018	10 000 000	10 000
Красноярский край	10.12.2019	ф.л.	2019	240 000	договорная
Ивановская область	10.12.2019	ф.л.	2019	860 000	500 000
Нижегородская область	10.12.2019	ю.л.	2017	228 767	договорная
Кемеровская область	09.12.2019	ф.л.	2018	270 000 000	договорная
Сренбургская область	09.12.2019	ф.л.	2018	430 710	договорная
Удмуртская республика	09.12.2019	ф.л.	2016	580 000	договорная
Москва	09.12.2019	ф.л.	2018	96 425 752	договорная
Москва	09.12.2019	ю.л.	2017	26 943 358	договорная
Москва	08.12.2019	ф.л.	2018	2 000 000	договорная
Пермский край	08.12.2019	н.п.	2016	420 000	договорная
Омская область	06.12.2019	ф.л.	2015	450 000	270 000
Удмуртская республика	05.12.2019	ю.л.	2017	1 200 000	50 000
Костромская область	05.12.2019	ф.л.	2013	2 974 394	1 800 000
Новосибирская область	05.12.2019	ф.л.	2019	776 000	договорная
Вологодская область	04.12.2019	ф.л.	2019	95 000	60 000



**Залог 24**  
Российский портал непрофильных активов и залогового имущества

Выбрать регион **Российская Федерация**

Цессия | Транспорт | Спецтехника | Недвижимость | Оборудование | Иное | Online

Объявления частные  
Объявления партнеров

**Уступка прав требования (цессия) - объявления частные**

**Старт продаж квартир у метро**  
От 4,1 млн. Две комфорт-класс. Выгода до 1,3 млн. Надежный застройщик. Звоните - gdeкупitkvaritu.ru

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Омская область	04.12.2019	ю.л.	2019	106 250	договорная
Краснодарский край	04.12.2019	ф.л.	2019	120 000	договорная
Нижегородская область	04.12.2019	ф.л.	2018	1 557 565	60 000
Краснодарский край	04.12.2019	ю.л.	2019	2 093 652	200 000
Московская область	04.12.2019	ю.л.	2019	68 300 000	договорная
Санкт-Петербург	03.12.2019	и.п.	2016	1 012 000	450 000
Тверская область	03.12.2019	ф.л.	2018	179 045	79 000
Тверская область	03.12.2019	ф.л.	2011	485 704	договорная
Москва	02.12.2019	ф.л.	2019	10 650	6 000
Москва	02.12.2019	ю.л.	2019	500 000	125 000

Новые поступления  
получить доступ

Личный Кабинет  
для покупателей  
для объявлений частных лиц

О портале | Сотрудничество | Фингрантность | Контакты

Регистрация / Войти

**Залог 24**  
Российский портал непрофильных активов и залогового имущества

Выбрать регион **Российская Федерация**

Цессия | Транспорт | Спецтехника | Недвижимость | Оборудование | Иное | Online

Объявления частные  
Объявления партнеров

**Уступка прав требования (цессия) - объявления партнеров**

**WORLD MARKETS**  
www.worldmarkets.com

- Achieving over 100% Compound Return (Verified)
- AI Managed Accounts (Minimum \$5000 Account Size)

Start Trading

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Болгоградская область	19.12.2019	и.п.		4 000 000	3 800 000
Москва	09.12.2019	ю.л.		2 648 714	2 648 714
Москва	09.12.2019	ю.л.		18 115 204	17 115 839
Москва	09.12.2019	ю.л.		12 315 326	12 315 326
Башкортостан республика	03.12.2019	и.п.	2019	6 100 000	4 000 000

Новые поступления  
получить доступ

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

- тип должника (юридическое лицо);
- обеспечение (требования не предъявлялись);
- 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 составляет от 0% до 99% в зависимости от стадии разбирательства и суммы задолженности, наличия или отсутствия обеспечения;
- в части предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих характеристики (исходя из оцениваемых прав требований), схожих с характеристиками оцениваемой задолженности (прав требований), не выявлено предложений по продаже задолженностей схожих по описанным характеристикам с оцениваемой задолженностью.

*Выводы:*

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



## V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

### 5.1. Общие положения

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

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

### 5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3. Общее описание подходов и методов оценки

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

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

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина

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

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

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

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

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

Методы оценки доходным подходом включают:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

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

## 5.5. Выбор подходов и методов оценки

### Затратный подход

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

### Сравнительный (рыночный) подход

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

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

### Доходный подход

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

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

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

где:

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

$i$  – ставка дисконтирования, %;

$t$  – срок до погашения задолженности, дней.

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



## VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

#### 6.1.1. Общие положения

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

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

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

где:

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

$i$  – ставка дисконтирования, %;

$t$  – срок до погашения задолженности, дней.

Исходя из того, что на сумму основной задолженности (основной долг) в период погашения начисляются проценты, а также по причине того, что сумма основной задолженности (основного долга) предполагается погашаться частями, вышеуказанная формула примет вид:

$$PV_{III} = \sum_{z=1}^w \frac{N_z^u * (1 - M(\Pi))}{(1+i)^{T_z/365}} + \sum_{j=1}^k \frac{[(N^k * pr * T_{nk} / 365) + Pr] * (1 - M(\Pi))}{(1+i)^{T_{noz}/365}},$$

где:

$N_z^u$  - сумма основной задолженности (основного долга), погашаемая по состоянию на z-ую дату, руб.;

$T_z$  - срок (длительность периода) от даты оценки до z-ой даты погашения части основной задолженности (основного долга), дней;

$M(\Pi)$  - математическое ожидание потерь задолженности на дату погашения;

$i$  – ставка дисконта, %;

$N^k$  - текущая сумма основной задолженности (основного долга) на начало k-го периода, руб.;

$pr$  - процентная ставка, %;

$T_{nk}$  - срок (длительность периода) от даты оценки до окончания k-го периода, дней;

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

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

#### 6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков

##### Исходные данные

Исходные данные для расчета задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г. представлены в табл. 24.

Таблица 24.

##### 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.

Наименование показателей	Значение показателей
<i>проценты</i>	- начисленные проценты погашаются в срок до «31» декабря 2021 г.
Сумма непогашенной задолженности по состоянию на дату оценки	286 440 485,29 руб.
Сумма основного долга (основной суммы)	199 804 000,00 руб.
Начисленные проценты	86 636 485,29 руб.
Процентная ставка	8% (т.к. в соответствии с гарантийным письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г. величина процентной ставки не определена, в качестве процентной ставки в расчетах, принята процентная ставка, указанная в дополнительном соглашении № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.)
Дата погашения кредита, принятая при проведении расчетов*	- 100% основной суммы задолженности погашается единовременно «31» декабря 2020 г.
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов*	- начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2021 г.
Срок от даты оценки до полного погашения суммы основной задолженности (с учетом принятых допущений)	342 дня
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	707 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.

При проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта принимается значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком от 1 года до 3 лет по состоянию на ноябрь 2019 г. (последние официально опубликованные данные на дату оценки), которое составляет – 8,84%.

The screenshot shows the website of the Central Bank of Russia (Сбербанк России) with the following sections visible:

- Процентные ставки по кредитам и депозитам и структура кредитов и депозитов по срочности**
  - Сведения по кредитам в рублях, долларах США и евро в целом по Российской Федерации
  - по 30 крупнейшим банкам
- Сведения по вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях, долларах США и евро**
  - в целом по Российской Федерации
  - по 30 крупнейшим банкам
- Сведения о средних ставках банковского процента по вкладам физических лиц в рублях, в долларах США и евро для целей применения ст. 395 ГК РФ**

Источник информации: [http://www.cbr.ru/statistics/pdco/int\\_rat/](http://www.cbr.ru/statistics/pdco/int_rat/)

**Математическое ожидание потерь (M(Π))**

При проведении настоящей оценки значение математического ожидания потерь M(Π) определялось на основе зависимостей вида:

$$M(\Pi) = k * P_{0/6}$$

где:

- k<sup>долг</sup> - доля (коэффициент) потерь при наступлении банкротства на дату погашения задолженности;
- P<sub>0/6</sub> - вероятность дефолта/банкротства эмитента.

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

$$\begin{cases} k = 1 - \frac{A}{O}, & \text{если } (1 - \frac{A}{O}) > 0 \\ k = 0, & \text{если } (1 - \frac{A}{O}) \leq 0 \end{cases}$$

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 30.09.2019 г., представленный в табл. 25.

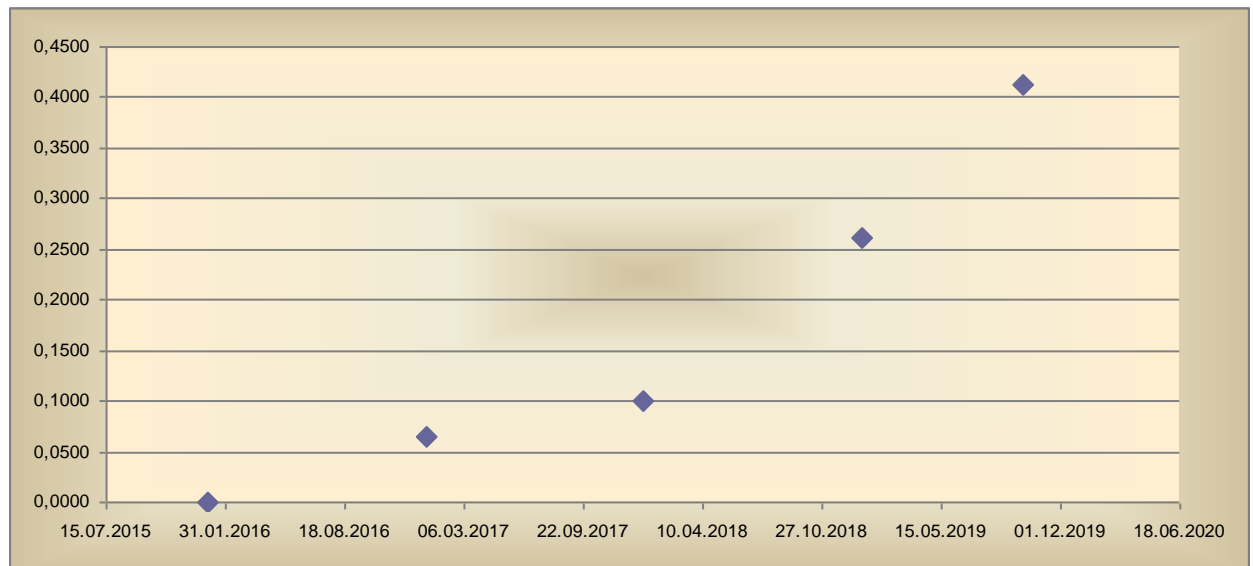
**Таблица 25.**

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

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	30.09.2019 г.
Активы, тыс. руб.	10 107 997	7 687 492	6 016 206	5 089 331	2 521 653
Обязательства, тыс. руб.	10 094 252	8 221 238	6 693 180	6 889 797	4 285 361
<b>Доля потерь при наступлении банкротства</b>	<b>0,000</b>	<b>0,065</b>	<b>0,101</b>	<b>0,261</b>	<b>0,412</b>

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

Анализ данных, представленных в табл. 25 показывает, что по итогам 2018 г. и 9 мес. 2019 г. доля потерь при наступлении банкротства существенно выросла.



Данное обстоятельство связано с проведенной по итогам 2018 г. и 9 мес. 2019 г. фиксацией убытков по финансовым вложениям, а так же существенного погашения заемных средств и прочих обязательств, посредством уменьшения учетной стоимости прочих активов (строительства объектов) и дебиторской задолженности.

С учетом существенного роста динамика изменения доли потери выявленные на основе исторических данных, тренды выявленные в данный период могут нарушаться множеством непредвиденных обстоятельств (о чем свидетельствуют данные 2018 г. и 9 мес. 2019 г.). Так что данные в будущем, прогнозные данные, с учетом существенного роста динамика изменения доли потери могут существенно отличаться от произошедшего в прошлом.

Оценщик, исходя из вышесказанного, счел целесообразным в рамках настоящей оценки использовать в качестве доли потерь при наступлении банкротства – долю потерь при наступлении банкротства по итогам последнего отчетного периода, составляющую 0,412.

#### 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:

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

где:

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

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

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

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

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

Kг = коэффициенты пересчета в годовые.

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

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

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

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

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

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

#### Описание модели ИГЭА

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

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

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

где:

X1 - чистый оборотный капитал / активы;

X2 - чистая прибыль / собственный капитал;

X3 - чистый доход / валюта баланса;

X4 - чистая прибыль / суммарные затраты;

Kг = коэффициенты пересчёта в годовые.

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

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

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

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

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

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

Коэффициенты пересчёта в годовые определяются на основе зависимости вида:

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

где:

МЕСЯЦ( $i_n$ ) – количество месяцев в отчетном периоде;

ГОД( $i_n$ ) – номер года отчетного периода.

#### Расчет вероятности дефолта/банкротства

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», по пятифакторной модели Альтмана по итогам последнего отчетного периода представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 30.09.2019 г.
X1	-1,172
X2	0,019
X3	0,010
X4	-0,412
X5	0,053
Kг	1,30
Z	-1,54

Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне

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, по итогам последнего отчетного периода представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 30.09.2019 г.
X1	-0,130
X2	-0,028
X3	0,053
X4	0,363
Kr	1,30
Z	-0,886

Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне

90-100%

Источник: Расчеты Оценщика.

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 свидетельствует о том, что вероятность дефолта/банкротства находится в диапазоне от 80% до 100%.
- по R-модели, разработанной Иркутской государственной экономической академией показатель Z, характеризующий вероятность дефолта/банкротства свидетельствует о том, что вероятность дефолта/банкротства находится в диапазоне от 90% до 100%.

При проведении настоящей оценки вероятность дефолта/банкротства для расчетной модели принята равной 100%. Данный выбор обусловлен текущим финансовым состоянием эмитента, а так же не столь значительным сроком до погашения основного долга – 342 дня, что по мнению оценщика не позволяет эмитенту существенно улучшить свои финансовые показатели.

Соответственно значения математического ожидания потерь  $M(\Pi)$ , используемое в расчетах составит:

$$M(\Pi) = 0,412 * 1 = 0,412 \text{ или } 41,2\% \text{ в удельном выражении}$$

**Расчет стоимости задолженности (прав требования)**

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

Таблица 28.

**Итоговые исходные данные для расчета стоимости задолженности**

Наименование показателя	Значение показателя
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	199 804 000,00
Величина процентов, отраженных на балансе, руб.	86 636 485,29
Процентная ставка, %	8
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)	342 дня
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	707 дней
Ставка дисконта, %	8,84
Математическое ожидание потерь - $M(\Pi)$	0,412 (41,2%)

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

Результаты расчета стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г. представлены в табл. 29.

Таблица 29.

## Результаты расчета стоимости задолженности

Наименование показателя	Значение показателя	
	31.12.2020	31.12.2021
Дата оценки	24.01.2020	
Номер периода	1	2
Длительности периода, дней	342	365
Срок (длительность) периода относительно даты оценки, дней	342	707
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	199 804 000,00	0,00
Основная сумма задолженности (основной долг), подлежащая уплате на начало периода, руб.	199 804 000,00	0,00
Остаток основной суммы задолженности на конец периода (основного долга), руб.	0,00	0,00
Процентная ставка, %	8	8
Величина начисленных процентов ( <u>накопленным итогом</u> ), руб.	101 613 574,17	101 613 574,17
Величина процентов, подлежащая уплате, руб.	0,00	101 613 574,17
Ставка дисконта, %	8,84	8,84
Математическое ожидание потерь задолженности - $M(I)$	0,412	0,412
Дисконтный множитель для периода	0,9239	0,8489
Скорректированная стоимость основной задолженности (основного долга), руб. (округленно)	108 544 000	0
Скорректированная стоимость процентов за период, руб. (округленно)	0	50 721 000
<b>Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.</b>	<b>159 265 000</b>	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

159 265 000 руб.

## 6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

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

## 6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

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

## 6.4. Согласование результатов оценки

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

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

159 265 000 руб.

## VI. ВЫВОДЫ

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

159 265 000

*(Сто пятьдесят девять миллионов двести шестьдесят пять тысяч) рублей*

Оценщик



И.А. Попов

Генеральный директор



Р.С. Луценко

## VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

### 1. Нормативные документы

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

### 2. Справочная литература

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

### 3. Методическая литература

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

**ПРИЛОЖЕНИЕ**  
**Документы, предоставленные Заказчиком, и документы Оценщика**



**Договор № ЮИСП-Д608**  
**участия в долевом строительстве многоквартирного дома**

г. Москва

от 08.08.2008 г.

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

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

совместно именуемые **Стороны**,

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

### 1. Термины и определения.

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

**Многоквартирный дом (далее – Дом)** – жилой многоквартирный дом с проектным номером 7, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 76 090,00 кв.м с кадастровым номером 86:22:00 10 002:0180 по адресу: Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Югорск, микрорайон 5а.

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

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

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

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

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

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

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

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

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

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

– разрешение на строительство № RU 86 322000-96 от 31.08.2007г;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Застройщик обязан:

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

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

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

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

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

3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства в объеме и количестве, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к Договору, в той степени отделки, которая согласована Сторонами в Приложении № 2 к Договору, и в сроки, установленные согласно п.

2.2.5. Договора, по акту приема-передачи, при условии получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объектов долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

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

3.2.8. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого



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

3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объекты долевого строительства направить в Управление Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам (Росрегистрация) нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию и 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 0,5, установленного относительно определения общей площади лоджий, балконов и террас, при этом, если помещения квартиры расположены в мансардных этажах либо на нескольких этажах при подсчете общей площади квартиры также учитывается площадь под маршем *внутриквартирной* лестницы при высоте от пола до низа максимально высокой выступающей конструкции более 1,0 м., а также с высотой до потолка от 1,0 м. вне зависимости от угла наклона к горизонту с коэффициентом 0,5.

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

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

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

#### 5. Порядок расчетов.

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

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

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

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



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

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

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

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

## 6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

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

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

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

## 7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

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

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

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

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

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства в предусмотренный Договором срок;

- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7 и п. 3.4.2. Договора;

- существенного нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства.

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

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



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

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

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

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

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

- прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объектов долевого строительства не будут переданы Участнику долевого строительства;
- существенного изменения проектной документации строящегося Дома;
- изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

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

## **8. Порядок разрешения споров.**

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

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

## **9. Ответственность Сторон.**

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

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

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

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

## **11. Заключительные положения.**

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

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

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

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

11.8. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

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

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

**12. Адреса и реквизиты Сторон.**

Застройщик:

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

Участник долевого строительства:

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

**13. Подписи Сторон:**

Застройщик:

Генеральный директор  
  
/А.В. Шивкин/

Участник долевого строительства:

Генеральный директор  
  
/С.В. Ануфриев/

Приложение № 1  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
№ ЮИСП-Д-608 от «16» ~~сентября~~ 2008 г.

Перечень Объектов долевого строительства.

Номер квартиры	Номер подъезда	Этаж	Количество комнат	Общая площадь с лоджией К=1/2 м <sup>2</sup>	Жилая площадь, м <sup>2</sup>	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

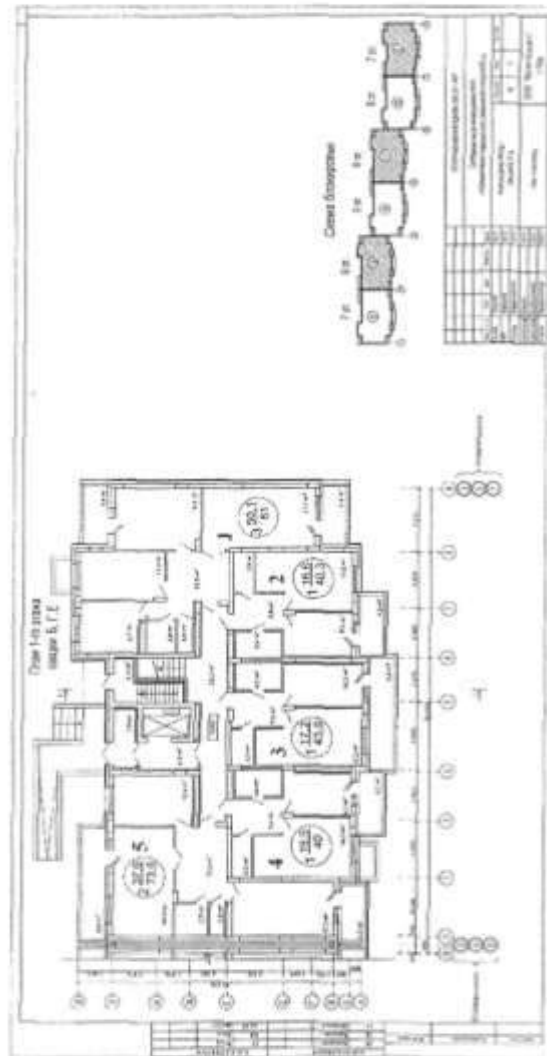


127	4	2	1	40	16,50	1 400 000,00
128	4	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
129	4	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00
130	4	2	3	81	50,10	2 835 000,00
131	4	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
132	4	3	1	40	16,50	1 400 000,00
133	4	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
134	4	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
135	4	3	3	81	50,10	2 835 000,00
136	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

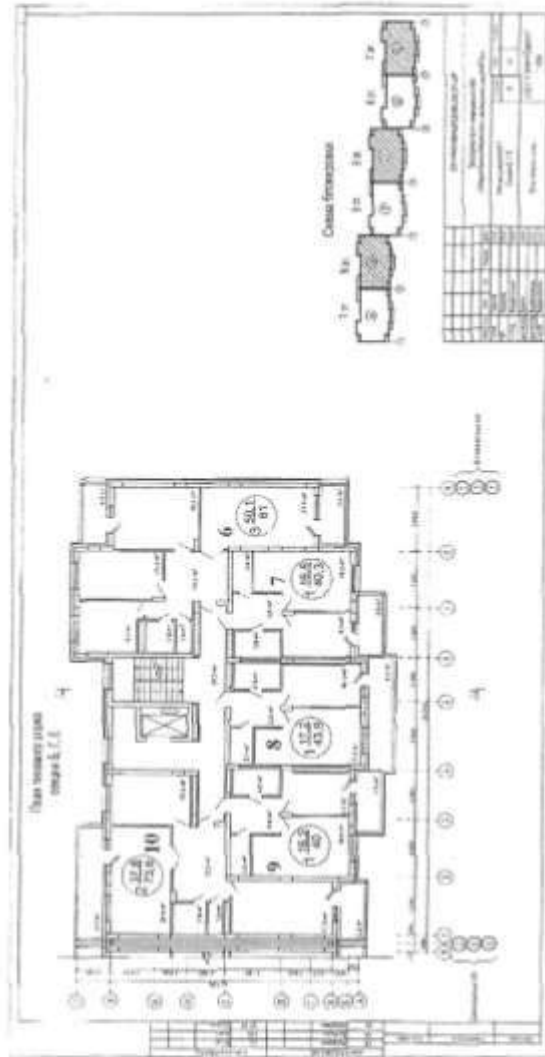
173	5	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
174	5	2	1	40	16,50	1 400 000,00
175	5	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00
176	5	3	3	81	50,10	2 835 000,00
177	5	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
178	5	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
179	5	3	1	40	16,50	1 400 000,00
180	5	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
181	5	4	3	81	50,10	2 835 000,00
182	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
				<b>13 382,40</b>	<b>6 624,00</b>	<b>468 384 000,00</b>

Польза I  
Этаж I



Подъезд 1  
Этаж 2

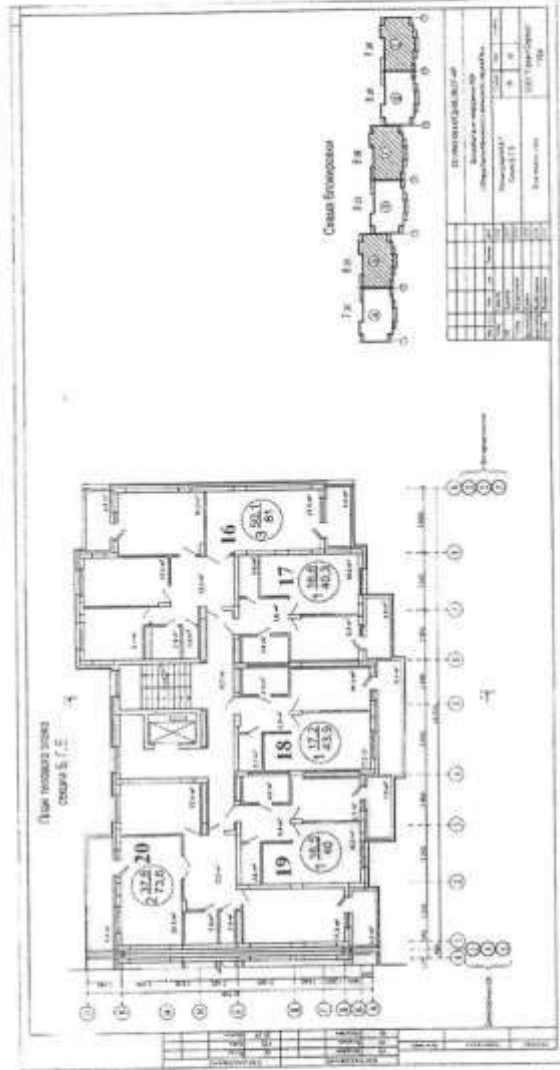




Подъезд 1  
Этаж 3



Польса 1  
Этаж 4



Польза 1  
Этаж 5



Польза 1  
Этаж 6



Польза 1  
Этаж 7

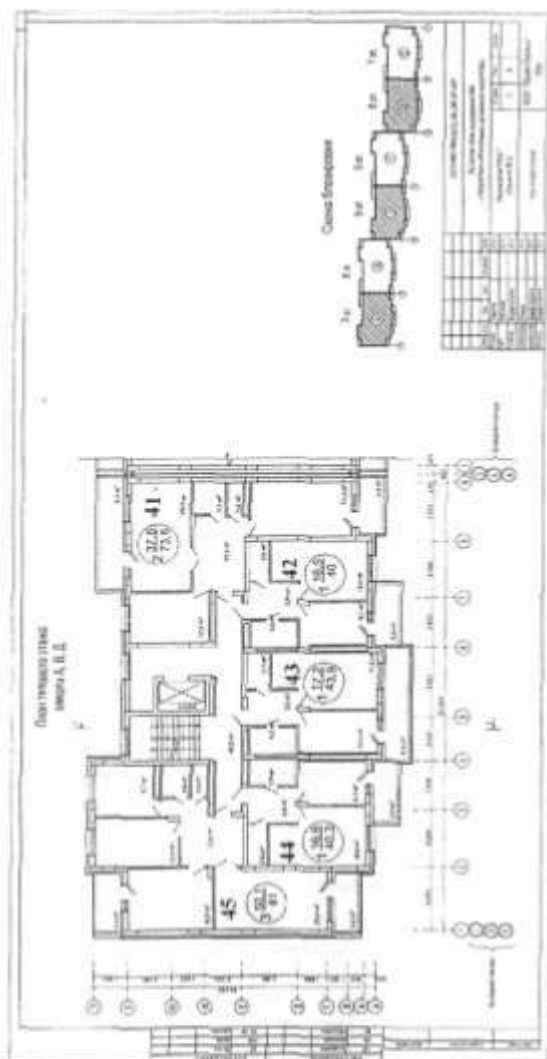




Подъезд 2  
Этаж 1



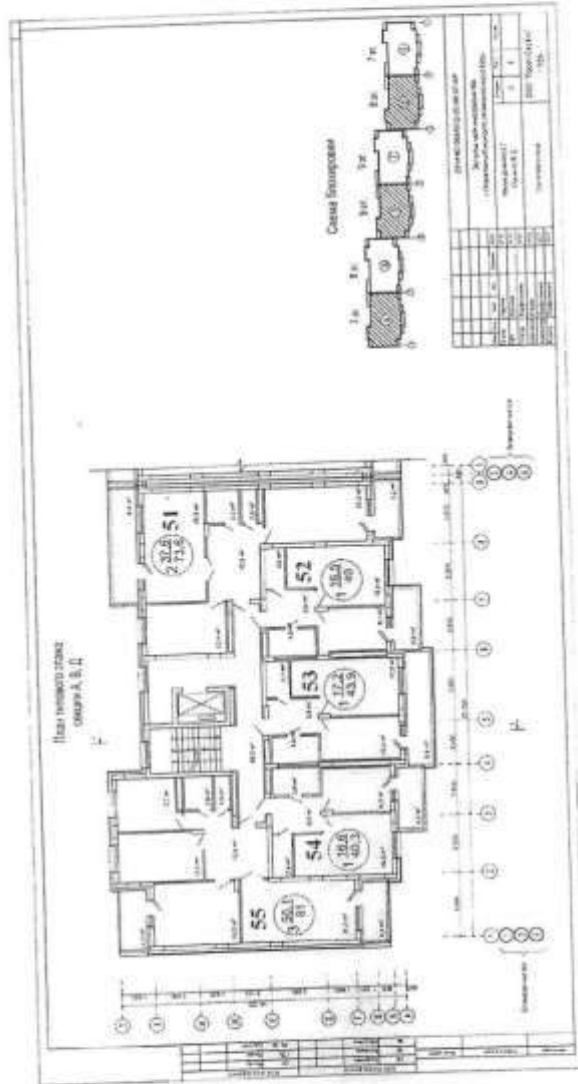
Полюс 2  
Этаж 2



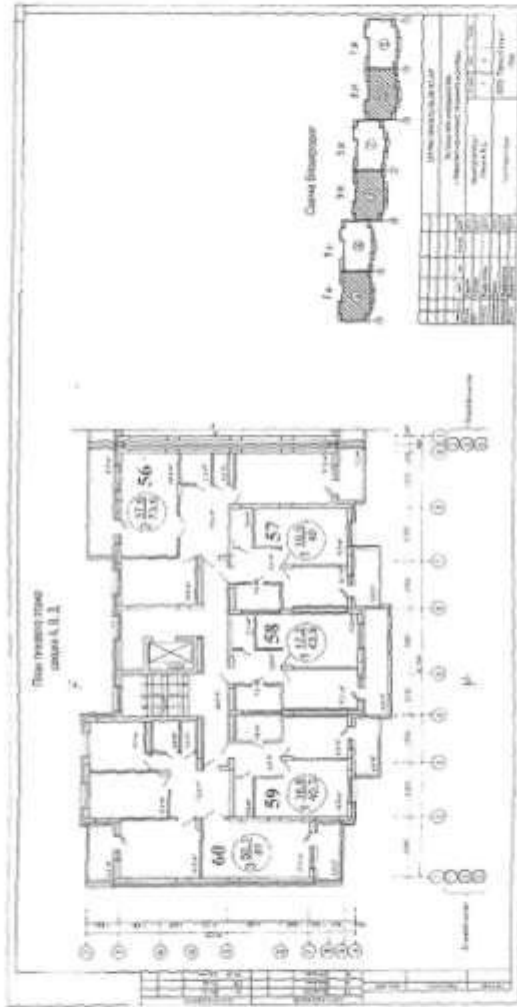
Польза 2  
Этаж 3



Польсел 2  
Этаж 4

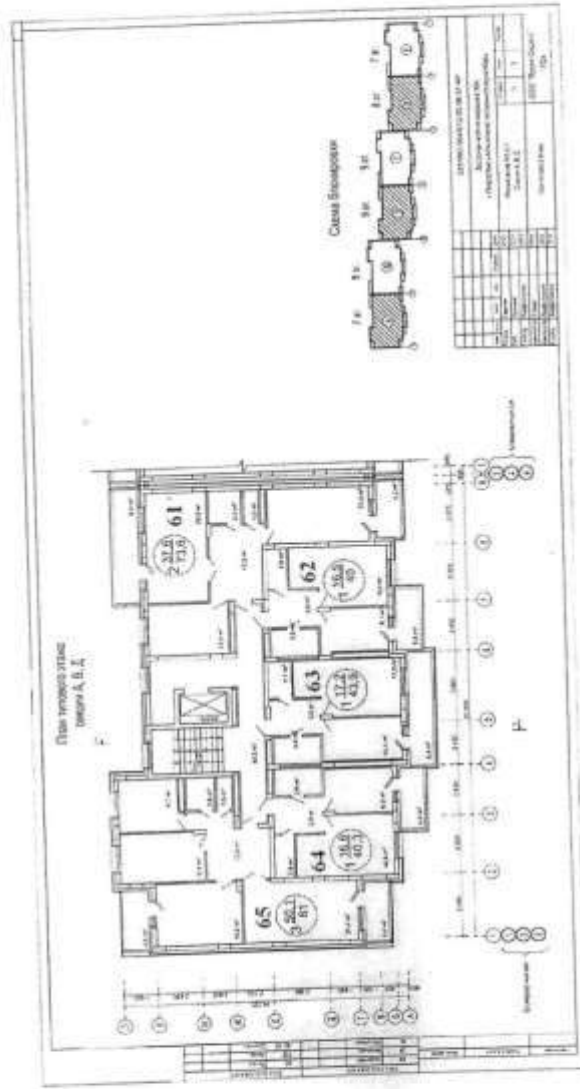


Полка 2  
Этаж 5





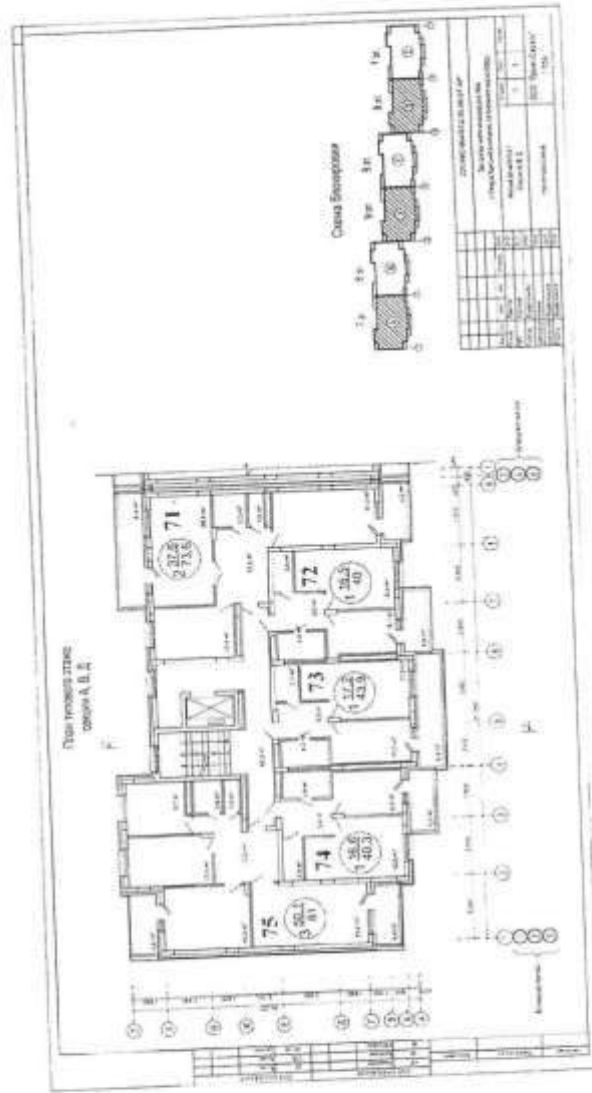
Польза 2  
Этаж 6



Польса 2  
Этаж 7

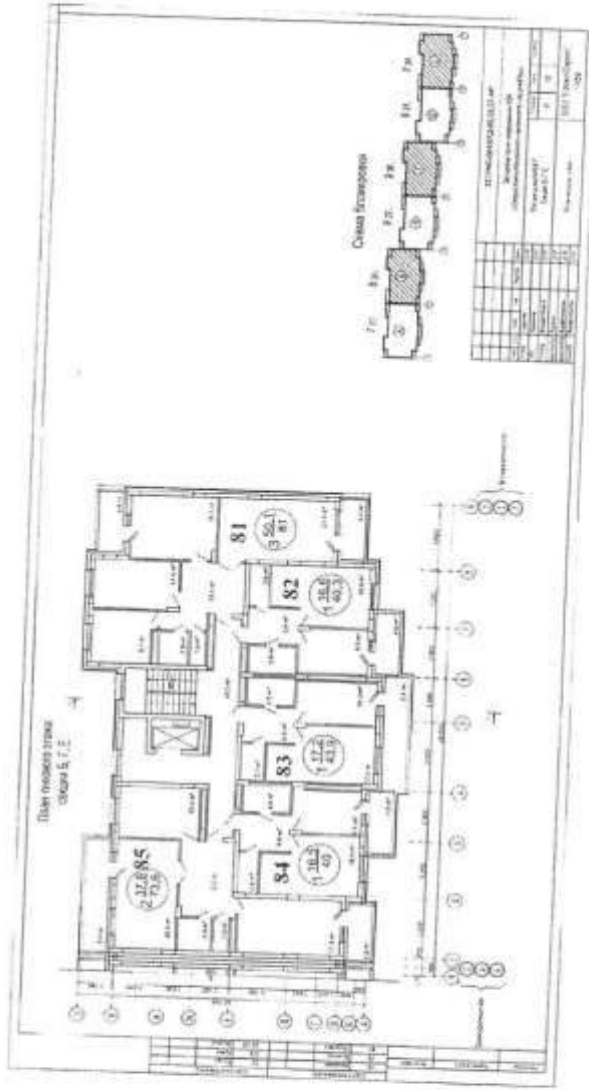


Полюс 2  
Этаж 8



Подъезд 3  
Этаж I

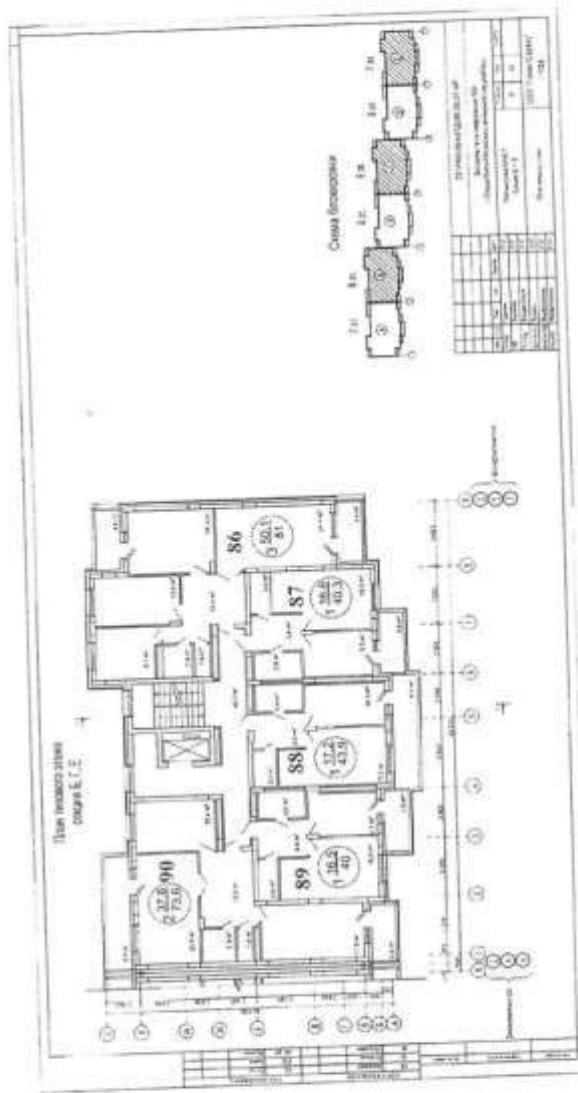




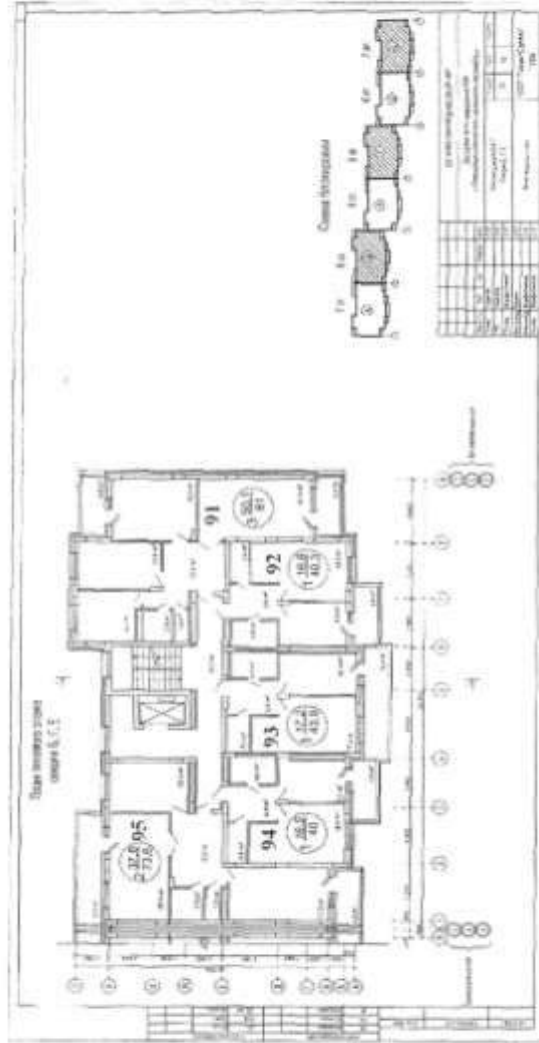
Помещение 3  
Этаж 2



Подъезд 3  
Этаж 3



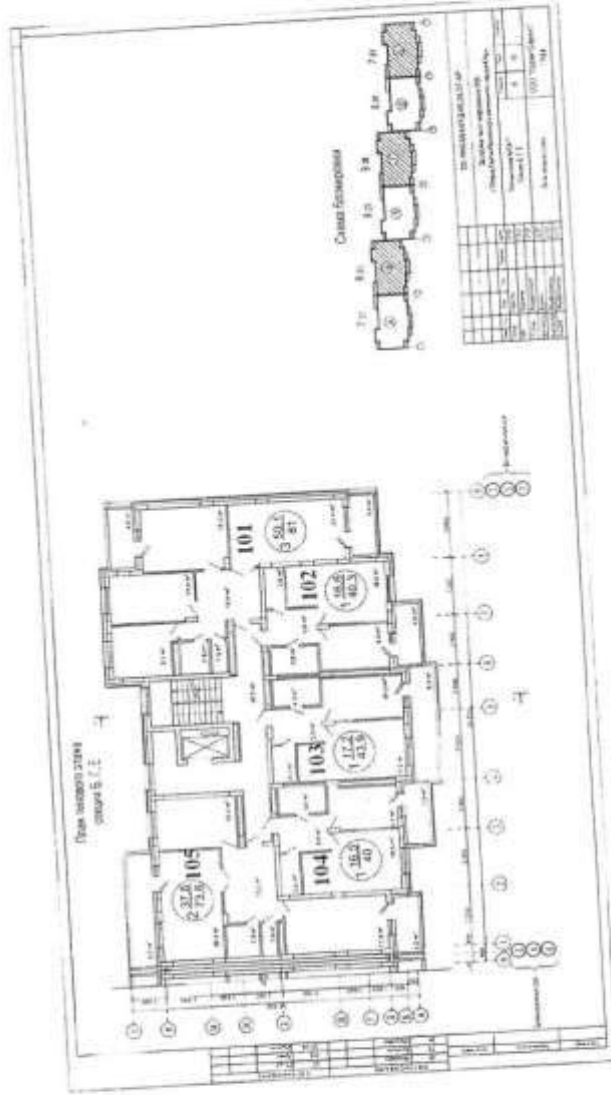
Подъезд 3  
Этаж 4



Польск 3  
Этаж 5



Польда 3  
Этаж 6

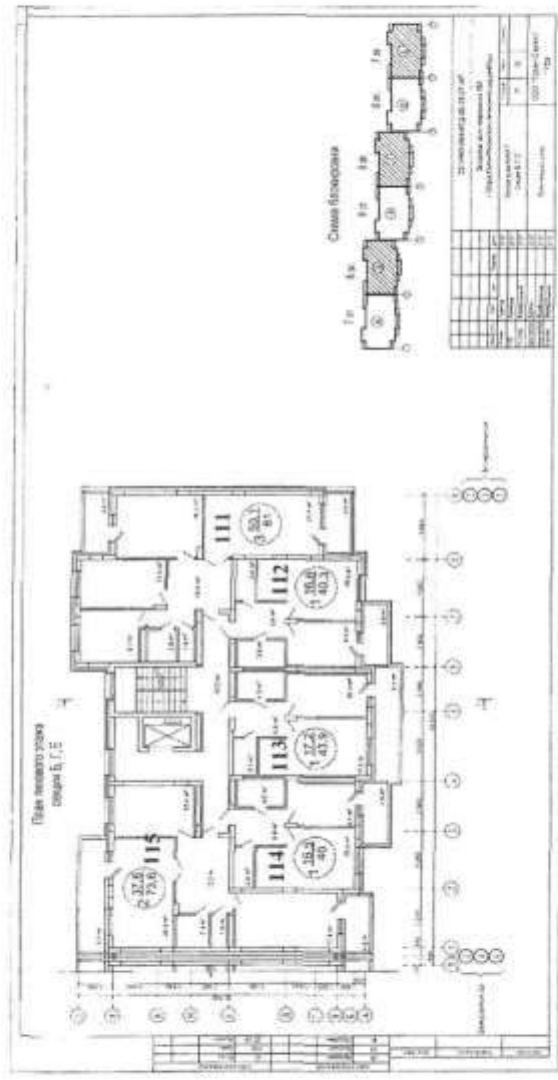


Пользователь  
Этаж 7





Польска 3  
Этаж 8



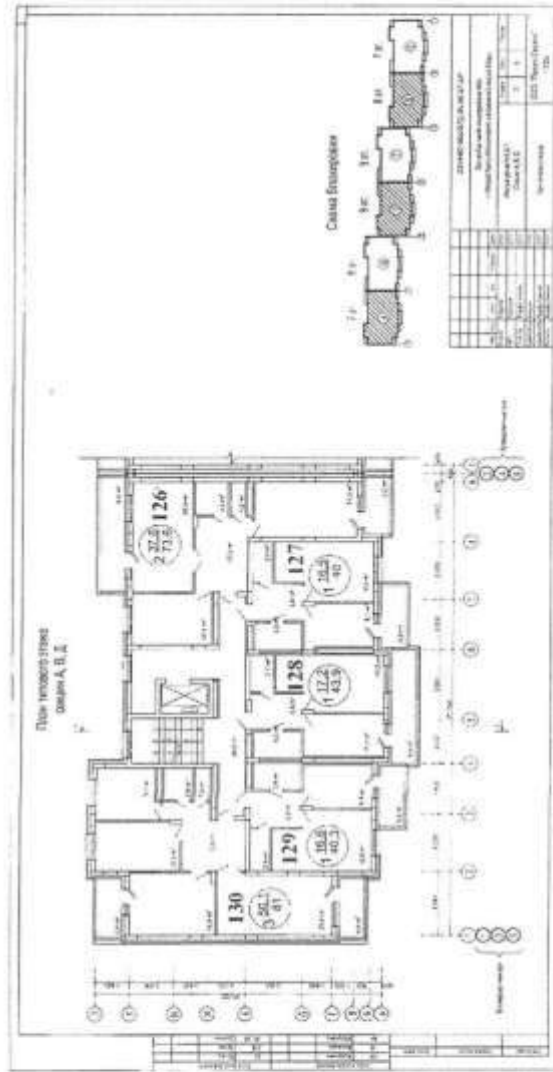
Польсел 3  
Этаж 9



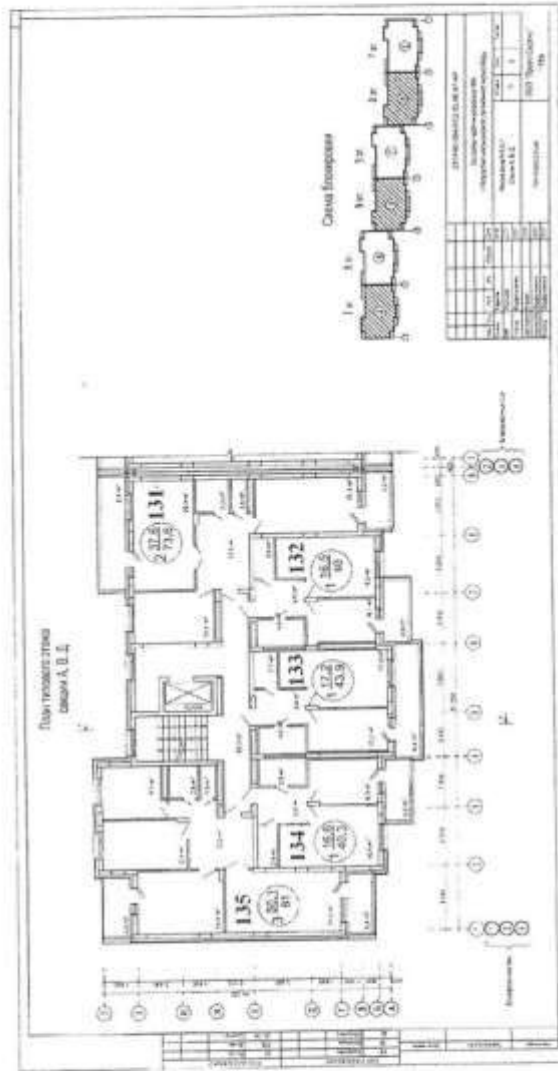
Польза 4  
Этаж 1



Помещ. 4  
Этаж 2

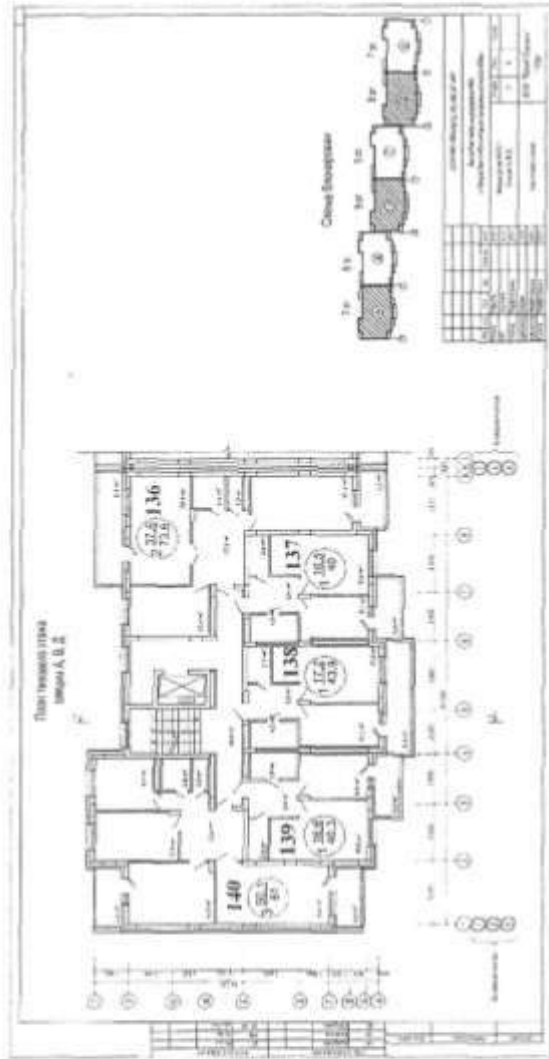


Подъезд 4  
Этаж 3

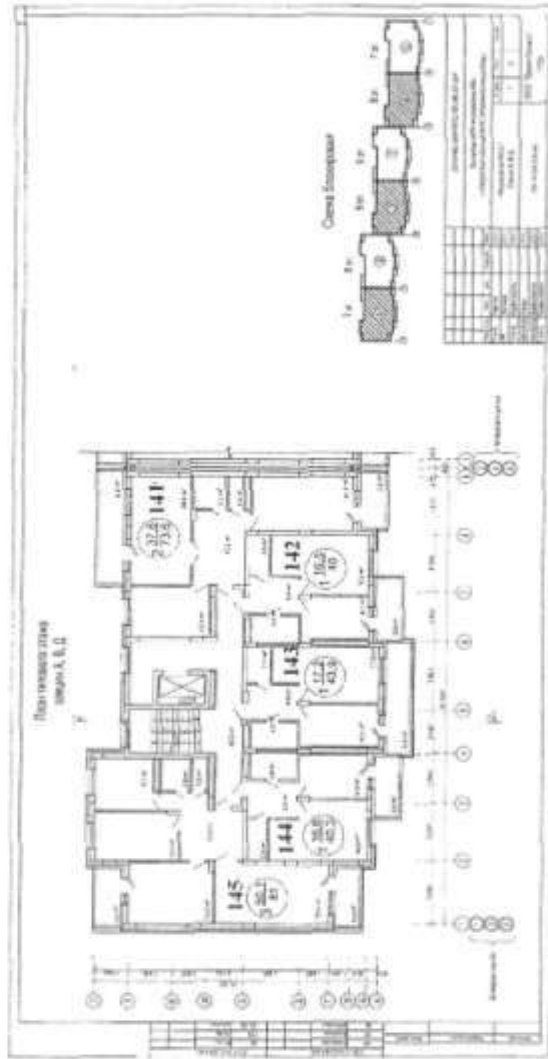




Подъезд 4  
Этаж 4



Поместь 4  
Этаж 5



Подъезд 4  
Этаж 6



Польска 4  
Этаж 7

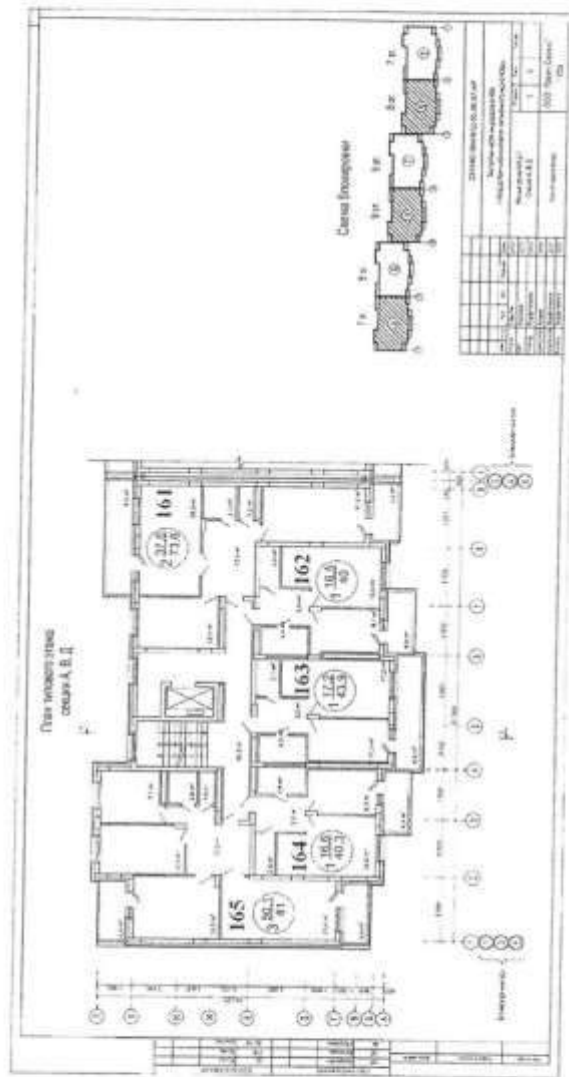


Польза 4  
Этаж 8





Подъезд 4  
Этаж 9



Помещ. 5  
Этаж 1



Подъезд 5  
Этаж 2



Скачать документ можно по адресу: [www.coi.ru](http://www.coi.ru)

Подъезд 5  
Этаж 3

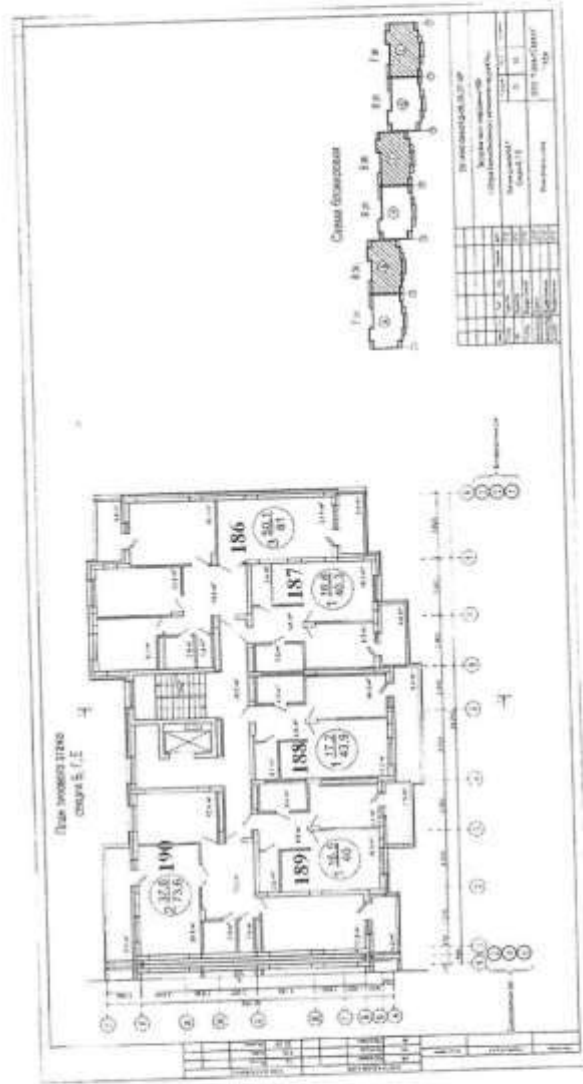


Полюс 5  
Этаж 4

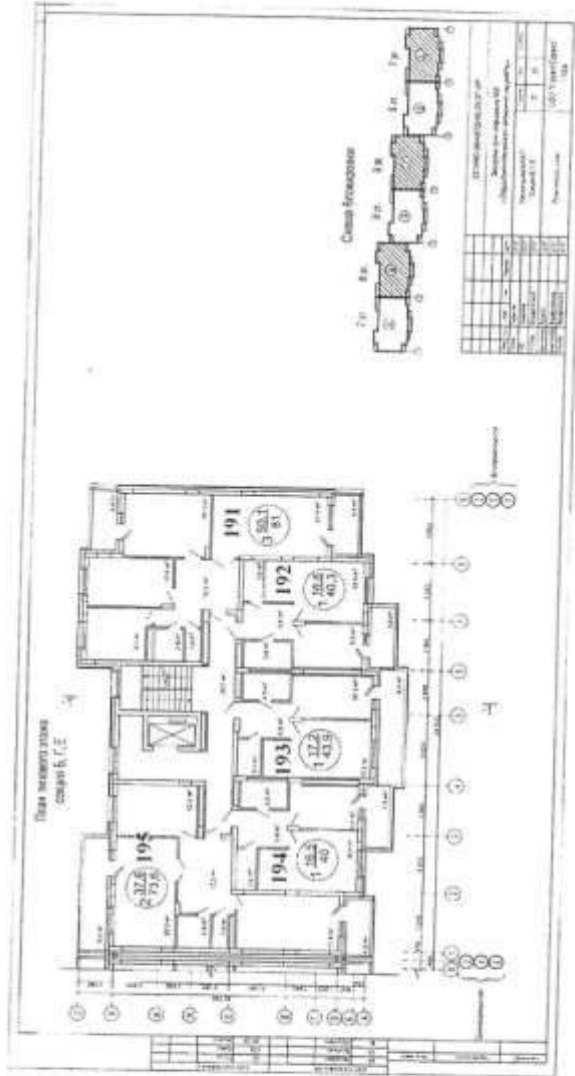




Польеи 5  
Этаж 5



Польща 5  
Этаж 6



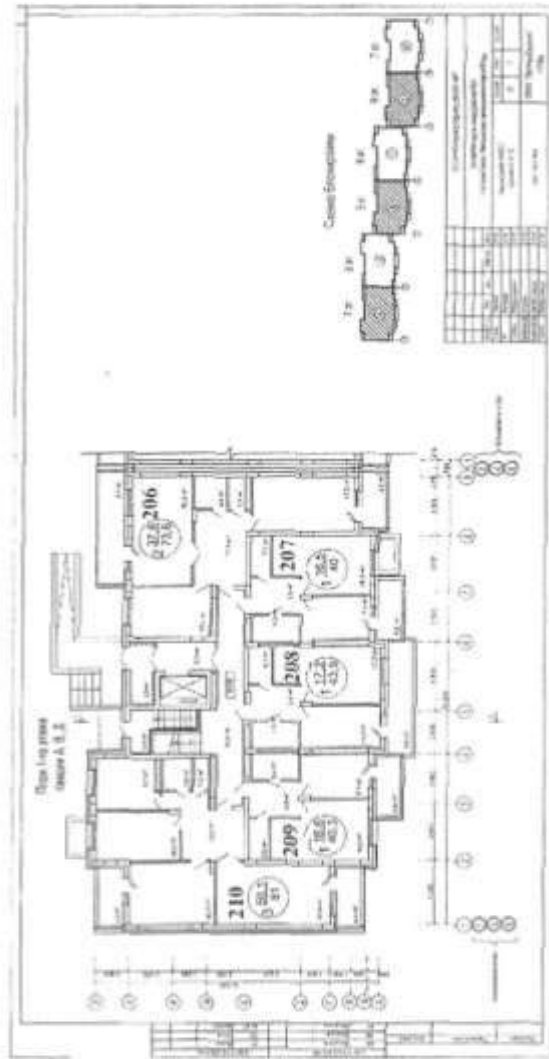
Подъезд 5  
Этаж 7



Подъезд 5  
Этаж 8



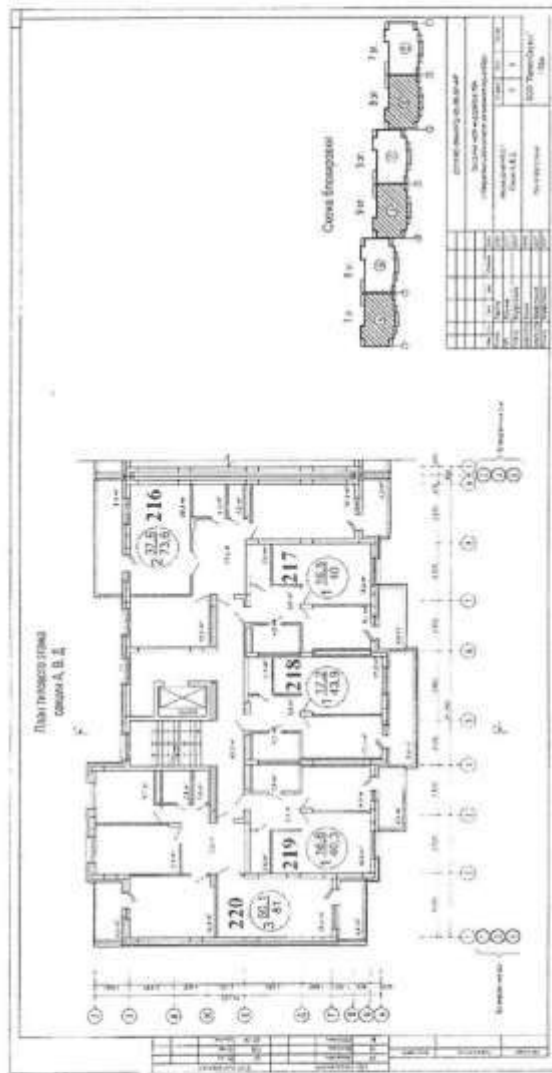
Подъезд 6  
Этаж 1







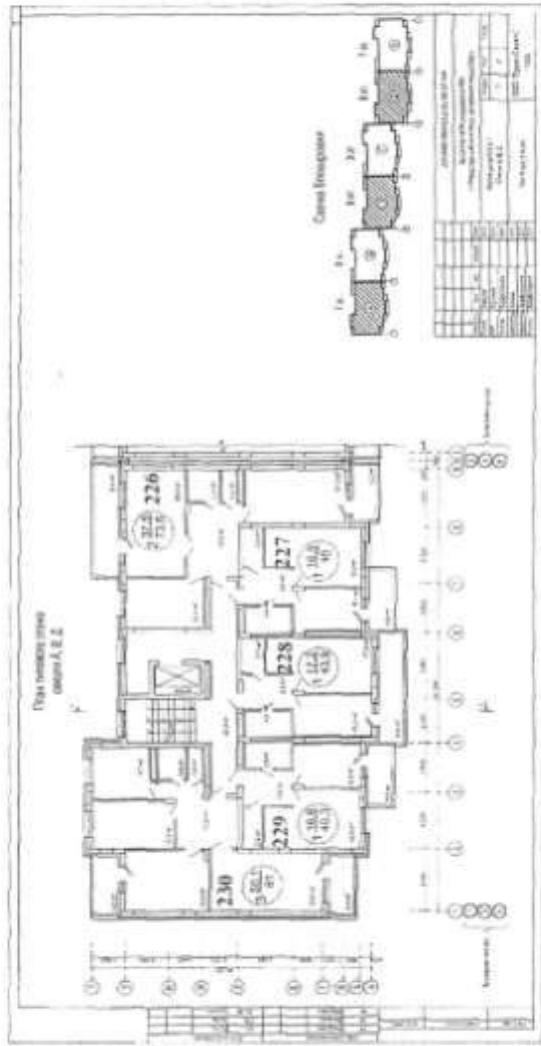
Полыта 6  
Этаж 3



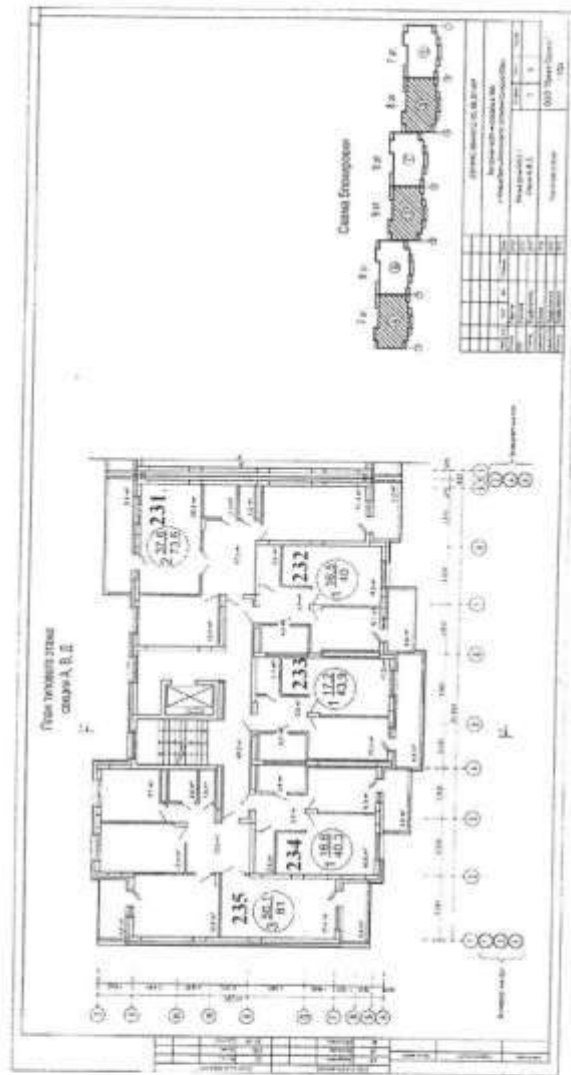
Польса 6  
Этаж 4



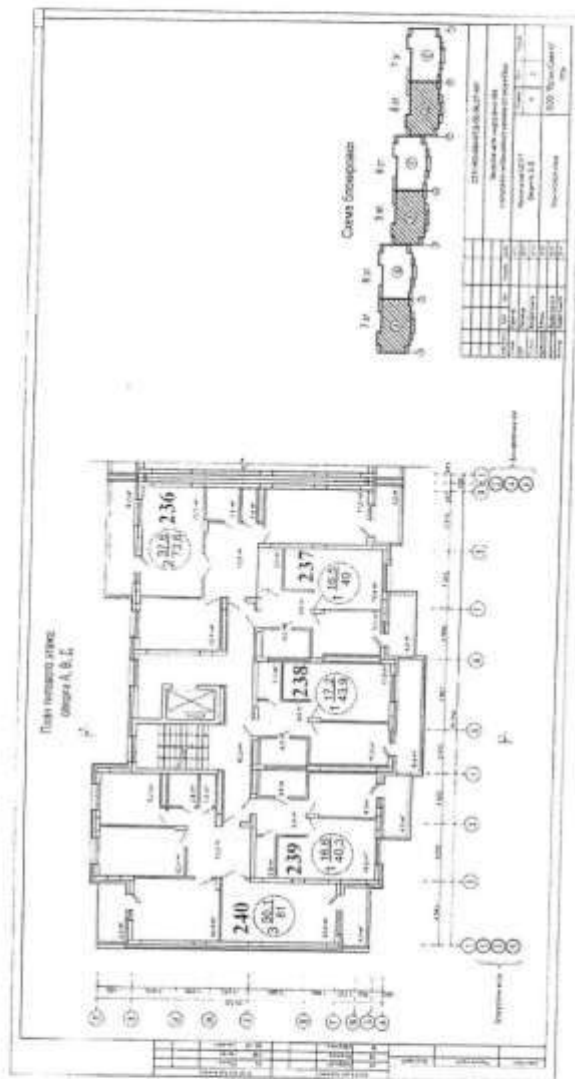
Польза 6  
Этаж 5



Польца 6  
Этаж 6



Подъезд 6  
Этаж 7



Застройщик

Генеральный директор

*(Signature)*  
М.П.



Участник долевого строительства:

Генеральный директор

*(Signature)*  
М.П.



Приложение № 2  
к договору участия в долевом строительстве  
многоквартирного дома  
№ ЮИСП-Д-608 от 16.08.2008 г.

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

**1. Перечень выполняемых работ:**

- Земляные работы нулевого цикла и свайные работы
- «0»- цикл;
- Внутриплощадочные инженерные сети (водопровод, канализация, дренаж) от внутреннего помещения подвала до первого колодца;
- Стены наружные капитальные – монолитные (утеплитель, фасадная отделка)
- Стены внутренние капитальные – монолитные;
- Плиты перекрытия – железобетонные; монолитные
- Перегородки внутренние – кирпичные и блочные из ячеистого бетона.
- Потолки (без шпаклевания) – перетирка железобетонных плит, рустовка швов;
- Перегородки внутренние (без шпаклевания) – оштукатуривание;
- Полы – цементно-песчаная стяжка без устройства чистовых полов;
- 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, пол – керамическая плитка
- Лифты отечественные;
- Индивидуальный тепловой пункт с узлом учета тепловой энергии внутри здания с подводкой до тепловой камеры;
- Вертикальная планировка;
- Выторфовка;
- Устройство внеплощадочных инженерных сетей горячего и холодного водоснабжения, теплоснабжения, канализации;
- выловка;
- 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 водоземлюсионной 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/

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

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



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

г. Москва

«28» октября 2011 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 2 980,80 кв.м. – для квартир.

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

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

Приложение является неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 11. Адреса и реквизиты Сторон.

##### Застройщик:

##### ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»,

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

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

тел./факс (3467) 318-194;

р/счет 40702810567460100311

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

к/с 30101810800000000651,

ИНН 7724547224, КПП 860101001.

БИК 047102651

##### Участник долевого строительства:

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

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

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

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

к/с 30101810200000000823.

БИК 044525823.

ИНН/КПП 7706227080/775001001.

#### 12. Подписи Сторон:

##### Застройщик:

Генеральный директор

\_\_\_\_\_

м.п.

/В.В. Мосисян /

##### Участник долевого строительства:

Генеральный директор

"РЕГИОН

Девелопмент"

м.п.

/А.Е. Жуйков /





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

### Перечень объектов долевого строительства

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

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

189	5	5	1	40,00	16,50	1 400 000,00
192	5	6	1	40,30	16,60	1 410 500,00
193	5	6	1	43,90	17,20	1 536 500,00
194	5	6	1	40,00	16,50	1 400 000,00
197	5	7	1	40,30	16,60	1 410 500,00
198	5	7	1	43,90	17,20	1 536 500,00
199	5	7	1	40,00	16,50	1 400 000,00
202	5	8	1	40,30	16,60	1 410 500,00
203	5	8	1	43,90	17,20	1 536 500,00
204	5	8	1	40,00	16,50	1 400 000,00
207	6	1	1	40,00	16,50	1 400 000,00
208	6	1	1	43,90	17,20	1 536 500,00
209	6	1	1	40,30	16,60	1 410 500,00
212	6	2	1	40,00	16,50	1 400 000,00
213	6	2	1	43,90	17,20	1 536 500,00
214	6	2	1	40,30	16,60	1 410 500,00
217	6	3	1	40,00	16,50	1 400 000,00
218	6	3	1	43,90	17,20	1 536 500,00
219	6	3	1	40,30	16,60	1 410 500,00
222	6	4	1	40,00	16,50	1 400 000,00
223	6	4	1	43,90	17,20	1 536 500,00
224	6	4	1	40,30	16,60	1 410 500,00
227	6	5	1	40,00	16,50	1 400 000,00
228	6	5	1	43,90	17,20	1 536 500,00
229	6	5	1	40,30	16,60	1 410 500,00
232	6	6	1	40,00	16,50	1 400 000,00
233	6	6	1	43,90	17,20	1 536 500,00
234	6	6	1	40,30	16,60	1 410 500,00
237	6	7	1	40,00	16,50	1 400 000,00
238	6	7	1	43,90	17,20	1 536 500,00
239	6	7	1	40,30	16,60	1 410 500,00
<b>ИТОГО</b>			<b>72</b>	<b>2 990,80</b>	<b>1 287,20</b>	<b>104 228 000,00</b>

Застройщик:

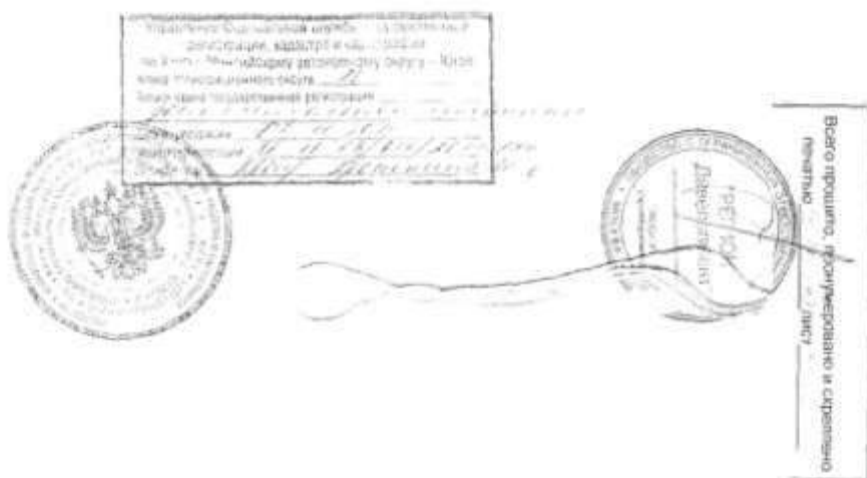
Генеральный директор

м.п.

В. В. Мовсисян /









ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 001



Бухгалтерская отчетность

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

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО " ЮГОРСКОЕ  
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ  
ПРОЕКТАМИ "

Коды классификации организации

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

На 12 страницах

с приложенным документам или их копий на \_\_\_\_\_ листах

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

Руководитель  
МОВСИСЯН  
ВАЧАГАН  
ВАЧАГАНОВИЧ

(Подпись или печать руководителя)

Подпись \_\_\_\_\_ Дата [ ] . [ ] . [ ]

МП

Главный бухгалтер  
МОВСИСЯН  
ВАЧАГАН  
ВАЧАГАНОВИЧ

(Подпись или печать главного бухгалтера)

Подпись \_\_\_\_\_

Заполните сам работником на основе органа

Сведения о представленном документе

Данный документ представлен (код)

на \_\_\_\_\_ страницах.

в составе (отметить знаком X)

0710001  0710002

0710003  0710004

0710005  0710006

с приложенным документам или их копий на \_\_\_\_\_ листах

Дата представления документа [ ] . [ ] . [ ]

Зарегистрирован в № [ ]

Формат: 07.11

Сторона:



1050 2020

ИНН 7724547224  
КПП В60101001 стр. 002

С237 F810 209A C188D C810 208A C200 CA11

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628012

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район \_\_\_\_\_

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Наименование (или  
наименование в т.ч.) \_\_\_\_\_

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

Номер дома  
(здания) 59А

Номер корпуса  
(строения) \_\_\_\_\_

Номер офиса \_\_\_\_\_

+

+

+

+



ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 003



Бухгалтерский баланс

Форма по ОКУД 0710001

Показатель	Полное наименование показателя	Актив		По 31 декабря 2014 года	По 31 декабря 2013 года
		Код	По состоянию на конец отчетного периода		
1	2	3	4	5	6
<b>I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
—	Нематериальные активы	110	0	113	95
—	Результаты исследований и разработок	1120	—	—	—
—	Основные средства	1130	1477779	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 оборотные активы	1170	6186208	6186208	8553140
—	Итого по разделу I	1100	7472149	7473293	9723635
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
—	Запасы	1210	291223	569286	1119583
—	Наличие 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
—	<b>БАЛАНС</b>	1000	14891365	10814084	17234816



+



+



ИНВ 7724547224  
КПП 860101001 ОГР 004



+

<b>НАСЧЕТ</b>					
Показатель	Наименование показателя	Код	На отчетную дату (начало периода)	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному
1	2	3	4	5	6
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
—	Уставный капитал (основной капитал, уставный фонд, вклад учредителей)	1100	1 000 000	1 000 000	1 000 000
—	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	—	—	—
—	Персональные акционерные действия	1340	—	—	—
—	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	—	—	—
—	Резервный капитал	1360	3 000	3 000	3 000
—	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 104 462)	(2 226 884)	(1 322 581)
—	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(2 101 462)</b>	<b>(1 223 884)</b>	<b>(3 195 81)</b>
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>					
—	Целевой фонд	1710	—	—	—
—	Целевой капитал	1720	—	—	—
—	Целевые средства	1730	—	—	—
—	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1760	—	—	—
—	Резервный и иные целевые фонды	1770	—	—	—
—	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1700</b>	—	—	—
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
—	Заемные средства	1410	1 124 984	1 716 195	6 467 669
—	Ссудочные налоговые обязательства	1420	13 172	13 042	21 405
—	Ссудочные обязательства	1430	—	—	—
—	Прочие обязательства	1450	0	—	3 438 155
—	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>1 138 156</b>	<b>1 729 237</b>	<b>9 927 229</b>

+



+



+



ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 005



+

Показатель	Планируемые показатели	Код	На 31 декабря 2014 года (по состоянию на конец периода)	На 31 декабря 2015 года (по состоянию на конец периода)	На 31 декабря 2016 года (по состоянию на конец периода)
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства		1510	1 612 3	5 182 61	1 164 3
Кредиторская задолженность		1520	10 071 696	4 008 724	7 615 316
Долги будущим периодам		1530	0		209
Олигомерные обязательства		1540	1 621		
Прочие обязательства		1550	5 765 231	6 433 872	
Итого по разделу V		1500	15 854 671	10 960 857	7 627 168
<b>БАЛАНС</b>		1700	14 891 365	11 466 210	17 234 816

+

**Примечания**

1. Информация об оценках, полученных в результате проведения оценки, отражена в балансе и отчете о прибылях и убытках.
2. Данные в форме отчета о прибылях и убытках являются предварительными. Оценка не является окончательной и может быть изменена.
3. Информация об оценках, полученных в результате проведения оценки, отражена в балансе и отчете о прибылях и убытках.



+



+





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 с/б 006



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Данная информация приводится при наличии расшифровки

Показатель	Планируемые значения	Единица	По состоянию на конец отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего отчетному периоду
1	2	3	4	5	6
<b>Выпавшие показатели (стр. 1435), в том числе:</b>					
		1435			
		14352			
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:</b>					
		1450			
<b>Заемные средства (стр. 1510), в том числе:</b>					
		1510			
<b>Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:</b>					
		1520			
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
<b>Долги будущим периодом (стр. 1530), в том числе:</b>					
		1530			
<b>Отсроченные обязательства (стр. 1540), в том числе:</b>					
		1540			
		15402			
<b>Выпавшие показатели (стр. 1545), в том числе:</b>					
		1545			
		15452			
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:</b>					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ДУДС	1550	5765231	6433872	





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 007



Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Дисциплина <sup>1</sup>	Пояснительные примечания	Дедл	За отчетный период	За сопоставимый период
1	2	3	4	5
Выручка <sup>2</sup>		2110	8 792 86	8 088 38
Собственность организации		2120	(1124628)	(740357)
Валовая прибыль (убыток)		2100	(245342)	68481
Коммерческие расходы		2210	(0)	(31322)
Управленческие расходы		2220	(0)	(6890)
Прибыль (убыток) от продаж		2200	(245342)	30269
Доходы от участия в других организациях		2310	114889	
Прочиты и получено		2320	6519	
Прочиты к уплате		2330	(55741)	(377777)
Прочие доходы		2340	869424	61270
Прочие расходы		2350	(1752387)	(617675)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>2300</b>	<b>(1062638)</b>	<b>(903913)</b>
Текущий налог на прибыль		2410		
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)		2411	(77949)	(449)
Изменение отложенных налоговых обязательств		2470		
Изменение отложенных налоговых активов		2450	187037	
Прочее		2400	(1977)	(388)
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>		<b>2400</b>	<b>(877578)</b>	<b>(904301)</b>
<b>СПРАВОЧНО</b>				
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		2510		
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		2520		
<b>Совокупный финансовый результат периода<sup>3</sup></b>		<b>2500</b>	<b>(877578)</b>	<b>(904301)</b>
Базовая прибыль (убыток) на акцию		2600		
Разделенная прибыль (убыток) на акцию		2910		

Примечания

1. Указаны наименования дисциплин, предусмотренных Инструкцией по форме 0710002, и их код. В скобках введены в таблицу.  
 2. Показатели, относящиеся к периоду, указанному на оборотной стороне отчета, являются предварительными.  
 3. Показатель совокупного финансового результата периода отражает сумму чистой прибыли (убытка) от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода, и результата от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода.



+



+



ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 001



Форма по КИД 0710099

Бухгалтерская отчетность

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

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

(наименование организации)

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

На 13 страницах

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

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

Руководитель:

МОВСИСЯН  
ВАЧАГАН  
ВАЧАГАНОВИЧ

Подпись \_\_\_\_\_ Дата: 26.03.2013

Главный бухгалтер

Подпись \_\_\_\_\_

Заношится работником налогового органа  
Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (под)

на  страницах

и составе (отметить знаком V)

0710001  0710002   
0710003  0710004   
0710005  0710006

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

Дата представления  
документа \_\_\_\_\_

Зарегистрирован  
на № \_\_\_\_\_

Форма по КИД

Формы



1050 3027      ИНН 7724547224      3783 2039 504E 02A2 80EF 6598 128A C90F  
КПП 860101001 Стр. 002

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628007

Субъект Российской Федерации (код): 86

Район: \_\_\_\_\_

Город: ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Последний этаж (если несколько): \_\_\_\_\_

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

Номер дома (здания): 1

Номер корпуса (строения): \_\_\_\_\_

Номер офиса: \_\_\_\_\_

+

+

+

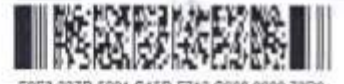
		ИНН 7724547224		КПП 860101001 Стр 003		178E 837C 508D CBD2 816C 0297 29F1 A43C	
		1050 3034				Форма по ОКУД 0710001	
Бухгалтерский баланс							
Актив							
Наименование	Наименование показателя	Код	По состоянию на дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему		
1	2	3	4	5	6		
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
—	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		
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
—	Запасы	1210	487491	291222	569286		
—	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	419996	662552	919466		
—	Дебиторская задолженность	1230	5550893	5911772	1757850		
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	599438	319821	52662		
—	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	51448	344798	38740		
—	Прочие оборотные активы	1260	7497	26783	2785		
—	Итого по разделу II	1200	7116764	7556948	3340789		
—	<b>БАЛАНС</b>	1600	14410058	14887416	11466210		

		ИНН 7724547224		КПП 860101001 стр. 004		ВЗВД 59D7 509E A571 E16A E8B6 B553 C3B8	
		НАСЧЕТ					
Полное наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному			
1	2	3	4	5	6	7	8
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>							
Уставный капитал (основной капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320						
Переоценка вложений в оборотные активы	1340						
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	
Резервный капитал	1360						
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 005 462)	(3 104 462)	(2 226 884)	(2 226 884)	(2 226 884)	
Итого по разделу III	1300	(2 4 6 2)	(2 1 0 1 4 6 2)	(1 2 2 3 8 8 4)	(1 2 2 3 8 8 4)	(1 2 2 3 8 8 4)	
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>							
Пасвой 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						
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Заемные средства	1410	3 7 9 4 0 8	1 1 2 4 9 8 4	1 7 1 6 1 9 5	1 7 1 6 1 9 5	1 7 1 6 1 9 5	
Отложенные налоговые обязательства	1420	1 3 0 7 7	1 3 0 5 5	1 3 0 4 2	1 3 0 4 2	1 3 0 4 2	
Оценочные обязательства	1430						
Прочие обязательства	1450	2 4 9 0 3 1 3	5 7 6 5 2 3 1				
Итого по разделу IV	1400	2 8 8 2 7 9 8	6 9 0 3 2 7 1	1 7 2 9 2 3 7	1 7 2 9 2 3 7	1 7 2 9 2 3 7	





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 Стр 005



FBF3 237D 5091 C15D F713 C088 0080 73D6

Пояснения	Наименование показателя	Код	По отчетному периоду	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего предыдущему
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1510	0	16123	518261
	Кредиторская задолженность	1520	11528736	10067864	4008724
	Доходы будущих периодов	1530			
	Основное обязательство	1540			
	Прочие обязательства	1550	986	1621	6433872
	Итого по разделу V	1500	11529722	10085607	10960857
	<b>БАЛАНС</b>	1700	14410058	14887416	11466210

**Пояснения**

1. Указаны только те показатели, которые являются объектами бухгалтерского учета в отчетном периоде или отчете.
2. Если иное не указано в форме, то все показатели являются показателями, подлежащими раскрытию в отчете о финансовом положении.
3. Заполняется только при наличии соответствующих данных.





ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 006



1952 1СБЕ 509С 65А0 С094 04В0 2215 385D

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровки

Показатели	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предыдущего предыдущему
------------	-------------------------	-----	---------------------------------------	-----------------------------------	---

Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:

КАП. ВЛОЖЕНИЯ	11901	3292843	6186160	6838334
	11902			
	11903			

Запасы (стр. 1210), в том числе:

	12101			
	12102			
	12103			
	12104			
	12105			

Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:

	12201			
--	-------	--	--	--

Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:

	12301			
	12302			
	12303			
	12304			
	12305			

Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:

	12401			
	12402			
	12403			

Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:

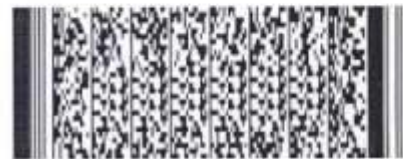
	12501			
	12502			

Восстанавливаемые показатели (стр. 1255), в том числе:

	12551			
	12552			

Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:

	12601			
	12602			
	12603			





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровок

Наименование	Наименование показателя	Код	По отчетному периоду	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего отчетному
<b>Высылаемые показатели (стр. 1435), в том числе:</b>					
		14351			
		14352			
<b>Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:</b>					
	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДУДС	14501	2490313	5765231	
<b>Заемные средства (стр. 1510), в том числе:</b>					
		15101			
<b>Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:</b>					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
<b>Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:</b>					
		15301			
<b>Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:</b>					
		15401			
		15403			
<b>Высылаемые показатели (стр. 1545), в том числе:</b>					
		15451			
		15452			
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:</b>					
		15501			





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр 008

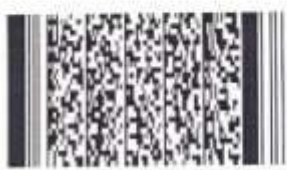


Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Показатели <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
—	Выручка <sup>2</sup>	2110	8 526 94	8 792 86
—	Себестоимость продаж	2120	(7 575 08)	(11 246 28)
—	Валовая прибыль (убыток)	2100	9 518 6	(2 453 42)
—	Коммерческие расходы	2210	(1 326 7)	—
—	Управленческие расходы	2220	(3 119)	—
—	Прибыль (убыток) от продаж	2200	7 880 0	(2 453 42)
—	Доходы от участия в других организациях	2310	2 538 294	1 148 89
—	Проценты к получению	2320	4 999 5	6 519
—	Проценты к уплате	2330	(1 139 1)	(5 574 1)
—	Прочие доходы	2340	5 790 84	9 222 56
—	Прочие расходы	2350	(10 474 12)	(17 442 23)
+	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	2300	2 187 370	(10 016 42)
—	Текущий налог на прибыль	2410	—	—
—	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	3 725 43	(6 471 3)
—	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(2 2)	(1 3)
—	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(8 827 7)	18 692 0
—	Прочее	2460	(7 1)	(1 977)
—	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	2400	2 099 000	(8 167 12)
<b>СПРАВОЧНО</b>				
—	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	—	—
—	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	—	—
—	<b>Совокупный финансовый результат периода<sup>3</sup></b>	2500	2 099 000	(8 167 12)
—	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
—	Регулированная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Примечания:  
 1. Указывается номер документа, являющегося основанием для составления отчета о прибылях и убытках.  
 2. Выручка определяется в соответствии с условиями договора, акта приема-передачи.  
 3. Совокупный финансовый результат за отчетный период по всем видам операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода.





А05  
1050 5014

ИИН 7724547224  
КПЛ 860101001 стр. 001



F608 E765 5098 32C7 00B1 C980 0E39 22B1  
Форма по КЭД 0710099

**Бухгалтерская (финансовая) отчетность**

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

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

---

(стандартизованные показатели)

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

На 16 страницах с приложением документов или их копий на \_\_\_\_\_ листах

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

2 1 - руководителем  
2 - уполномоченный представитель

**МОВИСЯН  
ВАЧАГАН  
ВАЧАГАНОВИЧ**

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

Подпись \_\_\_\_\_ Дата \_\_\_\_\_

(Фамилия, имя, отчество\* главного бухгалтера организации)

Подпись \_\_\_\_\_

Наименование документа,  
подтверждающего полномочия представителя

**УСТАВ**

Занимаюсь работой налогового органа  
Сведения о представлении документа

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

на \_\_\_\_\_ страницах

в составе (отметить знаком V)

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


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

Дата представления документа \_\_\_\_\_

Зарегистрирован за № \_\_\_\_\_

Фамилия, И. О\*      Подпись

\* Относится к ин. лицам





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628007

Субъект Российской Федерации (код): 86

Район

Город: ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Населенный пункт  
(пос. пгт, поселок и т.п.)

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

Номер дома  
(здания): 1

Номер корпуса  
(строения)

Номер офиса





		ИНН 7724547224		КПП 860101001 Стр 003		125A 93F1 5093 0098 7DFC BA8E 6844 C9CC	
		1050 5038				Форма по ОКУД 0710001	
Бухгалтерский баланс							
Актив							
Наименование	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 октября предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему		
1	2	3	4	5	6		
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
—	Нематериальные активы	1110	—	—	—		
—	Результаты исследований и разработок	1120	—	—	—		
—	Нематериальные поисковые активы	1130	—	—	—		
—	Материальные поисковые активы	1140	—	—	—		
—	Основные средства	1150	2 672 5	1 350 1	1 481 32		
—	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 759	3 777	5 956		
—	Финансовые вложения	1170	3 473 911	3 610 630	5 294 00		
—	Отложенные налоговые активы	1180	5 257 59	3 725 43	4 608 20		
+	Прочие внеоборотные активы	1190	4 502 906	3 292 843	6 186 160		
	Итого по разделу I	1100	8 531 060	7 293 294	7 330 468		
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>							
—	Запасы	1210	2 948 96	4 874 91	2 912 23		
—	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 818 46	4 199 96	6 625 52		
—	Дебиторская задолженность	1230	2 075 372	5 549 908	5 913 982		
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 900 0	5 994 38	3 198 21		
—	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 842 54	5 144 8	3 447 98		
—	Прочие оборотные активы	1260	8 041 8	7 497	2 678 3		
—	Итого по разделу II	1200	3 145 786	7 115 778	7 559 159		
—	<b>БАЛАНС</b>	1600	11 676 846	14 409 072	14 889 627		

 ИНН 7724547224  
 1050 5045 КПП 860101001 Стр 004  
 9184 E3DA 609F 87EA 3193 7FB0 5A4D 28FB

**ПАССИВ**

Показатели	Наименование показателя	Код строки	По состоянию на дату составления периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
—	Уставный капитал (основной капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
—	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	—	—	—
—	Пересчета иностранных активов	1340	—	—	—
—	Дробочный капитал (без переоценки)	1350	—	—	—
—	Резервный капитал	1360	0	3 000	3 000
—	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 631 162)	(1 005 462)	(3 104 462)
—	Итого по разделу III	1300	(631 162)	(2 4 6 2)	(2 101 462)
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>					
—	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	—	—	—
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
—	Заемные средства	1410	4 151 23	3 156 31	1 124 984
—	Одоянные налоговые обязательства	1420	1 319 6	1 307 7	1 305 5
—	Оценочные обязательства	1430	—	—	—
—	Прочие обязательства	1450	6 534 482	10 305 302	—
—	Итого по разделу IV	1400	6 962 801	10 634 010	1 138 039





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 СФ 005



Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего отчетному
1	2	3	4	5	6
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
—	Заемные средства	1510	4 458 10	6 377 7	1 612 3
—	Кредиторская задолженность	1520	1 665 617	1 223 434	1 007 1695
—	Долги будущих периодов	1530	1 009 60	—	—
—	Оценочные обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	3 132 820	2 490 313	5 765 231
—	Итого по разделу V	1560	5 345 207	3 777 524	1 585 3049
—	<b>БАЛАНС</b>	1700	11 676 846	14 409 072	14 889 626

**Примечание:**

- 1 Указаны на отчет о финансовом положении в Российском Рубле и в евро и в рублях и в евро.
- 2 Цифры в скобках являются отрицательными значениями показателей, показанных в отрицательном значении.
- 3 Указаны на отчет о финансовом положении.





1050 5075

ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр 006

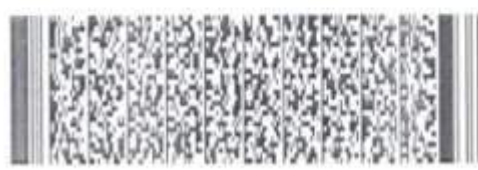


BC7A E43C 509C 1D78 C9AB 20BB F8E0 30E8

**Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса**

*Лист предоставляется при наличии расшифровки*

Показатель	Позиционные показатели	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предыдущего периода
<b>Прочие внеоборотные активы (стр. 1199), в том числе:</b>					
СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ		11901	0	3292843	6186160
		11902			
		11903			
<b>Запасы (стр. 1210), в том числе:</b>					
		12101			
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
<b>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:</b>					
		12201			
<b>Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:</b>					
ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ		12301	151046		
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
<b>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:</b>					
РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НА ДЕПОЗИТЕ		12401	29000		
		12402			
		12403			
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:</b>					
		12501			
		12502			
<b>Внешние показатели (стр. 1255), в том числе:</b>					
		12551			
		12552			
<b>Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:</b>					
ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА		12601	40500		
		12602			
		12603			





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Данная информация предоставляется при наличии расшифровок

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





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



Отчет о финансовых результатах

Фирма по ОКУД 0710002

Наименование <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За сопоставимый период предыдущего года
1	2	3	4	5
—	Выручка <sup>2</sup>	2110	4 413 26	8 526 94
—	Собственность продавца	2120	(373210)	(727092)
—	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 811 6	12 560 2
—	Коммерческие расходы	2210	(2 651 0)	(4 274 6)
—	Управленческие расходы	2220	(3 971)	(4 056)
—	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 763 5	7 880 0
—	Доходы от участия в других организациях	2310	3 451 10	—
—	Проценты к получению	2320	1 666 5	4 999 5
—	Проценты к уплате	2330	(9 055 1)	(11 391)
—	Прочие доходы	2340	3 655 03	3 086 959
—	Прочие расходы	2350	(1449468)	(1016993)
+	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	2300	<b>(775106)</b>	<b>2 187 370</b>
—	Текущий налог на прибыль	2410	—	—
—	в т.ч. засчитанные налоговые обязательства (активы)	2421	(3 039)	(349175)
—	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1 18)	(2 2)
—	Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 532 17	(8 827 7)
—	Прочее	2460	(6 692)	(71)
—	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	2400	<b>(628699)</b>	<b>2 099 000</b>
<b>СПРАВОЧНО</b>				
—	Результат от переоценки несоблюденных 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 <sup>3</sup>	2500	(628699)	2 099 000
—	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
—	Разведенная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Примечания:  
 1. Информация о группе компаний представлена по состоянию на отчетный период. Данные в отчете о прибыли и убытках.  
 2. Информация о группе компаний не включает данные по дочерним компаниям, не входящим в группу.  
 3. Совокупный финансовый результат периода строки «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки несоблюденных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Прочие операции, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».







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"

(поименовано организацией)

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

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

+

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

- 2 1 - руководитель
1 - уполномоченный представитель

ИЛЬИНЫХ
ОЛЬГА
НИКОЛАЕВНА

Подпись: [Signature]
Дата: [Date]
[Official Seal]

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

\* Отсутствует при наличии.

Заполняется работником на основании органа
Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на ... страницах

в составе (отметить знаком V)

Table with 2 columns of codes (0710001-0710006) and checkboxes.

с приложением
документов или их копий на ... листах

Дата представления
документа

Зарегистрирован
за №

Фамилия, И. О.\*

Подпись

[Handwritten Signature]

+



+

17
18



ИНН 77/2434/224

КПП 860101001 Стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район \_\_\_\_\_

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

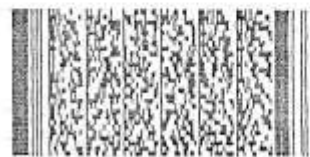
Населенный пункт (один, поселок и т.п.) \_\_\_\_\_

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

Номер дома (владения) 1

Номер корпуса (строения) \_\_\_\_\_

Номер офиса \_\_\_\_\_





ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

### Бухгалтерский баланс

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	Актив			
			На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему	
1	2	3	4	5	6	
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>						
	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	
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>5221562</b>	<b>8531060</b>	<b>7293293</b>	
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>						
	Задолженности	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	
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>3420298</b>	<b>3145786</b>	<b>7115778</b>	
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>8641859</b>	<b>11676846</b>	<b>14409072</b>	



+



+



ИНН 77 24547224  
КПП 860101001 стр. 004



ПАССИВ

Пассивы	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предыдущего периода
1	2	3	4	5	6
<b>III КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
—	Уставный капитал (испущенный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	100 000
—	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	—	—	—
—	Переоценка необоротных активов	1340	—	—	—
—	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	—	—	—
—	Резервный капитал	1360	0	—	30
—	Нераспределенная прибыль (испорченный убыток)	1370	(1 039 906)	(1 631 162)	(1 005 46)
—	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(3 990 6)</b>	<b>(631 162)</b>	<b>(2 46)</b>
<b>III ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ</b>					
—	Паевой фонд	1310	—	—	—
—	Целевой капитал	1320	—	—	—
—	Целевые средства	1350	—	—	—
—	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	—	—	—
—	Резервный и иные целевые фонды	1370	—	—	—
—	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	—	—	—
<b>IV ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
—	Заемные средства	1410	1 639 377	4 151 23	3 156 3
—	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 47 32	1 31 95	1 30 77
—	Оценочные обязательства	1430	—	—	—
—	Прочие обязательства	1450	5 374 893	6 534 482	10 305 302
—	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>7 029 002</b>	<b>6 962 801</b>	<b>10 634 010</b>





ИНН 7724547224  
 ОГРН 860101001 стр. 005



Пояснение <sup>1</sup>	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
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
Заемные средства		1510	2	4 458 10	6 377 77
Кредиторская задолженность		1520	10 518 40	16 656 17	12 234 34
Доходы будущих периодов		1530	6 009 21	10 096 0	
Оценочные обязательства		1540			
Прочие обязательства		1550	0	31 328 20	24 903 13
Итого по разделу V		1500	16 527 63	53 452 07	37 775 24
БАЛАНС		1700	8 641 859	11 676 846	14 409 072

+

**Примечания**

- 1 Указан номер государственного реестра в бухгалтерском балансе и отчету в регионах и субъектах.
- 2 Здесь и в других формах отчета выделены для ориентировочной проверки показатели, исключаются и другие строки.
- 3 Применяется к некоммерческим организациям.





ИИН 1124041224  
КПП-860101001 Стр. 006

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

*Лист предоставляется при наличии подписи*

Показатель	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предыдущего отчетного периода
1	2	3	4	5	6
<b>Прочие оборотные активы (стр. 1190), в том числе:</b>					
	РАСХОДЫ ПРЕВЫШАЮЩИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ	11901	7 973 53	4 502 906	3 292 8
		11902			
		11903			
<b>Зависы (стр. 1210), в том числе:</b>					
	ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПЕРЕПРОДАЖИ	12101	4 927 52		
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
<b>Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:</b>					
		12201			
<b>Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:</b>					
	ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ	12301	4 486 5	15 104 6	
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
<b>Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:</b>					
	РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ В ДЕПОЗИТЕ	12401	0	2 900 0	
		12402			
		12403			
<b>Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:</b>					
		12501			
		12502			
<b>Высказываемые показатели (стр. 1255), в том числе:</b>					
		12551			
		12552			
<b>Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:</b>					
	ВКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА	12601	1 238 05		
		12602			
		12603			







ИНН 1/29547224  
КПП 860101001 стр. 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

*Лист предоставляется при наличии расшифровки*

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



ИНН 50-01-001001  
КПП 860101001 Стр. 008

## Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка <sup>2</sup>	2110	7 710 73	4 413 26
	Собственность продавца	2120	(502566)	(373210)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 685 07	68116
	Коммерческие расходы	2210	(23125)	(26510)
	Управленческие расходы	2220	(5946)	(3971)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	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)
<b>СПРАВОЧНО</b>				
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода <sup>3</sup>	2500	591256	(628699)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

## Примечания

1 Указываются номера счетов бухгалтерского учета по 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».



+



+



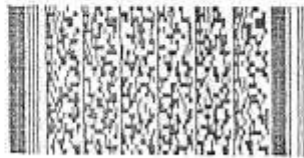
кпп 860101001 стр. 009



Расшифровка отдельных показателей отчета о финансовых результатах

Лист предоставляется при наличии расшифровки

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



1050 5137

к/п 860101001 стр. 010

601f067 50ca179 080170

Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД 01

1. Движение капитала

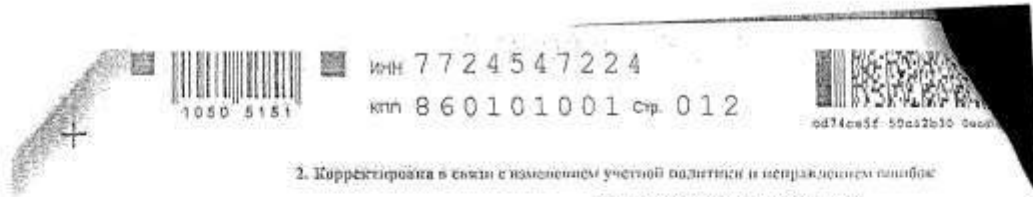
Учтенный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Пересчитанные прибыль (убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Значения капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)					
1 000 000			3 000	(1005462)	(2462)
<i>(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)</i>					
Увеличение капитала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



Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Пересчитанный прибыль (накопленный убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Валюта капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
1 000 000				(1631162)	(631162)
(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3310)					
0				5 912 56	5 912 56
в том числе:					
чистая прибыль (3311)					
				5 912 56	5 912 56
перевенка 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)					
перевенка 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)					
Валюта капитала на 31 декабря отчетного года (3300)					
1 000 000				(1039906)	(39906)







**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и негражданским капиталом**

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

**3. Чистые активы**

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



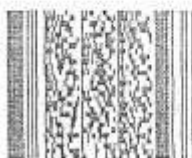


ИНН / 77 04 04 / 224  
 КПП 860101001 стр. 013  
 1050 5175  
 77010029 50000053 0057706 67108401

Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710004

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



ИНН 1 / 2 4 5 4 / 2 2 4  
 КПП 8 6 0 1 0 1 0 0 1 стр. 0 1 4



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





ИНН / 77-05-01224  
КПП 860101001 стр. 015



Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств

Лист предоставляется при наличии расшифровки

Наименование показателя 1	Код строки 2	Лист предоставляется при наличии расшифровки	
		За отчетный период 3	За аналогичный период предыдущего года 4
<b>Вспомогательные показатели (стр. 4114), в том числе:</b>			
ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	4114	88	
	41142		
<b>Прочие поступления (стр. 4119), в том числе:</b>			
	41191		
	41192		
<b>Вспомогательные показатели (стр. 4125), в том числе:</b>			
	41251		
	41253		
<b>Прочие платежи (стр. 4129), в том числе:</b>			
	41291		
	41292		
<b>Вспомогательные показатели (стр. 4215), в том числе:</b>			
РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРАМ УДС	42151	3639760	
	42152		
<b>Прочие поступления (стр. 4219), в том числе:</b>			
	42191		
	42192		
<b>Вспомогательные показатели (стр. 4225), в том числе:</b>			
ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ	42251	(1848469)	(741354)
	42252		
<b>Прочие платежи (стр. 4229), в том числе:</b>			
	42291		
	42292		
<b>Вспомогательные показатели (стр. 4315), в том числе:</b>			
РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ	43151	189000	
	43152		
<b>Прочие поступления (стр. 4319), в том числе:</b>			
	43191		
	43192		
<b>Вспомогательные показатели (стр. 4324), в том числе:</b>			
РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ	43241	(160000)	
	43242		
<b>Прочие платежи (стр. 4329), в том числе:</b>			
	43291		
	43292		



ИНН 7724547224  
КПП 860101001 стр. 016

**Отчет о целевом использовании средств**

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	Форма по ОК
1	2	3	4
Остаток средств на начало отчетного года	6100	0	
<b>Поступило средств</b>			
Возвратные взносы	6210		
Членские взносы	6215		
Целевые взносы	6220		
Добровольные целевые взносы и пожертвования	6230		
Прибыль от предпринимательской деятельности организации	6290		
Прочие	6299		
<b>Всего поступило средств</b>	<b>6200</b>		
<b>Неиспользовано средств</b>			
Расходы на целевые мероприятия в том числе:	6310		
социальные и благотворительные пожертвования	6311		
проведение конференций, совещаний, семинаров и другие мероприятия	6312		
иные мероприятия	6313		
Расходы на содержание аппарата управления в том числе:	6320		
расходы, связанные с оплатой труда (исключая начисления)	6321		
исплаты, не связанные с оплатой труда	6322		
расходы на служебное командирование и другие поездки	6323		
обслуживание помещений, зданий, автомобильного транспорта и иного имущества (кроме ремонта)	6324		
ремонт основных средств и иного имущества	6325		
прочие	6326		
Приобретение основных средств, инвентаря и иного имущества	6330		
Прочие	6390		
<b>Всего использовано средств</b>	<b>6300</b>		
Остаток средств на конец отчетного года	6400	0	



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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	993	1 159	26 725
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 042	2 108	1 759
5301	Финансовые вложения	1170	3 003 643	3 226 952	3 473 911
	Отложенные налоговые активы	1180	325 856	325 856	525 759
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 096 812	1 665 487	4 502 908
	в том числе:				
	строительство объектов		1 096 812	1 665 487	4 502 908
	Итого по разделу I	1100	4 429 346	5 221 562	8 531 060
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
5400	Заласы	1210	1 130 943	524 340	294 896
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	442 718	542 265	481 846
5510	Дебиторская задолженность	1230	722 411	1 580 711	2 075 372
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	29 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	239 702	621 349	184 254
	Прочие оборотные активы	1260	105 505	151 633	80 418
	в том числе:				
			105 505	151 633	80 418
	Итого по разделу II	1200	2 641 279	3 420 298	3 145 766
	<b>БАЛАНС</b>	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.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(986 255)	(1 039 906)	(1 631 162)
	Итого по разделу III	1300	13 745	(39 906)	(631 162)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5551	Заемные средства	1410	1 049 110	1 839 377	415 123
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 732	14 732	13 195
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	5 057 198	5 374 893	6 534 482
	в том числе:				
			5 057 198	5 374 893	6 534 482
	Итого по разделу IV	1400	6 121 040	7 029 002	6 962 800
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
5564	Заемные средства	1510	93 577	2	445 810
5560	Кредиторская задолженность	1520	320 488	1 051 840	1 665 617
	Доходы будущих периодов	1530	521 775	600 621	100 960
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	3 132 820
	в том числе:				
			-	-	3 132 820
	Итого по разделу V	1500	935 840	1 652 763	5 345 208
	<b>БАЛАНС</b>	1700	7 070 625	6 841 859	11 676 846

Руководитель



*Мещеряков О.Н.*  
(расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.



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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	823 823	771 073
	Себестоимость продаж	2120	(404 701)	(502 588)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	419 122	268 507
	Коммерческие расходы	2210	(16 759)	(23 125)
	Управленческие расходы	2220	(5 215)	(5 946)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	397 148	239 436
	Доходы от участия в других организациях	2310	142 060	385 186
	Проценты к получению	2320	163	816
	Проценты к уплате	2330	(126 820)	(80 397)
	Прочие доходы	2340	581 752	1 875 393
	Прочие расходы	2350	(918 944)	(1 827 745)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	75 359	792 686
	Текущий налог на прибыль	2410	(21 709)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	6 837	(42 984)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	(1 537)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	(195 903)
	Прочее	2460	-	7
	Чистая прибыль (убыток)	2400	53 650	591 256

Форма 0710002 с.2

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

Руководитель



*С.И. Шихов*  
 (расшифровка подписи)

14 марта 2016

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

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	875	993	1 159
	Затраты по строительству	1151	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	19 073	2 042	2 108
	Финансовые вложения	1170	2 855 130	3 003 644	3 226 951
	Отложенные налоговые активы	1180	233 154	302 360	325 856
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 536 775	3 280 873	5 491 351
	в том числе:				
	строительство объектов		2 532 475	3 280 873	797 353
	Итого по разделу I	1100	5 645 007	6 589 912	9 047 425
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	1 271 448	1 130 943	524 340
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		1 212 179	1 084 659	492 752
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	288 853	442 718	542 285
	Дебиторская задолженность	1230	456 039	658 894	1 580 711
	Задолженность дольщиков по ДДУ	1231	-	-	-
	Не предъявленная к оплате выручка	1232	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	26 140	239 702	621 349
	Прочие оборотные активы	1260	5	105 505	151 633
	в том числе:				
	неденежные средства		-	105 505	123 805
	Итого по разделу II	1200	2 042 485	2 577 762	3 420 298
	<b>БАЛАНС</b>	1600	<b>7 687 492</b>	<b>9 167 674</b>	<b>12 467 723</b>



Форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 533 746)	(986 332)	(1 039 906)
	Итого по разделу III	1300	(533 746)	13 668	(39 906)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	3 768 356	1 049 110	1 639 377
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	12 983	14 732
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 014 573	4 959 011	5 374 892
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации обязательства перед дольщиками		1 665 725 348 848	4 959 011	5 374 892
	Итого по разделу IV	1400	5 782 929	6 021 104	7 029 001
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	331 337	93 577	2
	Кредиторская задолженность	1520	503 667	337 097	1 051 840
	Доходы будущих периодов	1530	-	30 295	30 295
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 603 285	2 671 933	4 396 490
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		1 603 285	2 671 933	4 396 490
	Итого по разделу V	1500	2 438 309	3 132 902	5 478 627
	<b>БАЛАНС</b>	1700	7 687 492	9 167 674	12 467 723



Руководитель

Монсисян Вачаган Вачаганович  
(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

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

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

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



Форма 0710002 с.2

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



Руководитель

Мосисян Вачаган Вачаганович  
(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.



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

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

*Михаил Ю. Вл.*

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 676 974)	(1 533 746)	(986 332)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>(676 974)</b>	<b>(533 746)</b>	<b>13 668</b>
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	3 575 558	3 766 356	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	-
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>5 339 238</b>	<b>5 782 929</b>	<b>6 021 104</b>
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	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
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>1 353 942</b>	<b>2 438 309</b>	<b>3 132 902</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>6 016 206</b>	<b>7 687 492</b>	<b>9 167 674</b>



Мовсисян Вачаган  
Вачаганович  
(расшифровка подписи)

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

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

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

*\_\_\_\_\_*

Форма 0710002 с.2

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



Мовсисян Вачаган  
Вачаганович  
(расшифровка подписи)



**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2018 г.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	41	170	875
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	749	9 836	19 073
	Финансовые вложения	1170	1 829 295	2 711 330	2 855 130
	Отложенные налоговые активы	1180	356 420	274 661	233 154
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 712 495	1 918 029	2 670 508
	в том числе:				
	строительство объектов		1 654 876	1 761 070	2 532 475
	НДС по строительству объектов		53 837	152 886	133 733
	Итого по разделу I	1100	3 899 000	4 914 026	5 778 740
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	283 066	563 785	1 271 448
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		202 621	551 230	1 212 179
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	131 940	24 547	155 120
	Дебиторская задолженность	1230	766 825	503 257	456 039
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 500	10 591	26 140
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	5
	Итого по разделу II	1200	1 190 331	1 102 180	1 908 752
	<b>БАЛАНС</b>	1600	5 089 331	6 016 206	7 687 492

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 800 466)	(1 676 974)	(1 533 746)
	Итого по разделу III	1300	(1 800 466)	(676 974)	(533 746)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	3 766 058	3 575 558	3 768 356
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 822	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 973 097	1 763 680	2 014 573
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации		1 806 858	1 763 680	1 665 725
	обязательства перед дольщиками		166 239	-	348 848
	Итого по разделу IV	1400	5 742 977	5 339 238	5 782 929
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	54	331 337
	Кредиторская задолженность	1520	259 929	298 028	503 687
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	16 661	39 013	-
	Прочие обязательства	1550	870 230	1 016 847	1 603 285
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		870 230	1 016 847	1 603 285
	Итого по разделу V	1500	1 146 820	1 353 942	2 438 309
	<b>БАЛАНС</b>	1700	5 089 331	6 016 206	7 687 492



Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган

Вачаганович

(расшифровка подписи)

12 февраля 2019 г.



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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация	<b>Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"</b>	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности	<b>Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

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

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 123 492)	(143 228)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган  
Вачаганович

(расшифровка подписи)

12 февраля 2019 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 30 сентября 2019 г.

		<b>Коды</b>		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		30	09	2019
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 2	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, домовл. № 118, корп. 1, кв. 1			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора	ООО "Авант-Аудит"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН	5501240926	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП	1125543029171	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>АКТИВ</b>				
	<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	41	170
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	32	749	9 836
	Финансовые вложения	1170	1 828 044	1 829 295	2 711 330
	Отложенные налоговые активы	1180	373 507	356 420	274 661
	Прочие внеоборотные активы	1190	22 551	1 712 495	1 918 029
	в том числе:				
	строительство объектов		22 534	1 654 676	1 761 070
	НДС		-	53 837	152 886
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>2 224 134</b>	<b>3 899 000</b>	<b>4 914 026</b>
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	160 587	283 066	563 785
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения для перепродажи		114 917	202 821	551 230
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	330	131 940	24 547
	Дебиторская задолженность	1230	136 516	766 825	503 257
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	86	8 500	10 591

Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	297 519	1 190 331	1 102 180
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 521 653</b>	<b>5 089 331</b>	<b>6 016 206</b>

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	<b>ПАССИВ</b>				
	<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 763 708)	(2 800 466)	(1 676 974)
	Итого по разделу III	1300	(1 763 708)	(1 800 466)	(676 974)
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	2 939 827	3 766 058	3 575 558
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 279	3 822	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 030 426	1 973 097	1 763 680
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации		1 030 426	1 806 858	1 763 680
	обязательства перед дольщиками		-	166 239	-
	Итого по разделу IV	1400	3 972 532	5 742 977	5 339 238
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	54
	Кредиторская задолженность	1520	309 470	259 929	298 028
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3 359	16 661	39 013
	Прочие обязательства	1550	-	870 230	1 016 847
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		-	870 230	1 016 847
	Итого по разделу V	1500	312 829	1 146 820	1 353 942
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 521 653	5 089 331	6 016 206

Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган  
Вачаганович

(расшифровка подписи)

29 октября 2019 г.





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

		Форма по ОКУД	Коды	
		Дата (число, месяц, год)	0710002	
Организация	<b>Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"</b>	по ОКПО	30	09 2019
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	77982172	
Вид экономической деятельности	<b>Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества</b>	по ОКВЭД 2	7724547224	
Организационно-правовая форма / форма собственности	<b>Непубличные акционерные общества / Частная собственность</b>	по ОКФС / ОКФС	68.10.11	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16
			384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2019 г.	За Январь - Сентябрь 2018 г.
	Выручка	2110	100 513	337 535
	Себестоимость продаж	2120	(190 627)	(276 642)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(90 114)	60 893
	Коммерческие расходы	2210	(4 667)	(36 285)
	Управленческие расходы	2220	(11 610)	(5 040)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(106 391)	19 568
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	10	101
	Проценты к уплате	2330	(112 106)	(214 710)
	Прочие доходы	2340	1 187 518	341 002
	Прочие расходы	2350	(950 903)	(341 082)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	18 128	(195 121)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	3 953	13 062
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	1 543	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	17 087	52 087
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	38 758	(143 034)



Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2019 г.	За Январь - Сентябрь 2018 г.
	<b>СПРАВОЧНО</b>			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	36 758	(143 034)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Мовсисян Вачаган  
Вачаганович  
(расшифровка подписи)



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

Исх. № 2143-10  
от «07» июля 2017 года

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

Настоящим АО «ЮграИнвестСтройПроект» гарантирует погашение в срок до 31.12.2020г. задолженности перед ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» по основному долгу в сумме 199 804 000,00 рублей (Сто девяносто девять миллионов восемьсот четыре тысячи) рублей 00 копеек и в срок до 31.12.2021 г. задолженности по процентам, начисленным на указанную сумму за период до даты погашения долга, в соответствии с дополнительным соглашением №1 от 28.10.2011 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-608 от 16.09.2008 г.

Представитель по доверенности  
№28/17 от 01.02.17г.



О.Н. Ильных

исп.  
Кудряшова О.В.





Федеральная регистрационная служба

**ВЫПИСКА**  
из единого государственного реестра  
саморегулируемых организаций  
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению \_\_\_\_\_

*Петровской Елены Владимировны*

(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация *Некоммерческое*

*партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ*

*ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ*

(полное наименование организации, юридический адрес)

*МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»*

*г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2*

Включена в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков

« 4 » июля 2007 г. за № 0002

Директор

*С.В. Васильев*

Федеральной регистрационной службы \_\_\_\_\_ (инициалы, фамилия)

(подпись)

М.П.

*12 июля 2007 г.*

(дата)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ  
ОРГАНИЗАЦИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



## СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

**Попов Игорь Александрович**

ИНН 292500665578

**НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА**  
**3237-18**

**ДАТА ВЫДАЧИ**  
**06.09.2018**

Срок действия настоящего  
свидетельства 3 года

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

### Сведения о квалификационных аттестатах

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

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



**ПРИМЕЧАНИЕ:**  
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. Бувкин

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







СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 190005 - 035 - 000184**  
**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 ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 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.
500 000 000,00	78 470,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000184 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

*Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.*

**Неотъемлемой частью** настоящего Полиса является: Договор N 190005-035-000184 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>М.П. Юрьев Г.Р.</p> <p>Полис оформила: Блинова О.И. Дата выдачи полиса: 06.12.2019г.</p>	 <p>И.А. Попов</p>

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ  
**ЭНЕРГОГАРАНТ**

**ПОЛИС N 190005-035-000186**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**  
**ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

**Неотъемлемой частью** настоящего Полиса является:  
Договор N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> М.П. <b>Г.Р.Юрьева</b></p> <p>Полис оформила: <i>Ильина О.И.</i> Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.</p>	<p>ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> М.П. <b>/Р.С.Луценко/</b></p>

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 214 (Двести четырнадцать) страниц.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.