

**Акционерное общество
«РАМБЛЕР»**

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
АО «РАМБЛЕР»



И.А. Чужмаков

ОТЧЕТ № 17/03-20-02

от 30 марта 2017 года

**Оценка справедливой стоимости одной
обыкновенной именной бездокументарной
акции АО «Микрорайон 6»**

Исполнитель отчета

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to I.A. Popov, the executor of the report.

Попов И.А.

г. Королёв МО, 2017 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
1. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	9
2. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	11
3. Описание объекта оценки	13
3.1. Общее описание	13
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
3.3. Общая информация об объекте оценки	14
3.4. Информация, характеризующая деятельность организации	15
3.5. Финансовая информация	15
3.6. Описание текущего использования объекта оценки	31
3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	31
4. Анализ рынка объекта оценки	32
4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2015 г.	32
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 2016 г.	33
4.3. Прогноз социально-экономического развития	37
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли	40
4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)	44
4.6. Анализ биржевых сделок (котируемых)	52
4.7. Анализ внебиржевых сделок	53
4.8. Общие выводы	53
5. Методология оценки	55
5.1. Общие положения	55
5.2. Общие понятия оценки	55
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	56
5.4. Согласование результатов оценки	60
5.5. Обоснование подходов и методов оценки	61
6. Описание процесса оценки объекта оценки	63
6.1. Расчет стоимости объекта доходным подходом	63
6.2. Расчет стоимости объекта затратным подходом	75
6.3. Расчет стоимости объекта сравнительным (рыночным) подходом	75
6.4. Согласование результатов оценки	75
7. Выводы	76
8. Перечень литературы	77
Приложение 1	78
Приложение 2	80

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

«30» марта 2017 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Договором № 17/03-20-02 возмездного оказания оценочных услуг от 20.03.2017 г. специалистами АО «РАМБЛЕР» проведена оценка справедливой стоимости 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции Акционерного общества «Микрорайон 6» в составе 100 % пакета (государственный регистрационный № 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года).

АО «РАМБЛЕР» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Гражданская ответственность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ОАО «АльфаСтрахование».

Оценка произведена по состоянию на **31.12.2016 г.**

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

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 326 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8) и с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно условиям Договора № 17/03-20-02 возмездного оказания оценочных услуг от 20.03.2017 г.. результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что справедливая стоимость 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции 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 принятых допущений и округлений, составляет

9 копеек

**Генеральный директор
АО «РАМБЛЕР»**

И.А. Чужмаков



I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением № 1 к Договору № 17/03-20-02 возмездного оказания оценочных услуг от 20.03.2017 г.

1. Объект оценки (точное описание).

1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция Акционерного общества «Микрорайон 6» в составе 100% пакета (государственный регистрационный № 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года). Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Микрорайон 6»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «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 оцениваемых акций	1 акция в 100% пакете
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года
Балансовая стоимость	9 копеек

2. Имущественные права на объект оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инвестиции Югры».

3. 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.

4. Цель оценки.

5. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.

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

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

8. Дата оценки – 31.12.2016 г.

9. Срок проведения оценки – не позднее 30.03.2017 г.

10. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

- оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Техническим заданием.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- 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)».

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

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

Применяемые стандарты.

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

Оцениваемый объект является объектом, относящимся к понятию «бизнес (собственные долевые инструменты предприятия (акций, долей и т.п.))» и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Инвестиции Югры», учитывая данные обстоятельства, 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 оценщика (ов).

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 недвижимости «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	Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «Кадастр-оценка». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков выдано от 16.12.2010 г. Регистрационный № 00388 от 16.12.2010 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608624, выдан 03.07.2010 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с АО «РАМБЛЕР».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Акционерное общество «РАМБЛЕР», ОГРН 1027739184252 от 12.09.2002г., адрес: 141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д.12, пом. 017.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229 – 49 - 71
Адрес электронной почты	igor.popov@ramb-price.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 0991R/776/90053/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование». Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков	Попов Игорь Александрович Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка» (письмо №01-1438/16 от 19.12.2016 г. «Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»), включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0010 от 15 марта 2010 г.
Сведения о страховании ответственности оценщика	Попов Игорь Александрович Полис страхования ответственности оценщика № 0991R/776/91135/6, выдан 13.10.2016 г. ОАО «АльфаСтрахование», срок действия с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 17/03-20-02 возмездного оказания оценочных услуг от 20.03.2017 г.
Дата составления отчета	30 марта 2017 г.
Номер отчета	17/03-20-02

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция Акционерного общества «Микрорайон 6» в составе 100% пакета (государственный регистрационный № 1-01-11136-K от 23 апреля 2012 года). Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Микрорайон 6»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «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 оцениваемых акций	1 акция в 100% пакете
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-01-11136-K от 23 апреля 2012 года
Балансовая стоимость	9 копеек

Результаты оценки

Затратный подход	9 копеек
Доходный подход	не использовался
Сравнительный подход	не использовался
Итоговая величина стоимости	9 копеек

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

Для определения рыночной 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 31.12.2016 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Общества за период с 2011 г. по 31.12.2016 г.	копия
Расшифровка активов и обязательств на 30.09.2016 г.	копия

Источник. 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

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

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

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

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

3. Определение исходных условий оценки.

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

4. Определение исходных данных для методов оценки.

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

Иерархия исходных данных.

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

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

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

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- (a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;
- (b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;
- (c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

5. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

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

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

Общее описание объекта оценки.

1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция Акционерного общества «Микрорайон 6» в составе 100% пакета (государственный регистрационный № 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года).

АО «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 недвижимости «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.

Балансовая стоимость объекта оценки указана в задании на оценку.

Обременения, связанные с объектом оценки.

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

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право 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 справедливая стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

3.3. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре уставного капитала Общества представлены в табл. 2.

Таблица 2.

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. 3.

Таблица 3.

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества

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

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 не осуществляло выплату дивидендов в ретроспективном периоде.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данным Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

3.4. Информация, характеризующая деятельность организацииИнформация о создании бизнеса.

Полное фирменное наименование Общества: Акционерное общество «Микрорайон 6».

Сокращенное фирменное наименование Общества: АО «Микрорайон 6».

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

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

Информация о развитии бизнеса.

В соответствии с кодом ОКВЭД – 45.2, основным видом деятельности АО «Микрорайон 6» является строительство зданий и сооружений.

Общество реализует проекты строительства объектов жилой недвижимости в г. Нягань, мкр. 6. По состоянию на 30.06.2016 г. было не завершено строительство пускового комплекса № 4. Объекты прочих пусковых комплексов завершены строительством и введены в эксплуатацию. По состоянию на дату оценки реализация строительных проектов Обществом прекращена, о чем свидетельствуют существенные изменения структуры активов и обязательств. Данные о динамике строительства и реализации площадей в объектах жилой недвижимости представлены в разделе 3.5 (в формате данных о структуре активов и величине денежных потоков).

Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности Общества. Оцениваемое Общество имеет ОКВЭД 45.2 – строительство зданий и сооружений.

Информация о продукции, работах, услугах Общества

В указанном ретроспективном периоде АО «Микрорайон 6» осуществляет деятельность в соответствии ОКВЭД 45.2 – строительство зданий и сооружений, а именно:

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

3.5. Финансовая информация**3.5.1 Анализ финансовых результатов Общества**

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;

- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 31.12.2011 г. по 31.12.2016 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 4.

Таблица 4.

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

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.
Выручка от реализации	0	0	1 393	9 178	6 119	8 051
Себестоимость	0	0	-1 393	-8 670	-8 146	0
Валовая прибыль	0	0	0	508	-2 027	8 051
Коммерческие расходы	0	0	0	-58	0	0
Управленческие расходы	0	0	-39	-79	-77	-83
Прибыль (убыток) от продаж	0	0	-39	371	-2 104	7 968
Проценты к получению	0	12	19 715	15 307	9 409	2 138
Проценты к уплате	0	0	0	0	0	0
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0
Прочие операционные доходы	0	0	0	42 848	11 125	1 440
Прочие операционные расходы	-28	-78	-218	-39 794	-109 212	-167 829
Внереализационные доходы	0	0	0	0	0	0
Внереализационные расходы	0	0	0	0	0	0
Чрезвычайные доходы	0	0	0	0	0	0
Чрезвычайные расходы	0	0	0	0	0	0
Прибыль (убыток) до налогообложения	-28	-66	19 458	18 732	-90 782	-156 283
Отложенные налоговые активы	0	13	-19	0	1 439	0
Отложенные налоговые обязательства	6	0	0	0	0	0
Текущий налог на прибыль	0	0	-3 893	-8 894	0	16 821
Налог на прибыль и др. аналогичные платежи	0	0	0	0	0	0
Чистая прибыль (убыток)	-22	-53	15 546	9 838	-89 343	-139 462

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества за представлен в табл. 5. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках Общества представлены в табл. 6 и табл. 7.

Таблица 5.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Микрорайон 6», (тыс. руб.)

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.
Выручка (Sales)	0	0	1 393	9 178	6 119	8 051
Себестоимость реализации (без амортизации)	0	0	-1 393	-8 670	-8 146	0

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.
Валовая прибыль (Gross margin)	0	0	0	508	-2 027	8 051
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	0	0	-39	-137	-77	-83
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	0	0	-39	371	-2 104	7 968
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-28	-78	-218	3 054	-98 087	-166 389
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	-28	-78	-257	3 425	-100 191	-158 421
Амортизация	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	-28	-78	-257	3 425	-100 191	-158 421
Проценты к уплате	0	0	0	0	0	0
Проценты к получению	0	12	19 715	15 307	9 409	2 138
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	-28	-66	19 458	18 732	-90 782	-156 283
Налог на прибыль и аналогичные платежи	6	13	-3 912	-8 894	1 439	16 821
Чистая прибыль	-22	-53	15 546	9 838	-89 343	-139 462

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

Таблица 6.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Микрорайон 6»,
(вертикальная сравнительная форма)**

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.
Выручка (Sales)	n/a	n/a	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	n/a	-100,0%	-94,5%	-133,1%	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	n/a	n/a	n/a	5,5%	-33,1%	100,0%
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	n/a	n/a	-2,8%	-1,5%	-1,3%	-1,0%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	n/a	n/a	-2,8%	4,0%	-34,4%	99,0%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	n/a	-15,6%	33,3%	-1603,0%	-2066,7%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	n/a	n/a	-18,4%	37,3%	-1637,4%	-1967,7%
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	n/a	n/a	-18,4%	37,3%	-1637,4%	-1967,7%
Проценты к уплате	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Проценты к получению	n/a	n/a	1415,3%	166,8%	153,8%	26,6%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	n/a	n/a	1396,8%	204,1%	-1483,6%	-1941,2%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	n/a	-280,8%	-96,9%	23,5%	208,9%
Чистая прибыль	n/a	n/a	1116,0%	107,2%	-1460,1%	-1732,2%

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

Таблица 7.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Микрорайон 6»,
(горизонтальная сравнительная форма)**

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.
Выручка (Sales)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	558,9%	-33,3%	31,6%
Себестоимость реализации (без амортизации)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	522,4%	-6,0%	-100,0%
Валовая прибыль (Gross margin)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-499,0%	-497,2%
Коммерческие и общешфирменные (управленческие) расходы	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	251,3%	-43,8%	7,8%
Прочие доходы/расходы (нетто)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Прибыль от реализации (Sales Margin)	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	-1051,3%	-667,1%	-478,7%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	<i>n/a</i>	178,6%	179,5%	-1500,9%	-3311,8%	69,6%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBTDA)	<i>n/a</i>	178,6%	229,5%	-1432,7%	-3025,3%	58,1%
Амортизация	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Операционная маржа (EBIT)	<i>n/a</i>	178,6%	229,5%	-1432,7%	-3025,3%	58,1%
Проценты к уплате	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Проценты к получению	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	164191,7%	-22,4%	-38,5%	-77,3%
Доходы от участия в других организациях	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>	<i>n/a</i>
Прибыль до налогообложения (EBT)	<i>n/a</i>	135,7%	-29581,8%	-3,7%	-584,6%	72,2%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	<i>n/a</i>	116,7%	-30192,3%	127,4%	-116,2%	1068,9%
Чистая прибыль	<i>n/a</i>	140,9%	-29432,1%	-36,7%	-1008,1%	56,1%

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

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

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

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

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

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли от реализации (Sales Margin) Общества в ретроспективном периоде можно охарактеризовать как разнонаправленное.

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

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) Общества в ретроспективном периоде имеет разнонаправленную динамику. В целом в ретроспективном периоде прибыль до налогообложения (EBT) положительная, за исключением 2015 г. и 2016 г. (см. табл. 5) и свидетельствует о дополнительных источниках доходов (процентов к получению).

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

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

3.5.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества

Анализ структуры активов и обязательств Общества производится со следующими целями:

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

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2011 г. по 31.12.2016 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 8 и табл. 9 соответственно.

Таблица 8.

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

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0
Основные средства	0	0	404 524	438 160	0	0
Незавершенное строительство	254 236	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	6	19	0	0	1 439	18 260
Прочие внеоборотные активы	0	255 661	0	0	153 362	0
Итого внеоборотные активы	254 242	255 680	404 524	438 160	154 801	18 260
Запасы	0	0	0	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	42	26 462	39 432	3 593	0
Дебиторская задол. (через 12 мес.)	0	0	0	0	0	0
Дебиторская задол. (до 12 мес.)	0	55	303 562	304 240	4 824	13 932
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	305 850	144 000	31 100	24 963
Денежные средства	3 736	2 220	43	10 925	4	1 227
Прочие оборотные активы	0	44	0	0	0	0
Итого оборотные активы	3 736	2 361	635 917	498 597	39 521	40 122
БАЛАНС	257 978	258 041	1 040 441	936 757	194 322	58 382
Акционерный капитал	258 000	258 000	258 000	258 000	258 000	258 000
Собственные акции	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-22	-75	15 472	25 311	-64 032	-203 494
Итого собственный капитал	257 978	257 925	273 472	283 311	193 968	54 506
Долгосрочные заемные средства	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.
Краткосрочные заёмные средства	0	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	0	7	766 968	653 446	353	3 875
Задолженность участникам	0	0	0	0	0	0
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	110	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	0	117	766 968	653 446	353	3 875
БАЛАНС	257 978	258 042	1 040 440	936 757	194 321	58 381

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 9.

Скомпилированный исторический баланс АО «Микрорайон 6» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.
Нематериальные активы	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Основные средства	0,0%	0,0%	38,9%	46,8%	0,00%	0,00%
Незавершенное строительство	98,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,74%	31,28%
Прочие внеоборотные активы	0,0%	99,1%	0,0%	0,0%	78,92%	0,00%
Итого внеоборотные активы	98,6%	99,1%	38,9%	46,8%	79,66%	31,28%
Запасы	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,0%	0,0%	2,5%	4,2%	1,85%	0,00%
Дебиторская задол. (через 12 мес.)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Дебиторская задол. (до 12 мес.)	0,0%	0,0%	29,2%	32,5%	2,48%	23,86%
Краткосрочные финансовые вложения	0,0%	0,0%	29,4%	15,4%	16,00%	42,76%
Денежные средства	1,4%	0,9%	0,0%	1,2%	0,00%	2,10%
Прочие оборотные активы	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	1,4%	0,9%	61,1%	53,2%	20,34%	68,72%
БАЛАНС	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,00%	100,00%
Акционерный капитал	100,0%	100,0%	24,8%	27,5%	132,77%	441,92%
Собственные акции	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Резервы	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчетного периода	0,0%	0,0%	1,5%	2,7%	-32,95%	-348,56%
Итого собственный капитал	100,0%	100,0%	26,3%	30,2%	99,82%	93,36%
Долгосрочные заемные средства	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.
Итого долгосрочные обязательства	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Краткосрочные заёмные средства	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	0,0%	0,0%	73,7%	69,8%	0,18%	6,64%
Задолженность участникам	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Доходы будущих периодов	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	0,0%	0,0%	73,7%	69,8%	0,18%	6,64%
БАЛАНС	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,00%	100,00%

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае можно выделить следующие варианты изменения валюты баланса: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткой периодизации роста/снижения выручки). 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.

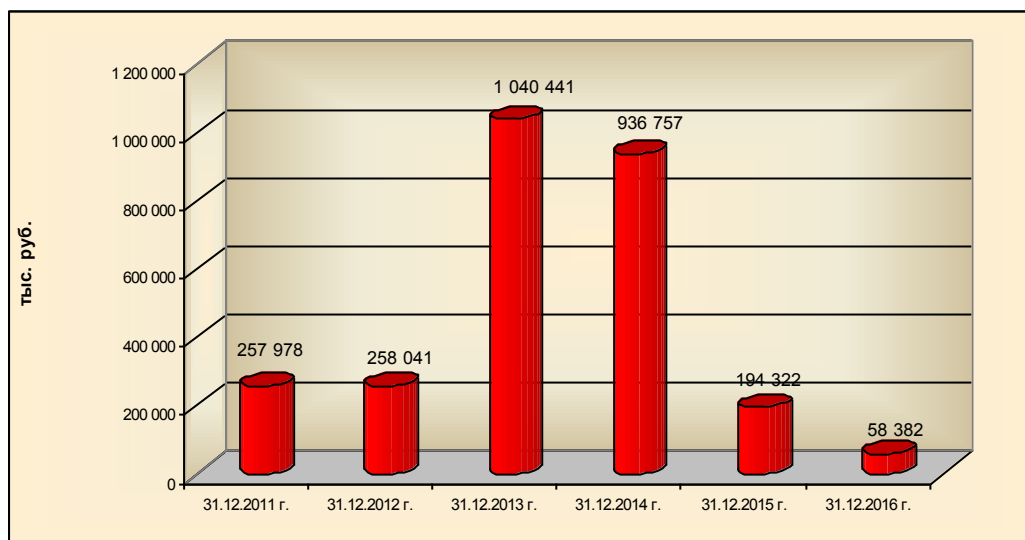


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)
2012 г.	Рост	Источником роста является кредиторская задолженность
2013 г.	Рост	Источником роста является кредиторская задолженность
2014 г.	Снижение	Причиной снижения является сокращение кредиторской задолженности
2015 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода и сокращение кредиторской задолженности

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)
2016 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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.

В период 2013 г. – 2014 г. в структуре источников формирования актива отмечаются изменения, заключающиеся в увеличении доли кредиторской задолженности и сокращении доли собственных средств.

По состоянию на 31.12.2015 г. произошли существенные изменения в структуре источников формирования активов. Основу источников формирования активов составляет собственные средства – 99,82%. Кредиторская задолженность, обеспечивает формирование 0,18% активов.

По состоянию на последнюю отчетную дату основным источником формирования активов (не менее 70% в структуре источников формирования) являются собственные средства, доля которых составляет 93,36%. Доли прочих источников формирования составляют:

- кредиторская задолженность – 6,64% в структуре источников формирования активов.

Динамика изменения структуры источников формирования активов представлена на рис. 2.

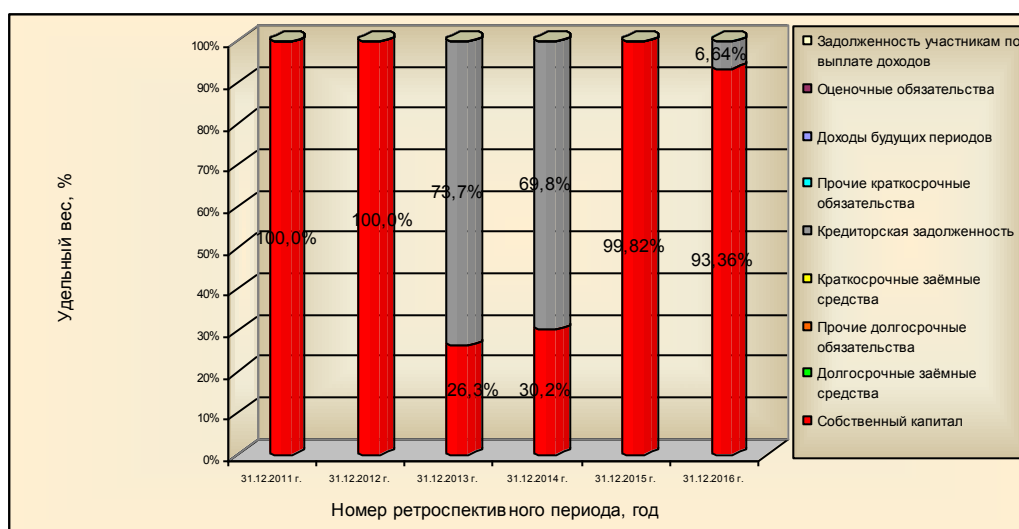


Рис. 2. Структура источников формирования активов

В ретроспективном периоде не отмечается наличие чёткой периодизации изменения структуры активов Общества.

Динамика изменения величины активов в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

По состоянию на дату оценки основной составляющей активов (не менее 80% в структуре активов) являются:

- краткосрочные финансовые вложения – 42,76% совокупных активов Общества;
- отложенные налоговые активы – 31,28% совокупных активов Общества;
- дебиторская задолженность (менее 12 месяцев) – 23,86% совокупных активов Общества.

Структура активов эмитента представлена на рис. 5 и рис. 6

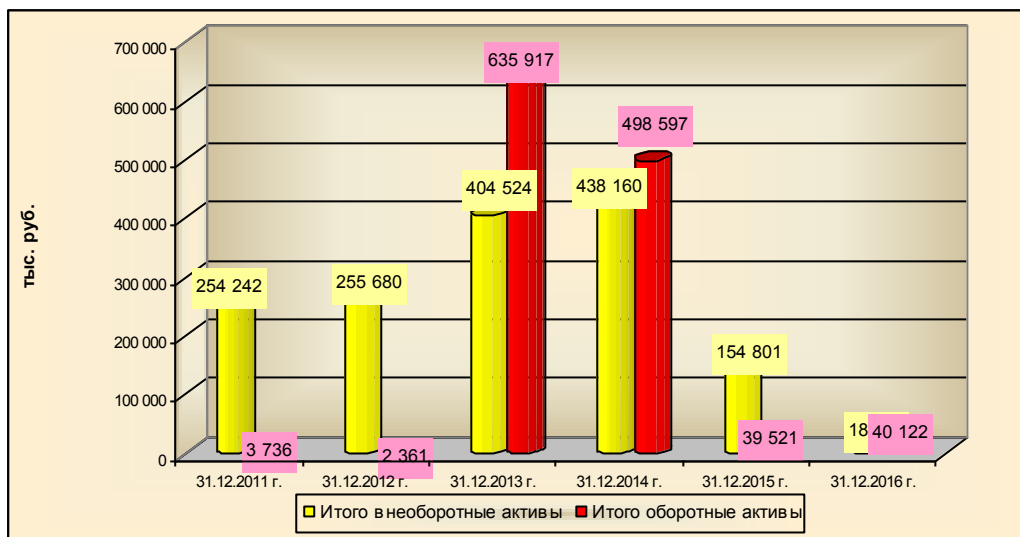


Рис. 3. Величины активов в абсолютном выражении

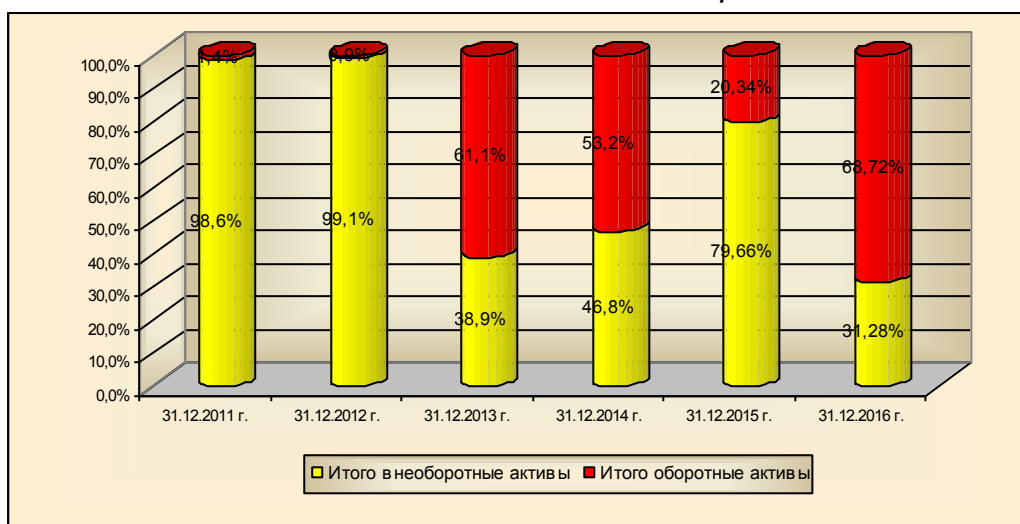


Рис. 4. Величины активов в удельном выражении

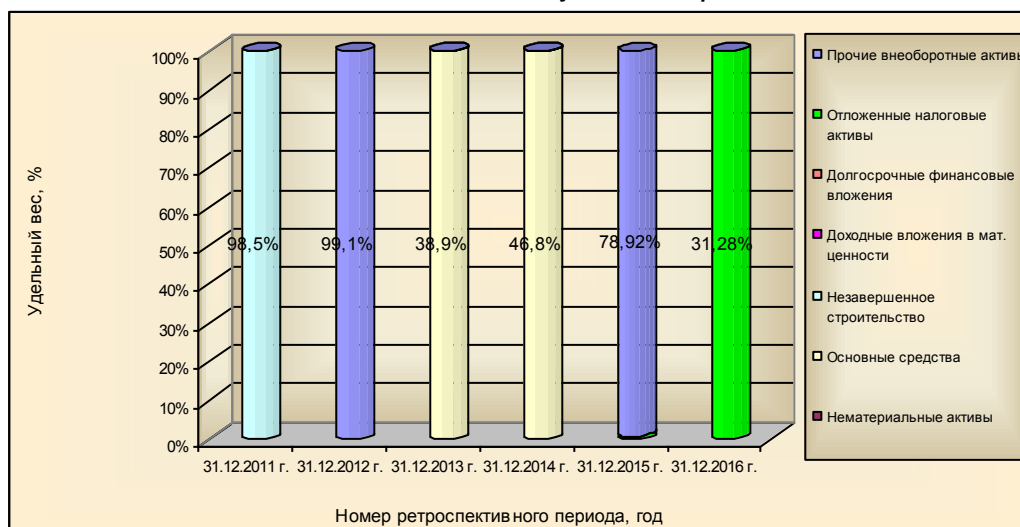


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

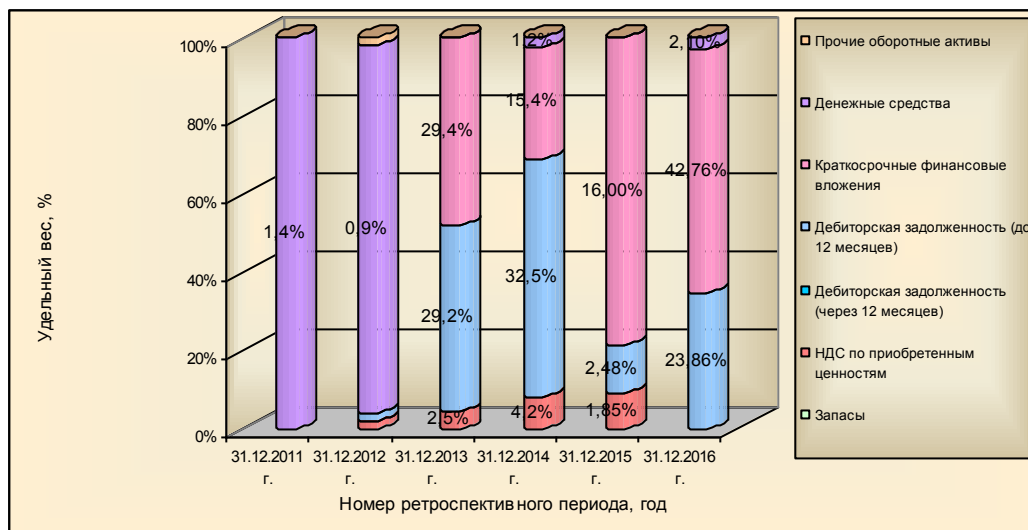


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества.

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

1. Нематериальные активы. Отсутствует. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

2. Основные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

3. Незавершенное строительство. Отсутствует. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

4. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

5. Долгосрочные финансовые вложения. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

6. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 18 260 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

7. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

8. Запасы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

9. НДС по приобретенным ценностям. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

10. Дебиторская задолженность более 12 месяцев. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

11. Дебиторская задолженность до 12 месяцев. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 13 932 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

12. Краткосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 24 963 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

13. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 227 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

14. Прочие оборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

Анализ обязательств Общества.

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

1. Долгосрочные кредиты и займы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

4. Прочие обязательства (долгосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

5. Краткосрочные кредиты и займы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 875 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

9. Прочие обязательства (краткосрочные). Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *“Длительность цикла самофинансирования”* (или *“Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала”*). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и

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

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.
Рентабельность собственного капитала, %	n/a	-0,02	6,03	3,60	-31,54	-71,90
Уровень собственного капитала, %	100,00	99,95	26,28	30,24	99,82	93,36
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	1,02	1,01	0,68	0,65	1,25	2,99
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	0	16	84 832	5 334	1 016	5
Длительность цикла самофинансирования, дней	0	1 232	-82 209	-3 683	1 104	290

Источник. 1. Расчеты Оценщика

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 12 и табл. 13 соответственно.

Таблица 12.

Система ранжирования финансовых показателей

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

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

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

Таблица 13.

Классификация предприятий

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

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

На основе данных представленных в табл. 11 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2011 г. по 31.12.2016 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 14 – табл. 19.

Таблица 14.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2011 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	2	2	0	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	16			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	B			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2012 года

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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	2	2	0	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			16	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			В	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2013 года

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

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2014 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Количество показателей в группе	1	0	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			5	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			С	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2015 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	2	1	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			13	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			В	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2016 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коеф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	3	1	0	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)			18	
Группа финансово-инвестиционной привлек.			В	

Источник. 1. Расчет Оценщика.

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

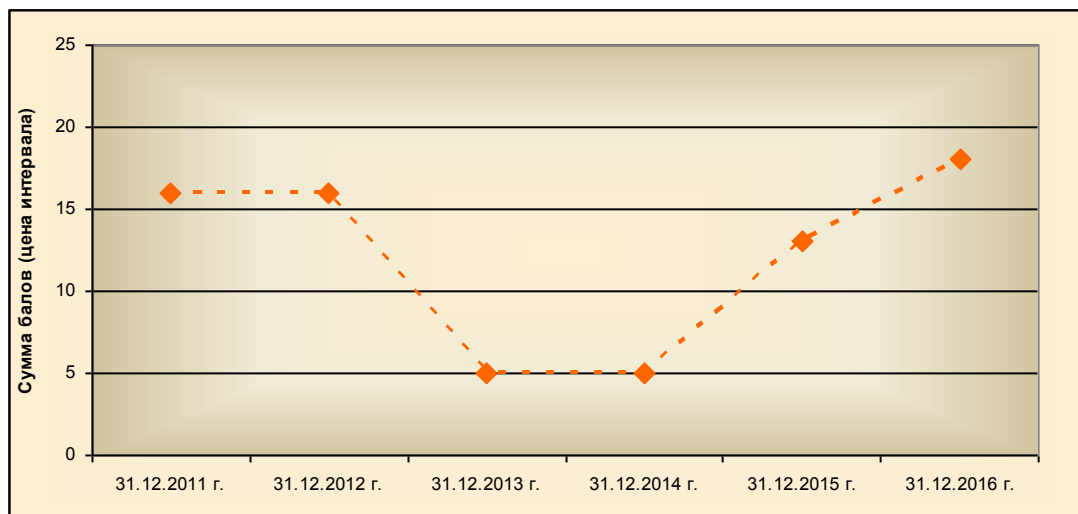


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Разнонаправленная	33,33	0,00	0,00	66,67
Рискованность бизнеса	Разнонаправленная	66,67	0,00	0,00	33,33
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	33,33	33,33	0,00	33,33
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	50,00	0,00	0,00	50,00
Качество управления бизнесом	Разнонаправленная	0,00	66,67	0,00	33,33

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 14 – табл. 20 позволяет сделать следующие выводы:

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

3.5.4. 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.

3.6. 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 доходов от дивидендов.

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

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

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2015 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2015 г. представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
ВВП	108,20	108,50	105,20	92,20	104,50	104,30	103,50	101,30	100,70	96,30
Индекс-дефлятор ВВП	115,2	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	108,3	104,8	109,0	107,7
Индекс потребительских цен, на конец периода	109,00	111,87	113,28	108,80	108,78	106,10	106,57	106,47	111,35	112,91
Индекс промышленного производства	106,30	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60
Обрабатывающие производства	108,40	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,00	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00
Инвестиции в основной капитал	117,80	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	91,60
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,1	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0
Ввод в действие жилых домов	116,06	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31
Реальные располагаемые денежные доходы населения	113,5	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07
Реальная заработная плата	113,3	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	10166,8	12971	16488,7	17832,2	19959,7	22185,4	25360,3	28381,1	30900,6	32418,4
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,1	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6
Оборот розничной торговли	114,1	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01
Объем платных услуг населению	107,6	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	301,2	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7

Показатели	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.
Импорт товаров, млрд. долл. США	137,8	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	65,36	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

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

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис.

4.2. Основные тенденции социально - экономического развития РФ по итогам 2016 г.

Данные об основных тенденциях социально – экономического развития РФ за январь 2017 г. официально не опубликованы.

Мировая конъюнктура

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс PMI, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В России совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. Международный Валютный Фонд ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе Мирового Банка сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах

биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах–импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран ОПЕК и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года консенсус-прогноз цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

Инвестиционная активность и строительство

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре - 6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

Инфляция

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось.

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

Рынок труда

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы

за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

Доходы населения и потребительский рынок

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

Внешняя торговля

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий и обуви, металлов и изделий из них.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ВВП

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232,6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2,8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – повышательная корректировка динамики ВВП (на 0,9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199,7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0,7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов.

Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой

прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц – отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

Федеральный бюджет

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично компенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Нефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

Денежно-кредитная политика

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежно-кредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности.

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

Государственный долг

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб. или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Основные показатели развития экономики по итогам 2016 года
(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2015		2016		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
ВВП ¹⁾	-3,1	-2,8	1,1	-0,6	-0,2
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,8	12,9	0,4	0,4	5,4

Наименование показателя	2015		2016		
	декабрь	январь-декабрь	ноябрь	декабрь	январь-декабрь
Промышленное производство ³⁾	-4,5	-3,4	2,7	3,2	1,1
Обрабатывающие производства	-6,1	-5,4	2,5	2,6	0,1
Производство продукции сельского хозяйства	3,0	2,6	6,8	3,4	4,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	-3,9	-4,8	1,5	-5,4	-4,3
Ввод в действие жилых домов	-8,1	1,4	-6,0	-6,1	-6,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	4,9 ⁵⁾	-3,2 ⁵⁾	-6,0	-6,1	-5,9
Реальная заработная плата работников организаций	-8,4 ⁵⁾	-9,0 ⁵⁾	2,1 ⁶⁾	2,4 ⁷⁾	0,6 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	43 408	34 030	36 195 ⁶⁾	47 054 ⁷⁾	36 703 ⁷⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	5,8	5,6	5,4	5,3 ⁴⁾	5,5
Оборот розничной торговли	-14,1	-10,0	-4,1 ⁶⁾	-5,9	-5,2
Объем платных услуг населению	-3,0 ⁵⁾	-2,0 ⁵⁾	1,8 ⁶⁾	-0,1	-0,3
Экспорт товаров, млрд. долл. США	28,7 ⁸⁾	341,5 ⁸⁾	26,6 ⁸⁾	28,5	279,2 ⁹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,4 ⁸⁾	193,0 ⁸⁾	17,5 ⁸⁾	19,3 ⁶⁾	191,4 ⁹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	36,4	51,2	43,5	51,9	41,7

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Данные за период 2015 г. уточнены по итогам годовых расчетов денежных доходов и расходов населения. За период 2016 г. - предварительные данные.

5) В целях статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными, в связи с получением итогов за отчетный период.

7) Оценка.

8) По методологии платежного баланса.

9) Оценка Банка России.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru>

По итогам 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей. Отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции.

4.3. Прогноз социально-экономического развития

Предисловие

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов (далее - прогноз) разработан на основе одобренных Правительством Российской Федерации сценарных условий и основных параметров прогноза и исходит из целей и приоритетов, определенных в документах стратегического планирования, а также необходимости реализации задач, поставленных в майских указах и в посланиях Президента Российской Федерации Федеральному Собранию Российской Федерации.

Разработка прогноза осуществлялась с учетом изменения внутренних и внешних условий, динамики внешнеэкономической конъюнктуры и тенденций развития мировой экономики. В прогнозе учтены итоги социально-экономического развития Российской Федерации в январе-августе 2016 г., а также материалы федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и Банка России.

Описание вариантов прогноза

Прогноз разработан в составе трех основных вариантов - базового, "базового+" и целевого.

Основные варианты прогноза базируются на предположении о продолжении антироссийской санкционной политики и ответных экономических мер со стороны России на протяжении всего прогнозного периода, а также отсутствия геополитических потрясений и экономических шоков. Прогноз базируется на гипотезе о сохранении макроэкономической стабильности и финансовой устойчивости при выполнении государственных социальных и внешнеэкономических обязательств.

Прогноз разработан исходя из единой для всех вариантов гипотезы развития мировой экономики со среднегодовым темпом роста в 2016 году на уровне 2,9% и последующим ускорением роста до 3,3% в 2017 году и 3,6% - в 2018 - 2019 годах.

Базовый вариант рассматривает развитие российской экономики в условиях сохранения консервативных тенденций изменения внешних факторов с учетом возможного ухудшения внешнеэкономических и иных условий и характеризуется сохранением сдержанной бюджетной политики.

Вариант отражает консервативный сценарий развития, имеет статус консервативного варианта прогноза и не предполагает кардинального изменения модели экономического роста.

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки "Юралс": на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти - почти на 21 млн. тонн к 2019 году по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства.

В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами - до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

К середине 2017 года ожидается стабилизация инвестиционной активности. В 2018 году рост инвестиций возобновится. Среднегодовой прирост инвестиций в 2018 - 2019 годах составит 1,3% и будет определяться возможностью наращивания частных инвестиций на фоне сокращения государственных инвестиционных расходов.

Чистый отток капитала увеличится с 18 млрд. долларов США в 2016 году до 25 млрд. долларов США к концу прогнозного периода.

Подходы к бюджетной политике в целом консервативны и не отличаются по вариантам прогноза. Федеральный бюджет, по оценке Минэкономразвития России, будет дефицитным на протяжении всего периода 2016 - 2019 годов во всех вариантах прогноза. С целью финансирования дефицита потребуются использование средств бюджетных фондов, привлечение внутренних и внешних заимствований, приватизация государственного имущества.

В 2016 году падение ВВП замедлится до 0,6%, и уже к концу года в экономике предполагается переход от стагнации к восстановлению экономического роста. В 2017 году темп роста ВВП перейдет в положительную область и составит 0,6%, в 2018 году темп роста ВВП повысится до 1,7%, в 2019 году - до 2,1 процента.

Вариант "базовый+" рассматривает развитие российской экономики в более благоприятных внешнеэкономических условиях и основывается на траектории умеренного роста цен на нефть "Юралс" до 48 долларов США за баррель в 2017 году, 52 доллара США за баррель в 2018 году и 55 долларов США за баррель в 2019 году.

В социальной сфере данный вариант прогноза предусматривает повышение уровня жизни населения на основе умеренного увеличения социальных обязательств государства и бизнеса. Потребительский спрос будет восстанавливаться по мере ускорения роста доходов, а также за счет расширения потребительского кредитования. В 2019 году рост оборота розничной торговли повысится до 3,5%, объема платных услуг населению - до 2,8 процента.

На фоне более активного восстановления потребительского спроса замедление инфляции будет умеренным: по итогам 2017 года инфляция снизится до 4,5%, а в 2018 - 2019 годах до 4,3% и 4,1% соответственно.

Чистый отток капитала из частного сектора будет сокращаться и к 2019 году составит 15 млрд. долларов США.

На фоне роста цен на нефть, укрепления курса рубля и более благоприятной внешней конъюнктуры инвестиции в основной капитал будут восстанавливаться более быстрыми темпами. Среднегодовой прирост инвестиций в 2017 - 2019 годах составит 2,9% в год при опережающем росте инвестиций отраслей инфраструктурного сектора и частных инвестиций.

За счет более высокой цены на нефть в варианте "базовый+" величина нефтегазовых доходов федерального бюджета будет заметно выше, что позволит обеспечить достижение сбалансированного федерального бюджета.

Восстановление экономики в условиях варианта "базовый+" будет характеризоваться более

высокими темпами: 1,1% - в 2017 году, 1,8% - в 2018 году, 2,4% - в 2019 году.

Целевой вариант ориентирует на достижение целевых показателей социально-экономического развития и решение задач стратегического планирования. Предполагается в среднесрочной перспективе выход российской экономики на траекторию устойчивого роста темпами не ниже среднемировых при одновременном обеспечении макроэкономической сбалансированности. В результате, оборот розничной торговли после умеренного роста на 1,5-2,3% в 2017 - 2018 годах ускорится до 5,3% в 2019 году.

Инфляция достигнет уровня 3,9% по итогам 2018 года. В 2019 году инфляция сохранится на уровне 2018 года на фоне повышенного потребительского спроса.

Внешние условия сохраняются на уровне варианта "базовый+", но для достижения намеченных целевых параметров будет необходим переход экономики на инвестиционную модель развития. Это предполагает сдерживание в первые годы прогнозного периода роста расходов на потребление и снижение различных видов издержек для бизнеса.

Экспорт товаров будет увеличиваться более высокими темпами, чем в базовых вариантах, темпы роста несырьевого неэнергетического экспорта превысят темпы роста экспорта в целом и составят в среднем 4,9% в 2017 - 2019 годах в реальном выражении. Объем несырьевого неэнергетического экспорта в стоимостном выражении будет ежегодно увеличиваться на 9 процентов. В структуре импорта будет увеличиваться доля инвестиционных товаров, при этом инвестиционный импорт будет расти опережающими темпами.

Постепенное оживление экономики в прогнозный период будет способствовать улучшению делового климата, что будет проявляться в сокращении чистого оттока капитала вплоть до его полного прекращения к 2019 году.

Новая экономическая модель предполагает активную инвестиционную политику. Создание инвестиционного ресурса и условий для трансформации сбережений в инвестиции, увеличение склонности к инвестированию путем реализации макроэкономических и регуляторных мер, направленных на повышение уровня доверия бизнеса и улучшение бизнес-среды, приведут к повышению темпов роста инвестиций в основной капитал в 2017 - 2019 годах в среднем до 5,2% в год при опережающем росте частных инвестиций и инвестиций в отрасли инфраструктурного сектора.

Начиная с 2017 года, при условии постепенного снижения процентных ставок, что благоприятно отразится на кредитовании бизнеса, с учетом осуществления и начала реализации новых крупных инвестиционных проектов и мер экономической политики, направленных на активизацию факторов экономического роста и повышение эффективности экономики, темпы роста ВВП достигнут 4,4% в 2019 году, что на 2,3 п. п. выше по сравнению с базовым вариантом.

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году - до 3 процентов. Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

Базовый вариант предлагается использовать для разработки параметров федерального бюджета на 2016 год.

Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 – 2019 годы представлены в табл. 23.

Таблица 23.

**Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации
на 2017 – 2019 годы**

Сценарий	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год	2018 год	2019 год
			прогноз		
Цены на нефть Urals (мировые), долл. США/барр.					
Базовый			40	40	40
«Базовый+»	51,2	41	48	52	55
Целевой			48	52	55
Индекс потребительских цен, на конец года					
Базовый			4,0	4,0	4,0
«Базовый+»	12,9	5,8	4,5	4,3	4,1
Целевой			4,3	3,9	3,9
Валовой внутренний продукт, темп роста %					

Сценарий	2015 год отчет	2016 год оценка	2017 год	2018 год	2019 год
			прогноз		
Базовый			0,6	1,7	2,1
«Базовый+»	-3,7	-0,6	1,1	1,8	2,4
Целевой			1,8	3,0	4,4
Инвестиции в основной капитал, %					
Базовый			-0,5	0,9	1,6
«Базовый+»	-8,4	-3,7	1,5	2,8	4,4
Целевой			3,5	5,5	6,5
Промышленность, %					
Базовый			1,1	1,7	2,1
«Базовый+»	-3,4	0,4	1,6	2,3	2,7
Целевой			2,2	3,0	3,7
Реальные располагаемые доходы населения, %					
Базовый			0,2	0,5	0,8
«Базовый+»	-4,3	-5,6	1,2	1,8	2,2
Целевой			0,9	1,5	3,4
Реальная заработная плата, %					
Базовый			0,4	2,0	1,6
«Базовый+»	-9,0	0,3	1,7	3,1	2,8
Целевой			1,2	2,6	4,3
Оборот розничной торговли, %					
Базовый			0,6	1,1	1,8
«Базовый+»	-10,0	-4,6	2,0	2,7	3,5
Целевой			1,5	2,3	5,3
Экспорт – всего, млрд. долл. США					
Базовый			284	290	297
«Базовый+»	341,5	279,0	315	344	370
Целевой			316	347	376
Импорт – всего, млрд. долл. США					
Базовый			194	200	207
«Базовый+»	193,0	186,7	207	224	241
Целевой			207	226	247

Источник. 1. <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>

4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли

Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества, а именно 41.2 – строительство жилых и нежилых зданий. В качестве исходной информации для оценки состояния и перспектив развития отрасли использовались данные о динамике изменений следующих, сводных по всем предприятиям отрасли, параметров:

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

В качестве источника информации использовалась центральная база статистических данных Федеральной службы государственной статистики (<http://cbsd.gks.ru/>) раздел Финансы организаций.

Для выборки данных использовались следующие значения параметров группирования:

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

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

Таблица 24.

Данные о динамике изменения финансовых показателей отрасли

Период	Валовая выручка, тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	Валюта баланса, тыс. руб.	Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	Краткосрочные заемные средства, тыс. руб.	Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб.
2003	1 346 839 996	27 490 528	1 215 693 344	53 563 219	99 678 833	325 033 282
2004	1 689 416 487	19 070 441	1 650 694 596	93 423 439	163 800 916	413 795 148
2005	2 178 730 238	30 110 119	1 911 445 115	142 411 675	199 693 051	363 088 883
2006	2 895 851 285	69 286 691	2 724 335 383	202 771 903	290 048 620	419 464 180
2007	4 026 356 909	117 725 673	4 300 845 595	409 261 745	493 893 697	611 036 931
2008	5 288 516 311	159 565 494	5 930 137 171	667 261 645	575 022 951	802 941 983
2009	4 544 365 716	69 356 220	5 637 079 482	792 334 846	513 328 595	847 708 923
2010	4 884 724 943	60 262 466	6 220 623 716	941 959 688	527 856 043	886 832 511
2011	5 931 551 780	62 729 176	7 315 869 027	894 220 629	666 585 561	929 350 260
2012	7 580 582 656	151 473 589	8 848 725 491	963 683 392	825 812 834	1 196 273 221
2013	8 835 110 927	130 915 928	10 622 402 120	1 141 702 092	1 049 455 182	1 364 055 942
2014	9 660 673 147	-52 286 627	12 570 462 799	1 474 316 563	1 278 375 881	1 270 720 991
2015	9 913 977 380	-36 837 331	14 017 746 124	1 894 692 196	1 378 153 779	1 223 116 555

Источник. 1 <http://cbbsd.gks.ru/>

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

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

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

Таблица 25.

Данные о динамике изменения финансовых показателей по всем отраслям

Период	Валовая выручка, тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	Валюта баланса, тыс. руб.	Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	Краткосрочные заемные средства, тыс. руб.	Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб.
2003	30 016 390 383	1 606 337 957	33 928 386 524	3 301 560 895	3 329 635 341	16 742 970 892
2004	43 233 588 117	1 770 956 086	40 354 804 998	4 591 402 165	4 249 242 285	17 986 456 834
2005	47 301 441 466	3 217 655 865	50 326 054 138	6 586 767 217	5 176 225 635	23 753 979 633
2006	60 460 184 316	5 158 645 842	65 018 917 310	8 356 543 750	6 117 677 637	31 055 336 435

Период	Валовая выручка, тыс. руб.	Чистая прибыль (убыток), тыс. руб.	Валюта баланса, тыс. руб.	Долгосрочные заемные средства, тыс. руб.	Краткосрочные заемные средства, тыс. руб.	Капиталы и резервы (собственные средства), тыс. руб.
2007	75 280 620 925	4 988 252 253	82 644 022 509	12 357 450 049	8 887 932 111	37 039 353 909
2008	87 604 895 671	2 098 718 225	97 813 076 020	15 585 921 785	10 834 449 780	40 564 473 787
2009	83 450 247 738	3 879 963 166	108 336 173 712	17 350 334 343	10 747 404 798	50 020 451 986
2010	102 596 985 339	5 750 570 137	133 459 697 837	19 333 649 765	11 203 667 610	67 537 157 125
2011	120 183 333 441	5 728 647 631	149 477 244 700	21 811 989 220	12 510 815 706	72 490 761 201
2012	140 774 240 595	7 117 222 620	177 587 083 798	25 960 210 813	15 843 957 816	82 680 169 421
2013	174 224 276 914	6 134 825 122	286 508 334 682	33 732 445 709	18 954 250 317	90 710 908 542
2014	185 318 761 746	3 965 514 138	264 208 096 140	47 338 340 970	24 743 373 367	93 931 897 118
2015	207 013 914 329	7 553 678 157	293 057 135 168	54 296 602 347	26 689 804 469	106 068 223 618

Источник. 1 <http://cbsd.gks.ru/>

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

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

где:

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

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

σ_m^2 – дисперсия параметра экономики.

Коэффициент бета может иметь как положительные, так и отрицательные значения. Положительное значение коэффициента свидетельствует об однонаправленной динамике изменения параметров отрасли и экономики, отрицательное значение указывает на наличие разнонаправленной динамики. Характеристики чувствительности изменения показателей отрасли к изменению показателей экономики в целом и направленности изменений представлены в табл. 26.

Таблица 26.

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

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

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

Источник. 1. Анализ Оценщика.

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

Таблица 27.

Результаты расчета коэффициентов бета и оценка состояния и перспектив развития отрасли

Наименование показателя	Значение коэффициента	Темпы изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей	Направление изменения показателя отрасли относительно аналогичного показателя всех отраслей	Оценка перспектив развития отрасли	
				при экономическом росте	при кризисе
Валовая выручка	0,78	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя запаздывающим темпом	Снижение показателя запаздывающим темпом
Чистая прибыль	0,73	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя запаздывающим темпом	Снижение показателя запаздывающим темпом
Валюта баланса	0,26	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя запаздывающим темпом	Снижение показателя запаздывающим темпом
Долгосрочные заемные средства	1,42	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение показателя опережающим темпом
Краткосрочные заемные средства	1,31	Опережающие	В ретроспективном периоде отмечается однонаправленная динамика	Рост показателя опережающим темпом	Снижение показателя опережающим темпом
Капиталы и резервы (собственные средства)	-0,27	Запаздывающие	В ретроспективном периоде отмечается разнонаправленная динамика	Темпы изменения запаздывающие, возможна разнонаправленная динамика	Темпы изменения запаздывающие, возможна разнонаправленная динамика

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

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

Наименование показателя	Значение показателя отрасли по итогам 2015 г., тыс. руб.	Значение показателя Общества по итогам 2015 г., тыс. руб.	Удельный вес показателя Общества в отрасли, %
Валовая выручка	9 913 977 380	8 051	0,0000812
Чистая прибыль	-36 837 331	-139 462	0,3785888

Наименование показателя	Значение показателя отрасли по итогам 2015 г., тыс. руб.	Значение показателя Общества по итогам 2015 г., тыс. руб.	Удельный вес показателя Общества в отрасли, %
Валюта баланса	14 017 746 124	58 381	0,0004165
Долгосрочные заемные средства	1 894 692 196	0	0,0000000
Краткосрочные заемные средства	1 378 153 779	0	0,0000000
Капиталы и резервы (собственные средства)	1 223 116 555	54 506	0,0044563

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

4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)

Общие сведения

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения в период с 2010 г. по 2016 г. представлены в табл. 28, а так же на рис. 8 - рис. 10.

Таблица 28.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу	Динамика средней стоимости на российском рынке АК&М, млрд. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше)
2010	62,17	521	55,33
2011	75,17	606	58,93
2012	49,79	514	57,1
2013	120,74	533	57,41
2014	46,85	504	57,66
2015	47,01	449	52,95
2016	41,76	454	45,9

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - <http://www.akm.ru/rus/ma/>.

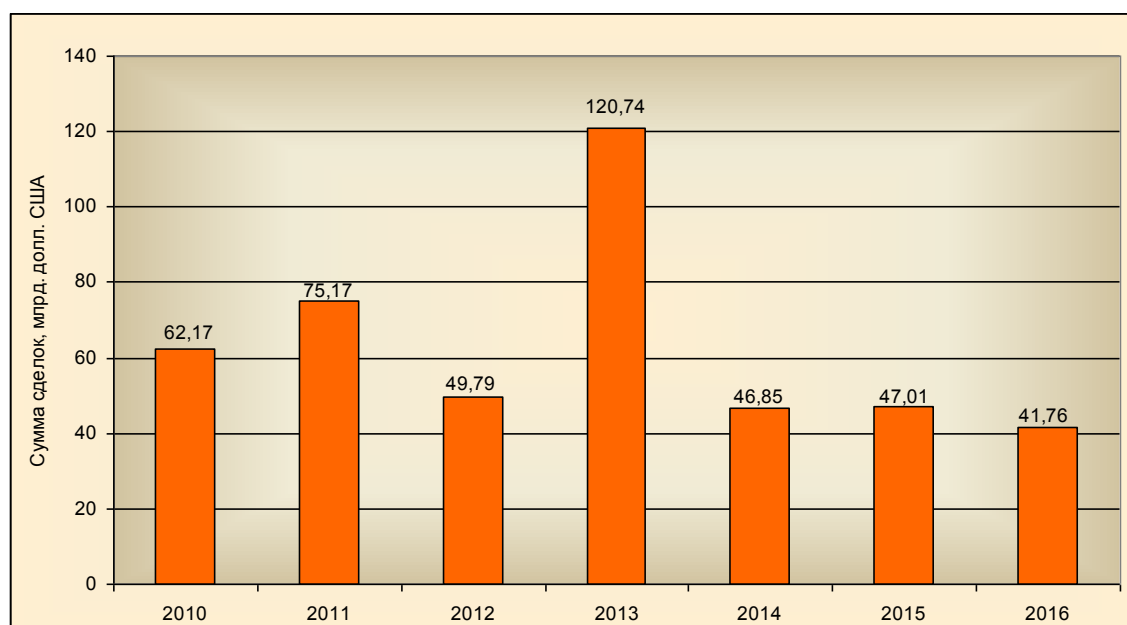


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

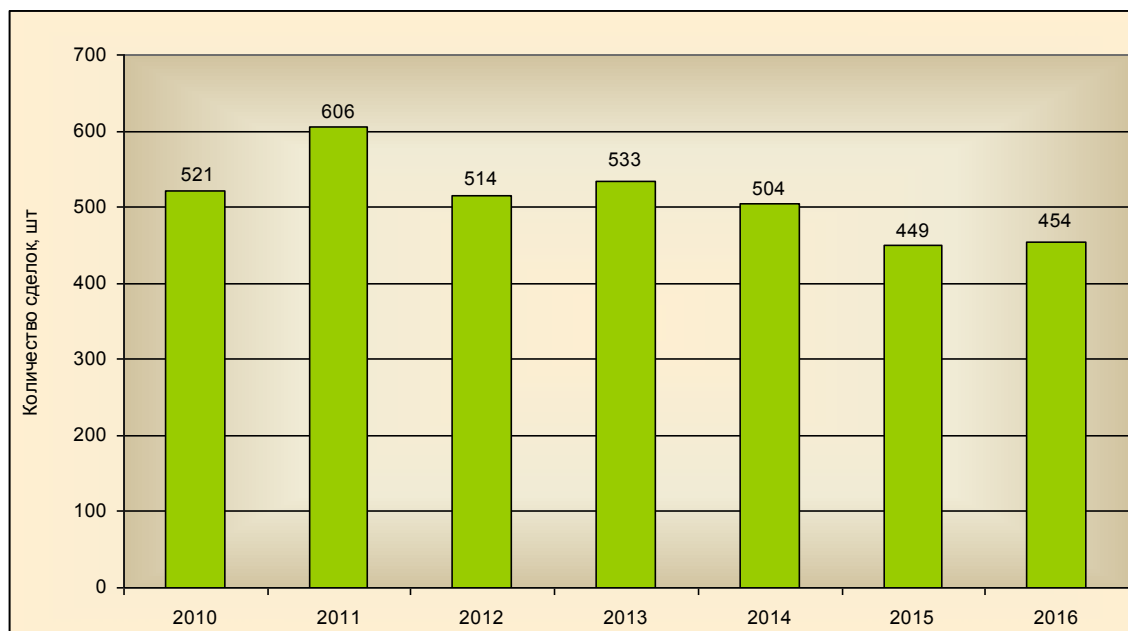


Рис. 9. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

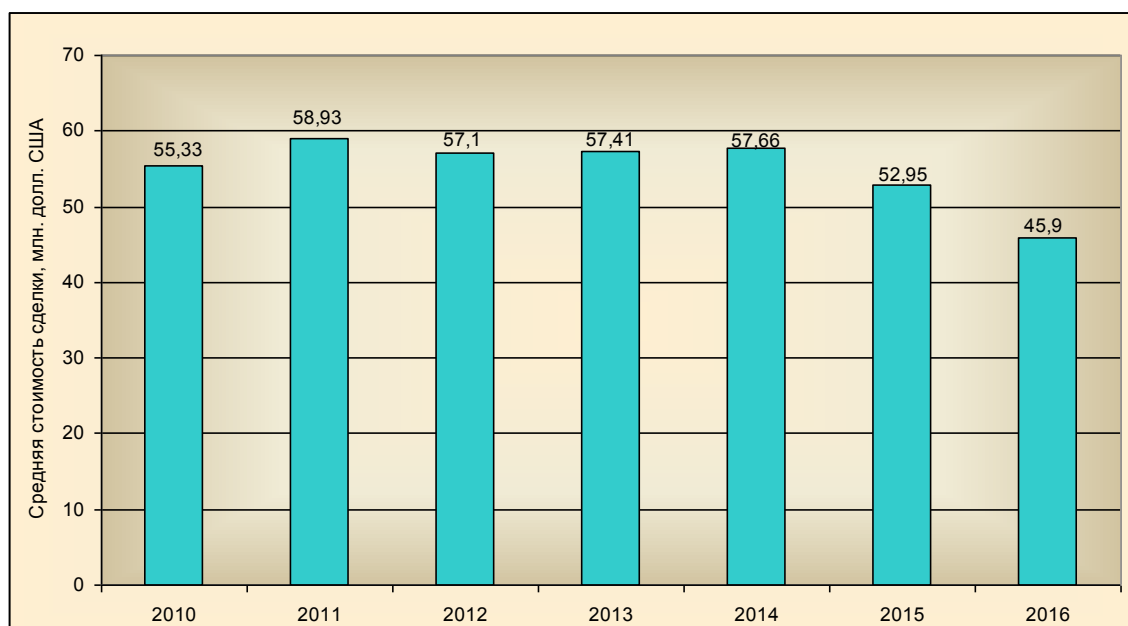


Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке АК&М

Состояние российского рынка слияния и поглощений (M&A) в 2015 г.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в 2015 г. представлены в табл. 29, а так же на рис. 11 и рис. 12.

Таблица 29.

**Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения
по сумме и числу сделок**

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу
янв.15	0,61	18
фев.15	0,32	23
мар.15	2,25	43
апр.15	9,46	28
май.15	0,53	20
июн.15	3,86	45
июл.15	5,55	52

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу
авг.15	2,00	40
сен.15	3,89	39
окт.15	6,24	39
ноя.15	7,33	37
дек.15	5,12	68

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - <http://www.akm.ru/rus/ma/>.

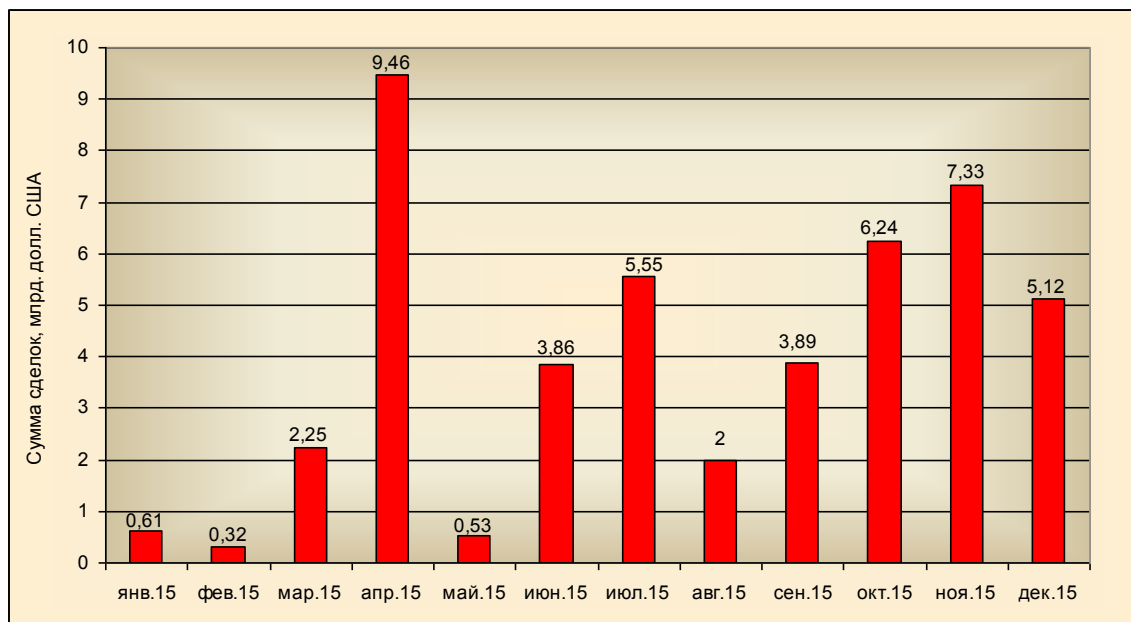


Рис. 11. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

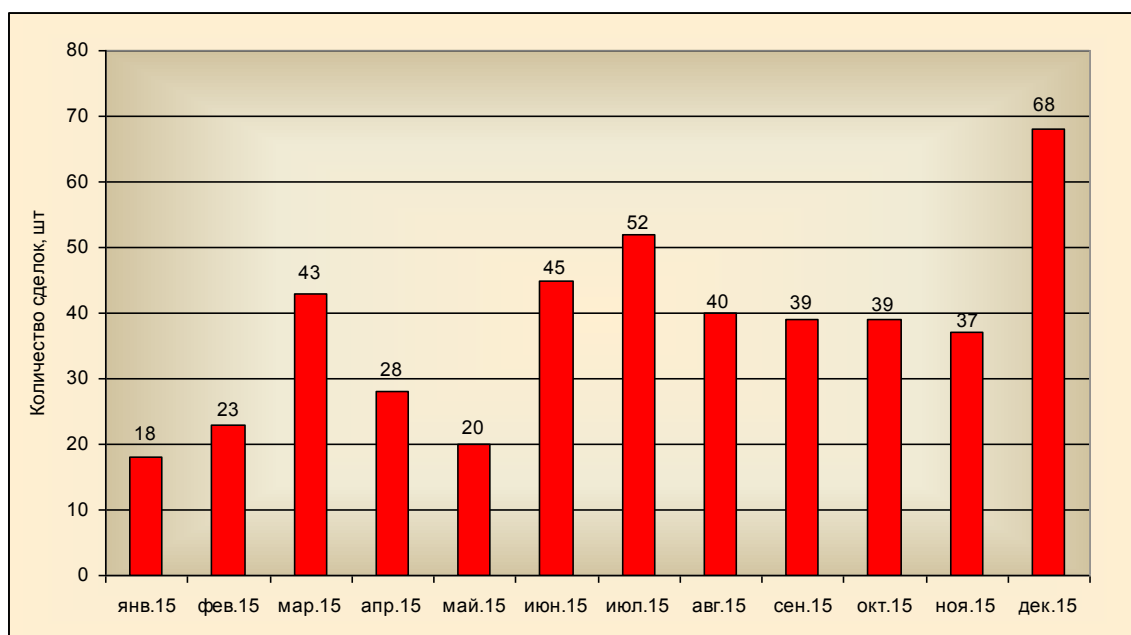


Рис. 12. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

Количество транзакций М&А в 2015 году существенно снизилось. В 2015 году состоялось 452 сделки с участием российских компаний. Это на 10,7% меньше, чем в предыдущем году (506 транзакций), и самый низкий показатель за последние шесть лет.

Объем рынка М&А в долларовом выражении за прошлый год практически не изменился и составил \$47,15 млрд.

Более чем на четверть объем российского рынка М&А в 2015 году был сформирован за счет двух крупнейших сделок: покупки группы компаний "Стройгазконсалтинг" Газпромбанком и UCP оценочно

за \$7 млрд. и консолидации структурами Саида Керимова контрольного пакета компании Polyus Gold за \$5,29 млрд. За вычетом этих сделок объем рынка был бы на 25% ниже прошлогоднего.

Что касается отраслевого распределения сделок, строительство и девелопмент в 2015 году продемонстрировали рекордные темпы роста. Сумма сделок увеличилась в 3,1 раза по сравнению с 2014 годом, с \$4,29 млрд. до \$13,35 млрд. (28,3% объема рынка) - это максимальный показатель для отрасли за последние шесть лет. Прежде всего, такой результат достигнут за счет уже упоминавшейся покупки группы компаний "Стройгазконсалтинг". Однако даже без учета этой сделки суммарная стоимость транзакций в отрасли увеличилась на 48% к предыдущему году.

Число сделок при этом почти не выросло — 67 транзакций против 66 в 2014 году. Однако средняя стоимость сделки (за вычетом крупнейшей) увеличилась на 48% до \$96,3 млн. с \$65 млн. годом ранее. Это связано с тем, что в кризисный период инвесторы рассматривают покупку коммерческой недвижимости как способ обезопасить средства и купить активы с потенциалом роста стоимости в дальнейшем. В структуре сделок в отрасли в 2015 году доминировала покупка площадок под редевелопмент — компании стремились получить выгодные локации «про запас», чтобы начать их застройку позже. Также высокая M&A-активность отмечена в офисном и складском сегментах.

На втором месте в рейтинге отраслей за 2015 год находился топливно-энергетический комплекс, где произошло 24 сделки на \$8,84 млрд. (18,7% объема рынка). Самым активным игроком на рынке M&A в отрасли в 2015 году была DEA Deutsche Erdoel, которая принадлежит инвестиционной компании LetterOne, созданной владельцами российской "Альфа-групп". В октябре она заключила крупнейшую сделку года в отрасли - подписала соглашение о покупке 100% E.ON E&P Norge, которая ведет добычу и разведку в Северном море, за \$1.6 млрд.

Третье место в рейтинге отраслей по итогам 2015 года заняла добыча полезных ископаемых (кроме топливных), где отмечено 10 сделок на \$5,45 млрд. (11,6% объема рынка). Крупнейшей из них стала уже упоминавшаяся сделка с Polyus Gold.

Сделки с банками составляют львиную долю M&A-активности в финансовом секторе (65%). Тем не менее, поводов для оптимизма в этом не так много. По данным статистики бюллетеня "Рынок слияний и поглощений", санация стала в конце 2015 года основным способом перехода прав собственности на банки. В целом за прошлый год на санацию пришлось 25% всех транзакций в финансовом секторе и 38% сделок с банками.

В 2015 году продолжился уход иностранных акционеров из российской банковской системы, что связано с низкой доходностью работы на российском рынке в условиях девальвации рубля и сокращения кредитования. За последние шесть лет свои российские "дочки" продали Santander Consumer Finance, Barclays, Straumborg, Societe Generale, WestLB, группа KBC, GE Money, Приватбанк, группа DNB, DFE, ICICI Bank, Royal Bank of Scotland.

Среди отраслей, показавших прирост M&A-активности в 2015 году, следует выделить сельское хозяйство и информационные технологии. Сельское хозяйство остается одной из самых быстрорастущих отраслей на российском рынке M&A. В 2015 году в нем состоялась крупнейшая сделка за последние шесть лет — покупка тайландским холдингом Charoen Pokphand Foods птицефабрик «Северная» и «Войсковицы» в Ленинградской области за \$680 млн.

Сделки в отрасли стимулируются импортозамещением после введения эмбарго на ввоз продуктов из ЕС. В то же время в M&A участвуют в основном крупные агрохолдинги, которые наращивают свои земельные банки. Средние и малые сельскохозяйственные компании, у которых высокая задолженность сочетается с падением рентабельности, не имеют ресурсов для расширения бизнеса и проведения сделок.

Информационные технологии в 2015 году продемонстрировали самый высокий уровень M&A-активности за последние шесть лет. В октябре в отрасли была заключена крупнейшая сделка с 2010 года: южноафриканский медиахолдинг Naspers объявил о покупке 50,5% шведской Avito Holding, управляющей порталом онлайн-объявлений Avito.ru, за \$1,2 млрд.

Благодаря сделке с Avito общая сумма сделок в IT в 2015 году достигла рекордного значения — \$1,92 млрд., увеличившись на 32,6% в годовом сравнении. Число сделок также было максимальным за шесть лет — 33 транзакции. Но в то же время средняя стоимость сделки в 2015 году за вычетом крупнейшей упала в два с лишним раза до \$22,7 млн. Это связано с общим сокращением IT-рынка в России и резкими колебаниями курса рубля, что особенно актуально для компаний, у которых высокая доля импортного оборудования и программных продуктов в основной деятельности.

В 2015 году российский рынок M&A оставался преимущественно локальным. На внутренние сделки (где и активы, и покупатель находятся в России) пришлось 78% общего числа сделок и 69% их суммы.

Сделок иностранных покупателей с российскими активами (out-in) на протяжении последних шести лет традиционно было больше, чем зарубежных сделок российских компаний (in-out). Но в 2015 году разрыв между ними стал максимальным - иностранцы купили почти вдвое больше российских компаний, чем российские покупатели приобрели активов за рубежом (67 транзакций против 34

соответственно). Кроме того, впервые с 2010 года сумма сделок иностранных инвесторов с российскими активами превысила сумму трансграничных сделок российских компаний, отмечают аналитики ИА АК&М.

Зарубежные сделки российских компаний занимают более или менее заметную долю рынка лишь в нескольких отраслях: добыче нефти и газа, девелопменте, телекоме и информационных технологиях. В частности, DEA Deutsche Erdoel, которая принадлежит инвестиционной компании LetterOne, созданной владельцами российской "Альфа-групп", совершила крупнейшую трансграничную сделку 2015 года - купила 100% E.ON E&P Norge, которая ведет добычу и разведку в Северном море, за \$1,6 млрд.

Учитывая большую долю нефтегазовых доходов в российской экономике, падение цен на нефть вызывает спад в целом ряде прямо и косвенно связанных отраслей, от производства оборудования до девелопмента и сферы услуг. Однако, на взгляд аналитиков ИА АК&М, влияние "нефтяного шока" уже практически отыграно в конце 2014 и начале 2015 года. Компании привыкли жить в новой реальности, поэтому сопутствующее падение рынка M&A было не таким сильным, как в предыдущий период. Гораздо большее значение имела девальвация рубля, которая ведет к обесцениванию финансовых ресурсов компаний и снижает их возможности по совершению сделок.

С учетом падения производства и выручки и сокращения кредитования у компаний возникают сложности с привлечением необходимых средств для сделок M&A. Им приходится совершать сделки с опорой в основном на собственные ресурсы, вдобавок в условиях неопределенности относительно дальнейших перспектив экономики.

Как отмечают аналитики ИА АК&М, настораживает тот факт, что "базовый" объем рынка M&A (рассчитываемый без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше), который оставался до конца 2014 года очень стабильным, в 2015 году пережил уже второе за шесть лет резкое падение. Его объем стал наименьшим за все время наблюдений - \$23,28 млрд. (на 19% меньше, чем в 2014 году). Это говорит о том, что рынок M&A в сегменте MidCap, который был в 2014 году намного устойчивее, чем в сегменте компаний большой капитализации, теперь в полной мере ощутил на себе последствия экономического спада.

Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2015 году на рис. 13.

	Страна	Объект сделки	Продавец	Покупатель	Возв.	Сумма, \$ млн.	Формат	Дата
1	Страна	Группа компаний «Стройинвестсервис»	Российский Экспорт, Тата Моторс	АО «Сбербанк», United Capital Finance (до 50%)	100%	7000,0*	Внутр.	япр-15
2	Добыча	Polym Gold International	Структуры: Гурман, Косович, Овца, Моргун, инвесторы	Polym Ltd (США, Канада)	55,70%	5291,1	Внутр.	ян-15
3	Транск.	ОАО «Уфа-Днепр-Омск»	Группа Газпром (Турция, Германия)	Структуры: Андрей, Владимир	75,74%	1467,0*	Внутр.	апр-15
4	ТЭК	E.ON E&P Norge AS (Норвегия)	E.ON SE	DEA Deutsche Erdoel AG (подконтроль LetterOne)	100%	1600,0	Ин-ин	апр-15
5	ТЭК	Wendtholm Erdgas Handelsges. Zug AG, Wendtholm Erdgas Handelsges. GmbH, WIRTSCHAFTS-UNION Wendtholm (Германия)	Wendtholm Holding GmbH (BASF SE)	ПАО «Газпром» (общие акции)	75,50%	1594,4*	Ин-ин	апр-15
6	ТЭК	ОАО «ЛУКОЙЛ»	Частные инвесторы	Lukoil Development Cyprus Ltd	4,97%	1548,0*	Внутр.	апр-15
7	IT	Авиа. АВ (подконтроль: Авиа. АВ)	Клариф, АВ, Металко, АВ, Авиалет	Холдинг Норвегия (OAR)	55,5%	1300,0	Одн-ин	апр-15
8	ТЭК	Сардин Development, Kasekorn Ltd (Канада)	ОАО «ЛУКОЙЛ»	Бирокс (Канада)	10%	1087,0	Одн-ин	апр-15
9	ТЭК	ОАО АНХ «Башнефть»	ОАО «ЛУКОЙЛ»	Роснефтегаз	11,6%	1082,5*	Внутр.	апр-15
10	Медикал	ВММ АО (Швейцария)	Инвесторы: инвесторы	Группа «Грин»	20,70%	1012,0	Ин-ин	апр-15
11	Строит.	ОАО «Байер» (Россия)	Labayr SA	LabayrBelcor Group (Швейцария)	100%	956,0*	Одн-ин	апр-15
12	Строит.	АО «АТБ» Девелопмент, ПАО «Амур Энерджи»	Владимир Мухоморов	Группа «Вело», «Вело» и «Сам», «Сам» Группы и «Минск» (Швейцария)	75,100%	860,0*	Внутр.	апр-15
13	Строит.	Комплекс мероприятий для строительства Data Center Long (Сингапур)	The Cable Group	LetterOne Treasury Services (LetterOne Holding SA)	Непр. компания	789,9	Ин-ин	апр-15
14	Связь	Омск SpA (Италия)	WIND Telecomunicazioni (Vodafone Ltd)	Сбербанк (Россия)	99%	765,0	Одн-ин	апр-15
15	ТЭК	Нефтегазовые активы в Великобритании и Северном море (Великобритания)	DEA Deutsche Erdoel AG (подконтроль LetterOne)	LetterOne Group Limited (Великобритания, Швейцария)	Непр. компания	750,0*	Одн-ин	апр-15

16	Слияние компаний	ЗАО «ПитерФарма» «Сбербанк», ЗАО «ПитерФарма» «Фармацевтика»	Agro Invest Equity B.V.	CHF Nutrilabs B.V. (Shandong Nutrilabs Food, Taiwan)	100%	489,0	Сов-в	яно.15
17	Удоча	НАО «Курский Полесье» «Форминский завод» «Турки (Турция)»	ОАО «Сбербанк России»	ООО «Курорт-Знамен»	80,33%	343,7	Внутр.	яно.15
18	Слияние	ООО «СБС-Юкс»	Департамент городского хозяйства г. Москвы	ООО «Бюджетная группа ДСР в АФК «Система»	100%	403,2	Внутр.	яно.15
19	Слияние компаний	НАО «Группа «Финанс»	Банк «Сбербанк России»	Группа компаний «Финанс»	10,00%	403,1	Внутр.	яно.15
20	Слияние	Спортивная фирма «Витамин» «США»	Брокер «Сбербанк России»	Национальный Промбанк	100%	401,8	Внутр.	яно.15
21	Финансирование	Часть активов и обязательств ОАО АБЗ «Промфинбанк»	Перевод в рамках процедуры санации	НАО «Сбербанк России»	Перевод активов	370,0	Внутр.	яно.15
22	Транзакция	Торговая компания «СВТ» и «СВТ-Экспресс»	НАО «СБС-Юкс»	Коммерческая группа «СБС-Юкс»	Перевод активов	358,7*	Внутр.	яно.15
23	Финансирование	ОАО «МДМ-Банк»	Сергей Попов	Группа «Сбербанк России»	10,13%	306,6*	Внутр.	яно.15
24	Слияние	Индустриальный парк «СБС-Юкс»	РСК «Сбербанк России»	Группа «Сбербанк России»	100%	305,8*	Внутр.	яно.15
25	Финансирование	НАО «Банк Уралсиб»	Виктор Цуканов	Виктор Цуканов	100%	302,8*	Внутр.	яно.15
26	Транзакция	Торговая компания «Медиа-Группа»	ОАО «Сбербанк России»	Банк «Сбербанк России»	100%	300,0*	Внутр.	яно.15
27	Финансирование	Лейбл «Сбербанк России» и «Сбербанк России»	Лейбл «Сбербанк России»	Лейбл «Сбербанк России»	10,00%	296,5*	Сов-в	яно.15
28	Слияние	ООО «Бюджетная группа ДСР в АФК «Система»	Департамент городского хозяйства г. Москвы	Группа ДСР в АФК «Система»	71,17%	296,1*	Внутр.	яно.15
29	Слияние	АО «Группа Е4»	Витамин «Сбербанк России»	Сергей Сидоров и др.	100%	283,6*	Внутр.	яно.15
30	Слияние	Банк «Сбербанк России»	Банк «Сбербанк России»	НАО «Сбербанк России»	100%	282,0	Внутр.	яно.15

Рис. 13. Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2015 году

Состояние российского рынка слияния и поглощений (M&A) по итогам 2016 года

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок в 2016 г. представлены в табл. 30, а так же на рис. 14 и рис. 15.

Таблица 30.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения по сумме и числу сделок

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу
янв.16	1,57	34
фев.16	1,92	34
мар.16	1,91	47
апр.16	2,70	34
май.16	2,09	36
июн.16	5,29	24
июл.16	2,40	36
авг.16	1,71	35
сен.16	2,65	30
окт.16	1,71	38
ноя.16	11,44	43
дек.16	6,37	63

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - <http://www.akm.ru/rus/ma/>.

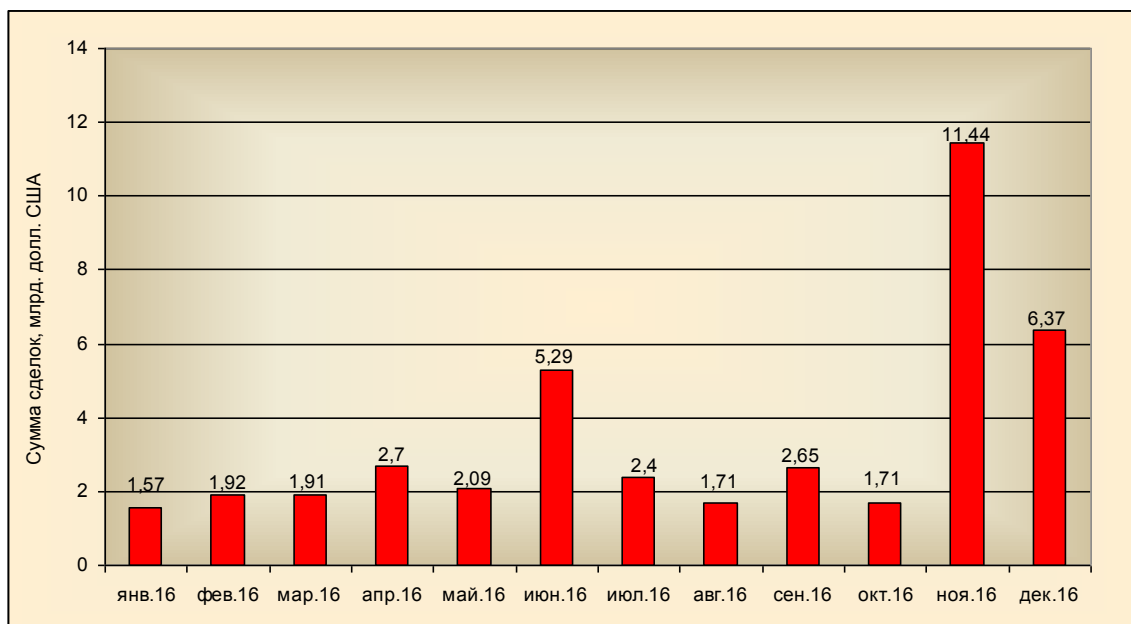


Рис. 14. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

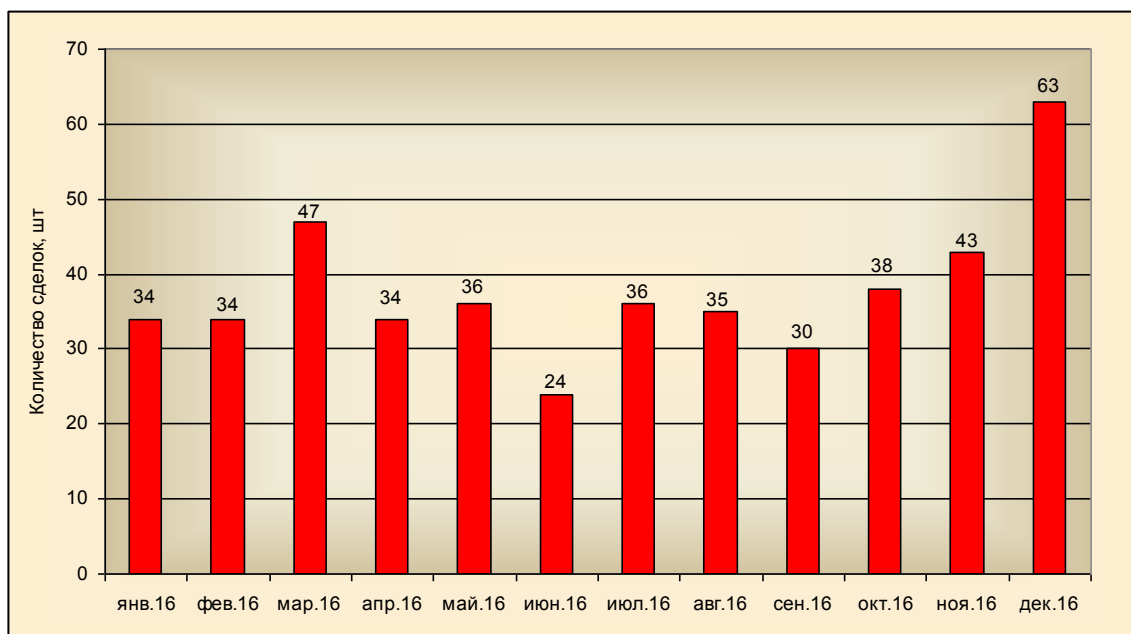


Рис. 15. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

Сумма сделок в 2016 году — \$41,756 млрд.

Число сделок — 454.

Средняя стоимость сделки — \$92 млн. (за вычетом крупнейших сделок — \$45,9 млн.).

Период спада на российском рынке слияний и поглощений заканчивается, свидетельствуют данные статистики 2016 года. В 2016 году количество сделок M&A с участием российских компаний пусть незначительно, но выросло — на 1,1% до 454 транзакций. Для сравнения, в предыдущем году спад составлял 10%.

Тем не менее, суммарная стоимость сделок в 2016 году оказалась худшей за последние семь лет — всего \$41,76 млрд., на 11% меньше, чем годом ранее. Это связано, прежде всего, с недостатком мегасделок стоимостью от \$1 млрд. В 2016 году их было всего семь, тогда как годом ранее — десять.

Крупнейшей сделкой года стало слияние итальянских телеком-операторов Wind (принадлежит VimpelCom Ltd) и 3 Italia (владелец — гонконгский многопрофильный холдинг CK Hutchison). Стоимость этой сделки мы оцениваем по доле 3 Italia в размере 8,1 млрд. евро (\$8,6 млрд.). Это крупнейшая сделка в отрасли и одна из трех крупнейших сделок на российском рынке M&A в целом за последние пять лет.

Однако, если исключить мегасделки, цены на российские компании остаются низкими. Средняя стоимость транзакции в 2016 году (за вычетом крупнейших от \$1 млрд.) составила \$45,9 млн. — это на 13% меньше, чем годом ранее (\$52,9 млн.), и наихудшее значение за семь лет.

Зато в рублевом выражении рынок выглядит гораздо лучше. Он сократился всего на 6,3% к предыдущему году, до 2,7 трлн. руб., а средняя стоимость сделки осталась фактически на уровне прошлого года — 3 млрд. руб. против 3,4 млрд. руб. соответственно. Однако в значительной степени такой результат обусловлен сохраняющейся девальвацией рубля.

Тем не менее, прирост количества сделок и оживление рынка в последние месяцы 2016 года позволяют рассчитывать на продолжение роста в 2017 году. Прежде всего, этому способствует наметившееся улучшение макроэкономической ситуации. Так, индекс промышленного производства по итогам 2016 года вырос на 1,1% против спада на 3,4% годом ранее. Темп спада инвестиций в основной капитал замедлился до – 2,3% по сравнению с –9,6% в 2015 году.

Основными же факторами, тормозящими развитие рынка слияний и поглощений, остаются ослабление рубля, сокращение потребительского спроса и низкие мировые цены на нефть.

Курс рубля к доллару США в 2016 году укрепился на 17% (с 72,9 руб. за доллар на 31 декабря 2015 года до 60,7 руб. за доллар год спустя), к евро — на 20% (с 79,7 руб. до 63,8 руб. соответственно). Тем не менее, рубль все еще стоит вдвое меньше, чем в конце 2013 года. С точки зрения M&A это практически закрывает российским компаниям дорогу на внешний рынок. Объем зарубежных сделок российских инвесторов в 2016 году стал самым низким за последние семь лет — всего \$5,1 млрд.

Средняя цена основной российской экспортной марки нефти Urals по итогам 2016 года составила \$41,9 за баррель, что на 18,2% ниже, чем в 2015 году. Правда, уже в декабре 2016 года после достижения соглашения о заморозке добычи со странами ОПЕК цена Urals выросла относительно декабря предыдущего года в 1,4 раза, до \$52,1 за баррель. Но этого все еще слишком мало, чтобы обеспечить значительный приток средств от продажи нефти и природного газа, котировки которого привязаны к нефтяным.

Учитывая большую долю нефтегазовых доходов в экономике, низкие цены на нефть тормозят развитие не только добывающего комплекса, но и целого ряда связанных отраслей. Однако, в принципе влияние «нефтяного шока» уже практически отыграно в конце 2014 и начале 2015 года. Компании привыкли жить в новой реальности, поэтому колебания цен на нефть лишь незначительно сказываются на рынке M&A.

Гораздо важнее, что реальные располагаемые доходы населения России в 2016 году упали на 5,9% — и это при том, что предыдущий год тоже был отмечен их спадом на 3,2%. Таким образом, доходы сейчас сильно отстают от сравнительно благополучного 2013 года. Это не дает в полной мере реализоваться потенциалу целого ряда отраслей, зависящих от потребительского спроса: ритейла, сельского хозяйства, пищевой промышленности и т.д. Тем не менее, есть и позитивная сторона — ухудшение ситуации в этих отраслях влечет за собой удешевление активов, что, в свою очередь, стимулирует сделки M&A.

«Базовый» объем рынка M&A (рассчитываемый без учета крупнейших сделок стоимостью от \$1 млрд. и выше), который оставался до конца 2014 года очень стабильным, с тех пор уже второй год падает. В 2016 году его объем стал наименьшим за все время наблюдений — \$20,5 млрд., на 12% меньше, чем в 2014 году. Это говорит о том, что рынок M&A в сегменте MidCap в полной мере ощутил на себе последствия экономического спада.

Тем не менее, число сделок в этом сегменте пусть медленно, но растет — в 2016 году оно увеличилось на 2% по отношению к 2015 году. Это говорит о том, что даже компании средней стоимости не прекращают полностью M&A-активность. Наоборот, они пользуются моментом, чтобы поучаствовать в консолидации своих отраслей и сравнительно недорого купить новые активы.

Как уже говорилось выше, российские компании остаются дешевыми. Совокупный удельный вес сделок стоимостью до \$50 млн. на российском рынке M&A в 2016 году стал самым большим за последние семь лет — 77,5% или более трех четвертей. Удельные веса более высоких диапазонов сократились пропорционально. Однако доля самого низкого ценового диапазона (до \$10 млн.) тоже сократилась на 5,4 п. п., до 42,7% с 48,1% годом ранее. Это связано с укреплением рубля, из-за чего долларовой эквивалент сделок несколько вырос.

Компании, где контролирующим акционером является государство³, совершили в 2016 году 30 сделок по приобретению бизнеса на общую сумму \$7,46 млрд. Несмотря на сравнительно небольшое число сделок (6,6% от общего числа), госкомпаниями было сформировано почти 18% объема рынка M&A. Крупнейшей сделкой в этой категории стала санация застройщика «СУ-155» банком «Российский капитал» на \$4,9 млрд.

Следует отметить, что хотя суммарный объем покупок госкомпаний снизился на 16% по сравнению с показателем 2015 года (\$8,87 млрд.), средняя стоимость их сделок не падает. То есть, в отличие от частных компаний, государственные гораздо менее ограничены в средствах на покупку активов.

Кроме того, государство не только участвует в сделках по слияниям и поглощениям через принадлежащие ему компании, но и является косвенным драйвером M&A-активности в целом ряде отраслей. В некоторых отраслях законодательные новеллы побуждают иностранные компании продавать свой российский бизнес (например, в средствах массовой информации) или, наоборот, покупать российские компании и локализовать производство в России, чтобы иметь возможность участвовать в госзакупках (машиностроение, фармацевтика, IT и др.).

Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2016 году на рис. 16.

Страна	Сектор	Объект сделки	Продавец	Покупатель	Пакет	Стоим., \$ млн.	Формат	Дата
1	Связь	3 Telsa S.p.A., Wind Telecommunications S.p.A. (Италия)	3 Telsa — ECI, Telecom Italia, Wind — Virgin Corp. Ltd.	Олигархический консорциум Wind Telsa (Бельгия — Канада, Россия)	100%	8014.4	Однор.	июл. 19
2	Строит.	Аэропорт города Копенгаген «Ор-Торс»	Передан в аренду муниципальным властям	ООО «РТ Аэропорт» (РАО «МВ» и Российский капитал)	Рентн. консорциум	6982.1	Бухгалтер.	июл. 19
3	IT	Mediawest, Inc. (США)	Dani Saks, Mediawest Inc.	Pamplona Capital Management LLP	100%	2758.9	Ин-вст.	дек. 19
4	Добыча	АО «Алтайнефтегаздобыча»	РАО «МВ» (РАО)	БГ «Сбербанк Холдинг»	100%	1458.9	Бухгалтер.	дек. 19
5	Строит.	Таунхаус «Солнечный» «Милана»	Александр Румян, консорциум	Сбербанк России	100%	1266.8*	Бухгалтер.	июл. 19
6	Транспорт	ООО «Трансавтосервис» «Миланское» (Россия)	Виктор Бородин и партнеры	Сбербанк России и партнеры (Украина)	100%	1258.8*	Однор.	июл. 19
7	Химия	Alvogen, Inc. (США)	Pamplona Capital Management LLP	CVC Capital Partners, Temasek, Valens Healthcare Partners (Панама/Сингапур, США)	Безоп.	1088.8*	Однор.	июл. 19
8	Строит.	ООО «Полон» (Беларусь)	Содина Ltd.	ООО «БС» (Беларусь) (Италия/БГ)	99.50%	734.8	Бухгалтер.	янг. 19
9	Транспорт	РАО «МВ» (США)	Александр Тихонович, Павел Боров, Михаил Тихонович	Белорусский капитал «Сбербанк»	57.50%	725.8*	Бухгалтер.	дек. 19
10	Строит.	Таунхаус «Солнечный» «КМ» «Милана»	Тихонович Александр, другие акционеры	Росбанк Холдинг	50%	550.8*	Бухгалтер.	июл. 19
11	IT	Mediawest Spend and Clinical Resource Management (США)	Pamplona Capital Management LLP	Valens, Inc. (США)	100%	580.8*	Однор.	дек. 19
12	Транспорт	Сеть компаний Sunlight и другие в Австралии «Сбербанк»	RTT Group B.V., CMAA Capital	Белорусский капитал «Сбербанк»	100%	580.8*	Бухгалтер.	дек. 19
13	Строит.	ООО «Солнечный» (Беларусь)	Белорусский капитал	Александр Бородин, Дмитрий Бородин	50%	444.8*	Бухгалтер.	янг. 19
14	Венчурный	РАО «МВ» (США)	UnCredit Group	ABN Holdings S.A.	100%	380.8*	Ин-вст.	июл. 19
15	Строит.	Бизнес-центр President Plaza	РАО «МВ» (США) и другие акционеры	РАО «Сбербанк»	Рентн. консорциум	350.8*	Бухгалтер.	янг. 19
16	Связь	World Telecom Pakistan (Пакистан)	Maz Doshi Group (Индия)	Mediabiz (Wirecom Ltd)	100%	367.8*	Ин-вст.	июл. 19
17	Химия	Fertilizers Technology (Бразилия)	Race Strategic Merits	EuroChem Group (MOX, Испания)	50% + 1 акция	300.8*	Ин-вст.	июл. 19
18	Медицина	Alconia Partners of America (Аргентина, Италия)	UC Fiscal plc (Ирландия)	Japan Int & Tech Group Co. Ltd. (USCO, Канада)	100%	299.8	Однор.	июл. 19
19	Прочие	Gelsa GmbH (Германия)	3 Group plc	Solart AG (Бразилия — группа в России)	70%	299.8	Ин-вст.	июл. 19
20	Строит.	Offshore services, Evoluta Tower	Stratplus Holdings, Fossil Development	ОО «МВ» и Трансфинанс	Рентн. консорциум	267.8	Бухгалтер.	янг. 19
21	Медицина	Nordic Yards GmbH (Германия)	Сбербанк России	Genentec Group (Мексика)	100%	262.8*	Однор.	июл. 19
22	Транспорт	AS Transport Retail Limited (Австралия, Южная Азия)	Роман Буторин, Сергей Сидоренко	ООО «Сбербанк» и «Росбанк» (Россия/Австралия)	62.54%	250.8*	Бухгалтер.	июл. 19
23	Добыча	UPH Global Resources B.V. (Нидерланды)	Таунхаус Таунхаусов	ННТ группа	67%	248.8	Однор.	июл. 19
24	Медицина	Консорциум «Трансфинанс»	Белорусский капитал	Stratplus Ltd. (Мексика/Бразилия, Австралия/США)	100%	233.2*	Бухгалтер.	янг. 19
25	IT	ООО «Солнечный» «Сбербанк», «Сбербанк» «Сбербанк» «Сбербанк»	ООО «МВ» (США)	Сбербанк России	Безоп.	227.8*	Бухгалтер.	янг. 19
26	IT	AC Consulting	Сергей Сидоренко, Дмитрий Бородин	Росбанк Capital Partners (США/Бразилия)	95%	221.8*	Бухгалтер.	июл. 19
27	Транспорт	Liquid Energy Ltd. (США, Канада, Россия)	Liquid Energy Holdings BV	RSC Energy Management (Нидерланды)	100%	220.8*	Однор.	янг. 19
28	Венчурный	РАО «Солнечный» «Сбербанк», ООО «МВ» «Сбербанк»	«Сбербанк» — «Миланское» (США) «Сбербанк» — «Миланское» (США) «Сбербанк» — «Миланское» (США)	РАО «Солнечный» «Сбербанк» «Сбербанк» — «Миланское» (США) «Сбербанк» — «Миланское» (США)	100%	216.8*	Однор.	июл. 19
29	Транспорт	Австралия АО «Миланское» «Сбербанк»	АО «Миланское» «Сбербанк»	ООО «Миланское» «Сбербанк»	51%	215.8*	Бухгалтер.	янг. 19
30	Строит.	Таунхаус «Солнечный» «Сбербанк»	Capital Group (США/Бразилия, Австралия/США)	Департамент «Сбербанк» — Москва	Рентн. консорциум	213.2*	Бухгалтер.	июл. 19

Рис. 16. Топ-30 сделок с участием российских компаний в 2016 году

Источник: <http://www.akm.ru/rus/ma/>

4.6. 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 бизнеса с оцениваемой компанией. с указанием наименования компаний. основных параметров сделки и

характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4.7. 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 обнаружена информация о конкретных внутренних сделках с акциями или долями российских компаний на внебиржевом рынке.

Данные о внебиржевых сделках с акциями (долями) строительных компаний представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Данные о внебиржевых сделках с акциями (долями) строительных компаний

Наименование общества	Вид деятельности	Регион местонахождения актива	Формат сделки	Размер пакета акций/ долей, %	Стоимость сделки, \$ млн.	Дата	Курс \$ и иных валют
ООО «Южная строительная коммуникационная компания»	Производство общестроительных работ по возведению зданий	Краснодарский край	Внутренняя	99,90	127,1	фев.12	28,9503
ООО «Трансмост»	Производство общестроительных работ	Красноярский край	Внутренняя	51,00	2,2	мар.12	29,3282
ОАО «Московский бизнес инкубатор»	Строительство зданий и сооружений	г. Москва	Внутренняя	51,00	250,0	апр.13	31,2559
ОАО «Стройкомплекс НПО ПМ»	Производство общестроительных работ по возведению зданий	Красноярский край	Внутренняя	100,00	1,2	сен.13	32,3451
ООО «СК «Интарсия»	Производство общестроительных работ по возведению зданий	г. Санкт-Петербург	Внутренняя	75,00	33,1	ноя.13	33,2474
ООО «Производственная фирма ВИС»	Производство общестроительных работ по возведению зданий	Ленинградская область	Внутренняя	80,00	170,0	июл.15	58,9906

Источник. 1. <http://www.akm.ru/rus/ma/bs/index.htm> 2. Анализ Оценщика.

Документальные подтверждения вышеуказанных сделок представлены в Приложении 1 настоящего отчета.

Выявленные внебиржевые сделки с акциями (долями) схожих по структуре бизнеса предприятий, занимающихся строительством зданий и сооружений, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» являются исходными данными 2 Уровня.

4.8. Общие выводы

Выводы:

1. По итогам 2016 года социально-экономическая обстановка характеризуется как экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей. Отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции.
2. На рынке слияний и поглощений по итогам 2016 года, отмечается окончание периода спада. В 2016 году количество сделок M&A с участием российских компаний пусть незначительно, но выросло — на 1,1% до 454 транзакций. Для сравнения, в предыдущем году спад составлял 10%. Тем не менее, суммарная стоимость сделок в 2016 году оказалась худшей за последние семь лет — всего \$41,76 млрд., на 11% меньше, чем годом ранее. В рублевом выражении рынок выглядит гораздо лучше. Он сократился всего на 6,3% к предыдущему году, до 2,7 трлн. руб., а средняя стоимость сделки осталась фактически на уровне прошлого года — 3 млрд. руб. против 3,4 млрд. руб. соответственно. Однако в значительной степени такой результат обусловлен сохраняющейся девальвацией рубля.

Тем не менее, прирост количества сделок и оживление рынка в последние месяцы 2016 года позволяют рассчитывать на продолжение роста в 2017 году.

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 бизнеса с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

Отсутствуют данные 1-го Уровня для оценки стоимости акций оцениваемого Общества по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части наблюдаемых котировок (сделок) с аналогичными компаниями, схожих по структуре бизнеса.

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

Существуют данные 2-го Уровня для оценки стоимости акций оцениваемого Общества по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части внебиржевых сделок с аналогичными компаниями, схожих по структуре бизнеса.

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

Бизнес – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.

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

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

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

Стоимость бизнеса – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» это наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации.

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки доходным подходом включают:

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

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

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

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

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (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 в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) 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);

б) 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;

в) 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;

г) 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;

д) 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;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом 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;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

Реализация доходного подхода к оценке возможна с использованием следующих методов.

Метод капитализации ожидаемого дохода. Расчет стоимости объекта основан на определении двух базовых величин: потока постоянного дохода, приносимого объектом оценки; ставки капитализации дохода, характеризующей риски получения постоянного дохода. Значение стоимости объекта оценки рассчитывается как отношение постоянного дохода к ставке капитализации. Данный метод может применяться при следующих допущениях:

- поток дохода постоянный или линейно увеличивающийся (с одинаковой интенсивностью);
- риски получения дохода постоянны или линейно уменьшающиеся (с одинаковой интенсивностью).

В зависимости от прогнозируемого срока получения постоянного дохода в ставку капитализации может вводиться поправка, определяющая норму возврата капитала (модель Инвуда; модель Хоскальда; модель Ринга).

Метод дисконтирования денежных потоков. Реализация данного метода основана на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость объекта оценки равна текущей стоимости приносимых им будущих доходов, включая выручку от продажи нефункционирующих (избыточных

активов).

Областью применения метода является оценка акций (долей) действующих предприятий в случае, когда будущие потоки доходов неравномерны. Неравномерность потока доходов может определяться следующими факторами:

- увеличением (уменьшением) объемов реализации;
- объективным инфляционным ростом цен на продукцию и издержки;
- привлечением и возвратом заемных средств;
- наличием капитальных вложений в основные производственные фонды.

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

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

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (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 в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- а) изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
- б) 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;
- в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- г) 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.

Реализация затратного подхода к оценке бизнеса возможна с использованием следующих методов:

Метод скорректированных чистых активов. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как разность между суммарной стоимостью его активов (оборотных и внеоборотных) и обязательств предприятия.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое не прекратит свой основной

род деятельности, продав имеющиеся активы для замещения их новыми аналогичными (примером таких предприятий являются финансовые управляющие компании – финансово-промышленные группы; холдинги);

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое обладает такими капитальными активами, инвестиционная привлекательность которых в отрыве от производственно-сбытовых процессов крайне низка, но ценность (не стоимость) данных активов определяет стоимость предприятия как действующего (примером таких предприятий могут служить крупные и средние промышленные предприятия, расположенные в регионах России и имеющие существенные капитальные активы).

Метод ликвидационной стоимости. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как доход от реализации процедуры ликвидации предприятия. Метод ликвидационной стоимости отражает ситуацию прекращения деятельности общества без начала новой деятельности. Ликвидационная стоимость активов рассчитывается:

- как разность ликвидационной стоимости активов (стоимость активов при реализации их в сроки меньшие, чем обычные сроки экспозиции аналогичных объектов) и затрат на ликвидацию;
- как разность их стоимости и затрат на ликвидацию.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятия, которое может быть подвергнуто принудительной ликвидации в соответствии с существующим законодательством (первый вариант расчета ликвидационной стоимости активов);
- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятий, имеющих активы, инвестиционная привлекательность которых не зависит от специфических особенностей производственно-сбытовой деятельности, при этом фондоотдача данных активов (при существующем использовании) низка (второй вариант расчета ликвидационной стоимости активов – добровольная ликвидация).

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

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

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

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (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:

- а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- б) 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 в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;
- б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;
- в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с

учетом необходимых корректировок;

г) 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;

д) 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;

е) 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.

Реализация сравнительного (рыночного) подхода к оценке возможна с использованием следующих методов:

Метода рынка капитала. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения сложившиеся на фондовом рынке реальные цены купли-продажи (котировки) акций (неконтрольных пакетов).

Метод сделок. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения реальные цены купли-продажи на внебиржевом рынке консолидированных пакетов акций или компаний в целом.

Метод отраслевых коэффициентов. Данный метод основан на использовании отраслевых мультипликаторов, рассчитанных в ходе исследований статистики продаж предприятий отрасли, проводимых специализированными агентствами. Необходимо, чтобы исследование было проведено не менее чем для половины всех предприятий отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым.

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и

допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Обоснование подходов и методов оценки

Анализ возможности использования различных методов и как следствие подходов к оценке представлен в табл. 32.

Таблица 32.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
Сравнительный (рыночный) подход			
Метода рынка капитала	На фондовом рынке отсутствуют данные о реальных ценах купли-продажи акций компаний данного типа и структуры (отсутствуют данные 1-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод сделок	В открытых источниках обнаружена информация о ценах купли-продажи на внебиржевом рынке пакетов акций (долей) или компаний в целом (имеются данные 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Проведенный анализ наличия информации по количественным и качественным характеристикам, компаний, по которым существуют внебиржевые сделки, выявил, что для большего количества, указанных компаний существует доступная информация, характеризующая их количественные и качественные характеристики (бухгалтерская отчетность). Однако по состоянию на 30.09.2016 г. в структуре активов Общества произошли существенные изменения, заключающиеся в исключении из состава активов объектов незавершенного строительства. Фактически на дату оценки в составе активов Общества присутствуют только финансовые активы (дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения и денежные средства). Данные обстоятельства делают использование данного метода не целесообразным.	Метод использовать не целесообразно	
Метод отраслевых коэффициентов	В настоящее время отсутствует данные по отраслевым коэффициентам российских компаний данного типа и структуры. Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать не целесообразно	
Доходный подход			
Метод дисконтированных денежных потоков (метод оценки по приведенной стоимости)	Деятельность Общества убыточна. 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 (метод оценки по приведенной стоимости)	Деятельность Общества убыточна. 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 оценки опциона	Так как активы и обязательства предприятия имеют различные сроки погашения, а также различные доходности (процентные ставки), или отсутствие таковых, Оценщик принял решение не использовать данный метод при проведении	Метод использовать не целесообразно	

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
настоящей оценки.			
Затратный подход			
Метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов)	По состоянию на дату оценки предприятие располагает существенными активами и имеет положительную структуру баланса. Что позволяет использовать данный метод.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется.
Метод ликвидационной стоимости	Применение метода является некорректным, поскольку в соответствии с заданием на проведение оценки определяется справедливая 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 текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов).

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

6.1.1. Общие положения

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) основывается на следующем положении – стоимость собственного капитала определяется как скорректированная текущая стоимость чистых активов предприятия. Содержание этого метода заключается в оценке справедливой стоимости чистых, за вычетом задолженности, активов предприятия. Оно отталкивается от оценки скорректированной текущей стоимости всех активов (имущества) предприятия – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных, независимо от того, как они отражены в бухгалтерском балансе Общества.

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) состоит из трех основных этапов:

- оценка обоснованной скорректированной текущей стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение скорректированной текущей стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала Общества как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия (A_{Σ}) и его текущих обязательств (Π_{Σ}):

$$C_K = A_{\Sigma} - \Pi_{\Sigma}$$

6.1.2. 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 Общества, по состоянию на последнюю отчетную дату - 31.12.2016 г., представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Активы и обязательства Общества

Наименование	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Основные средства	0
Доходные вложения в материальные ценности	0
Долгосрочные финансовые вложения	0
Отложенные налоговые активы	18 260
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0
Дебиторская задолженность (более 12 месяцев)	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	13 932
Краткосрочные финансовые вложения	24 963
Денежные средства	1 227
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	58 382
Займы и кредиты (долгосрочные)	0
Отложенные налоговые обязательства	0

Наименование	Величина, тыс. руб.
Прочие долгосрочные обязательства	0
Займы и кредиты (краткосрочные)	0
Кредиторская задолженность	3 875
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства	0
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	3 875

Источник: 1. Данные, представленные 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.

6.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Активы, участвующие в расчете – это денежное и не денежное имущество 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 активы 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.

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.

Балансовая стоимость данного актива составляет 18 260 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 31,28% от общей стоимости активов. Так как отложенные налоговые активы могут использоваться для зачета будущих платежей по налогу на прибыль, то для корректировки данного актива целесообразно использовать модель вида:

$$C = \frac{C_0}{(1+i)^{t*0,5}},$$

где

C_0 - балансовая стоимость актива, руб.;

i - ставка дисконта (норма дохода), %;

t - срок, в течение которого отложенные налоговые активы могут быть использованы для зачета

налога на прибыль.

При проведении настоящей оценки ставка дисконта для отложенных налоговых активов определялась исходя из анализа выборки средневзвешенных процентных ставок по депозитам с различными сроками размещения. Анализ средневзвешенных процентных ставок по депозитам (в рублях), с различными сроками размещения, опубликованных Банком России, за период с января 2016 г. по декабрь 2016 г. (источник Бюллетень банковской статистики № 1-2 ЦБ РФ, 2017 г.) представлен в табл. 34.

Таблица 34.

Период	Средневзвешенные процентные ставки по депозитам (в %)					
	Значение средневзвешенной процентной ставки по депозитам сроком					
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
янв.16	9,73	10,47	11,01	10,21	10,18	9,73
фев.16	9,68	10,46	10,84	10,62	10,25	9,19
мар.16	9,72	10,40	10,60	10,69	9,41	11,08
апр.16	9,59	10,31	10,49	10,66	9,96	13,11
май.16	9,64	10,20	10,38	10,60	9,99	10,55
июн.16	9,34	9,85	9,86	10,27	9,87	9,00
июл.16	9,18	9,57	9,66	9,93	10,52	10,06
авг.16	9,14	9,55	9,57	9,70	9,23	12,22
сен.16	8,99	9,29	9,35	10,01	10,49	12,56
окт.16	8,86	9,38	9,35	9,64	9,40	11,38
ноя.16	8,74	9,26	9,18	9,70	8,67	8,82
дек.16	8,66	9,38	9,36	9,59	9,13	9,45
Медиана за период	9,26	9,71	9,76	10,11	9,92	10,31

Источник: 1. www.cbr.ru. - Бюллетень банковской статистики № 1-11, 2016 г. 2. Расчеты Оценщика.

Для определения срока, в течение которого отложенные налоговые активы могут быть использованы для зачета налога на прибыль, была применена следующая модель. Единственным активом Общества способным приносить доход являются краткосрочные займы. Совокупная величина займов составляет 24 963 тыс. руб., процентная ставка по займам составляет 1%. Годовая величина процентов, потенциально получаемых Обществом составляет 249 630 руб. Сумма налога на прибыль, начисляемая на данный доход составит 49 926 руб. Соответственно, срок, в течение которого отложенные налоговые активы могут быть использованы для зачета налога на прибыль составит 365,74 лет. Для дисконтирования на указанный срок целесообразно использовать медиану выборки ставок по депозитам на срок свыше 3 лет, составляющую 10,31%. Скорректированное значение данного актива составит

$$C = \frac{18\,509\,000}{(1 + 0,1031)^{365,74 \cdot 0,5}} = 0,2941 \text{ руб.}$$

что эквивалентно с учетом округлений сумме

0 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 0 тыс. руб.

Прочие внеоборотные активы.

Под прочими внеоборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям внеоборотных активов.

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

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».

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

Дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность – это сумма средств, которую должны данному предприятию различные контрагенты (другие предприятия, работники). Дебиторская задолженность делится на дебиторскую задолженность, платежи по которой ожидаются в течение одного года, и дебиторскую задолженность, платежи по которой ожидаются в течение периода свыше одного года.

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:

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

где:

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

$C_{\partial з}^{\bar{\kappa}}$ - 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. 35.

Таблица 35.

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:

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

где:

$N_{\text{дз}}$ – 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:

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

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:

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

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Анализ дебиторской задолженности.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 13 932 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 23,86 % от величины валюты баланса. Представленные заказчиком оценки данные по структуре дебиторской задолженности представлены в Приложении (Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2016 г.).

При проведении настоящей оценки целями анализа дебиторской задолженности являлись:

- определение перечня корректируемой дебиторской задолженности;
- определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности.

Анализ представленных данных показывает, что в составе дебиторской задолженности отсутствует безнадежная задолженность. При этом в составе дебиторской задолженности учтены проценты по краткосрочным займам. Корректировку данного вида актива целесообразно производить при корректировке соответствующего финансового вложения.

Определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

Анализ представленных данных показывает, что дебиторская задолженность Общества (за исключением процентов по краткосрочным займам) не будет погашена денежными средствами, так как является авансовыми платежами, и будет списана на расходы (фактически убытки) (за исключением задолженности ВНИИСТРОЙ – дебитора, находящегося в состоянии конкурсного производства). Таким образом, скорректированная величина дебиторской задолженности Общества составит 0 руб.

что эквивалентно с учетом округлений сумме

0 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 0 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 стоимость краткосрочных финансовых вложений Общества 24 963 тыс. руб., что составляет 42,76 % от совокупной величины активов (валюты баланса) Общества. Данные о основных краткосрочных финансовых вложениях Общества представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Данные о краткосрочных финансовых вложениях

Наименование актива	Номинал, руб.	Проценты, отраженные на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения
Займ по Договору № М6-МЦ от 15.07.15	9 963 000,00	2 603 263,84	16.07.2015	31.12.2017	1	в конце срока
Займ по Договору № МКР6-ЮИСП от 16.08.16	15 000 000,00	1 089 135,10	16.08.2016	31.12.2017	1	в конце срока

Источник: 1. Данные, представленные Заказчиком.

Корректировка стоимости займов, по которым проценты уплачиваются единовременно с погашением основного долга, производится на основе зависимости вида

$$C_z = \frac{Pr}{(1+i)^{t/365}} + \frac{N_z * (1+pr)^{t/365}}{(1+i)^{t/365}},$$

где

N – номинал займа, руб.;

Pr - сумма процентов, отраженных на балансе, руб.;

pr - процентные ставки по займу;

i - ставка дисконта;

t – срок до погашения, дней.

Для расчета срока до погашения займов использовались данные представленные Обществом (табл. 34). Результаты расчета срока до погашения депозитов и займов представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Результаты расчета срока до погашения займов

Наименование актива	Дата оценки	Дата погашения депозита	Срок до погашения, дней
Займ по Договору № М6-МЦ от 15.07.15	31.12.2016	31.12.2017	365
Займ по Договору № МКР6-ЮИСП от 16.08.16	31.12.2016	31.12.2017	365

Источник: 1. Расчеты Оценщика

При проведении настоящей оценки ставка дисконта для займа определялась исходя из анализа выборки средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях с различными сроками размещения.

Анализ средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях с разными сроками погашения, опубликованных Банком России, за период с января 2016 г. по декабрь 2016 г. (источник Бюллетень банковской статистика № 1 - 2 ЦБ РФ, 2017 г.) представлен в табл. 38.

Таблица 38.

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам (%)

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком					
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
январь.16	12,08	14,27	14,21	14,71	14,00	13,13
февр.16	12,06	13,69	15,22	14,78	13,44	13,09
мар.16	11,96	14,06	14,27	14,55	13,69	13,98
апр.16	11,86	13,83	14,87	14,06	13,93	13,77
май.16	11,77	13,64	14,68	14,37	13,81	14,33

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком					
	до 30 дней	от 31 дня до 90 дней	от 91 дня до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
июн.16	11,41	13,69	14,44	13,95	13,68	13,65
июл.16	11,04	13,41	13,82	13,43	13,27	12,59
авг.16	10,89	13,56	13,95	13,31	13,01	12,94
сен.16	10,71	13,08	13,69	13,27	12,77	12,73
окт.16	10,65	12,81	13,69	13,09	11,66	12,44
ноя.16	10,55	12,85	13,61	12,63	11,73	11,91
дек.16	11,28	12,29	13,35	12,30	11,40	12,11
Медиана за период	11,35	13,60	14,08	13,69	13,36	13,02

Источник: 1. www.cbr.ru. (Бюллетени банковской статистики № 1-2, 2017 г.).

В качестве ставки дисконтирования будет использовано значение медианы средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях сроком от 181 дня до 1 года, которое составляет 13,69%.

Результаты расчета скорректированной стоимости займов представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Результаты корректировки стоимости займов

Наименование актива	Номинал, руб.	Проценты, отраженные на балансе, руб.	Ставка процента по депозиту, %	Срок до погашения займа, дней	Ставка дисконта, %	Скорректиро- ванная стоимость, руб.
Займ по Договору № М6- МЦ от 15.07.15	9 963 000,00	2 603 263,84	1	365	13,69	11 140 728
Займ по Договору № МКР6-ЮИСП от 16.08.16	15 000 000,00	1 089 135,10	1	365	13,69	14 283 697
Итого						25 424 425

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Итоговое значение скорректированной стоимости составит:

25 424 425 руб.

что эквивалентно, с учетом округлений:

25 424 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 25 424 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").

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 227 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 2,10 % от общей стоимости активов. Данный актив является абсолютно ликвидным и корректировке не подлежит.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 227 тыс. руб.

Прочие оборотные активы

Под прочими оборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям оборотных активов.

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

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты расчета стоимости активов

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Нематериальные активы	0	0
Основные средства	0	0

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Незавершенное строительство	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0
Отложенные налоговые активы	18 260	0
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность (через 12 месяцев)	0	0
Дебиторская задолженность (до 12 месяцев)	13 932	0
Краткосрочные финансовые вложения	24 963	25 424
Денежные средства	1 227	1 227
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активы, принимаемые к расчету	58 382	26 651

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Заёмные 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.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Прочие долгосрочные обязательства.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

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.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

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.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют пассивы данного вида.

Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 875 тыс. руб. Доля данного вида пассива составляет 6,64% от величины источников формирования активов Общества. Расшифровка обязательств Общества представлена в Приложении. Исходя из имеющейся у Оценщика информации, определение скорректированной стоимости кредиторской задолженности производилась с использованием зависимости вида:

$$C_{кз} = N_{кз} * K(i; t; p),$$

где

$N_{кз}$ – балансовая стоимость кредиторской 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 проведении настоящей оценки расчет коэффициента дисконтирования для кредиторской задолженности рассчитывался как для задолженности погашаемой равномерно в течение периода исходя из оборачиваемости задолженности.

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

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

Результаты расчета сроков до погашения кредиторской задолженности представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты расчета срока до погашения

Наименование актива	Дата оценки	Дата погашения	Срок до погашения, дней
Вистрой	31.12.2016	31.12.2016	0
СКБ-Югра	31.12.2016	31.03.2017	90
ССТ	31.12.2016	30.06.2017	181
Сургутинвестнефть ЗАО	31.12.2016	31.03.2017	90
Расчеты с ИФНС	31.12.2016	31.12.2017	365
Департамент ИЗО г.Нягань	31.12.2016	30.06.2017	181

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Для определения ставки дисконтирования, Оценщиком проанализированы средневзвешенные процентные ставки по депозитам, с различными сроками погашения размещенным нефинансовым организациям в рублях (источник – «Бюллетень банковской статистики» № 1-2, 2017 г.). При проведении настоящей оценки в качестве ретроспективного периода анализа рассматривался период с январь 2016 г. по февраль 2016 г. Значения средневзвешенных процентных ставок по депозитам представлены в табл. 38. При проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта при расчете стоимости кредиторской задолженности использовалась медиана выборки ставок по депозитам, со сроком размещения сопоставимым со сроком погашения задолженности.

Дополнительно необходимо отметить, что в составе кредиторской задолженности Общества присутствует задолженность перед ВНИИСТРОЙ на сумму 283 674,90 руб. При этом ВНИИСТРОЙ имеет задолженность перед Обществом на сумму 174 466,23 руб. Соответственно, при проведении настоящей оценки корректировалась разность кредиторской и дебиторской задолженности по данному контрагенту, составляющая 109 209 тыс. руб. Результаты расчета кредиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Результаты расчета кредиторской задолженности методом дисконтирования будущих доходов

Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Срок до погашения, дней	Ставка дисконта, %	Коэффициент дисконтирования	Скорректированная стоимость задолженности, руб.
ВИССТРОЙ	109 208,6	0	9,26	1,0000000	109 209
СКБ-Югра	63 240,0	90	9,71	0,9774089	61 811
ССТ	3 500 000,0	181	10,11	0,9533635	3 336 772
Сургутинвестнефть ЗАО	6 000,0	90	9,71	0,9774089	5 864
УФК по налогам и сборам	19 481,1	365	10,11	0,9081827	17 692
Департамент ИЗО г.Нягань	2 925,0	181	10,11	0,9533635	2 789

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Итоговое значение скорректированной стоимости составит:

3 534 137 руб.

что эквивалентно, с учетом округлений:

3 534 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 3 534 тыс. руб.

Доходы будущих периодов.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют доходы будущих периодов.

Оценочные обязательства.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют оценочные обязательства.

Прочие краткосрочные обязательства.

По состоянию на дату проведения оценки у Общества отсутствуют прочие краткосрочные обязательства.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты расчета стоимости обязательств

Наименование показателя	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Долгосрочные заемные средства	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	0	0
Кредиторская задолженность	3 875	3 534
Задолженность участникам по выплате доходов	0	0
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства, принимаемые к расчету	3 875	3 534

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

6.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 44.

Таблица 44.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов, тыс. руб.

Наименование показателей	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы	58 382	26 651
Всего обязательства	3 875	3 534
Скорректированная стоимость чистых активов		23 117
Стоимость собственного капитала, на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб.		23 117

Источник: Расчет Оценщика.

Расчет стоимости 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции Акционерного общества «Микрорайон 6» в составе 100 % пакета (государственный регистрационный № 1-01-11136-К от 23 апреля 2012 года) производился на основе зависимости вида:

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

где:

C_{100} - стоимость 100% пакета акций;

N - общее количество акций;

K_K - поправка за неконтрольный характер пакета;

K_L - поправка за недостаточную ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер доли и недостаточную ликвидность обуславливается следующими факторами:

1. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) за неконтрольный характер доли:

- определенные законами права участников, меняющиеся в зависимости от размера доли, находящейся в их распоряжении;
- порядок голосования и принятия решений в данной организации;
- эффект распределения собственности (например, при прочих равных условиях чем выше степень концентрации уставного капитала, тем выше степень контроля);

2. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) на недостаточную ликвидность.

Существуют две основные группы факторов, увеличивающие и уменьшающие размер данной скидки (поправки).

Первая группа факторов, увеличивающая размер скидки, включает:

- низкие дивиденды или невозможность их выплатить;
- неблагоприятные перспективы продажи части компании или ее самой;
- ограничения на операции с акциями (долями).

Ко второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:

- возможность свободной продажи акций (долей) или самой компании;
- контрольный характер доли.

Исследования Яскевича Е. Е. позволяют сформировать наиболее общие диапазоны скидок. Общие диапазоны скидок в соответствии с исследованиями Яскевича Е. Е. представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Общие диапазоны скидок

Источники информации	Надбавки за контрольный характер пакет, %	Скидки за неконтрольный характер пакета, %	Скидка за неликвидность, %
Зарубежные	0...75	0...50	0...50
Отечественные	0...65	0...40	0...70

Источник: 1. Яскевич Е. Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

Несмотря на обилие различных исследований и рекомендаций по диапазонам скидки, ни одна из этих методик не указывает в каждом конкретном случае какую величину следует выбрать. Действительно, диапазон скидки на недостаточный контроль 0...40% предполагает значительный разброс. Еще больший диапазон рекомендаций скидки на низкую ликвидность 0...70%.

Определение скидки за неконтрольный характер.

В практике российской оценки бизнеса поправки за контроль определяют, как правило, несколькими методами:

1. Экспертно. На основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала.
2. Нормативно. На основе постановления Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества».
3. Статистически. Этот метод подразумевает изучение и обобщение информации о реальных сделках с акциями компаний за определенный период.

Экспертный метод не является достаточно достоверным, поскольку расчет поправки полностью зависит от профессионализма оценщика.

Постановление Правительства РФ № 87 предназначено для конкретных целей – определения стоимости пакетов акций государственных предприятий, подлежащих приватизации. Таким образом, прямое использование коэффициентов, указанных в постановлении, в рамках оценки стоимости бизнеса некорректно.

Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального

имущества» - по состоянию на дату оценки отменено.

Статистический метод определения поправки за контроль основан на эмпирических данных о сделках с пакетами акций компаний, поэтому является наиболее точным. В зарубежной практике средние показатели премий за контроль публикуются в различных изданиях. Однако непосредственное, нескорректированное применение результатов зарубежных изданий для оценки российских предприятий представляется достаточно спорным. Использование поправок за контроль, рассчитанных на основе анализа внутреннего российского рынка, является предпочтительным, хотя и требует наличия большого объема достоверной информации.

При проведении настоящей оценки, в силу специфики объекта оценки (1 акция в 100% пакете), скидка на контроль определена равной 0 (нулю).

Скидка (поправка) на недостаточную ликвидность

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. При проведении настоящей оценки в виду того, что 42,67 % совокупных активов Общества образованы краткосрочными финансовыми вложениями, скидка на недостаточную ликвидность принята равной 0 (нулю).

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

$$C_A = 23\,117\,000 * \frac{1}{258\,000\,000} * (1 - 0,0) * (1 - 0,0) = 0,0896 \text{ руб.}$$

Таким образом, справедливая стоимость 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции 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:

9 копеек.

6.2. Расчет стоимости объекта доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся. Обоснован отказ в подразделе 5.5.

6.3. Расчет стоимости объекта сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход не применялся. Обоснован отказ в подразделе 5.5.

6.4. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, справедливая стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции 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:

9 копеек

VI. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что справедливой стоимостью одной обыкновенной именной бездокументарной акции 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 принятых допущений и округлений, составляет

9 копеек

Оценщик

И.А. Попов

Генеральный директор

И.А. Чужмаков



VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326).
8. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, www.cbr.ru и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «AK&M» (<http://www.akm.ru/>).
3. Яскевич Е.Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.
4. Исследования компании ООО «ФБК» (Определение поправок за контроль в процессе оценки бизнеса российских компаний).

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 1

**Внебиржевые внутренние сделки с акциями (долями)
предприятий, схожих по структуре бизнеса с оцениваемым**



Организация	Адрес	Генеральный директор (на дату)	Представитель (на дату)	Наименование объекта (проект)	Местонахождение объекта	Материалы на объекте	Вид работ	Размер участка, м²	Срок сдачи, календарных дней	Акт приема-передачи	Состояние объекта	Дата	Курс в день (рубль)
ООО «Южная строительная специализация»	г. Краснодар	Краснодарский край	ООО «Транскасп» — 100% ООО «Транскасп» — 100% Александр Кукла и Елена Савкина — по 50%	ООО «Искусственно-строительная компания «Искусство» (Олег Брагунец)	Краснодарский край	Краснодарский край	Внутренние	90,00%	127,1	Купля-продажа земель	Завершена	фев. 12	28 000
ООО «Транскасп»	г. Краснодар	Краснодарский край	Лев Куклаев	Юрид. Магистр	Краснодарский край	Краснодарский край	Внутренние	51,00%	2,2	Купля-продажа земель	Завершена	мар. 12	20 320
ООО «Московский бизнес клубинг»	г. Москва	г. Москва	МММ Инвестиции (Дмитрий Пучков)	ЗАО «Группа компаний «Милан» (МАС «Сетьми»)»	Чит. данные	г. Москва	Внутренние	81,00%	260,0	Купля-продажа земель	Особая оценка	июл. 13	31 250
ООО «Стройинвест НПО ТМ»	г. Краснодар	Краснодарский край	ТУ «Розничная» в Краснодарском крае	ООО «Московское конструкторское бюро «Норд»	Краснодарский край	Краснодарский край	Внутренние	100,00%	1,2	Купля-продажа земель	Завершена	авг. 13	32 345
ООО «СК «Норд»»	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург (Санкт-Петербург)	ГК «Норд» (Виталий Савин)	Бюджет. Рентбюро	г. Санкт-Петербург	г. Санкт-Петербург	Внутренние	75,00%	30,1	Купля-продажа земель	Завершена	нояб. 13	33 341
ООО «Промышленная фирма ВПС»	г. Ленинградская область	г. Ленинградская область	Игорь Смирнов	Дмитрий Рыба	г. Москва	г. Москва	Внутренние	80,00%	170,0	Купля-продажа земель	Завершена	нояб. 15	58 000

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Документы, предоставленные Заказчиком,
и документы Оценщика



Форма № П 5 1 0 0 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
(дата)октября
(месяц, прописью)2011
(год)

за основным государственным регистрационным номером

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"

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

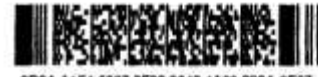


серия 86 №002160709



ИНН 8601045057

КПП 860101001 стр. 001



Форма по КЭД 0710099

Бухгалтерская отчетность

Номер корректировки

Отчетный период (код) 34

Отчетный год 2011

Закрытое акционерное общество "Микрорайон 6"

(непубличное общество)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 45.2

Код по ОКПО

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 листях

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

Руководитель

Мовсисян

Вачаган

Вачаганович

Подпись

Дата

16.12.2011

МП
Микрорайон 6
Главный бухгалтер

Мовсисян

Вачаган

Вачаганович

Подпись

Знаю, пишу: работник 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 листяхДата представления
документаЗарегистрирован
за №

Фамилия, И. О.

Подпись

1050 2020 ИНН 8601045057 КПП 860101001 стр 002 10C0 B85C 508D B790 CDCB 518E BB46 CC96

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628012

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город Ханты-Мансийск г

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

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

Номер дома (владения) 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 счётного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	Нематериальные активы	1110			
—	Результаты исследований и разработок	1120			
—	Основные средства	1130			
—	Долговые вложения и материальные ценности	1140			
—	Финансовые вложения	1150			
—	Отложенные налоговые активы	1160	6		
—	Прочие внеоборотные активы	1170	2 5 4 2 3 6		
—	Итого по разделу I	1100	2 5 4 2 4 2	0	0
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	Запасы	1210			
—	Налог на добавленную стоимость по приобретённым ценностям	1220			
—	Дебиторская задолженность	1230			
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240			
—	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 7 3 6		
—	Прочие оборотные активы	1260			
—	Итого по разделу II	1200	3 7 3 6	0	0
—	БАЛАНС	1600	2 5 7 9 7 8	0	0



ИНН 8601045057
КПП 860101001 Стр. 004



ПАССИВ					
Пояснения	Наименование показателей	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 5 8 0 0 0		
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320			
	Переводка в оборотных 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
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
	Целевой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1350			
	Фонд инвестиционного и особо ценного движимого имущества	1360			
	Резервный и иные целевые фонды	1370			
	Итого по разделу III	1300			
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1410			
	Отложенные налоговые обязательства	1420			
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450			
	Итого по разделу IV	1400			



ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр. 005



B480 7301 5084 DB2E 1BA4 26B7 964A A7B0



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

Примечания

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерному балансу и отчету о прибылях и убытках.
 2 Запись в и других формах отчетов бухгалтерский или первичный документ, подтверждающий в других источниках.
 3 Указывается наименование организации.



ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр. 006



CE2C 7889 508F A40C 483B C68D 6647 3C1D

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровок

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



ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр. 007



Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка ²	2110		
	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)	
	Прибыль (убыток) до налогообложения	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		
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(2 2)	0
СПРАВОЧНО				
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода ³	2500	(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 изменении капитала

Форма по ОКУД 0710003

1. Движение капитала

Уставный капитал 1	Собственные акции, выпущенные у получателем 2	Дополнительный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) 5	Итого 6
Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)					
0					0
(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
в том числе:					
чистая прибыль (3211)					
переоценка имущества (3212)					
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213)					
дополнительный выпуск акций (3214)					
увеличение номинальной стоимости акций (3215)					
реорганизация юридического лица (3216)					
Уменьшение капитала – всего: (3220)					
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 дополнительного капитала (3230)					
Изменение резервного капитала (3240)					

Уставный капитал 1	Собственные акции, выкупленные у акционеров 2	Дополнительный капитал 3	Резервный капитал 4	Нераспределенная прибыль (выпущенный убыток) 5	Итого 6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
0					0
(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)					
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)				(2 2)	(2 2)
в том числе:					
убыток (3321)				(2 2)	(2 2)
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)					
2 5 8 0 0 0				(2 2)	2 5 7 9 7 8



ИНН 8601045057
КПП 860101001 Стр. 010



Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710004

Наименование показателя 1	Код 2	За отчетный год 3	За аналогичный период предыдущего года 4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	4110		
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111		
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, кооперационных 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)	
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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 (прив 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 (прив 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		

 1050 2181	ИНН 8601045057 КПП 8601045057 Стр. 011	 AF25 BF4C 508B 9EB3 9CEA 15A9 4E2C 4B82	
Наименование показателя 1	Код 2	За отчетный год 3	За аналогичный период предыдущего года 4
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	3 7 9 4	
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311		
денежных выводов 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	
Изменения влиятельной изменением курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490		



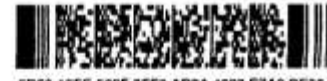
FORM NO. FBI 116004

НЕСТО ИТАМЪ

[illegible]



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 ОКПО 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



+



ИНН 8601045057
КПП 860101001 стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628012

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

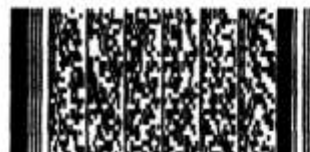
Номер дома
(здания) 65

Номер корпуса
(строения)

Номер офиса

+

+



+



ИНН 8601045057
КПП 860101001 Стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	Нематериальные активы	1110	—	—	—
—	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 5 5 6 6 1	2 5 4 2 3 6	—
—	Итого по разделу I	1100	2 5 5 6 7 9	2 5 4 2 4 2	0
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	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 2 2 0	3 7 3 6	—
—	Прочие оборотные активы	1260	4 4	—	—
—	Итого по разделу II	1200	2 3 6 2	3 7 3 6	0
—	БАЛАНС	1600	2 5 8 0 4 1	2 5 7 9 7 8	0





ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр. 004



+

ПАССИВ

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	2 5 8 0 0 0	2 5 8 0 0 0	
	Собственные акции, выкупленные у акционеров ²	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(7 5)	(2 2)	
	Итого по разделу III	1300	2 5 7 9 2 5	2 5 7 9 7 8	0
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ³					
	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			
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	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 ¹	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1510				
Кредиторская задолженность	1520	7			
Доходы будущих периодов	1530				
Оценочные обязательства	1540				
Прочие обязательства	1550	110			
Итого по разделу V	1500	116	0	0	0
БАЛАНС	1700	258041	257978	0	0

+

Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету с прибылью и убытками.

2 Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель указывается в круглых скобках.

3 Заставляется аккредитованным органом.

+



+



ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр 006



0214 D8D5 5094 28D6 B224 A284 8EC3 CD11

Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Показатели ¹	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
—	Выручка ²	2110	_____	_____
—	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	(7 8)	(2 8)
+	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(6 6)	(2 8)
—	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	_____	_____
—	Чистая прибыль (убыток)	2400	(5 3)	(2 2)
СПРАВОЧНО				
—	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	_____	_____
—	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	_____	_____
—	Совокупный финансовый результат периода ³	2500	(5 3)	(2 2)
—	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	_____	_____
—	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	_____	_____

Примечания

¹ Указывается номер соответствующего приложения 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. 007



Отчет об изменении капитала

Форма по ОКУД 0710003

I. Движение капитала

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 года, предшествующего предыдущему (3100)					
0					0
(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
в том числе:					
чистая прибыль (3211)					
переоценка имущества (3212)					
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213)					
дополнительный выпуск акций (3214)					
увеличение номинальной стоимости акций (3215)					
реорганизация юридического лица (3216)					
Уменьшение капитала – всего: (3220)					
(0)				(2 2)	(2 2)
в том числе:					
убыток (3221)				(2 2)	(2 2)
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 дополнительного капитала (3230)					
Изменение резервного капитала (3240)					

+

+



+

+



ИНН 8601045057
КПП 860101001 стр. 008



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)

258000 _____ (22) 257978

(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)

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 дополнительного капитала (3330)

Изменение резервного капитала (3340)

Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)

258000 _____ (75) 257925

+



+

+


 ИНН 8601045057
 КПП 860101001 Стр. 009


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

Наименование показателя 1	Код 2	На 31 декабря года, предыдущего предыдущему 3	Изменение капитала за предыдущий год за счет чистой прибыли (убытка) 4	за счет иных факторов 5	На 31 декабря предыдущего года 6
Капитал – всего:					
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
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
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)
по другим статьям капитала:					
до корректировок	3402	_____	_____	_____	_____
корректировка в связи с: изменением учетной политики	3412	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3422	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3502	_____	_____	_____	_____

+

3. Чистые активы

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

+



+



ИНН 8601045057

КПП 860101001 стр. 010



9871 7AB3 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
Денежные потоки от текущих операций			
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)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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 данного 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 долгам обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224		
прочие платежи	4229		
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200		





ИНН 8601045057
КПП 860101001 стр. 011

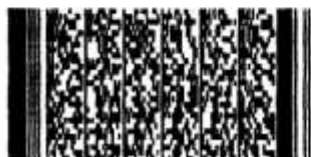


+

Наименование показателя 1	Код 2	За отчетный год 3	За аналогичный период предыдущего года 4
Денежные потоки от финансовых операций			
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) организацией 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 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

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

(фамилия, имя, отчество* бухгалтера полностью)

Подпись _____
Наименование документа,
подписавшего уполномоченного представителя
ДОВЕРЕННОСТЬ № 06/14
ОТ 24.01.2014Г

* Отсутствует 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

+

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 УЛНомер дома
(владения) 1Номер корпуса
(строения) _____

Номер офиса _____

+

+



+



ИНН 8601045057
КПП 860101001 стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Пояснения ¹	Наименование показателя	Актив			
		Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	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
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
	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
	БАЛАНС	1600	1 0 4 0 4 4 0	2 5 8 0 4 1	2 5 7 9 7 8





ИНН 8601045057

КПП 860101001 стр. 004



+

НАСЧЕТ					
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
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
—	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 (непокрытый убыток)	1370	15472	(75)	(22)
—	Итого по разделу III	1300	273472	257925	257978
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
—	Паевой фонд	1310	—	—	—
—	Целевой капитал	1320	—	—	—
—	Целевые средства	1350	—	—	—
—	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360	—	—	—
—	Резервный и иные целевые фонды	1370	—	—	—
—	Итого по разделу III	1300	—	—	—
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
—	Заемные средства	1410	—	—	—
—	Отложенные налоговые обязательства	1420	—	—	—
—	Оценочные обязательства	1430	—	—	—
—	Прочие обязательства	1450	—	—	—
—	Итого по разделу IV	1400	—	—	—

+

+



+



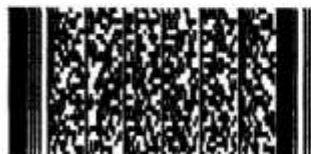
ИНН 8601045057
КПП 860101001 стр. 005



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

Примечания

- 1 Указывается номер соответствующего приложения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2 Знак «+» в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель указывается в круглых скобках.
3 Указывается наименование организации.



ИНН 8601045057
КПП 860101001 стр. 006

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
Нематериальные активы (стр. 1110), в том числе:					
		11101			
		11102			
		11103			
Результаты исследований и разработок (стр. 1120), в том числе:					
		11201			
		11202			
Нематериальные поисковые активы (стр. 1130), в том числе:					
		11301			
		11302			
Материальные поисковые активы (стр. 1140), в том числе:					
		11401			
		11402			
Основные средства (стр. 1150), в том числе:					
	СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ	11501	4 0 4 5 2 4	2 5 5 6 6 1	2 5 4 2 3 6
		11502			
		11503			
Долговые вложения (стр. 1160), в том числе:					
		11601			
		11602			
Финансовые вложения (стр. 1170), в том числе:					
		11701			
		11702			
		11703			
		11704			
Отложенные налоговые активы (стр. 1180), в том числе:					
		11801			
		11802			
Высвобождаемые показатели (стр. 1185), в том числе:					
		11851			
		11852			



ИНН 8601045057
КПП 860101001 стр. 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Показатели	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Вписываемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
		14501			
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		15101			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ	15201	7 4 1 0 9 8		
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
		15301			
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15402			
Вписываемые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
		15501			





ИНН 8601045057
КПП 860101001 Стр. 008



Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка ²	2110	1393	
	Обстоятельства продаж	2120	(1393)	
	Налоговая 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)
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода ³	2500	15546	(53)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разведенная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Примечания

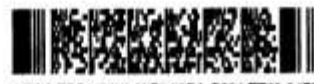
1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

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. 009


ADD5 FCC4 5097 07F5 55BA C894 EF03 04F3

Отчет об изменении капитала

Форма по ОКУД 0710003

I. 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
(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)					
Увеличение капитала – всего: (3210)					
в том числе:					
чистая прибыль (3211)					
переоценка имущества (3212)					
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213)					
дополнительный выпуск акций (3214)					
увеличение номинальной стоимости акций (3215)					
реорганизация юридического лица (3216)					
Уменьшение капитала – всего: (3220)					
(0)					
в том числе:					
убыток (3221)					
(52)					
(52)					
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)					

+

+



+

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
(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)					
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	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему	Изменение капитала за предыдущий год за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	На 31 декабря предыдущего года
1	2	3	4	5	6
Капитал – всего:					
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
в том числе:					
перераспределение прибыли (исключительный убыток):					
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)
по другим статьям капитала:					
до корректировок	3402	_____	_____	_____	_____
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3422	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3502	_____	_____	_____	_____

3. Чистые активы

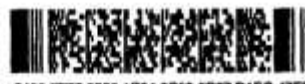
Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря отчетного года	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	27 347 2	2 579 25	2 579 78





ИНН 8601045057

КПП 860101001 стр. 012



Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710004

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За аналогичный период предыдущего года
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	4110	5 311 103	12
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	12
Платежи – всего	4120	(227334)	(1528)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) и сырье, материалы, работы, услуги	4121	(180137)	(1434)
в связи с оплатой труда работников	4122		
процентов по долговым обязательствам	4123		
налог на прибыль	4124	(15)	
прочие платежи	4129	(47182)	(94)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	3 037 69	(1516)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
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	(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), предоставлением займов другим лицам	4223	(1687970)	
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224		
прочие платежи	4229		
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	(305850)	





ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр. 013



3DE3 078E 5083 F686 0457 6386 ADA8 B32D

+

Наименование показателя 1	Код строки 2	За отчетный год 3	За аналогичный период предыдущего года 4
Денежные потоки от финансовых операций			
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 выкупом (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
Внеочередная оценка изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	_____	_____

+

+



+


 ИНН 8601045057
 КПП 860101001 стр. 001


 8a06b31d 50c19079 d0e16585 bb248808
 Форма по КНД 0710099

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 № _____

Работник И.О.*

Подпись





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

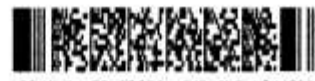
Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	Актив		
			На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	Нематериальные активы	1110	—	—	—
—	Результаты исследований и разработок	1120	—	—	—
—	Нематериальные 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	—	—	—
—	Итого по разделу I	1100	4 381 60	4 045 24	2 556 79
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	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	98
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 440 00	3 058 50	—
—	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 092 5	43	2 220
—	Прочие оборотные активы	1260	0	—	1
—	Итого по разделу II	1200	4 985 97	6 359 16	2 362
—	БАЛАНС	1600	9 367 57	10 404 40	2 580 41





ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр. 004



e63dfc7e 50cf06fd a6d2a9b3 b3dd811c

ПАССИВ

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
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
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			
Неразмещенная прибыль (используемый убыток)		1370	25311	15472	(75)
Итого по разделу III		1300	283311	273472	257925
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
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			
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства		1410			
Отложенные налоговые обязательства		1420			
Отсроченные обязательства		1430			
Прочие обязательства		1450			
Итого по разделу IV		1400			





ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр. 005



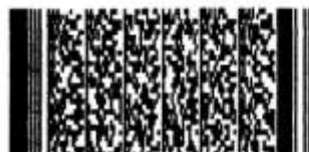
Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
	Заемные средства	1510			
	Кредиторская задолженность	1520	6 5 3 4 4 6	7 6 6 9 6 8	1 1 6
	Доходы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

+

Примечания

- 1 Указывается в отчете о финансовом положении в бухгалтерском балансе и отчете о прибылях и убытках.
 2 Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель указывается в крестках таблиц.
 3 Заполняется некоммерческими организациями.

+



+



ИНН 8601045057

КПП 860101001 стр. 006



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется при наличии расшифровок

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





ИНН 8601045057
КПП 860101001 стр. 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист предоставляется 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
Выписываемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
		14501			
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		15101			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЬЩИКАМИ	15201	637746	741098	
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
		15301			
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15402			
Выписываемые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
		15501			





ИНН 8601045057
КПП 860101001 стр. 008



Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка ²	2110	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)
+	Прибыль (убыток) до налогообложения	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		
	Чистая прибыль (убыток)	2400	9838	15546
СПРАВОЧНО				
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода ³	2500	9838	15546
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Примечания

¹ Указываются номера соответствующих пояснений 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	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)					
258000				(75)	257925
(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)					
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		 1db63e3f 50e9a278 7cb80891 c1bdd9e4			
Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Дополнительный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)					
258000				15472	273472
(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)					
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 дополнительного капитала (3330)					
Изменение резервного капитала (3340)					
Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)					
258000				25311	283311





ИНН 8601045057
КПП 860101001 стр. 011



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 за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	На 31 декабря предыдущего года
1	2	3	4	5	6
Капитал – всего:					
до корректировок	3400	2 579 25	1 554 7	0	2 734 72
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3420	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3500	2 579 25	1 554 7	0	2 734 72
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(75)	1 554 7	0	1 547 2
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3421	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3501	(75)	1 554 7	0	1 547 2
по другим статьям капитала:					
до корректировок	3402	_____	_____	_____	_____
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	_____	_____	_____	_____
исправлением ошибок	3422	_____	_____	_____	_____
после корректировок	3502	_____	_____	_____	_____

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря отчетного года	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	2 833 11	2 734 72	2 579 25



ИНН 8601045057

КПП 860101001 стр. 012

cbd5022a 50c6a33 152bcb98 27423270

Форма по ОКУД 0710004

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За аналогичный период предыдущего года
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	4110	135423	531103
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	134821	
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112		
от перепродажи финансовых вложений	4113		
прочие поступления	4119	565	531103
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)	(15)
прочие платежи	4129	(11854)	(47182)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(166473)	303769
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления – всего	4210	531276	1382120
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 (при требовании денежных средств к другим лицам)	4213	294663	1382120
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия и других организаций	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 (при требовании денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(147000)	(1687970)
процентов по долговым обязательствам, начисленным в стоимость инвестиционного актива	4224		
прочие платежи	4229		
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	154171	(305850)





ИНН 8601045057

КПП 860101001 Стр. 013



Г

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	1375184	4000
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	0	4000
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	23184	
Платежи – всего	4320	(1352000)	(4096)
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 и пользу собственников (участников)	4322		
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(2000)	(4096)
прочие платежи	4329		
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	23184	(96)
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	10882	(2177)
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	43	2220
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	10925	43
Внеочередная оценка изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490		

+

+

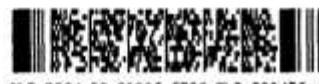


+



ИНН 8601045057

КПП 860101001 стр. 014



Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств

Лист предоставляется при наличии расшифровок
За отчетный период За аналогичный период
предыдущего года

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





ИНН 8601045057
КПП 860101001 стр. 015



Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОКУД 0710096

Наименование показателя 1	Код строки 2	За отчетный год 3	За предыдущий год 4
Остаток средств на начало отчетного года	6100	0	
Поступило средств			
Вступительные взносы	6210		
Членские взносы	6215		
Целевые взносы	6220		
Добровольные имущественные взносы и пожертвования	6230		
Прибыль от предпринимательской деятельности организации	6240		
Прочие	6250		
Всего поступило средств	6200		
Использовано средств			
Расходы на целевые мероприятия	6310		
в том числе:			
оперативная и благотворительная помощь	6311		
проведение конференций, совещаний, семинаров и т.п.	6312		
иные мероприятия	6313		
Расходы на содержание аппарата управления	6320		
в том числе:			
расходы, связанные с оплатой труда (включая начисления)	6321		
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		
Всего использовано средств	6300		
Остаток средств на конец отчетного года	6400	0	



Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Организация	Закрытое акционерное общество "Микрорайон 6"	по ОКПО	31	12	2015
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	30518993		
Вид экономической деятельности	Строительство зданий и сооружений	по ОКВЭД	8601045057		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Акционерное общество / частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	45.2		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	67	17	
Местонахождение (адрес)	628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 439	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	153 362	438 160	404 524
	в том числе:				
	строительство объектов		153 362	438 160	404 524
	Итого по разделу I	1100	154 801	438 160	404 524
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	3 593	39 432	26 462
5.1.	Дебиторская задолженность	1230	4 824	304 240	303 561
3.1.	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	31 100	-	159 850
	в том числе:				
	займы выданные		31 100	-	159 850
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4	154 925	146 043
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	39 520	498 597	635 916
	БАЛАНС	1600	194 321	936 757	1 040 440

форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	258 000	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	(64 032)	25 311	15 472
	Итого по разделу III	1300	193 968	283 311	273 472
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
5.3.	Кредиторская задолженность	1520	353	653 446	766 966
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	353	653 446	766 966
	БАЛАНС	1700	194 321	936 757	1 040 440

Руководитель



(подпись)

Числов О.И.

(расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

Организация Закрытое акционерное общество "Микрорайон 6"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности Строительство зданий и сооружений

Организационно-правовая форма / форма собственности

Акционерное общество / частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКФС / ОКФС

по ОКЕИ

Коды		
0710002		
31	12	2015
30518993		
8601045057		
45.2		
67	17	
384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	6 119	9 178
	Себестоимость продаж	2120	(8 146)	(8 670)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(2 027)	508
	Коммерческие расходы	2210	-	(58)
6.	Управленческие расходы	2220	(77)	(79)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(2 104)	371
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	9 409	15 307
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	11 125	42 848
	Прочие расходы	2350	(109 212)	(39 793)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(90 782)	18 733
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(8 894)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(16 724)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 439	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(89 343)	9 839

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(89 343)	9 839
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Ильинский О.Н.

(расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2016
Организация	Акционерное общество "Микрорайон 6"	по ОКПО	30518993		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8601045057		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД	41.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Непубличные акционерные общества / Частная собственность					
Единица измерения: в тыс. рублей		по ОКЕИ	384		
Местонахождения (адрес)					
628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1					

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	18 260	1 439	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	153 362	438 160
	в том числе:				
	строительство объектов		-	153 362	438 160
	Итого по разделу I	1100	18 260	154 801	438 160
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	3 593	39 432
	Дебиторская задолженность	1230	13 932	4 824	304 240
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	24 963	31 100	-
	в том числе:				
	займы выданные		24 963	31 100	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 227	4	154 925
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	40 121	39 520	498 597
	БАЛАНС	1600	58 381	194 321	936 757

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	258 000	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	(203 494)	(64 032)	25 311
	Итого по разделу III	1300	54 506	193 968	283 311
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	3 875	353	653 446
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3 875	353	653 446
	БАЛАНС	1700	58 381	194 321	936 757

Руководитель



Михайлов С.В.
(подпись)
(расшифровка подписи)

27 февраля 2017 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
Организация	Акционерное общество "Микрорайон 6"	по ОКПО	31	12	2016
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	30518993		
Вид экономической деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий	по ОКВЭД	8601045057		
Организационно-правовая форма / форма собственности		по ОКФС	41.2		
Непубличные акционерные общества	/ Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	8 051	6 119
	Себестоимость продаж	2120	-	(8 146)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	8 051	(2 027)
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(83)	(77)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	7 968	(2 104)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 138	9 409
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1 440	11 125
	Прочие расходы	2350	(167 829)	(109 212)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(156 283)	(90 782)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	192	(16 724)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	16 821	1 439
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(139 462)	(89 343)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(139 462)	(89 343)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



27 февраля 2017 г.

АО "Микрорайон 6 "

Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 31.12.2016 г.

Наименование показателя	Значение показателя	
	Количество, шт.	Номинальная стоимость, руб.
Размещенные обыкновенные акции	258 000 000	1
Голосующие обыкновенные акции	258 000 000	1
Голосующие привилегированные акции	нет	
Неголосующие привилегированные акции	нет	

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 31.12.2016 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Инвестиции Югры" под управлением ООО «УК «Ореол»	258 000 000	100

Представитель
по дов. №14/16 от 03.10.16


Блатнер Н.Ю

АО "Микрорайон Б"

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 31.12.2016 г. - строка баланса 1520

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	Вистрой	283 674,9	2014	2016				Кредитор находится в стадии конкурсного производства, вероятность погашения - низкая
2	СКБ-Югра	63 240,0	2015	2016		просроченная		1 кв 2017
3	ОСТ	3 500 000,0	2016	2017		просроченная		2 кв 2017
4	Сургутинвестнефть, ЗАО	6 000,0	2016	2017		текущая		1 кв 2017
5	Расчеты с ИФНС	19 481,1	2016	2017		текущая		2017
6	Департамент ИЗО г. Нягань	2 925,0	2016	2017				2 кв 2017
	итого	3 875 320,98						

Представитель
по дов. №14/16 от 03.10.16

Блатнер Н.Ю.

Исл. Козлова И.А.

АО "Микрорайон Б"

Расшифровка дебиторской задолженности по состоянию на 31.12.2016 г. - строка баланса 1230

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	Вистрой	174 466,23	2015	2016		просроченная		Дебитор находится в стадии конкурсного производства, вероятность погашения - низкая
2	Коммерсант Картолка ООО	1 911,60	2016	2016		текущая		Возврата денежных средств не планируется, будет отражен акт оказанных услуг
3	Пак	1 550,00	2016	2016		текущая		Возврата денежных средств не планируется, будет отражен акт оказанных услуг
4	Департамент ИЗО г. Нягань	31 309,08	2016	2016		текущая		Возврата денежных средств не планируется, будут отражены расходы по аренде земельного участка
5	Микрорайон Центральный	2 603 263,84	2015	2016		текущая		Задолженность будет погашена путем перечисления д/с
6	ЮМСП	1 089 135,10	2016	2016		текущая		Задолженность будет погашена путем перечисления д/с
7	Микрорайон 3 ООО	10 030 206,63	2016	2016		текущая		Возврата денежных средств не планируется, денежные средства перечислены на устранение замечаний (подфидные работы), сумма задолженности будет отражена в расходах прошлых периодов, выявленных в текущем году
	итого	13 931 844,48						

Представитель
по дов. №14/16 от 03.10.16

Блатнер Н.Ю.

Исл. Козлова И.А.

АО "Миррайон-Б"

Размещение краткосрочных финансовых вложений по состоянию на 31.12.2016

Займы, предоставленные организации на срок менее 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.	Займ по Договору № МБ-МБ от 15.07.16	9 963 000,00	2 603 363,84	16.07.2016	31.12.2017	1,00	в период, указанный в договоре займа но не позднее конечного срока	в последний день погашения основного долга подлежат погашению проценты
2.	Займ по Договору № МБ-МБ от 16.08.16	15 000 000,00	1 089 135,10	16.08.2016	31.12.2017	1,00	в период, указанный в договоре займа но не позднее конечного срока	в последний день погашения основного долга подлежат погашению проценты
Итого		24 963 000,00	3 692 498,94					

Депозиты

№ п/п	Наименование актива	Номинал депозита, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия депозита	Дата закрытия депозита	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.								
2.								
Итого		0,00	0,00					

Вексели

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.								
2.								
Итого		0,00	0,00					

Представитель
по док. №14/16 от 03.10.16

Блатнер Н.Ю.

Мол. Колосов И.А.


**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

15 марта 2010 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Фомина Николая Петровича

Саморегулируемая организация
**Некоммерческое партнерство по содействию
специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка»**
г. Москва, ул. Шепкина, д. 25/20

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков
« 15 » марта 20 10 г. за № 0010

Руководитель (заместитель руководителя)
Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии


Г.Ю. Елизарова

15 марта 2010 г.







АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

«КАДАСТР-ОЦЕНКА»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

ИНН/КПП 7702372098/770901001

ОГРН 1097799045520

109004, МОСКВА, ТЕТЕРИНСКИЙ ПЕР., 16

Тел.: (495) 989-23-59; (495) 915-06-76

E-mail: office@kadastr-ocenka.ru

npkadastr-ocenka@mail.ru

Членам Ассоциации оценщиков
«Кадастр-оценка»

№ 01-1438/16 от «19» декабря 2016 г.
Об изменении реквизитов НП «Кадастр-оценка»

УВЕДОМЛЕНИЕ

Уведомляем Вас о том, что СРО «Кадастр-оценка» изменила свое наименование и адрес местонахождения (юридический адрес).

Полное наименование на русском языке - Ассоциация оценщиков «Кадастр-оценка».

Сокращенное наименование на русском языке – Ассоциация «Кадастр-оценка».

Юридический адрес: 109004, г. Москва, Тетеринский переулок, д. 16, пом. 5

Также информируем Вас о том, что смена наименования не влечет недействительности Свидетельств о членстве и выписок из реестра оценщиков и иных документов, выданных Партнерством.

Директор
Ассоциации «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин

Исп. Луныкина Т.Ю.
8(495) 989-23-59;
8(495) 915-06-76



ПОЛИС № 0991R/776/91135/6



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/91135/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Попов Игорь Александрович

Адрес регистрации и/или ИНН: 141090, Московская обл, Королев г, Юбилейный мкр, Маяковского ул, дом № 7/9, квартира 1А

Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (присяжный Страховщик) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленного вступившим в законную силу решением арбитражного суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису страхования.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - во всем страховом случае, наступившем в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия настоящего Полиса страхования:

Настоящий Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия настоящего Полиса страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия настоящего Полиса страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия настоящего Полиса страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:  /Комсемьян А.А./
Дов. №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Страхователь:  /Попов Игорь Александрович/

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.



Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/90053/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015 г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Акционерное общество "РАМБЛЕР" (АО «РАМБЛЕР»)

Юридический адрес: 141090, Московская область, г. Королево, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 017

ИНН 7723204471

Объектом страхования: являются не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

- а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
- б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
- в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховым случаем: являются события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату. Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

Оценочная деятельность: профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Страховая сумма: 100 000 000.00 руб. (Сто миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности по выплате по одному страховому случаю и Франшиза отсутствуют.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Полиса страхования:

Полис страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут 1 января 2017 г. и действует по 24 часа 00 минут 31 декабря 2017 г. включительно.

По настоящему Полису страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания, за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в течение срока действия Договора страхования.

Страховщик: /Кожемякин А.А./
Дов. №9287/14 от *17* ноября 2014 г.

Страхователь: /Чужаков Игорь Александрович/

Иск. - Полис Т.С. (42) 788-0999 (1.00)



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва, 13 октября 2016 г.

Пронумеровано, прошнуровано, скреплено
печатью и подписью

153 (Сто пятьдесят три) страницы.

Генеральный директор АО «РАМБЛЕР»



Чужмаков И.А.