

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

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



**ОТЧЕТ № УКО-ИЮ/15-50**

**от 30 декабря 2015 года**

**Оценка рыночной и справедливой стоимости  
1 обыкновенной именной бездокументарной  
акции Закрытого акционерного общества  
«Микрорайон 6» в составе 100 % пакета  
(государственный регистрационный  
№ 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года)**

*Исполнитель отчета*



*Зверева Е.А*

2015 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
1. Общие сведения	5
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.6. Основные факты и выводы	9
1.7. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	10
1.8. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки	11
2. Описание объекта оценки	12
2.1. Общее описание	12
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	12
2.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
2.3.1. Общие положения	13
2.3.2. Анализ информации о создании и развитии бизнеса, условий функционирования	14
2.3.3. Анализ информации о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах Общества	14
2.3.4. Анализ финансовых результатов Общества	15
2.3.5. Анализ структуры активов и обязательств Общества	16
2.3.6. Коэффициентный анализ	22
2.3.7. Комплексная оценка финансово-инвестиционной привлекательности Общества	22
2.3.8. Прогнозные данные	22
2.4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	22
2.5. Оценка степени контроля и ликвидности	23
2.6. Описание текущего использования объекта оценки	24
3. Анализ рынка объекта оценки	25
3.1. Общие положения	25
3.2. Основные тенденции социально - экономического развития в январе - сентябре 2015 года	25
3.3. Российский рынок слияния и поглощений (M&A) по итогам января - сентября 2015 года	29
3.4. Анализ биржевых сделок (котировок)	31
3.5. Анализ внебиржевых сделок	31
3.6. Прогноз социально-экономического развития	31
4. Методология оценки бизнеса	37
4.1. Общие положения	37
4.2. Общие понятия	37
4.3. Общее описание методов оценки бизнеса	37
4.4. Согласование результатов оценки	40
4.5. Обоснование подходов и методов оценки	40
5. Описание процесса оценки объекта оценки	42
5.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	42
5.2. Расчет стоимости объекта доходным подходом	53
5.3. Расчет стоимости объекта сравнительным подходом	53
5.4. Согласование результатов оценки	53
6. Выводы	57
7. Перечень литературы	58
Приложение	59

**Генеральному директору  
ООО «УК «ОРЕОЛ»  
Д.У. ЗПИФ СИ «Инвестиции Югры»  
господину Сукманову Д.В.**

«30» декабря 2015 г.

***Уважаемый Дмитрий Викторович!***

В соответствии с Техническим заданием № 50 к Договору № УКО – 11/01 от 29.06.2011 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка рыночной и справедливой стоимости 1 обыкновенной именной бездокументарной акции Закрытого акционерного общества «Микрорайон 6» в составе 100 % пакета (государственный регистрационный № 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года).

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

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка».

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы».

Оценка произведена по состоянию на **30.09.2015 г.**

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, 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) и Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №№ 297, 298, 299, 326 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8) и с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (в соответствии с п. 1.3. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г.).

Согласно условиям Технического задания № 50 к Договору № УКО – 11/01 от 29.06.2011 г., результаты оценки могут быть использованы для целей:

- определения рыночной стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию»;
- определения справедливой стоимости (на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») в соответствии с п. 1.3. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке. Дата составления отчета об оценке – 30 декабря 2015 г.

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть использована для целей указанных в п. 1.3. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года в течение шести месяцев от даты оценки стоимости актива. Дата оценки объекта оценки – 30 сентября 2015 г.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что рыночная и справедливая стоимости 1 обыкновенной именной бездокументарной акции Закрытого акционерного общества «Микрорайон 6» в составе 100 % пакета (государственный регистрационный № 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года), по состоянию на дату оценки, с учетом допущений и округлений, составляют:

*Семьдесят копеек*

**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 № 50 к Договору № УКО-11/01 от «29» июня 2011 г.

Объект оценки	1 обыкновенная именная бездокументарная акция Закрытого акционерного общества «Микрорайон 6» в составе 100 % пакета (государственный регистрационный № 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года)
Полное и сокращенное фирменное наименование организации акции, которой оцениваются	Закрытое акционерное общество «Микрорайон 6» (ЗАО «Микрорайон 6»)
Место нахождения организации акции, которой оцениваются	628002, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) акции, которой оцениваются	1118601002497
Имущественные права на объект оценки	Право собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Инвестиции Югры»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости 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.
Цели оценки	Оценка производится со следующим целями: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. определение рыночной стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию»;</li> <li>2. определение справедливой стоимости (на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».</li> </ol>
Предполагаемое использование результатов оценки	Расчет стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Югра». Результаты могут быть рекомендованы для использования в указанных целях в течение шести месяцев от даты оценки стоимости актива. Результаты могут быть рекомендованы для использования при совершении сделок, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты

	прошло не более 6 месяцев.
Виды определяемой стоимости	При проведении настоящей оценки определяются следующие виды стоимости: 1. Рыночная стоимость; 2. Справедливая стоимость.
Валюта, в которой определяется стоимость объектов оценки	Рубли.
Дата оценки	по состоянию на 30.09.2015 г.
Срок проведения оценки	с даты подписания Технического задания по 30.12.2015 г.
Дата составления отчета	Не позднее 5 рабочих дней с даты предоставления Заказчиком полного пакета документов по Объекту оценки
Требования к составлению и содержанию Отчета об оценке	Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». 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. Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Техническому заданию. В Отчете указывается: подробное описание объекта (объектов) оценки, обременения объекта (объектов) оценки, методика определения стоимости объекта (объектов) оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость. Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки. 1. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав на объект (объекты) оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением этих прав. Право на объект (объекты) оценки считается достоверным. Оцениваемый (-е) объект (объекты) оценки считается (-ются) свободным (-ми) от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке. 2. При составлении Отчета Исполнитель не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту (объектам) оценки. Документы, предполагаемые к использованию Исполнителем и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, а также использованные при проведении оценки объекта (объектов) оценки данные могут содержаться в архиве Исполнителя. 3. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 4. Сведения, получаемые Исполнителем, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 5. Приводимые в Отчете факты, на основании которых будет проведен анализ, и сделаны предположения и выводы, будут собраны
Допущения на которых основывается оценка	

- Исполнителем с наибольшей степенью использования знаний и умений.
6. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений.
  7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
  8. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Техническим заданием на оценку.
  9. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта (объектов) действительно только на дату оценки объекта (объектов) оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта (объектов).
  10. Исполнитель не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
  11. Стоимость услуг Исполнителя не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
  12. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу проведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
  13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта (объектов) и не является гарантией того, что объект (объекты) будет (-ут) продан (-ы) на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта (объектов), указанной в данном Отчете.
  14. Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

## 1.2. Применяемые стандарты оценки

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 «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 628 от 07 ноября 2011 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)».
7. 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)».
8. 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)».
9. 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)».
10. 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)».
11. 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)».

#### 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 №№ 4-11, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемый объект является объектом, относящимся к понятию «бизнес» и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Инвестиции Югры», учитывая данное обстоятельство, 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. 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)».
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией

оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка».

### 1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

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

#### Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма, полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Инвестиции Югры».
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	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 г.

#### Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	<b>Зверева Елена Александровна</b> - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00387 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608619, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
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.
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности №ГО-ОЦ-710/14, выдан ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы». Срок действия договора (срок страхования) с 03.10.2014 г. по 31.12.2015 г. Ретроактивный период покрытия с 22.07.2014 г. Страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	<b>Зверева Елена Александровна.</b> Полис страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-827/14, выдан 18.12.2014 г. ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы», срок действия с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

**1.5. 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.

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Техническое задание № 50 к Договору № УКО – 11/01 от 29.06.2011 г.
Дата составления отчета	30 декабря 2015 г.
Номер отчета	УКО-ИЮ/15-50

**Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Полное фирменное наименование организации	Закрытое акционерное общество «Микрорайон 6»
Сокращенное фирменное наименование организации	ЗАО «Микрорайон 6»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	1118601002497
Место нахождения организации	628002, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1.
Количество акций организации	258 000 000 шт.
Категория (тип) акций	Обыкновенные, именные, бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпусков акций	№ 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года

**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке**

<i>Затратный подход</i>	<i>Сравнительный подход</i>	<i>Доходный подход</i>	<i>Итоговая стоимость</i>
70 копеек	не использовался	не использовался	70 копеек

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

1. Оценка производится со следующими целями:

- определение рыночной стоимости в соответствии со ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ и п. 22 Приказа ФСФР РФ от 15 июня 2005 г. № 05-21/пз-н «Об утверждении положения о порядке и сроках определения стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов, стоимости чистых активов паевых инвестиционных фондов, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, а также стоимости чистых активов акционерных инвестиционных фондов в расчете на одну акцию»;
- определение справедливой стоимости (на основании Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости») в соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25 августа 2015 года № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

2. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.

3. Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке может быть

использована для целей указанных в п. 1.3. Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года в течение шести месяцев от даты оценки стоимости объекта оценки.

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

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	копия
Свидетельство о постановке на налоговый учет	копия
Бухгалтерские балансы Общества за период с 2011 г. по 30.09.2015 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Общества за период с 2011 г. по 30.09.2015 г.	копия
Расшифровка активов и обязательств на 30.09.2015 г.	копия
Письмо № б/н от 23.12. 2015 г.	копия
Письмо № б/н от 24.12.2015 г.	копия
Изменения от 01.04.2015 г. к проектной декларации от 07.11.2007г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

### 1.8. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация. Перечень интернет-сайтов и других открытых источников информации: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru), [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) и др.

**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, изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную 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 политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Исполнитель должен провести

анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

**Общее требование к Отчету об оценке: Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.**

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же 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 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Общие положения

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).

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.

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

#### Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является 1 обыкновенная именная бездокументарная акция Закрытого акционерного общества «Микрорайон 6» в составе 100 % пакета (государственный регистрационный № 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года).

ЗАО «Микрорайон 6» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1118601002497.

Место нахождения Общества: 628002, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1.

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

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Инвестиции Югры».

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.

#### 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, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая

компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом. Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д.У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

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

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительного управления не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений). Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего

В соответствии с п.1 ст.142 Гражданского кодекса РФ с передачей ценной бумаги переходят все удостоверяемые ей права в совокупности. Права акционеров – владельцев обыкновенных акций общества, согласно ст. 31 ФЗ «Об акционерных обществах», заключаются в следующем:

- каждая обыкновенная акция общества представляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав.
- акционеры – владельцы обыкновенных акций общества могут в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» и уставом общества участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а также имеют право на получение дивидендов, а в случае ликвидации общества – право на получение части его имущества.
- конвертация обыкновенных акций в привилегированные акции, облигации и иные ценные бумаги не допускается.

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

### **2.3. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки**

#### **2.3.1. Общие положения**

В качестве основных факторов определяющих стоимость участия в бизнесе следует рассматривать:

- состав и характеристики бизнесообразующих активов (активов, предназначенных для использования в рамках основной деятельности Общества);
- результаты фактического использования бизнесообразующих активов, которые могут быть охарактеризованы фактическим финансовым состоянием, а так же результатами производственной и финансово-хозяйственной деятельности Общества (в динамике за репрезентативный период);
- перспективные планы развития бизнесообразующих активов, и связанные с ним изменения финансового состояния, а также результатов производственной и финансово-хозяйственной деятельности Общества;
- степень контроля за деятельностью Общества, определяемая размером участия в бизнесе и его организационно-правовой формой;
- возможность свободной реализации прав участия в бизнесе на открытом рынке (характеристики ликвидности)

Исходя из этого, анализ количественных и качественных характеристик объекта оценки должен основываться на исследовании:

- ретроспективных базовых характеристик производственной и финансово-хозяйственной деятельности Общества в целом;
- перспектив развития Общества в целом с учетом формируемых менеджментом бизнес-планов, а также объективных макроэкономических и отраслевых тенденций.

При этом к основным количественным характеристикам объекта оценки могут быть отнесены:

- фактический состав и структура бизнесообразующих активов Общества;
- ретроспективные характеристики производственной деятельности Общества;
- ретроспективные характеристики формирования реальных доходов и расходов Общества (нормализованные характеристики финансово-хозяйственной деятельности);
- ретроспективный характер изменения структуры активов и обязательств Общества;
- перспективы изменения состава и структуры бизнесообразующих активов, и связанные с ним перспективные доходы и расходы, а также капиталовложения;

Корректировки показателей бухгалтерской отчетности (нормализация) проводятся с целью:

- отражения наиболее типичных доходов и расходов, характерных для оцениваемого бизнеса и выявления доходов и расходов, не связанных с хозяйственной деятельностью организации;
- приведения показателей финансовой (бухгалтерской) отчетности организации в соответствие с рыночной стоимостью;
- отражения отдельных ретроспективных операций организации по рыночной стоимости (корректировки связанные с трансфертным ценообразованием).

В результате корректировок финансовая отчетность организации должна быть применима для использования при прогнозировании денежных потоков. Корректировки показателей финансовой (бухгалтерской) отчетности проводятся оценщиком для позиций, которые существенны для процесса оценки бизнеса и оказывают существенное влияние на стоимость объекта оценки.

К основным качественным характеристикам объекта оценки могут быть отнесены:

- оценка степени контроля, определяемая размером участия в бизнесе и его организационно-правовой формой;
- оценка степени ликвидности, определяемая возможностью свободной реализации прав участия в бизнесе на открытом рынке.

При этом сведения о физических свойствах, износе, устаревании могут быть приведены в отчете при наличии в составе бизнесообразующих активов зданий и сооружений.

При проведении настоящей оценки принята следующая последовательность анализа и выявления основных количественных и качественных характеристик объекта:

1. Анализ информации о создании и развитии бизнеса, условий функционирования Общества.
2. Анализ информации о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах.
3. Анализ финансовых результатов Общества.
4. Анализ структуры активов и обязательств Общества.
5. Коэффициентный анализ и комплексная оценка финансово-инвестиционной привлекательности.
6. Прогнозные данные.

### **2.3.2. Анализ информации о создании и развитии бизнеса, условий функционирования Общества**

Полное фирменное наименование Общества: Закрытое акционерное общество «Микрорайон 6».

Сокращенное фирменное наименование Общества: ЗАО «Микрорайон 6».

Место нахождения Общества: 628007, Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д. 1.

ЗАО «Микрорайон 6» является строительным предприятием, осуществляющим строительство объектов жилой недвижимости на территории Ханты-Мансийского автономного округа – Югра.

По состоянию на дату проведения оценки Общество находится в стадии ликвидации.

### **2.3.3. Анализ информации о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах Общества**

Общество осуществляет деятельность по следующим направлениям:

- строительство объектов жилой недвижимости;
- строительство объектов нежилой недвижимости;
- строительство объектов инженерной инфраструктуры.

### 2.3.4. Анализ финансовых результатов Общества

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа доходов и расходов Общества использовались данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 31.12.2011 г. по 30.09.2015 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках и его сравнительная форма представлены в табл. 2 и табл. 3.

Таблица 2.

#### Исторический отчет о прибылях и убытках ЗАО «Микрорайон 6» (тыс. руб.)

Наименование показателей	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
<b>Выручка от реализации</b>	0	0	1 393	9 178	6 119
Себестоимость	0	0	-1 393	-8 670	-8 458
<b>Валовая прибыль</b>	0	0	0	508	-2 339
Коммерческие расходы	0	0	0	-58	0
Управленческие расходы	0	0	-39	-79	-73
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	0	0	-39	371	-2 412
Проценты к получению	0	12	19 715	15 307	8 620
Проценты к уплате	0	0	0	0	0
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0
Прочие операционные доходы	0	0	0	42 848	10 385
Прочие операционные расходы	-28	-78	-218	-39 794	-110 792
Внерезультативные доходы	0	0	0	0	0
Внерезультативные расходы	0	0	0	0	0
Чрезвычайные доходы	0	0	0	0	0
Чрезвычайные расходы	0	0	0	0	0
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	-28	-66	19 458	18 732	-94 199
Отложенные налоговые активы	0	13	-19	0	0
Отложенные налоговые обязательства	6	0	0	0	0
Текущий налог на прибыль	0	0	-3 893	-8 894	-141
Налог на прибыль и др. аналогичные платежи	0	0	0	0	0
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	-22	-53	15 546	9 838	-94 340

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 3.

#### Исторический отчет о прибылях и убытках ЗАО «Микрорайон 6» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
<b>Выручка от реализации</b>	n/a	n/a	100,0%	100,0%	100,0%
Себестоимость	n/a	n/a	-100,0%	-94,5%	-138,2%
<b>Валовая прибыль</b>	n/a	n/a	n/a	5,5%	-38,2%
Коммерческие расходы	n/a	n/a	n/a	-0,6%	n/a
Управленческие расходы	n/a	n/a	-2,8%	-0,9%	-1,2%
<b>Прибыль (убыток) от продаж</b>	n/a	n/a	-2,8%	4,0%	-39,4%
Проценты к получению	n/a	n/a	1 415,3%	166,8%	140,9%
Проценты к уплате	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Наименование показателей	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прочие операционные доходы	n/a	n/a	n/a	466,9%	169,7%
Прочие операционные расходы	n/a	n/a	-15,6%	-433,6%	-1810,6%
Внереализационные доходы	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Внереализационные расходы	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Чрезвычайные доходы	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Чрезвычайные расходы	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 396,8%</b>	<b>204,1%</b>	<b>-1539,5%</b>
Отложенные налоговые активы	n/a	n/a	-1,4%	n/a	n/a
Отложенные налоговые обязательства	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Текущий налог на прибыль	n/a	n/a	-279,5%	-96,9%	-2,3%
Налог на прибыль и др. аналогичные платежи	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>n/a</b>	<b>n/a</b>	<b>1 116,0%</b>	<b>107,2%</b>	<b>-1541,8%</b>

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Укрупненный анализ отчетов о прибылях и убытках Общества позволяет сделать следующие наблюдения и выводы.

1. В период 2011 г. – 2012 г. Общество не имело валовой выручки. В период с 2013 г. по 2014 г. наблюдается рост величины валовой выручки. По итогам 9 мес. 2015 г. валовая выручка Общества составляет 6 119 тыс. руб.
2. Основной статьёй расходов в период с 2013 г. по 9 мес. 2015 г. является себестоимость. По итогам 9 мес. 2015 г. себестоимость превышает величину валовой выручки Общества.
3. В период с 2011 г. по 2012 г. финансовые показатели деятельности Общества отрицательные. По итогам 2013 г. и 2014 г. деятельность Общества прибыльная. По состоянию на 30.09.2015 г. Общество имеет убыток в размере 94 340 тыс. руб.

### 2.3.5. Анализ структуры активов и обязательств

Данный анализ производится на основе бухгалтерских балансов за период с 31.12.2011 г. по 30.09.2015 г. Скомпилированный исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса (нормированная относительно валюты баланса) представлены в табл. 4 и табл. 5 соответственно.

Таблица 4.

Скомпилированный исторический баланс ЗАО «Микрорайон 6», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0
Основные средства	0	0	0	438 160	0
Незавершенное строительство	254 236	0	404 524	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	6	19	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	0	255 661	0	0	152 999
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>254 242</b>	<b>255 680</b>	<b>404 524</b>	<b>438 160</b>	<b>152 999</b>
Запасы	0	0	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	42	26 462	39 432	3 593
Дебиторская задол. (через 12 мес.)	0	0	0	0	0
Дебиторская задол. (до 12 мес.)	0	55	303 562	304 240	9 096
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	305 850	144 000	39 350
Денежные средства	3 736	2 220	43	10 925	19

Наименование показателей	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Прочие оборотные активы	0	44	0	0	0
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>3 736</b>	<b>2 361</b>	<b>635 917</b>	<b>498 597</b>	<b>52 058</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>257 978</b>	<b>258 041</b>	<b>1 040 441</b>	<b>936 757</b>	<b>205 057</b>
Акционерный капитал	258 000	258 000	258 000	258 000	258 000
Добавочный капитал	0	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток)	-22	-75	15 472	25 311	-69 029
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>257 978</b>	<b>257 925</b>	<b>273 472</b>	<b>283 311</b>	<b>188 971</b>
Долгосрочные кредиты банков	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Краткосрочные кредиты банков	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	0	6	766 968	653 446	16 086
Прочие краткосрочные обязательства	0	110	0	0	0
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>0</b>	<b>116</b>	<b>766 968</b>	<b>653 446</b>	<b>16 086</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>257 978</b>	<b>258 041</b>	<b>1 040 440</b>	<b>936 757</b>	<b>205 057</b>

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 5.

## Скомпилированный исторический баланс ЗАО «Микрорайон 6» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Нематериальные активы	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,0%
Основные средства	0,0%	0,0%	0,00%	46,77%	0,0%
Незавершенное строительство	98,5%	0,0%	38,88%	0,00%	0,0%
Долгосрочные финансовые вложения	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,0%
Доходные вложения в мат. ценности	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,0%
Отложенные налоговые активы	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,0%
Прочие внеоборотные активы	0,0%	99,1%	0,00%	0,00%	74,6%
<b>Итого внеоборотные активы</b>	<b>98,6%</b>	<b>99,1%</b>	<b>38,88%</b>	<b>46,77%</b>	<b>74,6%</b>
Запасы	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,0%
НДС по приобретенным ценностям	0,0%	0,02%	2,54%	4,21%	1,8%
Дебиторская задол. (через 12 мес.)	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,0%
Дебиторская задол. (до 12 мес.)	0,0%	0,0%	29,18%	32,48%	4,4%
Краткосрочные финансовые вложения	0,0%	0,0%	29,40%	15,37%	19,2%
Денежные средства	1,4%	0,9%	0,00%	1,17%	0,0%
Прочие оборотные активы	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,0%
<b>Итого оборотные активы</b>	<b>1,4%</b>	<b>0,9%</b>	<b>61,12%</b>	<b>53,23%</b>	<b>25,4%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>
Акционерный капитал	100,0%	99,98%	24,80%	27,54%	125,8%
Добавочный капитал	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Резервы	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Прибыль / (убыток)	0,0%	0,0%	1,49%	2,70%	-33,6%
<b>Итого собственный капитал</b>	<b>100,0%</b>	<b>99,96%</b>	<b>26,28%</b>	<b>30,24%</b>	<b>92,2%</b>

Наименование показателей	31.12.2011 г.	31.12.2012 г.	31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	30.09.2015 г.
Долгосрочные кредиты банков	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные обязательства	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>
Краткосрочные кредиты банков	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%	0,0%
Кредиторская задолженность	0,0%	0,0%	73,72%	69,76%	7,8%
Прочие краткосрочные обязательства	0,0%	0,0%	0,00%	0,0%	0,0%
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,0%</b>	<b>73,72%</b>	<b>69,76%</b>	<b>7,8%</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

### 1. Анализ динамики изменения валюты баланса.

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 Общества, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Динамика изменения валюты баланса Общества представлена на рис. 1.

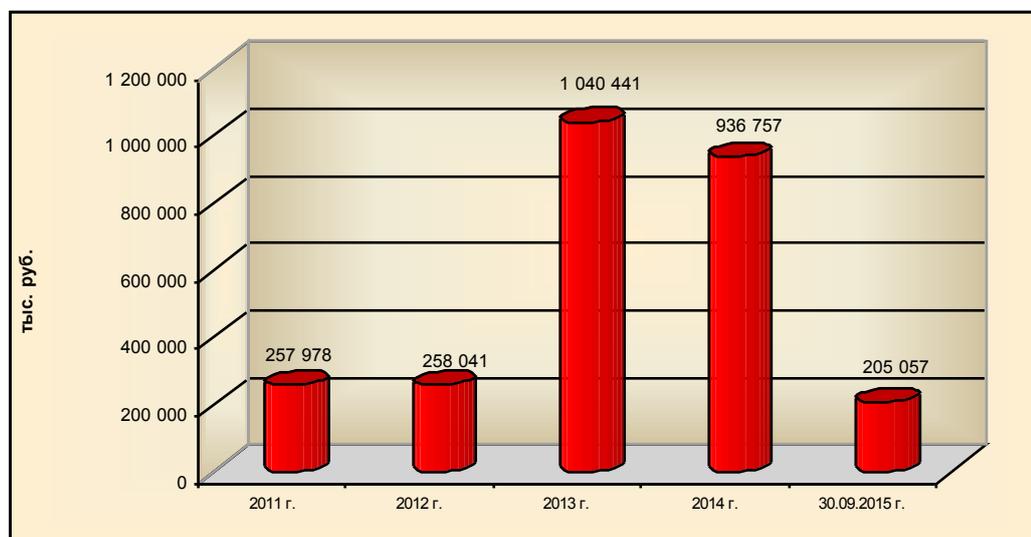


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества представлены в табл. 6.

Таблица 6.

### Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2012 г.	Рост	Источником роста является кредиторская задолженность	Рост, наблюдается рост внеоборотных активов и сокращение денежных средств	Рост, наблюдается рост кредиторской задолженности и прочих краткосрочных обязательств.
2013 г.	Рост	Источником роста является кредиторская задолженность	Рост, наблюдается существенный рост внеоборотных активов, а так же дебиторской задолженности и	Рост, наблюдается существенное увеличение кредиторской задолженности

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2014 г.	Снижение	Причиной снижения является сокращение кредиторской задолженности	краткосрочных финансовых вложений Снижение, наблюдается рост внеоборотных активов и снижение краткосрочных финансовых вложений при относительной стабильности дебиторской задолженности.	Снижение, наблюдается снижение кредиторской задолженности
9 мес. 2015 г.	Снижение	Причиной снижения являются убытки отчетного периода и сокращение кредиторской задолженности	Снижение, наблюдается сокращение активов и сокращение дебиторской задолженности, краткосрочных финансовых вложений.	Снижение, наблюдается сокращение кредиторской задолженности

Источник: 1. Анализ Оценщика.

2. В период 2011 г. – 2012 г. основу активов Общества составляли внеоборотные активы. Доля внеоборотных активов в структуре активов в указанный период составляла более 99% совокупных активов Общества. По состоянию на 31.12.2013 г. в структуре активов Общества произошли существенные изменения, заключающиеся в увеличении оборотных активов. Абсолютная величина оборотных активов составила 635 917 тыс. руб., что эквивалентно 61,2% совокупных активов. По итогам 2014 г. доля оборотных активов в удельном выражении сократилась и составила 53,2% совокупных активов (498 597 тыс. руб. в абсолютном выражении). По состоянию на последнюю отчетную дату доля внеоборотных активов значительно выросла и составляет 74,6% совокупных активов в удельном выражении и 152 999 тыс. руб. в абсолютном выражении, доля оборотных активов составляет 25,4% совокупных активов в удельном выражении и 52 058 тыс. руб. в абсолютном выражении. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 2 и рис. 3.

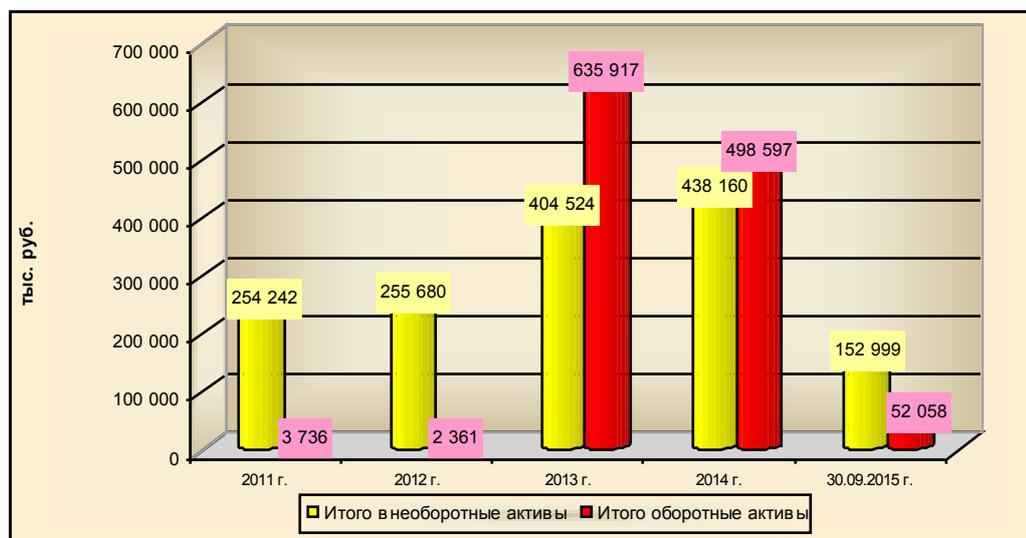
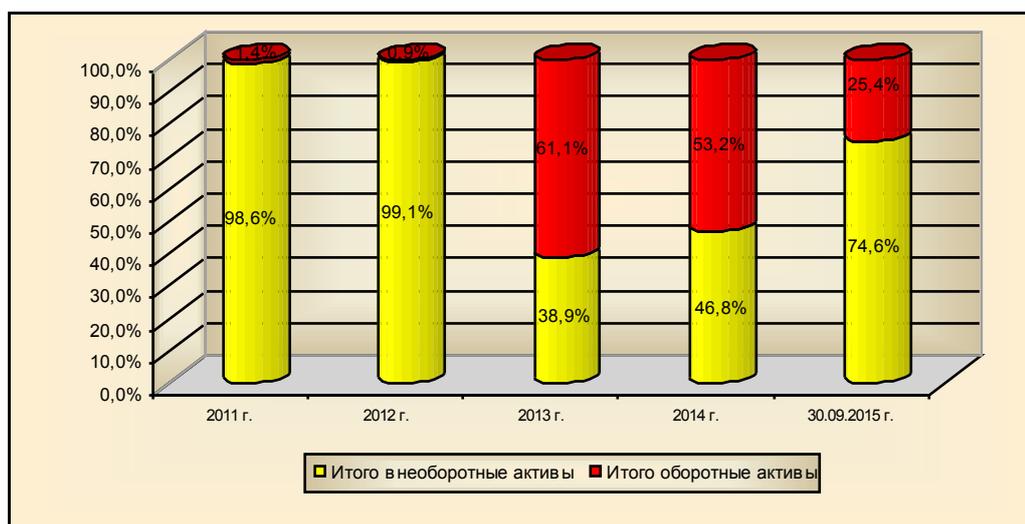


Рис. 2. Динамика изменения активов в абсолютном выражении



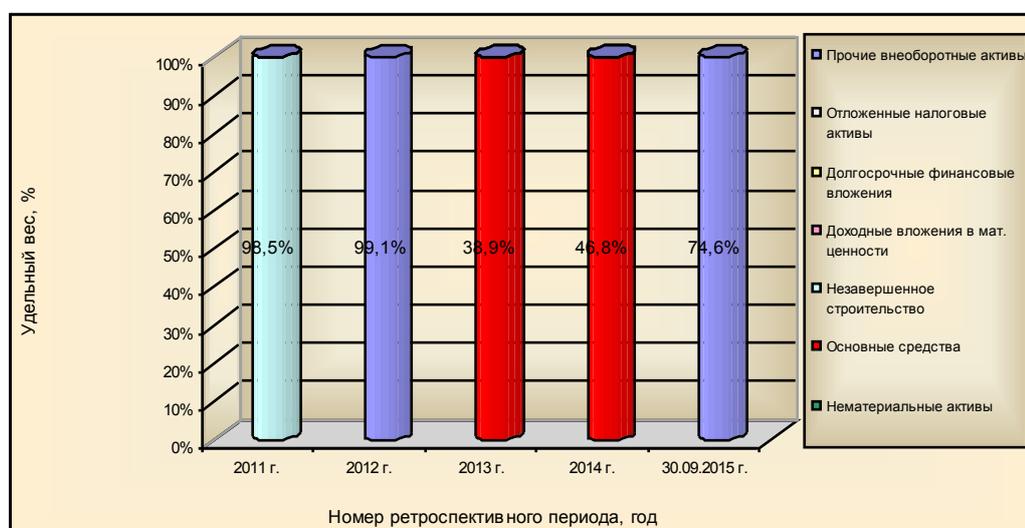
**Рис. 3. Динамика изменения активов в удельном выражении**

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- прочие внеоборотные активы – 74,6% от совокупных активов;
- краткосрочные финансовые вложения – 19,2% от совокупных активов;
- дебиторская задолженность – 4,4% от совокупных активов.

Динамика изменения структуры активов Общества в ретроспективном периоде представлена на рис. 4 и рис. 5.

3. В период 2011 г. – 2012 г. основным источником формирования активов Общества являлся собственный капитал. Доля собственных средств в структуре активов в указанном периоде составляла практически 100% совокупных активов Общества. По состоянию на 31.12.2013 г. доля собственного капитала в структуре источников формирования активов снизилась до 26,28%. По состоянию на указанную дату основным источником формирования активов Общества является кредиторская задолженность, составляющая 73,72% совокупных источников формирования активов. По состоянию на 30.09.2015 г. произошли существенные изменения в структуре источников формирования активов. Основу источников формирования активов составляет собственные средства – 92,2%. Кредиторская задолженность, обеспечивает формирование 7,8% активов. Динамика изменения структуры источников формирования представлена на рис. 6.



**Рис. 4. Динамика изменения структуры внеоборотных активов**

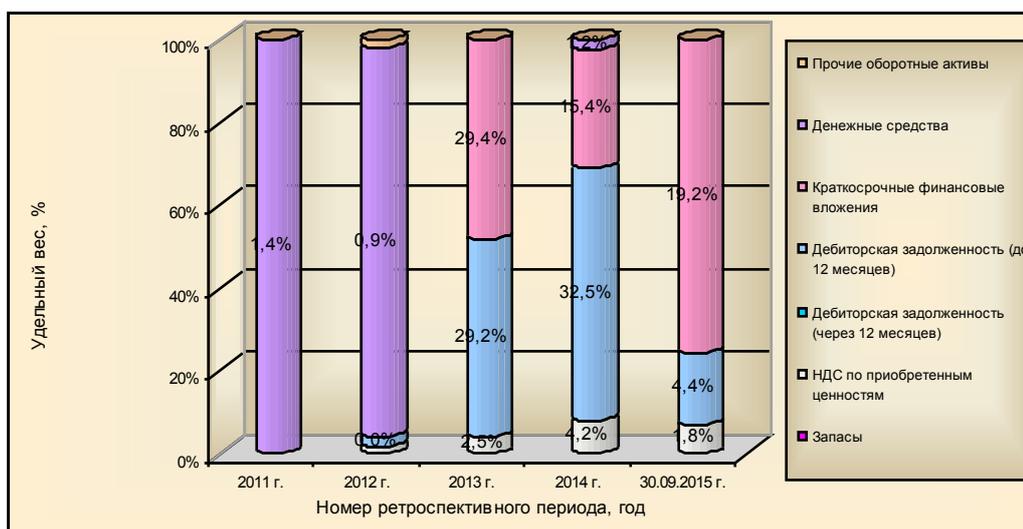


Рис. 5. Динамика изменения структуры оборотных активов

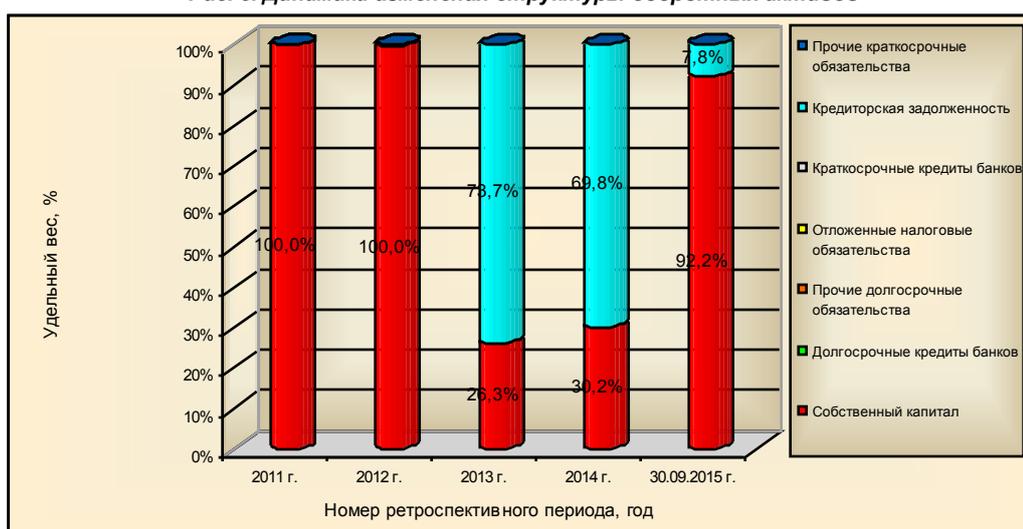


Рис. 6. Динамика изменения структуры источников формирования

**Анализ активов Общества.**

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

1. Нематериальные активы. Отсутствует.
2. Основные средства. Отсутствуют.
3. Незавершенное строительство. Отсутствует.
4. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют.
5. Долгосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.
6. Отложенные налоговые активы. Отсутствуют.
7. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 152 999 тыс. руб.
8. Запасы. Отсутствуют.
9. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 3 593 тыс. руб.
10. Дебиторская задолженность более 12 месяцев. Отсутствуют.
11. Дебиторская задолженность до 12 месяцев. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 9 096 тыс. руб.
12. Краткосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 39 350 тыс. руб.
13. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 19 тыс. руб.
14. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

**Анализ обязательств Общества.**

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

1. Долгосрочные кредиты и займы. Отсутствуют.
2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.
3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.
4. Прочие обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.
5. Краткосрочные кредиты и займы. Отсутствуют.
6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 16 086 тыс. руб.
7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.
8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.
9. Прочие обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.

**2.3.6. Коэффициентный анализ**

При проведении настоящей оценки ретроспективный коэффициентный анализ деятельности Общества не проводился, по причине отсутствия существенного ретроспективного периода и фактического отсутствия хозяйственной деятельности Общества.

**2.3.7. Комплексная оценка финансово-инвестиционной привлекательности Общества**

При проведении настоящей оценки комплексная оценка финансово-инвестиционной привлекательности Общества не проводилась, по причине отсутствия существенного ретроспективного периода и фактического отсутствия хозяйственной деятельности Общества.

**2.3.8. Прогнозные данные**

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности Общества.

**2.4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки****Информация о структуре уставного (складочного) капитала**

Сведения о структуре уставного капитала Общества представлены в табл. 7.

Таблица 7.

**Сведения о структуре уставного капитала Общества**

Наименование показателя	Значение показателя
Общее количество акций	258 000 000 шт.
Номинальная стоимость одной ценной бумаги	1 руб.
Размер уставного капитала	258 000 000 руб.

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

**Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала**

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества представлены в табл. 8.

Таблица 8.

**Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества**

Наименование акционера	Количество акций	Доля от общего количества акций
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Инвестиции Югры» под управлением ООО «УК «Ореол»	258 000 000 шт.	100%
<b>Итого</b>	<b>258 000 000 шт.</b>	<b>100%</b>

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

Права акционеров, предусмотренные учредительными документами, соответствуют правам владельцев обыкновенных акций согласно ФЗ «Об акционерных обществах».

Информация о распределении прибыли Общества

Общество в процессе ликвидации осуществило выплату дивидендов (оставшихся после удовлетворения требований кредиторов денежных средств ЗАО «Микрорайон 16») его единственному акционеру.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данным Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

**2.5. Оценка степени контроля и ликвидности**

Размер участия и соответствующая степень контроля, которой обладает его владелец, значительно влияют на рыночную стоимость. Д. Фишмен, Ш. Пратт и др. описывают степень контроля в следующих терминах:

**Операционный контроль** — способность владельцев доли собственности в капитале выбирать большинство членов Совета директоров.

**Абсолютный контроль** — неограниченная способность владельцев доли в капитале осуществлять все права, обычно связанные с использованием собственности, включая право ликвидировать компанию.

Согласно федеральному закону «Об акционерных Обществах» права акционеров в зависимости от принадлежащего им пакета можно представить следующим образом (см. табл. 9).

Таблица 9.

Размер пакета	От чего рассматривается процент	Состав прав (дополнительно к предыдущему)
0,01%	От общего количества размещённых обыкновенных акций	Получение дивидендов и дохода от прироста курсовой стоимости акций; право требовать у Общества выкупа акций в случаях, предусмотренных законодательством.
1% плюс 1 акция	То же	Право требовать список лиц, имеющих право участвовать в собрании акционеров; обращение в суд с исками к высшему менеджменту о возмещении убытков, причинённых Обществу.
2% плюс 1 акция	То же	Право вносить вопросы в повестку дня общего собрания и выдвигать кандидатуру в совет директоров.
10% плюс 1 акция	То же	Право созыва внеочередного собрания акционеров и требования внеочередной проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества.
25% плюс 1 акция	От количества акции, представленных на собрании	Возможность блокирования решений общего собрания акционеров по вопросам: изменения устава общества, реорганизации и ликвидации общества, определения количества, номинальной стоимости, категории объявленных акций и прав, предоставляемых ими, приобретения обществом размещённых акций в случаях, предусмотренных законом
30% плюс 1 акция	От общего количества размещённых обыкновенных акций	Обеспечение кворума на повторном собрании акционеров.
50% плюс 1 акция	От количества акций, представленных на собрании	Избрание генерального директора, обеспечение принятия общим собранием акционеров всех решений, не требующих «квалифицированного» большинства (3/4).
75% плюс 1 акция	То же	Обеспечение принятия общим собранием акционеров любых решений, отнесённых к его компетенции.
90% плюс 1 акция	От общего количества размещённых обыкновенных акций	Невозможность существования 10%-ного пакета акций в руках другого акционера.
100%	То же	Весь пакет прав в Обществе, отсутствие каких либо прав у других лиц.

Источник. 1. Федеральный закон «Об акционерных Обществах». 2. Анализ Оценка.

Применительно к объекту оценки в составе 100% пакета акций Общества, можно утверждать, о наличии признаков абсолютного и операционного контроля над деятельностью Общества.

**Ликвидность** - способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в %), на которую уменьшается стоимость

оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности.

Существуют две основные группы факторов, увеличивающие и уменьшающие размер скидки. Первая группа факторов, увеличивающая размер скидки, включает:

- низкие дивиденды или невозможность их выплатить;
- неблагоприятные перспективы продажи акций Общества или его самого;
- ограничения на операции с акциями.

Ко второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:

- возможность свободной продажи акций или самого Общества;
- контрольный характер пакета;
- высокие дивиденды.

## 2.6. Описание текущего использования объекта оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств владельцев паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объекта или доходы от дивидендов.

### III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида оценки в отчете об оценке должен содержаться анализ рынка объекта (объектов) оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его (их) стоимость.

В общем случае процесс определения стоимости заключается в реализации ряда расчетных и аналитических процедур – методов оценки.

В соответствии с ФСО № 1 **методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе *существенной* для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. **Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Соответственно в качестве ценообразующих факторов следует рассматривать входные параметры расчетных моделей, реализующих тот или иной метод оценки. При этом выбор состава ценообразующих факторов зависит от принятых для расчетов подходов и методов оценки.

Для целей настоящей оценки, анализ рынка объекта оценки включал следующие этапы:

1. Обзор макроэкономической ситуации.
2. Российский рынок слияния и поглощений (M&A).
3. Анализ внебиржевых сделок.
4. Прогноз социально-экономического развития.

#### 3.2. Основные тенденции социально - экономического развития в январе - сентябре 2015 года

##### Общие тенденции

Предварительные данные за сентябрь показали на прекращение помесечного спада и переход к положительным тенденциям динамики ВВП. По предварительной оценке Минэкономразвития России, после стабилизации в июле-августе динамика ВВП с учетом сезонной корректировки в сентябре показала рост на уровне 0,3% к предыдущему месяцу. Этому способствовали положительные тенденции, наблюдавшиеся в добыче полезных ископаемых, обрабатывающих производствах, сельском хозяйстве, на транспорте. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в сентябре оказало увеличение, по предварительным данным, топливно-энергетического экспорта и чистых налогов на продукты. Продолжилась тенденция замедления темпов снижения в строительстве.

Главным негативным моментом сентября стало значительное снижение динамики розничной торговли и сохраняющееся снижение динамики платных услуг населению.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре годовая динамика ВВП снизилась на 3,8% против снижения на 4,5% в августе соответственно, с начала года снижение ВВП составило 3,8% к соответствующему периоду 2014 года.

Динамика промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения в августе вновь перешла в положительную область – прирост к предыдущему месяцу составил 0,8 процента. При этом продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,2%), впервые в текущем году положительную динамику с исключением сезонности показали обрабатывающие производства – прирост составил 1,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, по оценке Минэкономразвития России, снизилось на 0,5 процента.

В отраслях промежуточного спроса в сентябре продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; восстановился рост в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после небольшого роста в августе продолжилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

Из потребительских отраслей в сентябре продолжился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, восстановился - в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака и продолжилось сокращение в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса возобновился рост в производстве транспортных

средств и оборудования, в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после роста в июле-августе вновь сократилось производство машин и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, динамика инвестиций в основной капитал с исключением сезонности по отношению к августу в сентябре составила -0,1 процента.

В сентябре сохранилась тенденция замедления снижения динамики с исключением сезонности в строительстве. По оценке Минэкономразвития, оно составило 0,4% против 0,9% в августе и 0,8% в июле.

В сельском хозяйстве сохраняется устойчивый рост производства, составивший 1,3% с исключением сезонности (в августе – рост на 1,1% соответственно).

Негативным моментом сентября стало значительное снижение, после стабилизации в августе, оборота розничной торговли - на 0,9% с исключением сезонности. Снижение динамики платных услуг населению составило, как и в августе, 0,3 процента.

После некоторого роста в августе, как и ожидалось, безработица (с исключением сезонного фактора) в сентябре вернулась к уровню июля (5,5%).

В сентябре реальная заработная плата с исключением сезонного фактора показала нулевую динамику.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в сентябре остались в отрицательной зоне. Сокращение составило 0,6% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

Экспорт товаров в сентябре 2015 г., по оценке, составил 25,6 млрд. долл. США (67,2% к сентябрю 2014 г. и 101,1% к августу 2015 года).

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (64,3% к сентябрю 2014 г. и 100,7% к августу 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2015 г., по оценке, составило 8,9 млрд. долл. США и относительно сентября 2014 г. снизилось на 26,6 процента.

В сентябре инфляция потребительских цен ускорилась до 0,6% против 0,4% в августе, с начала года – 10,4%, за годовой период – 15,7% (в 2014 г.: с начала месяца – 0,7%, с начала года – 6,3%, за годовой период – 8,0%).

Основные показатели развития экономики по итогам января – сентября 2015 года представлены в табл. 10.

Таблица 10.

**Основные показатели развития экономики по итогам января – сентября 2015 года**  
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2014		2015		
	сентябрь	январь-сентябрь	август	сентябрь	январь-сентябрь
ВВП <sup>1)</sup>	100,8	100,9	98,8	96,6	97,8
Индекс потребительских цен, на конец периода <sup>2)</sup>	101,0	102,3	102,2	101,2	107,4
Индекс промышленного производства <sup>3)</sup>	101,4	101,1	98,4	99,4	99,6
Обрабатывающие производства <sup>4)</sup>	103,5	102,4	97,2	98,1	98,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,7	102,5	103,2 <sup>7)</sup>	104,2 <sup>7)</sup>	103,5 <sup>7)</sup>
Инвестиции в основной капитал	95,3	94,7	93,5 <sup>7)</sup>	94,7 <sup>7)</sup>	94,0 <sup>7)</sup>
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	94,3	93,6	96,9 <sup>7)</sup>	93,3 <sup>7)</sup>	95,3 <sup>7)</sup>
Ввод в действие жилых домов	125,4	130,6	147,7	124,4	132,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения	92,7	96,6	98,4 <sup>7)</sup>	98,2 <sup>7)</sup>	98,6 <sup>7)</sup>
Реальная заработная плата	103,8	104,4	92,6 <sup>7)</sup>	90,7 <sup>7)</sup>	91,7 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	31 486	30 057	31 325	33 205 <sup>5)</sup>	31 800 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,4	5,5	5,8	5,9 <sup>6)</sup>	5,7 <sup>6)</sup>
Оборот розничной торговли	104,5	103,9	92,8	91,3	93,3

Наименование показателя	2014		2015		
	сентябрь	январь-сентябрь	август	сентябрь	январь-сентябрь
Объем платных услуг населению	101,3	101,2	98,9 <sup>7)</sup>	98,0 <sup>7)</sup>	99,2 <sup>7)</sup>
Экспорт товаров, млрд. долл. США	47,0	123,0	29,2	29,9 <sup>8)</sup>	86,6 <sup>8)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	27,4	72,5	15,6	18,2 <sup>8)</sup>	46,2 <sup>8)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	106,7	106,8	57,3	54,5	52,8

<sup>7)</sup> Оценка Минэкономразвития России.

<sup>2)</sup> Ноябрь и декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в % к декабрю предыдущего года.

<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства",

"Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>4)</sup> С учетом поправки на неформальную деятельность.

<sup>5)</sup> Оценка Росстата.

<sup>6)</sup> Предварительные данные.

Продолжается одновременное сокращение потребительского и инвестиционного спроса.

Расходы на конечное потребление сократились в годовой оценке на 6,2 процента. Потребление домашних хозяйств снизилось на 8,7%, сектора государственного управления осталось на уровне предыдущего года, а расходы некоммерческих организаций, обслуживающих домашние хозяйства, выросли на 1,9 процента. Если по сравнению со II кварталом 2014 г. ситуация поменялась на противоположную, то по сравнению с I кварталом 2015 г. качественных изменений не произошло. Глубина падения сократилась всего на 0,2 п. пункта. Спад инвестиционного спроса (в отличие от потребительского) резко ускорился. Валовое накопление сократилось в годовой оценке на 37,8%, что хуже показателей II квартала 2014 г. более чем в 4 раза, и I квартала текущего года почти на треть. Ускорение спада связано с резким сокращением запасов материальных средств, отрицательный прирост которых достиг 6,7% ВВП. В то же время, замедлился спад накопления основного капитала (до 7,4% против 8,8% в I квартале 2015 года).

Положительными факторами стали замедление сокращения инвестиций в основной капитал, затрат на содержание и эксплуатацию природоохранных объектов и продолжающееся с начала 2015 года резкое увеличение поголовья взрослого и производительного скота (основного стада).

В сентябре ослабление номинального эффективного курса рубля составило 1,4%, а в целом за январь-сентябрь 2015 г. (из расчета сентябрь 2015 г. к декабрю 2014 г.) – 6,4 процента. Реальный эффективный курс за сентябрь ослаб на 0,9%, в целом за первые девять месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 0,4 процента.

По расчетам Минэкономразвития России, за сентябрь текущего года ослабление рубля в реальном выражении к доллару составило 1,6%, к евро – 2,9%, к фунту стерлингов – 0,2%, к швейцарскому франку – 1,8%, к японской иене – 4,3%, к канадскому доллару – 0,7 процента. В целом за январь-сентябрь (из расчета сентябрь 2015 г. к декабрю 2014 г.) реальное ослабление рубля к доллару составило 9,4%, к фунту стерлингов – 6,5%, к швейцарскому франку – 7,7%, к японской иене – 8,15%, укрепление к евро – 0,7%, к канадскому доллару – 3,4 процента.

По состоянию на 1 сентября текущего года объем денежной массы в национальном определении (денежного агрегата M2) составил 33030,7 млрд. руб., увеличившись с начала года на 2,9% (за аналогичный период 2014 г. – сократился на 2,3%). Годовой темп прироста агрегата M2 возрос с 2,2% на 01.01.15 до 7,6% на 01.09.15.

За январь-август 2015 года объем рублевых депозитов, входящих в агрегат M2, возрос на 5,2%, а объем наличных денег в обращении вне банковской системы сократился на 5,4% (за аналогичный период 2014 г. – снижение на 2,8% и 0,3% соответственно). В структуре агрегата M2 доля наличных денег в обращении снизилась с 22,3% на 01.01.15 до 20,5% на 01.09.15.

Численность постоянного населения Российской Федерации на 1 сентября 2015 г. составила 146,4 млн. человек. С начала года число жителей России возросло на 135,0 тыс. человек.

На потребительский рынок продолжают оказывать мощное давление отдельные макропоказатели и в первую очередь сокращение реальных располагаемых доходов населения, рост цен на товары и, как следствие, переход домашних хозяйств на избирательно-сберегательную модель текущего потребления.

Влияние введенных санкций и контрсанкций на внутренний рынок проявляется в стагнации потребительского спроса населения на отдельные товары и услуги.

## **Финансовый сектор**

### **Валютный рынок**

С конца августа до конца сентября курс российской валюты относительно основных мировых валют

несколько повысился, на его динамику по-прежнему оказывали влияние конъюнктура рынка нефти и геополитическая ситуация.

По итогам января-сентября 2015 г. официальный курс доллара США к рублю повысился на 17%, до 65,7364 руб. за доллар США на 1 октября 2015 г., курс евро к рублю увеличился на 8%, до 73,7760 руб. за евро, стоимость бивалютной корзины – на 12%, до 69,3542 рубля.

В условиях сохранения ограниченного доступа российских компаний и банков к западным финансовым рынкам Банк России в январе-сентябре текущего года продолжил проводить операции предоставления кредитным организациям иностранной валюты на возвратной основе. При этом в январе с целью дальнейшего расширения возможностей кредитных организаций по управлению собственной валютной ликвидностью и по рефинансированию внешних кредитов российских организаций-экспортеров в иностранной валюте Банк России в дополнение к операциям репо в иностранной валюте начал проведение аукционов по предоставлению банкам кредитов в иностранной валюте, обеспеченных залогом прав требования по кредитам в иностранной валюте.

Использование операций Банка России по предоставлению валютной ликвидности позволило в значительной мере смягчить прохождение наиболее сложного этапа адаптации российской экономики к условиям ограниченного доступа на международные рынки капитала.

Объем международных резервов Российской Федерации за январь-сентябрь 2015 г. снизился на 3,7% и по состоянию на 1 октября 2015 г. составил 371,3 млрд. долл. США.

#### Денежный рынок

На протяжении первого полугодия 2015 г. обороты денежного рынка оставались стабильными. Средний дневной оборот однодневных сделок в рублях на денежном рынке (межбанковские кредиты, сделки репо и «валютный своп») в январе – июне 2015 г. составил 2,1 трлн. рублей. В III квартале 2015 г. он увеличился до 2,4 трлн. руб. за счет роста активности крупнейших участников денежного рынка.

#### Рынок акций

Капитализация рынка акций, обращающихся на Московской бирже, по состоянию на 30 сентября 2015 г. составила 422,88 млрд. долл. США. У ключевых российских компаний в сентябре 2015 г. наблюдается незначительное уменьшение объемов капитализации по сравнению с августом 2015 года. Наибольший прирост капитализации за 9 месяцев в 19,86% наблюдается у ОАО «Сбербанк», капитализация которого составила 25,6 млрд. долл. США по состоянию на 30 сентября 2015 года. Наибольшее уменьшение капитализации за 9 месяцев отмечено у ОАО «Газпром» (-12,23%), ОАО «ЛУКОЙЛ» (-12,76%) и ОАО «Банк ВТБ» (-12,14%).

#### Рынок корпоративных облигаций

Стоимость корпоративных облигаций в обращении на конец сентября 2015 г. составила 7,6 трлн руб., увеличившись по сравнению с началом года на 15,5%.

К концу сентября 2015 г. было размещено 1159 эмиссий облигаций 374 эмитентами.

Наибольший объем из общего объема составили облигации банков и финансовых институтов (3,6 трлн руб. - 46,7%), выпуски облигаций предприятий нефтегазовой отрасли составили 1,8 млрд руб. (23,2%), выпуски облигаций транспортных компаний – 546,8 млрд руб. (7,2%).

Наиболее крупные выпуски за период осуществили ОАО «Роснефть» (400 млрд. руб.), ОАО «РЖД» (100 млрд. руб.), ОАО «ВЭБ Лизинг» (54,8 млрд. руб.).

Объем рынка российских корпоративных еврооблигаций за январь – сентябрь 2015 г. сократился на 12,4% и к концу периода составил 145,3 млрд долл. США (в годовом исчислении снижение составило 17,5%).

#### Состояние банковского сектора

Совокупные активы банковского сектора в январе-сентябре 2015 г. возросли на 2,0% (в сентябре – увеличились на 1,0%), до 79 трлн рублей. Количество действующих кредитных организаций с начала 2015 г. уменьшилось с 834 до 767.

Ресурсная база. Объем депозитов и средств на счетах организаций (кроме кредитных организаций) увеличился за сентябрь на 2,2%, до 25 трлн руб., а вкладов населения – на 0,4%, до 21 трлн рублей. За январь-сентябрь 2015 г. прирост объема депозитов и средств на счетах организаций составил 6,4% (-1,5%), одновременно вклады населения выросли на 14,3% (+9,4%).

Задолженность банков по кредитам, депозитам и прочим привлеченным средствам, полученным от Банка России, за январь-сентябрь 2015 г. уменьшилась на 38,0% (в сентябре – на 11,8%), до 5758 млрд руб., а их доля в пассивах банковского сектора – с 12,0 до 7,3%.

Совокупный объем кредитов экономике за сентябрь снизился на 0,1%, до 43 трлн руб., в том числе кредиты нефинансовым организациям сократились на 0,2%, а кредиты физическим лицам – на 0,1%.

Объем требований кредитных организаций к Банку России (по депозитам и корреспондентским счетам) за сентябрь увеличился на 8,9%, одновременно выросла – с 2,0 до 2,2% – доля этих требований в активах банковского сектора.

Портфель ценных бумаг за сентябрь увеличился на 1,6%, при этом долговые ценные бумаги, занимающие 82% портфеля, выросли на 1,2%.

За январь-сентябрь 2015 г. кредитными организациями получена прибыль в размере 128 млрд руб. (за аналогичный период 2014 г. прибыль составила 685 млрд руб.). Резервы на возможные потери увеличились с начала года на 23,7%, или на 961 млрд руб. (за аналогичный период 2014 г. – на 22,8%, или на 649 млрд руб.).

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

### 3.3. Российский рынок слияния и поглощений (M&A) по итогам января - сентября 2015 года

По итогам девяти месяцев 2015 года российский рынок M&A находился на самом низком уровне за весь посткризисный период. Совокупное число сделок за январь-сентябрь 2015 года составило 314 транзакций — на 15,6% меньше, чем за тот же период годом ранее (372 транзакции).

Их общая стоимость составила \$28,97 млрд. — на 27% меньше, чем в январе-сентябре 2014 года (\$39,69 млрд.). По итогам 2015 года объем рынка, по прогнозам Информационного агентства АК&М, не превысит \$40 млрд.

Средняя стоимость сделки (за вычетом крупнейших от \$1 млрд.) упала на 21% к январю-сентябрю 2014 года, до \$46,4 млн. с \$58,8 млн. Половина всех сделок в 2015 году происходила в низшем ценовом диапазоне стоимостью до \$10 млн.

Зато **в рублевом эквиваленте рынок продолжает демонстрировать прирост**. Сумма сделок за девять месяцев 2015 года составила 1,67 трлн. руб., что на 17% больше, чем в январе-сентябре 2014 года (1,43 трлн. руб.). Однако в значительной степени на это повлияли инфляция и падение курса рубля к доллару.

По итогам 2015 года объем рынка в рублевом эквиваленте может составить, по прогнозам АК&М, около 2 трлн. руб. и превысить итог 2014 года на 7-8%.

Первое место в рейтинге отраслей на российском рынке M&A по сумме сделок в январе-сентябре 2015 года заняли **строительство и девелопмент**, где произошло 54 сделки на \$11,67 млрд. (40,3% объема рынка). Сумма сделок в отрасли за девять месяцев текущего года выросла в 3,4 раза. Крупнейшей сделкой года и исторически крупнейшей для отрасли стала покупка в апреле группы компаний «Стройгазконсалтинг» Газпромбанком и United Capital Partners оценочно за \$7 млрд. Благодаря одной этой сделке было сформировано 60% общей суммы сделок в отрасли. Но даже за ее вычетом сумма сделок была в 1,4 раза больше, чем в прошлом году.

На втором месте в рейтинге отраслей за девять месяцев 2015 года находился **топливно-энергетический комплекс** с 18 сделками на \$6,02 млрд. (20,8% объема рынка). В сентябре в ТЭК состоялось две крупнейших сделки с начала года. Прежде всего, менеджмент ЛУКОЙЛа консолидировал оперативный контроль над компанией. Расчетная стоимость этой сделки составляет почти \$1,55 млрд. Также в сентябре была завершена сделка по обмену активами между «Газпромом» и немецкой BASF Wintershall оценочной стоимостью \$1,5 млрд.

В целом в январе-сентябре 2015 года количество сделок в отрасли несколько выросло — до 18 транзакций с 17 годом ранее. Тем не менее, отставание от прошлого года по суммарной стоимости сделок преодолеть не удалось, она оказалась на 57,7% меньше, чем годом ранее.

**Транспорт** в январе-сентябре 2015 года находился на третьем месте в рейтинге отраслей и продемонстрировал рекордные темпы роста M&A-активности. В отрасли отмечено всего 17 сделок, но их суммарная стоимость увеличилась по сравнению с тем же периодом предыдущего года в 5,4 раза, до \$3,02 млрд. (10,4% объема рынка). Это было обусловлено завершением крупнейшей сделки в отрасли с 2010 года — покупки структурами Андрея Бокарева 74% терминала «Усть-Луга ойл» у группы Gupvog. Стоимость этой сделки, по нашим подсчетам, составила \$2,467 млрд. Основная M&A-активность сосредоточена в 2015 году в аэропортовом сегменте и сегменте морских портов и терминалов.

На четвертом месте за девять месяцев 2015 года находились **финансовые институты** с 37 сделками на \$1,89 млрд. (6,5% объема рынка). Однако этот результат заметно отстает от показателей прошлого года. Хотя число сделок выросло в годовом сравнении на 8,8%, их суммарная стоимость снизилась на 32,4% по сравнению с январем-сентябрем 2014 года.

Сделки с банками по-прежнему составляют львиную долю M&A-активности в финансовом секторе. Однако в январе-сентябре 2015 года заметно выросла доля сделок, связанных с санацией (на них пришлось 19% всех сделок M&A в финансовом секторе за этот период и 32% сделок с банками). В последние месяцы санация стала фактически основным видом перехода прав собственности на

банки. Крупнейшей сделкой девяти месяцев 2015 года в отрасли стал переход к Бинбанку части активов и обязательств Пробизнесбанка в рамках процедуры санации расчетно на \$376 млн.

На пятом месте в рейтинге отраслей в январе-сентябре 2015 года находилась **торговля** с 30 сделками на \$1,39 млрд. (4,8% объема рынка). Крупнейшей сделкой за этот период стала продажа торговой галереи «Модный сезон» в Москве оценочно за \$300 млн.

В целом по итогам девяти месяцев 2015 года только три отрасли смогли показать значительный прирост по сумме сделок: транспорт (в 5,4 раза), строительство и девелопмент (в 3,4 раза) и сельское хозяйство (+78%), где сделки стимулируются эмбарго на импорт продовольствия из ЕС.

По большинству остальных отраслей экономики отмечен серьезный спад. Так, суммарная стоимость сделок в машиностроении рухнула на 85,2% по сравнению с январем-сентябрем 2014 года, в добыче полезных ископаемых — на 84,4%, в телекоме — на 76,9%, в химической промышленности — на 77,3%, в информационных технологиях — на 74,4%, в пищевой промышленности — на 70,8%.

Трансграничная **M&A-активность российских компаний** в январе-сентябре 2015 года находилась на самом низком уровне за последние шесть лет. За этот период российские покупатели совершили всего 17 сделок за рубежом, почти в 2 раза меньше, чем за январь-сентябрь 2014 года (32 транзакции). При этом сумма сделок упала в 5,5 раза — до \$1,93 млрд. против \$10,62 млрд. за тот же период прошлого года. Сделкам препятствуют как падение курса рубля к доллару и евро, что делает иностранные активы слишком дорогими для российских компаний, так и политические риски. Трансграничные сделки российских покупателей занимают более или менее заметную долю рынка лишь в нескольких отраслях: топливно-энергетическом комплексе (26% суммы сделок за девять месяцев 2015 года), пищевой промышленности (17%) и информационных технологиях (9%).

Что касается **сделок иностранных инвесторов с российскими активами**, их число, наоборот, не снижается — в январе-сентябре 2015 года отмечено 48 таких транзакций, столько же, сколько за аналогичный период прошлого года. Однако суммарная стоимость сделок упала вдвое, до \$4,8 млрд. с \$9,68 млрд. в январе-сентябре прошлого года.

Также следует учитывать, что львиная доля таких сделок (около 80% суммарной стоимости) приходится на активы, которые физически находятся вне России. По сути, это распродажа собственности российских компаний за рубежом.

Наибольшую долю сделки иностранных инвесторов с российскими активами занимают в телекоме (80% суммы сделок за январь-сентябрь 2015 года). Также велико их участие в сельском хозяйстве (71% суммы сделок), добыче нефти и газа (18%), пищевой промышленности (16%), строительстве и девелопменте (12%).

В некоторых отраслях иностранные инвесторы, в основном из Европы и США, сокращают свое присутствие в России. Прежде всего, это касается средств массовой информации, где действует закон о 20%-ном пороге доли зарубежных акционеров в капитале СМИ. К 1 января 2016 года все российские медиа обязаны изменить структуру собственности. В июле уже сменили структуру собственности телеканалы Fox International Channels, в том числе канал National Geographic, в августе — Hearst Shkulev и Discovery Communications, в сентябре — российские «дочки» Edipresse и Axel Springer.

Продолжается и уход иностранных акционеров из российской финансовой системы. За последние несколько лет свои российские банки уже продали Santander Consumer Finance, Barclays, Straumborg, WestLB, группа KBC, GE Money, Приватбанк, DNB, ICICI Bank.

Инвесторы из Европы и США уходят и из российского сельского хозяйства, что связано с ужесточением правил владения сельхозземлями для иностранцев и финансовыми проблемами компаний. В то же время в июне-июле 2015 года наметился новый тренд — замена европейских инвесторов на покупателей из стран Восточной Азии и Ближнего Востока. Так, тайландская Chaogon Rokphand Group совершила крупнейшую сделку в аграрном комплексе в 2015 году — купила птицефабрики «Северная» и «Войсковицы» за \$680 млн.

Топ-10 сделок с участием российских компаний в январе-сентябре 2015 года представлен на рис. 6.

	Отрасль	Объект сделки	Продавцы	Покупатели	Пакет	Стоим., \$ млн.	Формат	Дата
1	Строит.	Группа компаний «Стройгазконсалтинг»	Руслан Байсаров, Зияд Манасир	АО «Газпромбанк», United Capital Partners (по 50%)	100%	7000,0*	Внутр.	апр. 15
2	Транспорт	ОАО «Усть-Луга Ойл»	Группа Gunvor	Структуры Андрея Бокарева	74%	2467,0*	Внутр.	июл. 15
3	ТЭК	ОАО «ЛУКОЙЛ»	Частные акционеры	Lukoil Investments Cyprus Ltd.	4,93%**	1548,9*	Внутр.	сеп. 15
4	ТЭК	Wintershall Erdgas Handelshaus Zug, Wintershall Erdgas Handelshaus, WINGAS, Wintershall Noordzee (Германия)	Wintershall Holding GmbH (BASF SE)	ПАО «Газпром»	По 50%	1500,0*	In-out	сеп. 15
5	ТЭК	ОАО АНК «Башнефть»	ОАО «АФК «Система»	Росимущество	81,6%	1082,5*	Внутр.	апр. 15
6	ТЭК	Sarpan Investment Resources Ltd (Казакстан)	ОАО «ЛУКОЙЛ»	Sinopac (Китай)	50%	1067,0	Out-in	июл. 15
7	Строит.	ОАО «Лафарж Цемент»	Lafarge SA	LafargeHolcim Group (Швейцария)	100%	956,0*	Out-in	июл. 15
8	Строит.	АО «А101 Девелопмент», ПАО «Авгур Эстейт»	Вадим Мошкович	Группа «Био»	По 100%	900,5*	Внутр.	июл. 15
9	Связь	Galata S.p.A. (Италия)	WIND Telecomunicazioni (Vodafone Ltd)	Cellnex Telecom (Испания)	90%	765,0	Out-in	мар. 15
10	Сельское хозяйство	ЗАО «Птицефабрика «Северная», ЗАО «Целебная птицефабрика «Войсковичи»	Agro Invest Emiky B.V.	Charoen Pokphand Foods (Таиланд)	По 100%	680,0	Out-in	июл. 15

Рис. 6. Топ-10 сделок с участием российских компаний в январе-сентябре 2015 года

Источник: <http://www.akm.ru/rus/ma/stat/2015/08.htm>

### 3.4. Анализ биржевых сделок (котировок)

Данный анализ производился на основе данных торгов Московской биржи (образована в декабре 2011 года в результате слияния двух основных российских биржевых групп — ММВБ и РТС) - (<http://moex.com/>).

На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента.

В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (<http://moex.com/>) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнес с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

### 3.5. Анализ внебиржевых сделок

Данный анализ производился на основе данных базы сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (<http://www.akm.ru/>).

В данной базе сделок не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнес с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

### 3.6. Прогноз социально-экономического развития

Данный прогноз производился на основе прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов, подготовленного Министерством экономического развития Российской Федерации.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий социально-экономического развития Российской Федерации с учетом приоритетов и целевых индикаторов социально-экономического развития, сформулированных в Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, прогнозе долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года, указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. и задач, поставленных в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

#### 1. Общие тенденции.

Прогноз социально-экономического развития на 2016 - 2018 годы характеризует развитие российской экономики в условиях сохраняющейся геополитической нестабильности, продолжения применения на протяжении всего прогнозного периода к России экономических санкций со стороны ЕС и США и ответных контрсанкций. Ограничение доступа на мировые рынки капитала для российских компаний и достаточно высокий уровень чистого оттока капитала частного сектора,

связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

Прогноз социально-экономического развития российской экономики разработан на вариантной основе в составе базового, целевого и консервативного вариантов.

Разработанные варианты базируются на единой гипотезе роста мировой экономики со среднегодовыми темпами в 2016 - 2018 годах на уровне 3,4 - 3,6 процента.

Базовый вариант характеризует основные макроэкономические параметры развития экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов и консервативной бюджетной политики, в том числе в части социальных обязательств государства.

Вариант опирается на рыночные ожидания в отношении рынка энергоносителей, отраженные в консенсус-прогнозе мировых агентств, и разработан исходя из среднегодовой цены на нефть Urals в 2016 году 50 долларов США за баррель, в 2017 году - 52 доллара США за баррель, в 2018 году - 55 долларов США за баррель. В 2016 году ожидается снижение стоимости экспортируемого газа в страны дальнего зарубежья относительно уровня 2015 года в том числе в связи с усилением конкуренции на европейских газовых рынках.

В социальной сфере базовый вариант предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет, с одной стороны, ограничиваться сдержанной динамикой доходов населения, с другой поддерживаться постепенным оживлением потребительского кредитования.

Рост ВВП в 2016 году прогнозируется на уровне 0,7%, в дальнейшем, по мере восстановления инвестиционного и потребительского спроса, темпы роста экономики повысятся до 1,9% в 2017 году и до 2,4% в 2018 году.

Целевой вариант разработан в соответствии с поручением Президента Российской Федерации и предполагает выход российской экономики на траекторию устойчивого роста с темпами, не ниже среднемировых, снижение инфляции до уровня 4% и рост производительности труда не менее чем на 5% при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности.

Целевой сценарий отражает переход к новой модели экономического роста. Для достижения целевых параметров потребуются проведение значительных структурных преобразований расходной части федерального бюджета, предполагающих оптимизацию и повышение эффективности бюджетных расходов, радикальный пересмотр государственных программ Российской Федерации в целях соответствия ориентирам и показателям целевого состояния социально-экономического развития Российской Федерации.

Реализация основных мер, предусматриваемых целевым сценарием развития, позволит обеспечить увеличение темпов экономического роста на 1,5 - 2 п. п. по сравнению с базовым сценарием в 2017 - 2018 годах и перейти к 2020 году на устойчивую динамику экономического роста со средним темпом 4,5% в год, обеспечив при этом рост производительности труда не менее чем на 5% в год и достижение целевого уровня инфляции не выше 4 процентов. Основным вклад в увеличение темпов экономического роста в 2016 - 2020 годах будут вносить следующие факторы:

рост инвестиций в расширение производства и производственную инфраструктуру;

рост инвестиций в увеличение экспорта несырьевых товаров и стимулирование экспорта высокотехнологичной продукции;

повышение совокупной производительности факторов в результате увеличения вложений в инновационные сектора экономики;

реализация мер по экономии ресурсов и сокращению издержек, в том числе связанных с трудовыми затратами и тарифами естественных монополий;

развитие малого бизнеса, улучшение условий для предпринимательской деятельности и другие факторы.

Консервативный вариант прогноза рассматривает развитие российской экономики в условиях более низкой динамики цен на сырьевые товары, прежде всего на нефть и природный газ. Предполагается, что в 2016 - 2018 гг. среднегодовая цена на нефть Urals снизается до 40 долларов США за баррель и стабилизируется на этом уровне на протяжении всего прогнозного периода.

В этих условиях на фоне сложившихся в последние два года инерционных трендов в 2016 году основные макроэкономические показатели будут иметь резко негативную динамику: снижение ВВП может составить до 1%, продолжится углубление инвестиционного спада, усилится негативная динамика в промышленности и розничной торговле, произойдет дальнейшее снижение уровня жизни населения. В меньшей степени снижение затронет добычу нефти и газа, а также сельскохозяйственное производство и производство пищевых продуктов, в наибольшей степени - весь инвестиционный комплекс и сферу услуг. Данный сценарий характеризуется повышенным инфляционным фоном: в 2016 году инфляция может составить 8 - 9 процентов.

В 2017 году ситуация в экономике несколько стабилизируется.

В 2018 году наметится переход к положительной динамике (рост ВВП на уровне 2,3%), однако это не позволит вернуться на докризисный уровень.

Базовый вариант использован для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития на 2015-2018 годы представлены в табл. 11.

**Таблица 11.**  
**Основные показатели прогноза социально-экономического развития на 2015-2018 годы**

Наименование показателя	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.</b>					
базовый			50	52	55
консервативный	97,6	53	40	40	40
целевой			50	52	55
<b>Валовой внутренний продукт, темп роста %</b>					
базовый			0,7	1,9	2,4
консервативный	0,6	-3,9	-1,0	1,3	2,3
целевой			2,3	3,3	4,4
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>					
базовый			-1,6	2,1	2,6
консервативный	-2,7	-9,9	-6,4	0,6	1,4
целевой					
целевой			3,1	6,0	8,3
<b>Промышленность, %</b>					
базовый			0,6	1,5	1,9
консервативный	7,7	-3,3	-0,5	1,3	1,5
целевой			2,0	2,8	3,4
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>					
базовый			-0,7	1,5	1,9
консервативный	-0,7	-4,0	-3,7	-0,2	0,9
целевой			0,0	2,6	3,1
<b>Реальная заработная плата, %</b>					
базовый			-0,2	2,9	3,1
консервативный	1,2	-8,1	-2,9	0,9	2,0
целевой			0,5	3,5	3,8
<b>Оборот розничной торговли, %</b>					
базовый			0,4	2,1	2,3
консервативный	2,7	-8,5	-2,7	0,5	1,7
целевой			0,8	3,2	4,0
<b>Экспорт - всего, млрд. долларов США</b>					
базовый			331	344	365
консервативный	498	343	292	293	299
целевой			335	351	374
<b>Импорт - всего, млрд. долларов США</b>					
базовый			200	212	223
консервативный	308	197	175	178	183

Наименование показателя	2014	2015	2016	2017	2018
целевой			206	217	230

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России.

## 2. Основные приоритеты социально-экономического развития Российской Федерации.

Социально-экономическая политика Правительства Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2016 - 2018 гг.) определяется задачами, содержащимися в указах Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. и в Основных направлениях деятельности Правительства Российской Федерации на период до 2018 года.

Основными приоритетами экономической политики в прогнозный период являются:

повышение инвестиционной привлекательности Российской Федерации, улучшение делового климата и создание благоприятной деловой среды;

обеспечение сбалансированности федерального бюджета;

сохранение стабильности налоговых условий и оптимизация тарифного регулирования;

повышение качества жизни и инвестиции в человеческий капитал;

сбалансированное региональное развитие;

повышение качества функционирования институтов государственной власти;

развитие информационных технологий и поддержка высокотехнологичных секторов экономики.

## 3. Характеристика основных макроэкономических параметров базового варианта прогноза.

Наряду с действием в 2015 - 2018 гг. негативных факторов, обусловленных падением цен на нефть и ограничениями в импорте товаров и технологий, в среднесрочной перспективе начинают проявляться факторы, оказывающие компенсирующее и стимулирующее воздействие на экономический рост. Это, прежде всего, адаптация российской экономики к ограничениям импорта товаров, снижение издержек, высвобождение неэффективного капитала, повышение конкурентоспособности отечественной продукции, вследствие существенной девальвации рубля. Действие этих факторов будет проявляться в динамике следующих основных составляющих ВВП:

замедление падения и последующее восстановление сократившихся в период 2014 - 2015 гг. запасов материальных оборотных средств - влияние этого фактора будет наиболее заметно в первые два года прогнозного периода (замедление падения запасов и переход их прироста в положительную область обеспечивает заметное увеличение объема валового накопления в 2016 году по отношению к 2015 году, даже с учетом сокращения инвестиций в основной капитал, поскольку отрицательное влияние сокращения инвестиций существенно меньше положительного влияния абсолютной величины изменения прироста запасов);

постепенное восстановление потребительского спроса с учетом роста доходов населения в 2016 - 2018 годах. Оживление розничной торговли также будет способствовать восстановлению запасов материальных оборотных средств;

сохранение положительной динамики экспорта товаров при постепенном повышении темпа роста экспорта продукции обрабатывающих производств - наиболее заметное влияние этого фактора прогнозируется в 2017 - 2018 годы;

восстановление инвестиционной активности после инвестиционной паузы в 2014 - 2016 гг., при этом в 2017 году на рост инвестиций будет оказывать влияние реализация ряда крупных инвестиционных проектов, в последующие годы - повышение инвестиционной активности частного бизнеса.

В результате в 2016 году рост ВВП будет достаточно умеренным - около 0,7%, в последующие годы повысится до 1,9-2,4 процента.

## 4. Инвестиции в основной капитал.

В базовом варианте среднегодовой темп прироста инвестиций в основной капитал в 2016 - 2018 гг. составит 1 процент. Положительное влияние на восстановление инвестиционного спроса будут оказывать сдержанные темпы роста заработной платы и ограничение роста тарифов: сокращение издержек компаний позволит направить часть высвободившихся средств на инвестиционные нужды (среднегодовой темп прироста прибыли прибыльных организаций в прогнозный период составит 5,3 процента). Среди рисков, возникающих в результате тарифных ограничений в инвестиционной сфере, следует выделить возможное дальнейшее сокращение объемов инвестиционных программ в электроэнергетике.

В среднесрочной перспективе рост инвестиций в основной капитал будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов. Однако в 2016 году при сохранении достаточно жестких условий заимствования капитала, замораживания страховых взносов на формирование накопительных

пенсий и общей неуверенности инвесторов динамике инвестиций не удастся вернуться в положительную область (прогнозируемое сокращение составит 1,6 процента).

Инвестиции в основной капитал возобновят свой рост с 2017 года.

Восстановлению инвестиционной активности будет способствовать рост инвестиций в транспортный комплекс (без трубопроводного) и связь, отрасли сферы услуг (финансовое посредничество, операции с недвижимым имуществом, торговля и другие), газовую отрасль и электроэнергетику.

На фоне сокращения оттока капитала и постепенного смягчения кредитных условий ожидается восстановление интереса бизнеса к инвестированию и возобновление роста инвестиций частных компаний, в том числе за счет увеличения доли банковских кредитов в структуре источников финансирования инвестиций. Начиная с 2009 года наблюдается увеличение доли инвестиций за счет собственных средств компаний. В прогнозный период предполагается, что доля собственных средств будет на уровне 49 процентов.

#### **5. Рынок труда и уровень жизни населения.**

Численность экономически активного населения снизится с 72,6 млн. человек в 2015 году до 71,9 млн. человек в 2018 году.

В 2016 году начнется процесс восстановления экономики, который повлечет за собой снижение безработицы до 5,7% экономически активного населения в 2018 году.

При этом в условиях сокращения предложения трудовых ресурсов снижение численности безработных не приведет к увеличению численности занятого населения. Численность занятого населения продолжит сокращаться с 68,4 млн. человек в 2015 году до 67,8 млн. человек в 2018 году.

Реальная заработная плата в целом по экономике за 2016 - 2018 гг. в условиях базового сценария увеличится на 5,8 процента. Однако, учитывая масштабы сокращения в 2015 году, реальная заработная плата до уровня 2014 года в рассматриваемый период не восстановится.

В области пенсионного обеспечения, в прогнозе заложено изменение в 2016 году порядка индексации страховых пенсий и фиксированных выплат к ним: предусматривается проведение индексации с 1 февраля на целевой уровень инфляции (4 процента).

При этом, в 2016 году может быть проведена доиндексация страховой пенсии и фиксированной выплаты к ней с учетом развития экономической ситуации в первом полугодии 2016 года.

В результате в целом за 2015-2018 гг. средний размер страховой пенсии (без учета доиндексации в 2016 году) вырастет в 1,24 раза.

В 2017-2018 гг. ожидается постепенное ускорение роста реальных располагаемых доходов до 1,5-1,9 процента. Росту доходов будут способствовать ускорение роста заработной платы и снижение инфляции. В результате за 2016-2018 гг. реальные располагаемые доходы населения вырастут на 2,7%.

В 2016 - 2018 гг. по мере стабилизации экономической ситуации и восстановления потребительской уверенности населения, поддерживаемой ростом доходов, склонность населения к сбережениям начнет снижаться с 14,3% в 2015 году до 13,3% в 2018 году. В этих условиях начнет ускоряться потребительский спрос, поддерживаемый умеренным восстановлением потребительского кредитования. Оборот розничной торговли ускорится с 0,4% в 2016 году до 2,3% в 2018 году.

В 2016 - 2018 гг. по мере восстановления динамики доходов населения и снижения темпов роста инфляции ожидается, что уровень бедности начнет снижаться. Однако в 2018 году с учетом фактора повышения стоимости потребительской корзины этот процесс может затормозиться. По оценке, уровень бедности в 2018 году может составить 12,5 процента.

#### **6. Прогноз параметров инфляции**

Прогнозируется снижение инфляции за годовой период с 12,2% в 2015 году до 6,4% в 2016 году. В 2017 и 2018 годах инфляция продолжит свое замедление до 6 и 5,1% (среднегодовой рост прогнозируется на уровне 5,8 и 5,5% соответственно).

#### **7. Прогноз роста цен (тарифов) на продукцию (услуги) инфраструктурных компаний и тарифов организаций ЖКХ.**

Предлагается индексировать оптовые цены на газ для всех категорий потребителей в 2016 году на 2%, а в 2017-2018 гг. на 3% ежегодно.

По предварительной оценке, в 2016 году конечные цены на электроэнергию на розничном рынке вырастут в среднем для всех категорий потребителей в диапазоне 8-8,6 % в среднем за год, в 2017 году - на 7,4-8,1 %, в 2018 году рост цен на электроэнергию понизится до 7,2-7,9 процента.

Рост регулируемых тарифов сетевых организаций в среднем за 2016 год составит 7,5 % (индексация в июле на 7,5 %), в 2017 году - 7,3 % (7 %), в 2018 году - 6,6 % (6,2 процента). При этом

размер индексации тарифов для отдельных сетевых организаций может быть дифференцирован с целью обеспечения их безубыточности.

На оптовом рынке рост цен прогнозируется: в 2016 году - на уровне 8,2-9,2 %, в 2017 году - 7,5-8,5%, в 2018 году - 7,5-8,5 процента.

Индексация регулируемых тарифов для населения составит с 1 июля 2017 г. 8%, с 1 июля 2018 г. 7,2% (без учета введения социальной нормы потребления). Опережающий рост тарифов для населения в 2017-2018 гг. направлен на сокращение величины перекрестного субсидирования в электроэнергетике.

Рост стоимости коммунальных услуг в среднем по Российской Федерации прогнозируется с июля 2016 года - 4 %, с июля 2017 года - 5,1 %, с июля 2018 года - 4,7 процента. Объективным фактором, влияющим на рост стоимости услуг ЖКХ, в основном будет рост цен на топливо, электроэнергию и другие материальные затраты.

#### **8. Прогноз деятельности топливно-энергетического комплекса.**

##### Добыча нефти, включая газовый конденсат

В сложившейся экономической ситуации (мировой конъюнктуре цен на нефть, девальвации рубля, налогового маневра, санкций в отношении отдельных нефтяных компаний) по базовому варианту прогнозируется снижение добычи нефти с 530,5 млн. т в 2015 году до 528 млн. т в 2018 году. С учетом снижения первичной переработки нефти при постепенной модернизации нефтеперерабатывающих заводов и увеличении глубины переработки экспорт нефти после снижения 2016 - 2017 гг. увеличится к 2018 году до 237,5 млн. тонн. Экспорт нефти в страны дальнего зарубежья также прогнозируется со снижением в 2016 - 2017 гг. и ростом до 213,5 млн. т к 2018 году в основном за счет роста поставок в страны Азиатско-Тихоокеанского региона (АТР). Экспорт в страны СНГ сохранится на уровне 24 млн. т на протяжении всего прогнозного периода.

##### Добыча угля

Добыча угля в 2018 году возрастет до 400 млн. тонн, что на 30 млн. тонн больше значения в базовом варианте.

На динамику роста добычи угля окажет влияние прогнозируемое увеличение объемов экспорта угля к 2018 году до 180 млн. тонн (165 млн. тонн в базовом варианте) и увеличение внутреннего потребления до 242 млн. тонн (227 млн. тонн).

##### Производство электроэнергии

В связи с более высокой потребностью производство электроэнергии к 2018 году будет выше уровня базового варианта на 22,8 млрд. кВт ч, а электропотребление на внутреннем рынке - на 16,7 млрд. кВт ч.

Источник. 1. Данные МЭП (<http://economy.gov.ru/minec/resources/fb93efc7-d9ad-4f63-8d51-f0958ae58d3e/1-%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B7+%D0%BD%D0%B0+2016-2018+%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D1%8B.pdf>).

##### **Выводы:**

1. По итогам периода с января 2015 г. по сентябрь 2015 г. социально-экономическая обстановка характеризуется как кризисная – отмечается падение или стагнация практически всех основных показателей характеризующих социально-экономическое положение.

2. На рынке слияний и поглощений по итогам периода с января по сентябрь 2015 года, наблюдается снижения объема и количества сделок, что свидетельствует о снижении активности на данном рынке.

3. На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента.

В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (<http://moex.com/>) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнес с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4. В доступных источниках не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнес с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

5. В результате проведенного анализа рынка объекта оценки не выявлены данные 1-го Уровня и 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

## IV. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ БИЗНЕСА

### 4.1. 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.

### 4.2. 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)».

**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.

### 4.3. Общее описание методов оценки бизнеса

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Общие принципы применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 8). В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Организацией-аналогом признается:

- организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;
- выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки (выбор мультипликаторов должен быть обоснован);
- провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;
- рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам (если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета);
- провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес (если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета);
- в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов. Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Общие принципы применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 8). В рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);
- определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес

(прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

- на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;
- определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки (расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих);
- если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость (постпрогнозная (терминальная) стоимость - это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода);
- провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;
- провести расчет стоимости объекта оценки.

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

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Общие принципы применения затратного подхода (в соответствии с ФСО № 8). В рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
- выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом,

размером, местоположением и другими свойствами актива, оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания);

- рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- провести расчет стоимости объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

#### 4.4. Согласование результатов оценки

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

#### 4.5. Обоснование подходов и методов оценки

Анализ возможности использования различных методов и как следствие подходов к оценке представлен в табл. 12.

Таблица 12.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Сравнительный подход</b>			
Метода рынка капитала	На фондовом рынке отсутствует информация о котировках ценных бумаг предприятий данного типа. Данное обстоятельство позволяет не использовать указанный метод.	Метод использовать не целесообразно	
Метод сделок	В открытых источниках не обнаружена информация о реальных ценах купли-продажи на внебиржевом рынке консолидированных пакетов акций или компаний в целом. Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный подход не используется.
Метод отраслевых коэффициентов	В настоящее время отсутствует информация по отраслевым коэффициентам российских компаний подобного типа и размера. Данное обстоятельство ограничивает возможность использования указанного метода.	Метод использовать не целесообразно	
<b>Доходный подход</b>			
Метод дисконтированных денежных потоков	Заказчиком не предоставлены перспективные бизнес-планы на среднесрочный прогнозный период. Данное обстоятельство не позволяет определить прогнозные денежные потоки оцениваемого предприятия и ограничивает возможность корректного использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации ожидаемого дохода	Заказчиком не предоставлены перспективные бизнес-планы на среднесрочный прогнозный период. Данное обстоятельство не позволяет определить прогнозные денежные потоки оцениваемого предприятия и ограничивает возможность корректного использования данного метода.	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
<b>Затратный подход</b>			
Метод скорректированных чистых активов	По состоянию на дату оценки предприятие располагает существенными активами. Данное обстоятельство создает предпосылки по использованию данного метода.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется.
Метод ликвидационной стоимости	Применение метода является некорректным, поскольку в соответствии с заданием на проведение оценки определяется рыночная стоимость объекта оценки.	Метод использовать не целесообразно	

*Источник. 1. Анализ Оценщика.*

Таким образом, при проведении настоящей оценки используется затратный подход, в рамках которого применяется метод скорректированных чистых активов.

## V. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

#### 5.1.1. Общие положения

Расчет стоимости бизнеса методом накопленных активов основывается на следующем положении – стоимость пакета акций (долей) определяется как рыночная стоимость собственного капитала (скорректированная стоимость чистых активов) предприятия. Содержание этого метода заключается в оценке рыночной стоимости чистых, за вычетом задолженности, активов предприятия. Оно отталкивается от оценки рыночной стоимости всех активов (имущества) предприятия – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных, независимо от того, как они отражены в бухгалтерском балансе предприятия.

Расчет стоимости бизнеса методом чистых активов состоит из трех основных этапов:

- оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение текущей стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала предприятия как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия ( $A_{\Sigma}$ ) и его текущих обязательств ( $П_{\Sigma}$ ):

$$C_K = A_{\Sigma} - П_{\Sigma}$$

#### 5.1.2. Исходные данные для проведения расчетов

Исходные данные для формирования расчетных процедур принимались на основе анализа бухгалтерского баланса Общества. Виды и размеры статей участвующих в расчете стоимости предприятия, по состоянию на последнюю отчетную дату - 30.09.2015 г., представлены в табл. 13.

Таблица 13.

#### Активы и обязательства предприятия

Наименование	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Основные средства	0
Незавершенное строительство	0
Доходные вложения в материальные ценности	0
Долгосрочные финансовые вложения	0
Отложенные налоговые активы	0
Прочие внеоборотные активы	152 999
Запасы	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	3 593
Дебиторская задолженность (более 12 месяцев)	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	9 096
Краткосрочные финансовые вложения	39 350
Денежные средства	19
Прочие оборотные активы	0
<b>Итого активов</b>	<b>205 057</b>
Долгосрочные займы и кредиты	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные займы и кредиты	0

Наименование	Величина, тыс. руб.
Кредиторская задолженность	16 086
Доходы будущих периодов	0
Резервы предстоящих расходов	0
Прочие краткосрочные обязательства	0
<b>Итого обязательств</b>	<b>16 086</b>

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Общество не имеет специализированных активов (специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива).

При проведении переоценки активов и обязательств общества, в случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку (Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности). Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2% (Методические рекомендации «Определение уровня существенности»).

Вследствие этого активы и пассивы (обязательства), которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат.

### 5.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Активы, участвующие в расчете – это денежное и не денежное имущество акционерного общества, в состав которого включаются внеоборотные и оборотные активы. Основным критерием деления активов на внеоборотные и оборотные является срок обращения. Внеоборотные активы участвуют в нескольких производственных циклах и используются более одного года. Оборотные – находятся в текущем хозяйственном обороте и используются в течение одного года.

#### Нематериальные активы.

Согласно ПБУ 14/2000 «Учет нематериальных активов» к нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты – объекты интеллектуальной собственности (исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности):

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации (гудвилл) и организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в соответствии с учредительными документами частью вклада участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал организации). В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они неотделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них.

*В соответствии с данными баланса, Общество не имеет данного вида актива.*

#### Основные средства.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации N 26н от 30.03.2001 г. (ред. от 18.05.2002 г.), к основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты. В составе основных средств

учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

*В соответствии с данными баланса, Общество не имеет данного вида актива.*

#### **Незавершенное строительство.**

Незавершенное строительство - это сумма незавершенных капитальных вложений. К ним относятся не оформленные актами приемки-передачи основных средств и иными документами (включая документы, подтверждающие государственную регистрацию объектов недвижимости в установленных законодательством случаях) затраты на строительные-монтажные работы, приобретение зданий, оборудования, транспортных средств, инструмента, инвентаря, иных материальных объектов длительного пользования, прочие капитальные работы и затраты (проектно-изыскательские, геологоразведочные и буровые работы, затраты по отводу земельных участков и переселению в связи со строительством, на подготовку кадров для вновь строящихся организаций и другие).

*В соответствии с данными баланса, Общество не имеет данного вида актива.*

#### **Долгосрочные финансовые вложения.**

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К долгосрочным финансовым вложениям относятся финансовые вложения, срок возврата которых превышает один год. К ним относятся паевые вклады в уставные капиталы других организаций, акции дочерних и зависимых организаций, иные акции, приобретенные в целях их удержания в течение неопределенного срока, облигации и другие долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения, если оно ожидается более чем через 12 месяцев. В данную категорию входят займы, выданные на длительный срок (более 12 месяцев), по которым не предполагается уступка права требования.

*В соответствии с данными баланса, Общество не имеет данного вида актива.*

#### **Доходные вложения в материальные ценности.**

Доходные вложения в материальные ценности – вложения в материальные ценности, предоставляемые за плату во временное владение и пользование (включая по договору финансовой аренды, по договору проката), с целью получения дохода.

*В соответствии с данными баланса, Общество не имеет данного вида актива.*

#### **Отложенные налоговые активы.**

В соответствии с ПБУ 18/02 под отложенными налоговыми активами понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, устанавливаемую законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующей на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета отложенных налоговых активов, в корреспонденции со счетом учета расчетов по налогам и сборов. При этом в аналитическом учете, отложенные налоговые активы учитываются дифференцировано по видам активов, в оценке которых возникла вычитаемая временная единица.

Таким образом, вид актива «Отложенные налоговые активы», представляет собой актив как бы заимствованный у государства на время, необходимое для уплаты налога на прибыль, и равен такой же величине денежных средств.

*В соответствии с данными баланса, Общество не имеет данного вида актива.*

**Прочие внеоборотные активы.**

Балансовая (учетная) стоимость данного актива составляет 152 999 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 74,6%. В составе основных средств учтена стоимость объекта незавершенного строительства, адрес объекта: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, мкр-н 6, д. 5, кадастровый (или условный) номер: 86-72-17/033/2009-477.

При проведении настоящей оценки скорректированная стоимость затрат на строительство объекта рассчитывалась как текущая стоимость денежного потока, рассчитываемого как разность между доходами от реализации свободных площадей и расходами на завершение строительства. Основная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$C = \frac{S - C}{(1 + i)^{\frac{t}{365} * 0,5}},$$

где:

$S$  - выручка от продажи свободных площадей, руб.;

$C$  - затраты на завершение строительства, руб. (с НДС);

$i$  - ставка дисконта (норма доходности), %;

$t$  - срок до завершения проекта, дней.

Анализ представленных Заказчиком данных показывает, что по состоянию на дату оценки вакантными являются:

1. нежилые помещения:

- встроенные офисные помещения общей площадью 559,53 кв.м.;
- пристроенные офисные помещения общей площадью 1 226,0 кв.м.

2. 226 квартир, в том числе:

- 1-х квартир – 81 квартира общей площадью 2 605,8 кв.м., без учета лоджий;
- 2-х квартир – 113 квартир общей площадью 5 968,3 кв.м., без учета лоджий;
- 3-х квартир – 32 квартиры общей площадью 2 351,6 кв.м., без учета лоджий;

Предполагаемая цена реализации:

- цена реализации нежилых помещений составляет 60 000 руб. за кв.м.;
- цена реализации квартир составляет 50 000 руб. за кв.м.

Соответственно выручка от реализации свободных площадей составит, с учетом округлений:

$$S = (559,53 + 1\ 226,0) * 60\ 000 + (2\ 605,8 + 5\ 968,3 + 2\ 351,6) * 50\ 000 = 653\ 416\ 800 \text{ руб.}$$

Величина затрат на завершение строительства, в соответствии с представленными Заказчиком данными, составляет 561 200 000 руб. с учетом НДС. Величина НДС составит (с учетом округлений):

$$561\ 200\ 000 * 18 / 118 = 85\ 606\ 780 \text{ руб.}$$

При проведении настоящей оценки ставка дисконта (норма доходности) определялась как норма прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов недвижимости (табл. 14).

**Таблица 14.**

**Прибыль предпринимателя при инвестициях в строительство объектов недвижимости**

Тип объекта недвижимости	Значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов недвижимости	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Высококласные производственно-складские объекты	20%	15%
Низкокласные производственно-складские объекты	17%	14%
Бизнес-центры классов А, В	24%	19%
ТЦ, ТК, ТРК	25%	19%
Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	16%
Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	15%	11%
Квартиры (многоквартирные дома)	26%	19%

Тип объекта недвижимости	Значение прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов недвижимости	
	Активный рынок	Неактивный рынок
Базы отдыха	19%	14%

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Издание третье актуализированное и расширенное», Нижний Новгород, 2014 год, стр. 111, стр. 120

При проведении настоящей оценки использовалось значение прибыли предпринимателя при инвестициях в квартиры (многоквартирные дома) для неактивного рынка, составляющее 19%. При этом итоговое значение ставки дисконта определялось как реальное (без учета инфляции, так как при проведении расчетов доходная часть рассчитывалась без учета инфляции). Величина инфляции рассчитывалась как среднелинейная за период 2016 г. – 2018 г. В соответствии с Прогнозом социально-экономического развития Российской Федерации на 2016-2018 годы (<http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depMacro/20151026>) величины инфляции для базового варианта прогноза составит

- 106,4% в 2016 г.;
- 106,0% в 2017 г.;
- 105,1% в 2018 г.

Соответственно среднелинейное значение инфляции составит

$$(1,064 * 1,060 * 1,051)^{\frac{1}{3}} = 1,058$$

Срок до завершения проекта рассчитывался исходя из данных указанных в «Изменении от 01.04.2015 г. к Проектной декларации от 07.11.2007г.». В соответствии с указанным документом срок завершения строительства III квартал 2018 г. Для проведения расчетов использовалась последняя календарная дата указанного периода – 30.09.2018 г. Рассчитанное значение срока до завершения проекта составляет:

$$t = 30.09.2018 - 30.09.2015 = 1\ 096 \text{ дней}$$

Скорректированное значение затрат на строительство объектов составляет:

$$C = \frac{653\ 416\ 800 - 561\ 200\ 000}{(1 + 0,19 - 0,058)^{\frac{1\ 096}{365} * 0,5}} = 76\ 566\ 784 \text{ руб.},$$

Соответственно величина корректировки составит:

$$76\ 566\ 784 - 152\ 999\ 000 = -76\ 432\ 216 \text{ руб.}$$

что эквивалентно, с учетом округлений:

$$(\text{минус}) 76\ 432 \text{ тыс. руб.}$$

Соответственно скорректированная (с учетом округлений) величина прочих внеоборотных активов составит

$$152\ 999 - 76\ 432 = 76\ 567 \text{ руб.},$$

*Итоговая величина корректировки актива – (минус) 76 432 тыс. руб.*

*Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 76 567 тыс. руб.*

### Запасы.

В качестве материально - производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально - производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством). Товары являются частью материально - производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

*В соответствии с данными баланса, Общество не имеет данного вида актива.*

### НДС по приобретенным ценностям.

По данной строке показывается сумма, учитываемая по состоянию на дату составления отчетности на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

Балансовая стоимость данного актива составляет 3 593 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 1,8%. Учитывая малый удельный вес актива, а так же его специфический характер, его корректировка не производилась.

Корректировка данного актива производилась на величину соответствующую текущей стоимости НДС, который будет поставлен к возмещению в результате реализации проекта. Указанная величина рассчитывается на основе использования зависимости вида

$$A_{ндс} = \frac{A_3 - A_y}{(1 + i)^{\frac{t}{365} * 0,5}},$$

где:

$A_y$  - величина НДС, начисляемая при реализации вакантных площадей, руб.;

$A_3$  - величина НДС, учитываемая при реализации строительства, руб.;

$i$  - ставка дисконта (норма доходности), %;

$t$  - срок до завершения проекта, дней.

Все необходимые для расчета переменные рассчитаны ранее (при корректировке основных средств), соответственно величина корректировки составит

$$A_{ндс} = \frac{85\,606\,780 - 0}{(1 + 0,19 - 0,058)^{\frac{1\,096}{365} * 0,5}} = 57\,509\,812 \text{ руб.}$$

Скорректированная стоимость НДС с учетом округлений составит

$$3\,593\,000 + 57\,509\,812 = 61\,102\,812 \text{ руб.},$$

Соответственно величина корректировки составит:

$$61\,102\,812 - 3\,593\,000 = 57\,509\,812 \text{ руб.}$$

что эквивалентно, с учетом округлений:

$$57\,510 \text{ тыс. руб.}$$

Соответственно скорректированная (с учетом округлений) величина НДС составит

$$3\,593 + 57\,510 = 61\,103 \text{ руб.},$$

*Итоговая величина корректировки актива – 57 510 тыс. руб.*

*Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 61 103 тыс. руб.*

#### **Дебиторская задолженность.**

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении данной задолженности.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т.е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

В общем случае расчет стоимости дебиторской задолженности производился с использованием двух методик:

- коэффициентной методики;
- методики дисконтирования денежных потоков.

#### **Коэффициентная методика расчета дебиторской задолженности.**

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа. Основная расчетная зависимость имеет следующий вид

$$C_{\partial 3}^{\kappa} = C_{\partial 3}^{\bar{\sigma}} * K(T),$$

где

$C_{\partial 3}^{\kappa}$  - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{\partial 3}^{\bar{\sigma}}$  - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(T)$  - коэффициент, зависящий от срока существования задолженности.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов (Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.) представлена в табл. 15.

Таблица 15.

Шкала коэффициентов дисконтирования									
Срок существования дебиторской задолженности, мес.	до 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	Свыше 24 мес.
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Источник: 1. <http://www.inbico.ru/>.

#### Методика дисконтирования будущих доходов.

Согласно данной методике стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени. Для активов, не предусматривающих выплаты периодического процентного дохода, расчетная зависимость имеет вид:

$$C_{\partial 3} = N_{\partial 3} * K(i; t; p),$$

где

$N_{\partial 3}$  – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(i; t; p)$  - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от ставки дисконта, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой).

При этом коэффициент дисконтирования может рассчитываться двумя способами, в зависимости от характера погашения задолженности.

Для задолженности, погашаемой единовременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 1):

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1+i)^{t/365}},$$

где:

$i$  - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

$t$  – срок до погашения задолженности, дней.

Для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 2):

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1+i)^{(t/365)*0,5}},$$

где:

$i$  - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

$t$  – период погашения задолженности, дней.

#### Анализ дебиторской задолженности.

Балансовая стоимость данного актива составляет 9 096 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 4,4%. При проведении настоящей оценки данная статья активов не корректировалась ввиду отсутствия детальных расшифровок. Для расчетов использовалось балансовое значение данного актива.

*Итоговая величина корректировки актива – 0 тыс. руб.*

*Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 9 096 тыс. руб.*

#### Краткосрочные финансовые вложения.

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К краткосрочным финансовым вложениям относят вложения в депозиты, займы, облигации и другие ценные бумаги, срок погашения которых не превышает одного года.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 39 350 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов общества составляет 19,2%. При проведении настоящей оценки данная статья активов не корректировалась ввиду отсутствия детальных расшифровок. Для расчетов использовалось балансовое значение данного актива.

*Итоговая величина корректировки актива – 0 тыс. руб.*

*Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 39 350 тыс. руб.*

#### Денежные средства

В качестве денежных средств в бухгалтерском балансе показываются общие суммы денежных средств, находящихся по состоянию на дату составления отчетности в кассе (счет 50 «Касса»), на расчетных (счет 51 «Расчетные счета») и иных счетах организации в банках (счет 52 «Валютные счета», счет 55 «Специальные счета в банке» и счет 57 «Переводы в пути»).

Данная статья активов не корректируется, и составляет 19 тыс. руб.

*Итоговая величина корректировки актива – 0 тыс. руб.*

*Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 19 тыс. руб.*

#### Прочие оборотные активы

В соответствии с балансом, у Общества отсутствует данный вид актива.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Корректировка	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	0	0	0
Основные средства	0	0	0
Незавершенное строительство	0	0	0
Доходные вложения в материальные ценности	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0
Отложенные налоговые активы	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	152 999	- 76 432	76 567
Запасы	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	3 593	57 510	61 103
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	9 096	0	9 096
Краткосрочные финансовые вложения	39 350	0	39 350
Денежные средства	19	0	19
Прочие оборотные активы	0	0	0
<b>Итого активы</b>	<b>205 057</b>	<b>- 18 922</b>	<b>186 135</b>

Источник. 1. Расчеты Оценщика

#### 5.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;

- краткосрочные обязательства.

**Заемные средства (долгосрочные).**

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

*В соответствии с балансом, у Общества отсутствует данный вид пассива.*

**Отложенные налоговые обязательства.**

В соответствии с Приказом Минфина РФ №10 н, ФКЦБ РФ №03-6/пз от 29.01.2003 г. "Об утверждении порядка оценки чистых активов акционерных обществ", к прочим долгосрочным обязательствам относятся так же и отложенные налоговые обязательства.

В соответствии с ПБУ 18/02, под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

*В соответствии с балансом, у Общества отсутствует данный вид пассива.*

**Заемные средства (краткосрочные).**

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев.

*В соответствии с балансом, у Общества отсутствует данный вид пассива.*

**Кредиторская задолженность.**

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам. Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность. В соответствии с расшифровкой строки баланса 1520 «Кредиторская задолженность», к данному виду пассива относятся обязательства перед участниками долевого строительства в строящемся жилом доме. Кредиторская задолженность представляет собой обязательства предприятия, которые необходимо погасить как можно быстрее. На дату оценки рыночная стоимость кредиторской задолженности соответствует ее балансовой стоимости и составляет 16 086 тыс. руб.

Учитывая то обстоятельство, что при корректировке прочих внеоборотных, в части затрат на строительство объектов учитывались только свободные площади (не реализованные), из состава кредиторской задолженности исключалась задолженность по уже реализованным площадям (задолженность перед НИМБУС). Соответственно величина корректировки составит, с учетом округлений:

(минус) 10 552 700 руб.

Соответственно скорректированная стоимость кредиторской задолженности с учетом округлений составит:

$16\ 086\ 000 - 10\ 552\ 700 = 5\ 533\ 300$  руб.,

что эквивалентно, с учетом округлений:

5 533 тыс. руб.

Соответственно величина корректировки составит:

$5\ 533 - 16\ 086 = 10\ 553$  тыс. руб.

*Итоговая величина корректировки пассива – (минус) 10 553 тыс. руб.*

*Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 5 533 тыс. руб.*

**Прочие краткосрочные обязательства.**

*В соответствии с балансом, у Общества отсутствует данный вид пассива.*

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 17.

Таблица 17.

## Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Корректировка	Скорректированная стоимость
Долгосрочные кредиты и займы	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0
Краткосрочные кредиты и займы	0	0	0
Кредиторская задолженность	16 086	- 10 553	5 533
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0
<b>Итого обязательства</b>	<b>16 086</b>	<b>- 10 553</b>	<b>5 533</b>

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

## 5.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 18.

Таблица 18.

## Расчет стоимости скорректированных чистых активов, тыс. руб.

Наименование показателей	Балансовая стоимость	Корректировки	Скорректированная стоимость
Всего активы	205 057	-47 476	186 135
Всего обязательства	16 086	-10 553	5 533
Скорректированная стоимость чистых активов			180 602
<b>Стоимость собственного капитала, на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб.</b>			<b>180 602</b>

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

При проведении настоящей оценки необходимо определить стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции Закрытого акционерного общества «Микрорайон б» в составе 100 % пакета (государственный регистрационный № 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года).

Стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции определялась на основе зависимости вида:

$$C_A = \frac{C_{100}}{N_{об}} * (1 - K_K) * (1 - K_L),$$

где:

$C_{100}$  - стоимость 100% пакета акций;

$N_{об}$  - общее количество обыкновенных именных бездокументарных акций;

$K_K$  - поправка за неконтрольный характер пакета;

$K_L$  - поправка на недостаточную ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер пакета и недостаточную ликвидность обуславливается размером пакета и обращением акций на открытом рынке.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.02.2006 г. № 87 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества». Коэффициенты контроля для пакетов акций выглядят следующим образом:

Количество акций (процентов уставного капитала)	Коэффициент контроля	Скидка
от 75% до 100%	1	0
от 50% + 1 акция до 75% -1 акция	0,9	0,1
от 25 % + 1 акция до 50%	0,8	0,2
от 10% до 25%	0,7	0,3
от 1% акций до 10% -1 акция	0,6	0,4

При проведении настоящей оценки скидки на контроль принималась равной 0.

Ликвидность - способность ценной бумаги (доли) быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в %), на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности. В рамках настоящего отчета скидка на недостаточную ликвидность не учитывалась.

Соответственно стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции Закрытого акционерного общества «Микрорайон 6» в составе 100 % пакета (государственный регистрационный № 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года) составит с учетом округлений:

$$C_A = \frac{180\ 602\ 000}{258\ 000\ 000} * (1 - 0) * (1 - 0) = 0,70 \text{ руб.}$$

что эквивалентно 59 копейкам.

Таким образом, стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции Закрытого акционерного общества «Микрорайон 6» в составе 100 % пакета (государственный регистрационный № 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года), рассчитанная затратным подходом, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

*70 копеек.*

## 5.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 4.5 «Обоснование подходов и методов оценки».

## 5.3. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 4.5 «Обоснование подходов и методов оценки».

## 5.4. Согласование результатов оценки

### 5.4.1. Согласование результатов оценки в части определения рыночной стоимости

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта оценки проводилось с использованием только одного подхода (затратного), то в качестве итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного затратного подхода.

*Рыночная стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции Закрытого акционерного общества «Микрорайон 6» в составе 100 % пакета (государственный регистрационный № 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года), по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составляет:*

*Семьдесят копеек*

### 5.4.2. Согласование результатов оценки в части 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 нефинансового актива.

1. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.
2. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.
3. Определение исходных данных для методов оценки.
4. Применение методов оценки.

#### 1. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива учитывается способность участника рынка генерировать экономические выгоды посредством наилучшего и наиболее эффективного использования актива или посредством его продажи другому участнику рынка, который использовал бы данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Для наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива принимается в расчет такое использование актива, которое является физически выполнимым, юридически допустимым и финансово оправданным, как изложено ниже:

- физически выполнимое использование предусматривает учет физических характеристик актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, местонахождение или размер имущества);
- юридически допустимое использование предусматривает учет любых юридических ограничений на использование актива, которые участники рынка учитывали бы при установлении цены на актив (например, правила зонирования, применимые к имуществу);
- финансово оправданное использование предусматривает учет того факта, генерирует ли физически выполнимое и юридически допустимое использование актива доход или потоки денежных средств (с учетом затрат на преобразование актива к такому использованию), достаточные для получения дохода на инвестицию, который участники рынка требовали бы от инвестиции в данный актив при данном использовании.

#### 2. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

- лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес);
- наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

#### 3. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Примеры рынков, на которых исходные данные могут быть наблюдаемыми в отношении некоторых активов и обязательств (например, финансовые инструменты), включают следующее:

- Валютные рынки. На валютном рынке цены закрытия рынка являются легкодоступными и обычно представляют справедливую стоимость. Примером такого рынка является

Лондонская фондовая биржа.

- Дилерские рынки. На дилерском рынке дилеры всегда готовы торговать (покупать или продавать за свой собственный счет), таким образом обеспечивая ликвидность, используя свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Как правило, цена покупателя и цена продавца (представляющие цену, по которой дилер желает купить, и цену, по которой дилер желает продать, соответственно) являются легкодоступными в большей степени, нежели цены закрытия рынка. Внебиржевые рынки (цены на которых публично сообщаются) являются дилерскими рынками. Дилерские рынки также существуют для других видов активов и обязательств, включая некоторые финансовые инструменты, товары и физические активы (например, используемое оборудование).
- Посреднические рынки. На посредническом рынке брокеры стараются свести покупателей с продавцами, но не готовы торговать за свой собственный счет. Другими словами, брокеры не используют свой собственный капитал, чтобы иметь запас единиц, для которых они создают рынок. Брокер знает цены, предлагаемые и запрашиваемые соответствующими сторонами, но каждая из сторон, как правило, не знает ценовые требования другой стороны. Информация о ценах завершившихся операций иногда бывает доступной. Брокерские рынки имеют электронные коммуникационные сети, в которых сводятся заказы на покупку и продажу, а также рынки коммерческой и жилой недвижимости.
- Рынки "от принципала к принципалу". На рынке "от принципала к принципалу" операции, как первоначальные, так и по перепродаже, осуществляются сторонами самостоятельно, без посредников. Информация о таких операциях может быть общедоступной лишь в небольшом объеме.

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

При наличии данных 1 Уровня при оценке справедливой стоимости акций (бизнеса), данные прочих уровней (2-го и 3-го) допускается не использовать.

#### 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.

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

*Рыночный подход.* При рыночном подходе 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.* При затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

*Доходный подход.* При использовании доходного подхода 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. Такие методы оценки включают, например, следующее:

- методы оценки по приведенной стоимости (см. пункты В12 - В30 стандарта);
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

В некоторых случаях 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.

Применительно к оцениваемому объекту – акций, описанные выше процедуры реализованы следующим образом:

1. Определение наилучшего и наиболее эффективного использования нефинансового актива.

В силу специфики деятельности Общества, использование активов (имущества) эмитента акций по какому-либо иному назначению не представляется возможным.

2. Определение исходных условий оценки нефинансовых активов.

Выполнено в подразделе 2.2 и 3 настоящего отчета. Основные принципы анализа не противоречат принципам, указанным для случая определения справедливой стоимости. Фактически наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

Выполнено в подразделе 4 настоящего отчета. Основные принципы анализа не противоречат принципам, указанным для случая определения справедливой стоимости.

4. Применение методов оценки.

Выполнено в подразделе 5.1 настоящего отчета. Основные принципы анализа и расчетов не противоречат принципам, указанным для случая определения справедливой стоимости.

*Таким образом, основываясь на результате проведенного анализа и выполненных расчетов можно заключить, что справедливая стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции Закрытого акционерного общества «Микрорайон 6» в составе 100 % пакета (государственный регистрационный № 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года), по состоянию на дату оценки, с учетом округлений, составляет:*

*Семьдесят копеек*

## V. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что рыночная и справедливая стоимости 1 обыкновенной именной бездокументарной акции Закрытого акционерного общества «Микрорайон 6» в составе 100 % пакета (государственный регистрационный № 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года), по состоянию на дату оценки, с учетом допущений и округлений, составляют:

*Семьдесят копеек*

Оценщик



Е.А. Зверева

Генеральный директор



Р.С. Луценко

## VI. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ

### 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 в редакции Федерального закона Российской Федерации от 05.01.2006 г. № 7-ФЗ.
4. Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля .2006 г. № 157-ФЗ.
5. Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности» от 13.07.2007 г. № 129-ФЗ.
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
8. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326).

### 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) и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (<http://www.akm.ru/>).
3. Постановление Правительства РФ от 31 мая 2002 года № 369 «Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества».
4. Яскевич Е.Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

### 3. Методическая литература

1. А. Дамодаран, «Инвестиционная оценка», М.: «Альпина Бизнес Букс», 2004 г.
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка бизнеса» – М.: «Финансы и статистика», 2003.
3. В.В. Григорьев, И.М. Островкин «Оценка предприятий. Имущественный подход» - М.: Дело,2000.

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



Форма № П 5 1 0 0 1 1

# Федеральная налоговая служба СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» в единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Закрытое акционерное общество "Микрорайон 6"  
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ЗАО "Микрорайон 6"  
(сокращенное наименование юридического лица)

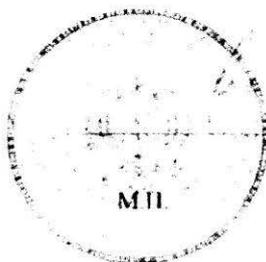
Закрытое акционерное общество "Микрорайон 6"  
(фирменное наименование)

17 октября 2011 за основным государственным регистрационным номером  
(дата) (месяц прописью) (год)

1 1 1 8 6 0 1 0 0 2 4 9 7

Межрайонная ИФНС России № 1 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре  
(Наименование регистрирующего органа)

Заместитель начальника



Каверина Людмила Юрьевна



серия 86 №001970293

Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**  
**В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**Закрытое акционерное общество "Микрорайон 6"**

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН **1118601002497**

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации **17 октября 2011 г.**

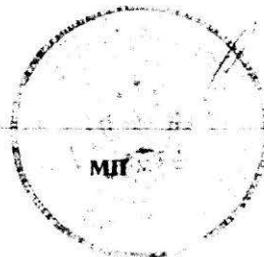
в налоговом органе по месту нахождения **Межрайонной инспекции**  
**Федеральной налоговой службы № 1 по Ханты-Мансийскому**  
**автономному округу - Югре**

**8601**

и ей присвоен

ИНН/КПП **8601045057** / **860101001**

Заместитель начальника



Каверина Людмила Юрьевна



серия 86 №002160709



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 001



Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская отчетность

Номер корректировки \_\_\_\_\_ Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2011

Закрытое акционерное общество "Микрорайон 6"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 45.2

Код по ОКПО \_\_\_\_\_

Форма собственности (по ОКФС) 17

Организационно-правовая форма (по ОКOPФ) 67

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

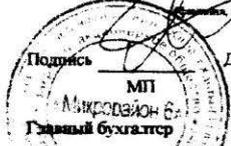
На 11 страницах

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

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

Руководитель  
Мовсисян  
Вацаган  
Вацаганович

Подпись \_\_\_\_\_ Дата 20.12.2012



МП  
Мовсисян  
Вацаган  
Вацаганович  
Главный бухгалтер

Подпись \_\_\_\_\_

Занесены работником налогового органа  
Сведения о представлении документа

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

на \_\_\_\_\_ страницах

в составе (отметить знаком V)

- 0710001  0710002
- 0710003  0710004
- 0710005  0710006

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

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

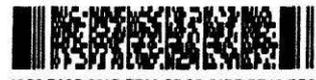
Зарегистрирован за № \_\_\_\_\_

Фамилия, И. О

Подпись



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 стр. 002



+

Местонахождение (адрес)



Почтовый индекс 628012

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район \_\_\_\_\_

Город Ханты-Мансийск г

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

Улица (проспект, переулок и т.п.) Гагарина ул

Номер дома (здания) 65

Номер корпуса (строения) \_\_\_\_\_

Номер офиса \_\_\_\_\_

. +

—

+



+

+



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

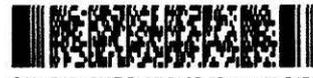
Бухгалтерский баланс

Наименование	Наименование показателя	Код	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	—	—	—
—	Основные средства	1130	—	—	—
—	Доходные вложения в материальные ценности	1140	—	—	—
—	Финансовые вложения	1150	—	—	—
—	Отложенные налоговые активы	1160	6	—	—
—	Прочие внеоборотные активы	1170	2 542 36	—	—
—	Итого по разделу I	1100	2 542 42	0	0
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
—	Запасы	1210	—	—	—
—	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	—	—	—
—	Дебиторская задолженность	1230	—	—	—
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	—	—	—
—	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 736	—	—
—	Прочие оборотные активы	1260	—	—	—
—	Итого по разделу II	1200	3 736	0	0
—	<b>БАЛАНС</b>	1600	2 579 78	0	0



ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр. 004



C124 D879 508E F48F E8CD 5D91 4189 C480

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	ПАССИВ		
			На отчетную дату отчетного 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 (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 5 8 0 0 0		
	Собственные акции, выкупленные у акционеров <sup>2</sup>	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	( 2 2 )		
	Итого по разделу III	1300	2 5 7 9 7 8	0	0
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ<sup>3</sup></b>					
	Пассив 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			
	Отложенные налоговые обязательства	1420			
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450			
	Итого по разделу IV	1400			



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 005



Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1510			
	Кредиторская задолженность	1520			
	Доходы будущих периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550			
	Итого по разделу V	1500			
	<b>БАЛАНС</b>	1700	2 5 7 9 7 8	0	0

**Примечания**  
 1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках  
 2 Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель указывается в круглых скобках  
 3 Указывается исполнительская организация



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 006



**Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса**

*Лист представляется при наличии расшифровок*



Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предыдущего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>Нематериальные активы (стр. 1110), в том числе:</b>					
		11101			
		11102			
		11103			
<b>Результаты исследований и разработок (стр. 1120), в том числе:</b>					
		11201			
		11202			
<b>Основные средства (стр. 1130), в том числе:</b>					
		11301			
		11302			
		11303			
<b>Доходные вложения (стр. 1140), в том числе:</b>					
		11401			
		11402			
<b>Финансовые вложения (стр. 1150), в том числе:</b>					
		11501			
		11502			
		11503			
		11504			
<b>Отложенные налоговые активы (стр. 1160), в том числе:</b>					
		11601			
		11602			
<b>Вспыльваемые показатели (стр. 1165), в том числе:</b>					
		11651			
		11652			
<b>Прочие внеоборотные активы (стр. 1170), в том числе:</b>					
	Незавершенное строительство	11701	2 5 4 2 3 6		
		11702			
		11703			



ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр. 007



F899 E142 5088 43CA 3728 C09D 3A2F 8096

## Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002



Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года	
1	2	3	4	5	
	Выручка <sup>2</sup>	2110	_____	_____	
	Себестоимость продаж	2120	_____	_____	
	Валовая прибыль (убыток)	2100	_____	_____	
	Коммерческие расходы	2210	_____	_____	
	Управленческие расходы	2220	_____	_____	
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	_____	_____	
	Доходы от участия в других организациях	2310	_____	_____	
	Проценты к получению	2320	_____	_____	
	Проценты к уплате	2330	_____	_____	
	Прочие доходы	2340	_____	_____	
	Прочие расходы	2350	( 2 8 )	_____	
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	2300	( 2 8 )	0	
	Текущий налог на прибыль	2410	_____	_____	
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	_____	_____	
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	_____	_____	
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	6	_____	
	Прочее	2460	_____	_____	
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	2400	( 2 2 )	0	
	<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 2 )	_____	
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	_____	_____	
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	_____	_____	

## Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках

2 Выручка определяется за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов

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



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 008



Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД 0710003

1. Движение капитала

Уставный капитал 1	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)					
0					0
<b>(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)</b>					
<b>Увеличение капитала – всего: (3210)</b>					
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)					
<b>Уменьшение капитала – всего: (3220)</b>					
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)					



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 009



	Уставный капитал 1	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Дополнительный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)	0					0
<b>(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)</b>						
Увеличение капитала – всего: (3310)						
в том числе:						
чистая прибыль (3311)						
переоценка имущества (3312)						
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)						
дополнительный выпуск акций (3314)						
увеличение номинальной стоимости акций (3315)						
реорганизация юридического лица (3316)						
Уменьшение капитала – всего: (3320)	( 0 )				( 22 )	( 22 )
в том числе:						
убыток (3321)					( 22 )	( 22 )
переоценка имущества (3322)						
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323)						
уменьшение номинальной стоимости акций (3324)						
уменьшение количества акций (3325)						
реорганизация юридического лица (3326)						
дивиденды (3327)						
Изменение добавочного капитала (3330)						
Изменение резервного капитала (3340)						
Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)	258000				( 22 )	257978



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 010



CE68 4F2D 5088 A338 6CC1 7507 5912 8D80

## Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710004

Наименование показателя 1	Код 2	За отчетный год 3	За аналогичный период предыдущего года 4
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления – всего	4110	_____	_____
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	_____	_____
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	_____	_____
от перепродажи финансовых вложений	4113	_____	_____
прочие поступления	4119	_____	_____
Платежи – всего	4120	( 58 )	_____
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	_____	_____
в связи с оплатой труда работников	4122	_____	_____
процентов по долговым обязательствам	4123	_____	_____
налог на прибыль	4124	_____	_____
прочие платежи	4129	( 58 )	_____
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	( 58 )	_____
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления – всего	4210	_____	_____
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	_____	_____
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	_____	_____
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	_____	_____
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	_____	_____
прочие поступления	4219	_____	_____
Платежи – всего	4220	_____	_____
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 (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	_____	_____
процентов по долговым обязательствам, включенным в стоимость инвестиционного актива	4224	_____	_____
прочие платежи	4229	_____	_____
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	_____	_____



ИНН 8601045057

КПП 8601045057 Стр. 011



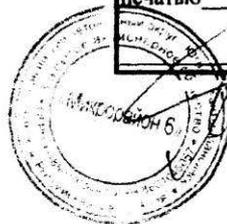
AF25 BF4C 5088 5EB3 9CEA 15A9 4E2C 4B62



Наименование показателя 1	Код 2	За отчетный год 3	За аналогичный период предыдущего года 4
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления – всего	4310	3 7 9 4	_____
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	_____	_____
денежных вкладов собственников (участников)	4312	3 7 9 4	_____
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	_____	_____
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	_____	_____
прочие поступления	4319	_____	_____
Платежи – всего	4320	_____	_____
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организаций или их выходом из состава участников	4321	_____	_____
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	_____	_____
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	_____	_____
прочие платежи	4329	_____	_____
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 7 9 4	_____
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	3 7 3 6	_____
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	0	_____
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	3 7 3 6	_____
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	_____	_____

Прошито, пронумеровано и скреплено  
печатью *11 (супплатив)* лист

Мовсисян В.В







Форма по КНД 0186007

место штампа  
налогового органа

Общество акционерное  
с ограниченной ответственностью  
"Микрорайон 6"  
ИНН/КПП: 50/001/0010001  
наименование  
государственного, муниципального,  
индивидуального  
предпринимателя (физического  
лица) или иного лица

Известно  
о вводе в эксплуатацию  
объекта недвижимости

Налоговый орган \_\_\_\_\_ подтверждает документом  
наименование объекта

подтверждает, что объект недвижимости  
"Микрорайон 6"  
наименование государственного, муниципального,  
индивидуального предпринимателя (физического  
лица) или иного лица

в налоговой декларации (расчете)  
Бухгалтерская отчетность за 2011 г.  
(наименование и номер документа)  
номер корректировки (если документ  
представлен по-прежнему)  
в файле

не содержится ошибок

Должностное лицо

(подпись) \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_

Данный документ заверен ЭЦП должностного лица



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 стр. 001



Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская отчетность

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

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МИКРОРАЙОН 6"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 45.2  
Код по ОКЮ 30518993  
Форма собственности (по ОКФС) 17  
Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 67  
Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ) 384

На 11 страницах

с приложением документов или их копий на [ ] листах

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

Руководитель

МОВСИСЯН  
ВАЧАГАН  
ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись

Дата



Подпись

(фамилия, имя, отчество полностью)

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код) [ ]

на [ ] страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 [ ] 0710002 [ ]

0710003 [ ] 0710004 [ ]

0710005 [ ] 0710006 [ ]

с приложением документов или их копий на [ ] листах

Дата представления документа [ ]

Зарегистрирован за № [ ]

Фамилия, И. О.

Подпись



Handwritten signature

+



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628012

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район \_\_\_\_\_

Город ХАНТЫ-МАНСКИЙ Г

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

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

Номер дома  
(здания) 65

Номер корпуса  
(строения) \_\_\_\_\_

Номер офиса \_\_\_\_\_

+

+



+



ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр. 003



EA11 FBE5 5097 32F8 7024 DCA6 FB2A 7F93

Форма по ОКУД 0710001

## Бухгалтерский баланс

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	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	—	—	—
—	Доходные вложения в материальные ценности	1160	—	—	—
—	Финансовые вложения	1170	—	—	—
—	Отложенные налоговые активы	1180	1 9	6	—
—	Прочие внеоборотные активы	1190	2 556 61	2 542 36	—
—	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>2 556 79</b>	<b>2 542 42</b>	<b>0</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
—	Запасы	1210	—	—	—
—	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 2	—	—
—	Дебиторская задолженность	1230	5 5	—	—
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	—	—	—
—	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 220	3 736	—
—	Прочие оборотные активы	1260	4 4	—	—
—	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>2 362</b>	<b>3 736</b>	<b>0</b>
—	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>2 580 41</b>	<b>2 579 78</b>	<b>0</b>





ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр. 004



8807 8FD0 509F 41FE 94DF A29C 8D79 F6DA

+

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	ПАССИВ		
			На отчетную дату отчетного 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 (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)		1310	2 580 000	2 580 000	
Собственные акции, выкупленные у акционеров <sup>2</sup>		1320			
Переоценка внеоборотных активов		1340			
Добавочный капитал (без переоценки)		1350			
Резервный капитал		1360			
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		1370	( 75 )	( 22 )	
Итого по разделу III		1300	2 579 25	2 579 78	0
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ<sup>3</sup></b>					
Целевой 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			
Отложенные налоговые обязательства		1420			
Оценочные обязательства		1430			
Прочие обязательства		1450			
Итого по разделу IV		1400			

+

+



+



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 стр. 005



+

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Засмные средства	1510			
	Кредиторская задолженность	1520	7		
	Доходам будущих периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550	110		
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>116</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>258041</b>	<b>257978</b>	<b>0</b>

+

**Примечания**

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
- 2 Здесь и в других формах отчетов вычисляемый или оценочный показатель указывается в круглых скобках.
- 3 Заполняется некоммерческими организациями.



+

+



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр 006



0214 D8D5 5094 28D6 B224 A284 8EC3 CD11

## Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка <sup>2</sup>	2110		
	Себестоимость продаж	2120		
	Валовая прибыль (убыток)	2100		
	Коммерческие расходы	2210		
	Управленческие расходы	2220		
	Прибыль (убыток) от продаж	2200		
	Доходы от участия в других организациях	2310		
	Проценты к получению	2320	12	
	Проценты к уплате	2330		
	Прочие доходы	2340		
	Прочие расходы	2350	(78)	(28)
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>2300</b>	<b>(66)</b>	<b>(28)</b>
	Текущий налог на прибыль	2410		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421		
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430		
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	13	6
	Прочее	2460		
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>(53)</b>	<b>(22)</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>(53)</b>	<b>(22)</b>
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

## Примечания

<sup>1</sup> Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

<sup>2</sup> Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

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







ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 008



+

Уставный капитал 1	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
258000				(22)	257978
<b>(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)</b>					
Увеличение капитала – всего: (3310)					
в том числе:					
чистая прибыль (3311)					
переоценка имущества (3312)					
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)					
дополнительный выпуск акций (3314)					
увеличение номинальной стоимости акций (3315)					
реорганизация юридического лица (3316)					
Уменьшение капитала – всего: (3320)					
(0)				(52)	(52)
в том числе:					
убыток (3321)					
переоценка имущества (3322)					
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323)					
уменьшение номинальной стоимости акций (3324)					
уменьшение количества акций (3325)					
реорганизация юридического лица (3326)					
дивиденды (3327)					
Изменение добавочного капитала (3330)					
Изменение резервного капитала (3340)					
Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)					
258000				(75)	257925

+

+



+



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 009



E47B A341 5082 9D95 8E9A 3087 6FF5 DD6C

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

Наименование показателя 1	Код 2	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему 3	Изменение капитала за предыдущий год		На 31 декабря предыдущего года 6
			за счет чистой прибыли (убытка) 4	за счет иных факторов 5	
<b>Капитал – всего:</b>					
до корректировок	3400	_____	( 2 2 )	2 5 8 0 0 0	2 5 7 9 7 8
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3410	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3420	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3500	_____	( 2 2 )	2 5 8 0 0 0	2 5 7 9 7 8
<b>в том числе:</b>					
<b>нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):</b>					
до корректировок	3401	_____	( 2 2 )	0	( 2 2 )
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3411	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3421	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3501	_____	( 2 2 )	0	( 2 2 )
<b>по другим статьям капитала:</b>					
до корректировок	3402	_____	_____	_____	_____
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3422	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3502	_____	_____	_____	_____

## 3. Чистые активы

Наименование показателя 1	Код 2	На 31 декабря отчетного года	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
		3	4	5
Чистые активы	3600	2 5 7 9 2 5	2 5 7 9 7 8	_____





ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 010



9871 7A8C 5096 8344 63C4 7E44 7AB3 4D23

**Отчет о движении денежных средств**

Форма по ОКУД 0710004

Наименование показателя 1	Код 2	За отчетный год 3	За аналогичный период предыдущего года 4
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления – всего	4110	1 2	_____
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	_____	_____
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	_____	_____
от перепродажи финансовых вложений	4113	_____	_____
прочие поступления	4119	1 2	_____
Платежи – всего	4120	( 1 5 2 8 )	( 5 8 )
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	( 1 4 0 5 )	_____
в связи с оплатой труда работников	4122	_____	_____
процентов по долговым обязательствам	4123	_____	_____
налог на прибыль	4124	_____	_____
прочие платежи	4129	( 1 2 3 )	( 5 8 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	( 1 5 1 6 )	( 5 8 )
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления – всего	4210	_____	_____
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	_____	_____
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	_____	_____
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	_____	_____
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	_____	_____
прочие поступления	4219	_____	_____
Платежи – всего	4220	_____	_____
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 (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	_____	_____
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	_____	_____
прочие платежи	4229	_____	_____
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	_____	_____





ИНН 8601045057  
КПП 860101001 стр. 011



4DD6 EFB3 508A C6F7 E90F 86A0 B6F6 8293

+

Наименование показателя 1	Код 2	За отчетный год 3	За аналогичный период предыдущего года 4
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления – всего	4310	0	3794
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	_____	_____
денежных вкладов собственников (участников)	4312	0	3794
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	_____	_____
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	_____	_____
прочие поступления	4319	_____	_____
Платежи – всего	4320	_____	_____
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организаций или их выходом из состава участников	4321	_____	_____
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	_____	_____
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	_____	_____
прочие платежи	4329	_____	_____
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	0	3794
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(1516)	3736
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	3736	_____
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2220	3736
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	_____	_____

+

+



+





ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 001



Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0      Отчетный период (код) 34      Отчетный год 2013  
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МИКРОРАЙОН  
Н 6"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 45.2  
Код по ОКПО 30518993  
Форма собственности (по ОКФС) 17  
Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 67  
Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ) 384

На 14 страницах с приложенным документам или их копий на \_\_\_\_\_ листах

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

- 2 1 - руководитель
2 - уполномоченный представитель

ИЛЬИНЫХ
ОЛЬГА
НИКОЛАЕВНА

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



Подпись (фамилия, имя, отчество\* главного бухгалтера полностью)

Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя
ДОВЕРЕННОСТЬ № 06/14
ОТ 24.01.2014Г

\* Отчество при наличии.

Заполняется работником налогового органа
Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на \_\_\_\_\_ страницах

в составе (отметить знаком V)

- 0710001
0710002
0710003
0710004
0710005
0710006

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

Дата представления документа

Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О.\*

Подпись





ИНН 8 6 0 1 0 4 5 0 5 7  
КПП 8 6 0 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 2



+

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 6 2 8 0 0 7

Субъект Российской Федерации (код) 8 6

Район \_\_\_\_\_

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома (владения) 1

Номер корпуса (строения) \_\_\_\_\_

Номер офиса \_\_\_\_\_

+



+



+



ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр. 003



8957 F13F 5083 A628 0EDC AABF 6BA9 8722

Формы по ОКУД 0710001

## Бухгалтерский баланс

Пояснения <sup>1</sup>	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	4 0 4 5 2 4	2 5 5 6 6 1	2 5 4 2 3 6
	Доходные вложения в материальные ценности	1160			
	Финансовые вложения	1170			
	Отложенные налоговые активы	1180	0	1 9	6
	Прочие внеоборотные активы	1190			
	Итого по разделу I	1100	4 0 4 5 2 4	2 5 5 6 7 9	2 5 4 2 4 2
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Запасы	1210			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 6 4 6 2	4 2	
	Дебиторская задолженность	1230	3 0 3 5 6 2	9 8	
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	3 0 5 8 5 0		
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 3	2 2 2 0	3 7 3 6
	Прочие оборотные активы	1260	0	1	
	Итого по разделу II	1200	6 3 5 9 1 6	2 3 6 2	3 7 3 6
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>1 0 4 0 4 4 0</b>	<b>2 5 8 0 4 1</b>	<b>2 5 7 9 7 8</b>



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 стр. 004

+

Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	ПАССИВ		
			На отчетную дату отчетного 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 (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	258000	258000	258000
—	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	—	—	—
—	Переоценка внеоборотных активов	1340	—	—	—
—	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	—	—	—
—	Резервный капитал	1360	—	—	—
—	Нераспределенная прибыль (использованный убыток)	1370	15472	(75)	(22)
—	Итого по разделу III	1300	273472	257925	257978
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ<sup>3</sup></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	—	—	—
—	Отложенные налоговые обязательства	1420	—	—	—
—	Оценочные обязательства	1430	—	—	—
—	Прочие обязательства	1450	—	—	—
—	Итого по разделу IV	1400	—	—	—

+

+



+



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 стр. 005



+

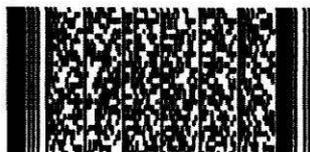
Пояснения <sup>1</sup>	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Засные средства	1510			
	Кредиторская задолженность	1520	7 6 6 9 6 8	1 1 6	
	Доходы будущих периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550			
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>7 6 6 9 6 8</b>	<b>1 1 6</b>	<b>0</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>1 0 4 0 4 4 0</b>	<b>2 5 8 0 4 1</b>	<b>2 5 7 9 7 8</b>

+

**Примечания**

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

+



+



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 006



**Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского отчета**  
*Лист представляется при наличии расшифровок*

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>Нематериальные активы (стр. 1110), в том числе:</b>					
		11101			
		11102			
		11103			
<b>Результаты исследований и разработок (стр. 1120), в том числе:</b>					
		11201			
		11202			
<b>Нематериальные поисковые активы (стр. 1130), в том числе:</b>					
		11301			
		11302			
<b>Материальные поисковые активы (стр. 1140), в том числе:</b>					
		11401			
		11402			
<b>Основные средства (стр. 1150), в том числе:</b>					
	СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ	11501	4 0 4 5 2 4	2 5 5 6 6 1	2 5 4 2 3 6
		11502			
		11503			
<b>Долговые вложения (стр. 1160), в том числе:</b>					
		11601			
		11602			
<b>Финансовые вложения (стр. 1170), в том числе:</b>					
		11701			
		11702			
		11703			
		11704			
<b>Отложенные налоговые активы (стр. 1180), в том числе:</b>					
		11801			
		11802			
<b>Вспомогательные показатели (стр. 1185), в том числе:</b>					
		11851			
		11852			





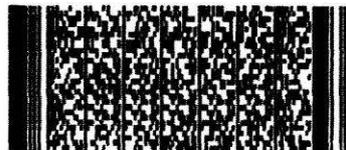
ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 007



**Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса**

*Лист представляется при наличии расшифровок*

Полонения	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>Вписываемые показатели (стр. 1435), в том числе:</b>					
	<input type="text"/>	14351			
	<input type="text"/>	14352			
<b>Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:</b>					
	<input type="text"/>	14501			
<b>Заемные средства (стр. 1510), в том числе:</b>					
	<input type="text"/>	15101			
<b>Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:</b>					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ	15201	7 4 1 0 9 8		
	<input type="text"/>	15202			
	<input type="text"/>	15203			
	<input type="text"/>	15204			
	<input type="text"/>	15205			
	<input type="text"/>	15206			
	<input type="text"/>	15207			
<b>Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:</b>					
	<input type="text"/>	15301			
<b>Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:</b>					
	<input type="text"/>	15401			
	<input type="text"/>	15402			
<b>Вписываемые показатели (стр. 1545), в том числе:</b>					
	<input type="text"/>	15451			
	<input type="text"/>	15452			
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:</b>					
	<input type="text"/>	15501			





ИНН 8601045057  
КПП 860101001 стр. 008



## Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

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	1393		
	Себестоимость продаж	2120	(1393)		
	Валовая прибыль (убыток)	2100			
	Коммерческие расходы	2210			
	Управленческие расходы	2220	(39)		
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(39)		
	Доходы от участия в других организациях	2310			
	Проценты к получению	2320	19715	12	
	Проценты к уплате	2330			
	Прочие доходы	2340			
	Прочие расходы	2350	(218)	(78)	
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	19458	(66)	
	Текущий налог на прибыль	2410	(3893)		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(20)		
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430			
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(19)	13	
	Прочее	2460			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	15546	(53)	
	<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	15546	(53)	
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900			
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910			

## Примечания

1 Указываются номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

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

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



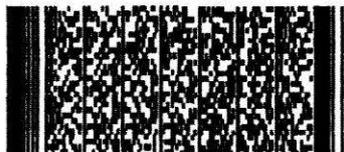
ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 009

## Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД 0710003

## 1. Движение капитала

Уставный капитал 1	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)					
258000				(22)	257978
<b>(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)</b>					
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)					





ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 010



+

Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
258000				(75)	257925
<b>(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)</b>					
Увеличение капитала – всего: (3310)					
0				15547	15547
в том числе:					
чистая прибыль (3311)					
				15547	15547
переоценка имущества (3312)					
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)					
дополнительный выпуск акций (3314)					
увеличение номинальной стоимости акций (3315)					
реорганизация юридического лица (3316)					
Уменьшение капитала – всего: (3320)					
в том числе:					
убыток (3321)					
переоценка имущества (3322)					
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323)					
уменьшение номинальной стоимости акций (3324)					
уменьшение количества акций (3325)					
реорганизация юридического лица (3326)					
дивиденды (3327)					
Изменение добавочного капитала (3330)					
Изменение резервного капитала (3340)					
Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)					
258000				15472	273472

+

+



+



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 стр. 011



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

Наименование показателя	Код строки	Изменение капитала за предыдущий год			На 31 декабря предыдущего года
		На 31 декабря года, предшествующего предыдущему	за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
1	2	3	4	5	6
<b>Капитал – всего:</b>					
до корректировок	3400	2 579 78	(52)	(1)	2 579 25
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3420	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3500	2 579 78	(52)	(1)	2 579 25
<b>в том числе:</b>					
<b>нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):</b>					
до корректировок	3401	(22)	(52)	(1)	(75)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3421	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3501	(22)	(52)	(1)	(75)
<b>по другим статьям капитала:</b>					
до корректировок	3402	_____	_____	_____	_____
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3422	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3502	_____	_____	_____	_____

**3. Чистые активы**

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря года		
		отчетного года	предыдущего года	предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	2 734 72	2 579 25	2 579 78





ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр. 012



9408 FF72 5099 1C34 5C53 5C97 D1EC 47FF

## Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710004

Наименование показателя 1	Код строки 2	За отчетный год 3	За аналогичный период предыдущего года 4
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления – всего	4110	5 311 103	1 2
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	_____	_____
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	_____	_____
от перепродажи финансовых вложений	4113	_____	_____
прочие поступления	4119	5 311 103	1 2
Платежи – всего	4120	(227334)	(1 528)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(180137)	(1 434)
в связи с оплатой труда работников	4122	_____	_____
процентов по долговым обязательствам	4123	_____	_____
налог на прибыль	4124	(15)	_____
прочие платежи	4129	(4 7182)	(94)
<b>Сальдо денежных потоков от текущих операций</b>	4100	3 037 69	(1 516)
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления – всего	4210	1 382 120	_____
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	_____	_____
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	_____	_____
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	1 382 120	_____
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	_____	_____
прочие поступления	4219	_____	_____
Платежи – всего	4220	(1 687 970)	_____
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 (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(1 687 970)	_____
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	_____	_____
прочие платежи	4229	_____	_____
<b>Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций</b>	4200	(3 058 50)	_____





ИНН 8 6 0 1 0 4 5 0 5 7

КПП 8 6 0 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 3



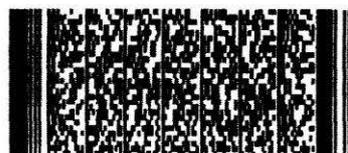
3DE3 076E 5083 F686 0457 6386 ADA8 B32D

+

Наименование показателя 1	Код строки 2	За отчетный год 3	За аналогичный период предыдущего года 4
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления – всего	4310	4 0 0 0	_____
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	4 0 0 0	_____
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	_____	_____
Платежи – всего	4320	( 4 0 9 6 )	_____
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организаций или их выходом из состава участников	4321	_____	_____
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	_____	_____
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	( 4 0 9 6 )	_____
прочие платежи	4329	_____	_____
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	( 9 6 )	_____
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	( 2 1 7 7 )	( 1 5 1 6 )
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	2 2 2 0	3 7 3 6
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	4 3	2 2 2 0
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	_____	_____

+

+



+

+



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 001



Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2014  
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "МИКРОРАЙОН 6"

(наименование организации)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 45.2  
Код по ОКПО 30518993  
Форма собственности (по ОКФС) 17  
Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 67  
Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ) 384

На 15 страницах с приложением документов или их копий на [ ] листах

+

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

- 2 1 – руководитель
2 – уполномоченный представитель

ИЛЬИНЫХ
ОЛЬГА
НИКОЛАЕВНА

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

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

(фамилия, имя, отчество\* главного бухгалтера полностью)

Подпись \_\_\_\_\_
Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя

ДОВЕРЕННОСТЬ № 07/15
ОТ 02.02.2015Г

\* Отчество при наличии.

Заполняется работником налогового органа
Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код) [ ]

на [ ] страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 [ ] 0710002 [ ]
0710003 [ ] 0710004 [ ]
0710005 [ ] 0710006 [ ]

с приложением документов или их копий на [ ] листах

Дата представления документа [ ] . [ ] . [ ]

Зарегистрирован за № [ ]

Фамилия, И. О.\*

Подпись

+



+

Handwritten signature



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район \_\_\_\_\_

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома (здания) 1

Номер корпуса (строения) \_\_\_\_\_

Номер офиса \_\_\_\_\_

+

+



+



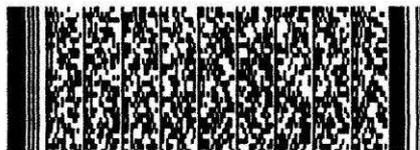
ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

## Бухгалтерский баланс

Пояснения <sup>1</sup>	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	4 381 60	4 045 24	2 556 61
	Доходные вложения в материальные ценности	1160			
	Финансовые вложения	1170			
	Отложенные налоговые активы	1180	0		19
+	Прочие внеоборотные активы	1190			
	<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>4 381 60</b>	<b>4 045 24</b>	<b>2 556 79</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>					
	Запасы	1210			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 943 2	2 646 2	4 2
	Дебиторская задолженность	1230	3 042 40	3 035 62	9 8
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 440 00	3 058 50	
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 092 5	4 3	2 22 0
	Прочие оборотные активы	1260	0		1
	<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>4 985 97</b>	<b>6 359 16</b>	<b>2 36 2</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>9 367 57</b>	<b>10 404 40</b>	<b>2 580 41</b>





ИНН 8601045057

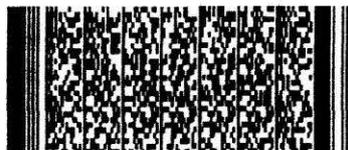
КПП 860101001 стр. 004



e83dfc7e 50cf06fd c6d2c9b3 b3dd811c

**ПАССИВ**

Пояснения <sup>1</sup>	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>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	258000	258000	258000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров <sup>2</sup>	1320			
	Переоценка внаоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (включая убыток)	1370	25311	15472	(75)
	<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>283311</b>	<b>273472</b>	<b>257925</b>
<b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ<sup>3</sup></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			
	Отложенные налоговые обязательства	1420			
	Отсроченные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450			
	<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>			





ИНН 8601045057  
КПП 860101001 Стр. 005



Пояснения <sup>1</sup>	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>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>					
	Заемные средства	1510			
	Кредиторская задолженность	1520	6 534 446	7 669 68	116
	Доходы будущих периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550			
	<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>6 534 446</b>	<b>7 669 68</b>	<b>116</b>
	<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>9 367 57</b>	<b>10 404 40</b>	<b>2 580 41</b>

+

**Примечания**

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

+



+



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 стр. 006

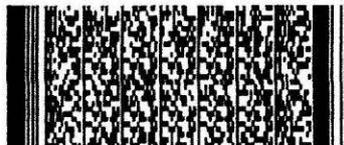


6a88679c 50c8e297 e019c281 0ceaedac

**Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса**

*Лист предоставляется при наличии расшифровок*

1	2	3	4	5	6
Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
<b>Нематериальные активы (стр. 1110), в том числе:</b>					
		11101			
		11102			
		11103			
<b>Результаты исследований и разработок (стр. 1120), в том числе:</b>					
		11201			
		11202			
<b>Нематериальные поисковые активы (стр. 1130), в том числе:</b>					
		11301			
		11302			
<b>Материальные поисковые активы (стр. 1140), в том числе:</b>					
		11401			
		11402			
<b>Основные средства (стр. 1150), в том числе:</b>					
	СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ	11501	4 3 8 1 6 0	4 0 4 5 2 4	2 5 5 6 6 1
		11502			
		11503			
<b>Доходные вложения (стр. 1160), в том числе:</b>					
		11601			
		11602			
<b>Финансовые вложения (стр. 1170), в том числе:</b>					
		11701			
		11702			
		11703			
		11704			
<b>Отложенные налоговые активы (стр. 1180), в том числе:</b>					
		11801			
		11802			
<b>Вспыльваемые показатели (стр. 1185), в том числе:</b>					
		11851			
		11852			





ИНН 8601045057  
КПП 860101001 стр. 007



**Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса**

*Лист представляется при наличии расшифровок*

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
<b>Высываемые показатели (стр. 1435), в том числе:</b>					
		14351			
		14352			
<b>Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:</b>					
		14501			
<b>Заемные средства (стр. 1510), в том числе:</b>					
		15101			
<b>Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:</b>					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ	15201	6 3 7 7 4 6	7 4 1 0 9 8	
		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>Высываемые показатели (стр. 1545), в том числе:</b>					
		15451			
		15452			
<b>Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:</b>					
		15501			



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 стр. 008

## Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

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	9178	1393	
	Себестоимость продаж	2120	(8670)	(1393)	
	Валовая прибыль (убыток)	2100	508		
	Коммерческие расходы	2210	(58)		
	Управленческие расходы	2220	(79)	(39)	
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	371	(39)	
	Доходы от участия в других организациях	2310			
	Проценты к получению	2320	15307	19715	
	Проценты к уплате	2330			
	Прочие доходы	2340	42848		
	Прочие расходы	2350	(39794)	(218)	
+	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	2300	18732	19458	
	Текущий налог на прибыль	2410	(8894)	(3893)	
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	0	(20)	
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430			
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	0	(19)	
	Прочее	2460			
	<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	2400	9838	15546	
	<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	9838	15546	
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900			
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910			

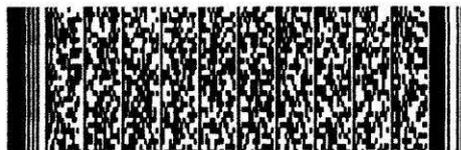
## Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

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

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

+



+



ИНН 8601045057  
КПП 860101001 стр. 009



## Отчет об изменениях капитала

Форма по ОКУД 0710003

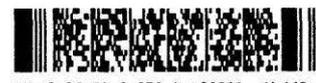
## 1. Движение капитала

Уставный капитал 1	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)					
258000				(75)	257925
<i>(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)</i>					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
0				15547	15547
в том числе:					
чистая прибыль (3211)					
				15547	15547
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)					
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)					

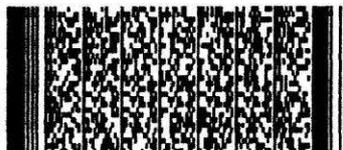




ИНН 8601045057  
КПП 860101001 стр. 010



Уставный капитал 1	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Добавочный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
258000				15472	273472
<b>(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)</b>					
Увеличение капитала – всего: (3310)					
0				9839	9839
в том числе:					
чистая прибыль (3311)					
				9839	9839
переоценка имущества (3312)					
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)					
дополнительный выпуск акций (3314)					
увеличение номинальной стоимости акций (3315)					
реорганизация юридического лица (3316)					
Уменьшение капитала – всего: (3320)					
в том числе:					
убыток (3321)					
переоценка имущества (3322)					
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323)					
уменьшение номинальной стоимости акций (3324)					
уменьшение количества акций (3325)					
реорганизация юридического лица (3326)					
дивиденды (3327)					
Изменение добавочного капитала (3330)					
Изменение резервного капитала (3340)					
Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)					
258000				25311	283311





ИНН 8 6 0 1 0 4 5 0 5 7  
КПП 8 6 0 1 0 1 0 0 1 стр. 0 1 1



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

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему	Изменение капитала за предыдущий год		На 31 декабря предыдущего года
			за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	
1	2	3	4	5	6
<b>Капитал – всего:</b>					
до корректировок	3400	2 5 7 9 2 5	1 5 5 4 7	0	2 7 3 4 7 2
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3420	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3500	2 5 7 9 2 5	1 5 5 4 7	0	2 7 3 4 7 2
<b>в том числе:</b>					
<b>нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):</b>					
до корректировок	3401	( 7 5 )	1 5 5 4 7	0	1 5 4 7 2
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3421	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3501	( 7 5 )	1 5 5 4 7	0	1 5 4 7 2
<b>по другим статьям капитала:</b>					
до корректировок	3402	_____	_____	_____	_____
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3422	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3502	_____	_____	_____	_____

## 3. Чистые активы

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря отчетного года	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
Чистые активы	3600	2 8 3 3 1 1	2 7 3 4 7 2	2 5 7 9 2 5





ИНН 8 6 0 1 0 4 5 0 5 7

КПП 8 6 0 1 0 1 0 0 1 стр. 0 1 2



cbd5022a 50c6aa33 152bcb98 27423270

+

## Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710004

Наименование показателя 1	Код строки 2	За отчетный год 3	За аналогичный период предыдущего года 4
<b>Денежные потоки от текущих операций</b>			
Поступления – всего	4110	1 3 5 4 2 3	5 3 1 1 0 3
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	1 3 4 8 2 1	_____
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	_____	_____
от перепродажи финансовых вложений	4113	_____	_____
прочие поступления	4119	5 6 5	5 3 1 1 0 3
Платежи – всего	4120	(301896)	(227334)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(290042)	(180137)
в связи с оплатой труда работников	4122	_____	_____
процентов по долговым обязательствам	4123	_____	_____
налог на прибыль	4124	( 0 )	( 1 5 )
прочие платежи	4129	( 1 1 8 5 4 )	( 4 7 1 8 2 )
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(166473)	3 0 3 7 6 9
<b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>			
Поступления – всего	4210	5 3 1 2 7 6	1 3 8 2 1 2 0
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	_____	_____
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	_____	_____
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	2 9 4 6 6 3	1 3 8 2 1 2 0
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия и других организациях	4214	_____	_____
прочие поступления	4219	_____	_____
Платежи – всего	4220	(377105)	(1687970)
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 (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(147000)	(1687970)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	_____	_____
прочие платежи	4229	_____	_____
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	1 5 4 1 7 1	(305850)

+

+



+



ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр. 013

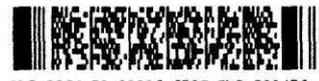


Наименование показателя 1	Код строки 2	За отчетный год 3	За аналогичный период предыдущего года 4
<b>Денежные потоки от финансовых операций</b>			
Поступления – всего	4310	1 375 184	4 000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	0	4 000
денежных вкладов собственников (участников)	4312	_____	_____
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	_____	_____
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	_____	_____
прочие поступления	4319	2 3184	_____
Платежи – всего	4320	(1352000)	(4 096)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организаций или их выходом из состава участников	4321	_____	_____
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	_____	_____
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2 000)	(4 096)
прочие платежи	4329	_____	_____
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	2 3184	(96)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	1 0882	(2 177)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	43	2 220
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	1 0925	43
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	_____	_____





ИНН 8 6 0 1 0 4 5 0 5 7  
КПП 8 6 0 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 4



Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств

Лист представляется при наличии расшифровок

Наименование показателя 1	Код строки 2	Лист представляется при наличии расшифровок	
		За отчетный период 3	За аналогичный период предыдущего года 4
<b>Вписываемые показатели (стр. 4114), в том числе:</b>			
ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	41141	37	
	41142		
<b>Прочие поступления (стр. 4119), в том числе:</b>			
	41191		
	41192		
<b>Вписываемые показатели (стр. 4125), в том числе:</b>			
	41251		
	41252		
<b>Прочие платежи (стр. 4129), в том числе:</b>			
	41291		
	41292		
<b>Вписываемые показатели (стр. 4215), в том числе:</b>			
ПОСТУПЛЕНИЯ ПО ДОГОВОРАМ УДС	42151	236613	
	42152		
<b>Прочие поступления (стр. 4219), в том числе:</b>			
	42191		
	42192		
<b>Вписываемые показатели (стр. 4225), в том числе:</b>			
ВОЗВРАТ ПО ДОГОВОРАМ УДС	42251	(230105)	
	42252		
<b>Прочие платежи (стр. 4229), в том числе:</b>			
	42291		
	42292		
<b>Вписываемые показатели (стр. 4315), в том числе:</b>			
ВОЗВРАТ ДЕПОЗИТА, % ПО ДЕПОЗИТУ	43151	1352000	
	43152		
<b>Прочие поступления (стр. 4319), в том числе:</b>			
	43191		
	43192		
<b>Вписываемые показатели (стр. 4324), в том числе:</b>			
ДЕПОЗИТНЫЕ ВКЛАДЫ	43241	(1350000)	
	43242		
<b>Прочие платежи (стр. 4329), в том числе:</b>			
	43291		
	43292		





ИНН 8601045057

КПП 860101001 стр. 015



a50a23c0 50a7a392 0097a791 f6f31a1c

†

## Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОКУД 0710006

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

+

+



+

**Бухгалтерский баланс**  
на 30 сентября 2015 г.

Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Микрорайон 6"</u>	по ОКПО	30518993		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8601045057		
Вид экономической деятельности		по ОКВЭД	45.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	67	17	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	<u>628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, Дом № 1</u>				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	152 999	-	-
	в том числе:				
	Строительство объектов		152 999	-	-
	Итого по разделу I	1100	152 999	-	-
	<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 593	39 432	-
	Дебиторская задолженность	1230	9 096	304 240	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	39 350	144 000	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	19	10 925	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	438 160	-
	в том числе:				
	строительство объектов		-	438 160	-
	Итого по разделу II	1200	52 057	936 757	-
	<b>БАЛАНС</b>	1600	205 056	936 757	-



Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 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	258 000	258 000	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(69 029)	25 311	-
	Итого по разделу III	1300	188 971	283 311	-
	<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	16 086	653 446	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	16 086	653 446	-
	<b>БАЛАНС</b>	1700	205 056	936 757	-

Руководитель

(подпись)

(расшифровка подписи)

20 октября 2015 г.

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

Организация	<u>Закрытое акционерное общество "Микрорайон 6"</u>	Форма по ОКУД	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	30	09	2015
Вид экономической деятельности		по ОКПО	30518993		
Организационно-правовая форма / форма собственности		ИНН	8601045057		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД	45.2		
		по ОКОПФ / ОКФС	67	17	
		по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2015 г.	За Январь - Сентябрь 2014 г.
	Выручка	2110	6 119	-
	Себестоимость продаж	2120	(8 458)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(2 339)	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(73)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 412)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	8 620	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	10 385	-
	Прочие расходы	2350	(110 792)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(94 199)	-
	Текущий налог на прибыль	2410	(141)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	18 981	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(94 340)	-

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2015 г.	За Январь - Сентябрь 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	(94 340)	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)


  
 (расшифровка подписи)

20 октября 2015 г.

**Закрытое акционерное общество  
«Микрорайон 6»**

628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, дом 1  
(3467) 326-605, 326-655, факс (3467) 326-660

Расшифровка на 30.09.2015г.

Расшифровка строки баланса 1190 «Прочие внеоборотные активы»

Руб.

Наименование основного средства	Остаточная стоимость
Строительство объектов (г. Нягань, мкр. 6, пк 4, секция 4.5,4.4,4.3)	152 999 140,21

Расшифровка строки баланса 1230 «Дебиторская задолженность»

Руб.

Контрагенты	Обязательство	Примечание
Висстрой	1 591 648,4	Текущая
СКБ-Югра	63 240,00	<i>оранж</i> Текущая
Налоги и сборы	3 054 062,35	Текущая
ИП Стороженко Д.В.	33 101,00	Текущая
СтройНииПроект	570 000,00	Текущая
Череповецстройэкспертиза	693 121,00	Текущая
Регион Девелопмент «Территория Югра»	158 460,00	Текущая
Департамент ИЗО г. Нягань	2 498 114,34	Текущая
Микрорайон Центральный	461 689,71	Текущая
Югорская звезда 1	66 695,88	Текущая
<b>Итого</b>	<b>9 190 132,68</b>	

Расшифровка строки баланса 1240 «Финансовые вложения»

руб.

Контрагент	Стоимость
Микрорайон Центральный	34 250 000,00
Югорская звезда 1	5 100 000,00
<b>Итого</b>	<b>39 350 000,00</b>

Расшифровка строки баланса 1520 «Кредиторская задолженность»

Руб.

Контрагенты	Обязательство	Примечание
-------------	---------------	------------

Висстрой	2 170 857,04	Текущая
ЗАО «Северприобстрой»	2 948 230,00	Текущая
Сертум-Про	5 000,00	Текущая
СтайлМедиа	56 222,00	Текущая
ЗАО «Сургутинвестнефть»	15 000,00	Текущая
ООО «ЖКХ Центральный район»	2 509,9	Текущая
Налоги и сборы	55 035,86	Текущая
Нимбус	10 552 700,00	Текущая
Департамент ИЗО г. Нягань	123 750,3	Текущая
<b>Итого</b>	<b>15 929 305,1</b>	

Заместитель главного бухгалтера  
ООО «ССТ»

С.В. Сметанина

**Закрытое акционерное общество  
«Микрорайон 6»**

628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1  
Телефон/факс (3467) 326-605, 326-655, 326-660

Исх.№ Б/И -д

«29» октября 2015г

Генеральному директору  
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У.  
ЗПИФ СИ «Инвестиции Югры»  
Д.В. Сукманову

**Уважаемый Дмитрий Викторович!**

Настоящим сообщаем Вам о том, что на объекте капитального строительства, расположенного по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, Микрорайон 6, многоквартирный жилой дом 5 (ПК 4), по состоянию на 30.09.2015г не реализовано:

1. встроенные офисные помещения общей площадью 559,53 кв.м;
  2. пристроенные офисные помещения общей площадью 1 226,00 кв.м;
- Предполагаемая цена реализации - от 60 000,00 рублей за кв.м.
3. 226 квартир, в том числе:
    - 1-х квартир – 81 квартир общей площадью 2 605,80 кв.м, без учета лоджий;
    - 2-х квартир – 113 квартир общей площадью 5 968,30 кв.м, без учета лоджий;
    - 3-х квартир – 32 квартиры общей площадью 2 351,60 кв.м, без учета лоджий.
- Предполагаемая цена реализации - 50 000,00 рублей за кв.м, без учета лоджий.

Представитель по доверенности



И.В.Кезник

**Закрытое акционерное общество  
«Микрорайон 6»**

628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, пер. Энергетиков, д.1  
Телефон/факс (3467) 326-605, 326-655, 326-660

---

Исх.№ Б/К

« 24 » декабря 2015г

Генеральному директору  
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У.  
ЗПИФ СИ «Инвестиции Югры»  
Д.В. Сукманову

**Уважаемый Дмитрий Викторович!**

Настоящим сообщаем Вам о том, что *по состоянию на 30.09.2015г* сумма, необходимая для завершения строительством объекта, расположенного по адресу: Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, Микрорайон 6, многоквартирный жилой дом 5 (ПК 4) ориентировочно составит 561,2 млн.рублей.

Представитель по доверенности  
*№ 07/15 от 02.02.2015*



**О.Н. Ильных**

**ИЗМЕНЕНИЯ от «01» апреля 2015 года  
К ПРОЕКТНОЙ ДЕКЛАРАЦИИ от «07» ноября 2007 года**

**МНОГОЭТАЖНОЕ ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО В МИКРОРАЙОНЕ № 6 г. НЯГАНЬ**

**3, 4 очередь строительства - застройщик ЗАО «Микрорайон 6»**

**Внести изменения в следующие пункты:**

- раздел 1 «ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ», пункт 4 «Сведения о проектах строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, в которых принимал застройщик в течение трех лет»:

1. ЗАО «Микрорайон 6» **ввело в эксплуатацию** объект, расположенный по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 6, дом 4 – начало возобновления строительства - IV квартал 2012 года, окончание - IV квартал 2014 года;

2. ЗАО «Микрорайон 6» **производит строительство** объекта, расположенного по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 6, дом 5 – начало возобновления строительства - II квартал 2013 года, окончание – III квартал 2018 года.

- раздел 1 «ИНФОРМАЦИЯ О ЗАСТРОЙЩИКЕ», пункт 5 «Сведения о финансовом результате текущего года, размере кредиторской задолженности на день опубликования проектной декларации»:

Финансовый результат за IV квартал 2014 года – прибыль 9 838 тыс. руб.

Кредиторская задолженность – 653 446 тыс. руб.

Дебиторская задолженность – 304 240 тыс. руб.

- раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 1 «Сведения о цели проекта строительства, о сроках его реализации, о результатах государственной экспертизы проектной документации»

**Срок реализации проекта строительства:**

3-я очередь строительства, д.4

Начало возобновления строительства – IV квартал 2012 года.

Окончание строительства – IV квартал 2014 года (**введен в эксплуатацию**).

4-я очередь строительства, д.5

Начало возобновления строительства – II квартал 2013 года.

Окончание строительства – III квартал 2018 года.

Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи многоквартирного жилого дома в эксплуатацию.

**раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 2 «Сведения о разрешении на строительство»:**

Разрешение на строительство № RU 86306000-119 от 05.10.2012г (с изменениями от 13.03.2015г) выдано Администрацией муниципального образования г. Нягань Ханты - Мансийский автономный округ – Югра. Срок действия – до 13.03.2019г.

**раздел 3 «ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ СТРОИТЕЛЬСТВА», пункт 3 «Сведения о правах застройщика на земельный участок, о собственнике земельного участка, о границе и площади земельного участка, об элементах благоустройства»:**

Договор № 50-УСЮ/12 от 21.09.2012г уступки права аренды земельных участков:

- общей площадью 4 262 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 86:13:0201006:83 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ – Югра, г. Нягань, микрорайон 6, дом 4;

- общей площадью 5 716 м<sup>2</sup> с кадастровым номером 86:13:0201006:81 по адресу: Россия, Ханты - Мансийский автономный округ - Югра, г. Нягань, микрорайон 6, дом 5;

по договору № 622 от 07.11.2006г, в редакции дополнительного соглашения № 27 от 27.02.2015г.

Срок аренды земельных участков – до 31.08.2018 г.





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ  
«Кадастр-оценка»**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**ЗВЕРЕВА  
ЕЛЕНА АЛЕКСАНДРОВНА**

паспорт: серия 4611 № 056958 выдан Отделением Юбилейный-Болшево  
ОУФМС России по Московской обл. в гор. Королёве 29.07.2010 г.

включена в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:  
16 декабря 2010 года, регистрационный № 00387

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной  
регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Президент  
НП «Кадастр-оценка»



П.М. Сапожников



Дата выдачи 16 декабря 2010 г.



**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а | (495) 775-68-77 | www.sk-if.ru  
(800) 700-68-77 | info@sk-if.ru

**ПОЛИС № ГО-ОЦ-827/14**  
**страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГО-ОЦ-827/14 от 18.12.2014г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	<b>Зверева Елена Александровна</b>
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	<b>141067, Московская обл., Королев г., ул. Комитетский лес, д. 18, корп. 1, кв. 255</b>
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<b>30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей</b>
ФРАНШИЗА:	<i>Не установлена</i>
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	<b>15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей</b>
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, наличным платежом</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	<b>с «01» января 2015 г. по «31» декабря 2015 г.</b>
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 12.03.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщика от 18.12.2014г.

**Страховщик:**  
**ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»**  
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0609/14-ЦО-1 от 18.04.2014г.

(Потапова Е.Ю.)

М.П. «18» декабря 2014г.



**Страхователь:**  
**Зверева Елена Александровна**

(Зверева Е.А.)

«18» декабря 2014г.



**Инвестиции и Финансы**  
страховая компания

125057, Москва, ул. Песчаная, д. 4а

(495) 775-68-77  
(800) 700-68-77www.sk-if.ru  
info@sk-if.ru**ПОЛИС № ГО-ОЦ-710/14****обязательного страхования ответственности оценщиков**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщиков № ГО-ОЦ-710/14 от 03.10.2014г. в соответствии с Правилами комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. и на основании Заявления на страхование.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Центр оценки инвестиций»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	141090, Московская обл., г. Юбилейный, ул. Ленинская, дом № 12, пом. 019
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	26 038,35 (Двадцать шесть тысяч тридцать восемь) рублей 35 копеек
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «03» октября 2014 года по «31» декабря 2015 года
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	с «22» июля 2014 г. и до начала срока действия настоящего Договора
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный страховщиком факт причинения заказчику и (или) третьему лицу убытков, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении Страхователем оценочной деятельности в результате: - нарушения требований Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; - нарушения договора на проведение оценки. Настоящий договор заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, и в течение срока исковой давности в три года, установленного законодательством Российской Федерации, если причинение вреда явилось следствием ошибок оценщика, допущенных в течение срока действия договора страхования.
Прилагаемые документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила комплексного страхования профессиональной ответственности оценщиков ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы» от 11.08.2014г. 2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 03.10.2014г.

**Страховщик:**  
ЗАО Страховая компания «Инвестиции и Финансы»  
Начальник отдела страхования имущества и ответственности УКС на основании доверенности №0609/14-ЦО-1 от 10.04.2014г.

(Потапова Е.Ю.)

**Страхователь:**  
ООО «Центр оценки инвестиций»  
Генеральный директор на основании Устава

(Луценко Л.Ф.)

