

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РС-19/12-26-Ц

от 26 декабря 2019 года

Оценка рыночной стоимости солидарной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 и по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010

Исполнитель отчета

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

Попов И.А.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в 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	10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	10
II. Описание объекта оценки	11
2.1. Общие положения	11
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	11
2.3. Общие понятия	11
2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	13
2.5. Финансовая информация должников	14
2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	30
III. Анализ рынка объекта оценки	31
3.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2018 г.	31
3.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2019 г.	32
3.3. Прогноз социально-экономического развития	35
3.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников	42
3.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)	48
3.6. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)	53
IV. Методология оценки	56
4.1. Общие положения	56
4.2. Общие понятия оценки	56
4.3. Общее описание подходов и методов оценки	56
4.4. Согласование результатов оценки	57
4.5. Выбор подходов и методов оценки	58
V. Описание процесса оценки объекта оценки	60
5.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	60
5.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	67
5.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	67
5.4. Согласование результатов оценки	67
VI. Выводы	68
VII. Перечень литературы	69
Приложение	70

**Президенту
Акционерного общества «Ханты-Мансийский
негосударственный пенсионный фонд»
госпоже Стуловой М.А.**

«26» декабря 2019 г.

Уважаемая Мария Александровна!

В соответствии с Договором № РС-19/12-26 возмездного оказания оценочных услуг от «16» декабря 2019 г., специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости солидарной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 и по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010.

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

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства.

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

Оценка проведена по состоянию на 26 декабря 2019 года.

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

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

Результаты оценки могут быть использованы для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности и в иных случаях. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления отчета.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что рыночная стоимость солидарной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 и по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

2 075 670 100

**(Два миллиарда семьдесят пять миллионов шестьсот семьдесят тысяч сто)
рублей**

В ТОМ ЧИСЛЕ:

Наименование показателя	По мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011	По мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010
Основной долг, руб.	1 485 749 900	50 067 700
Начисленные проценты, руб.	522 253 300	17 599 200

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



I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**1.1. Задание на оценку**

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Договору № РС-19/12-26 возмездного оказания оценочных услуг от «16» декабря 2019 г.

1. Объект оценки (точное описание).

Солитарная задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 и по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» (Ответчик 1) Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (Ответчик 2)
Основание для взыскания задолженности	Мировое соглашение от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 Мировое соглашение от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неоплата номинальной стоимости облигаций Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267 от 22.06.2007) в количестве 859 599 шт. и серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-36267 от 29.04.2008) в количестве 1 870 696 шт., суммы совокупного накопленного купонного дохода за период, процентов за пользование чужими денежными средствами.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	3 469 949 282,75 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 2 952 894 891,95 руб.; - величина начисленных процентов – 517 054 390,80 руб.
График погашения задолженности в соответствии с письмом исх. № 973-1 от 25 мая 2018 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается следующим образом: - 912 000 000 руб. до 31.12.2021 г.; - 1 100 000 000 руб. до 31.12.2022 г.; - 940 894 891,95 руб. до 31.12.2023 г. - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2024 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с письмом исх. № 973-1 от 25 мая 2018 г.	не определена

2. Имущественные права на объект оценки. Право собственности. Собственником объектов оценки является ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У.

3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки. При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки. Объект оценки считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.

4. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

5. Вид определяемой стоимости. Рыночная стоимость.

6. Предполагаемое использование результатов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности и в иных случаях. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты составления отчета.

7. Дата оценки. Оценка по состоянию на «26» декабря 2019 г.

8. Срок проведения оценки. Не более 5 (Пяти) календарных дней с момента получения исходных данных.

9. 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 оцениваемые объекты. 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.
- Оценщик не несет ответственности за достоверность сведений, представленных Заказчиком.
- 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.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (количественных и качественных и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делает никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимает данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- В рамках оказания оценочных услуг оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки.
- Ни отчет об оценке целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об Исполнителе, Оценщике, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя, Оценщика.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Исполнителя и Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором.
- 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.
- Все расчеты проводятся в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.
- Результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервалов стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

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

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

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

стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

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

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

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

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

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки, представлены в задании на оценку. К прочим допущениям относится следующее:

1. *Оценщик исходит из допущения о том, что с последней даты составления отчетности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» до даты оценки (30.09.2019 г.) существенных изменений, связанных с непропорциональным (с позиции ликвидности и ценности составляющих) изменением статей активов и обязательств, не произошло. Все произошедшие изменения носили равновесный характер – изменение статей активов компенсировалось аналогичным изменением статей обязательств с сохранением (или незначительным изменением) базовых показателей ликвидности баланса.*

2. *График погашения основной суммы задолженности и начисленных процентов определен на основании данных письма Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 973-1 от 25 мая 2018 г.*

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

Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Акционерное общество «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд»
Место нахождения	628011, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 59а
Почтовый адрес	628011, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Комсомольская, д. 59а
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1148600001065
Дата присвоения ОГРН	10 декабря 2015 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	<p>Попов Игорь Александрович - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО»)</p> <p>Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3237-18 от 06.09.2018 г.</p> <p>Регистрационный № 2095 от 06.09.2018 г.</p> <p>Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-1 № 608624, выдан 03.07.2010 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г.</p> <p>Стаж работы оценщиком с 2010 года.</p> <p>Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
----------------------------	---

Сведения об оценщике

Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	igor.popov@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 180005-035-000208, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 04.12.2018 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г. Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж.
Саморегулируемая организация оценщиков	Попов Игорь Александрович Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	Попов Игорь Александрович Полис страхования ответственности оценщика № 180005-035-000206, выдан 04.12.2018 г. ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», срок действия с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г., страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор № РС-19/12-26 возмездного оказания оценочных услуг от «16» декабря 2019 г.
Дата составления отчета	26 декабря 2019 г.
Порядковый номер отчета	РС-19/12-26-Ц

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Солидарная задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 и по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010. Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» (Ответчик 1) Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (Ответчик 2)
Основание для взыскания задолженности	Мировое соглашение от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 Мировое соглашение от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неоплата номинальной стоимости облигаций Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267 от 22.06.2007) в количестве 859 599 шт. и серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-36267 от 29.04.2008) в количестве 1 870 696 шт., суммы совокупного накопленного купонного дохода за период, процентов за пользование чужими денежными средствами.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	3 469 949 282,75 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 2 952 894 891,95 руб. ; - величина начисленных процентов – 517 054 390,80 руб.
График погашения задолженности в соответствии с письмом исх. № 973-1 от 25 мая 2018 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается следующим образом: - 912 000 000 руб. до 31.12.2021 г. ; - 1 100 000 000 руб. до 31.12.2022 г. ; - 940 894 891,95 руб. до 31.12.2023 г. - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2024 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с письмом исх. № 973-1 от 25 мая 2018 г.	не определена

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

Результаты оценки

Доходный подход	2 075 670 100 руб.
Сравнительный подход	не использовался
Затратный подход	не использовался
Итоговая стоимость	2 075 670 100 руб.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

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

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

При определении стоимости объекта оценки использовались исходные данные, полученные от

Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень исходных данных	
Наименование документа	Вид документа
Мировое соглашение от 11.04.2011 г. по делу № А75-1109/2011	копия
Бухгалтерский баланс Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 30.09.2019 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2010 г. по 30.09.2019 г.	копия
Письмо Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 973-1 от 25 мая 2018 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Данные из открытых 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 ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Общие положения

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

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

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

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

Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является солидарная задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 и по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Право требования по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 и по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010. Собственность ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У.

Реквизиты собственника указаны в разделе 1 настоящего отчета.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки не представлены.

Обременения, связанные с объектом оценки.

Объект оценки не имеет обременений.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право требования на объект оценки, принадлежащее ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

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

2.3. Общие понятия

Право требования задолженности как объект оценки.

1. Имущественные права как объекты гражданского оборота

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

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

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

2. Основание возникновения прав (требований)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Понятие права (требования)

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Солитарная задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 и по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010.

Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» (Ответчик 1) Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (Ответчик 2)
Основание для взыскания задолженности	Мировое соглашение от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 Мировое соглашение от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неоплата номинальной стоимости облигаций Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267 от 22.06.2007) в количестве 859 599 шт. и серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-36267 от 29.04.2008) в количестве 1 870 696 шт., суммы совокупного накопленного купонного дохода за период, процентов за пользование чужими денежными средствами.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	3 469 949 282,75 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 2 952 894 891,95 руб.; - величина начисленных процентов – 517 054 390,80 руб.
График погашения задолженности в соответствии с письмом исх. № 973-1 от 25 мая 2018 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается следующим образом: - 912 000 000 руб. до 31.12.2021 г.; - 1 100 000 000 руб. до 31.12.2022 г.; - 940 894 891,95 руб. до 31.12.2023 г. - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2024 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с письмом исх. № 973-1 от 25 мая 2018 г.	не определена

Права требования на солидарную задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. определены условиями мирового соглашения от 11.04.2011 г., утвержденного определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по делу № А75-1109/2011 и условиями

В соответствии с Договором № РС-19/11-25 возмездного оказания оценочных услуг от «25» ноября 2019 г. величина задолженности по состоянию на дату оценки составляет 3 469 949 282,75 руб. (из которых, 2 952 894 891,95 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 517 054 390,80 руб. величина начисленных процентов).

Так как солидарным ответчиком (должником) по задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. определенной условиями мирового соглашения от 05.08.2011 г., утвержденного определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по делу № А75-183/2011 и условиями мирового соглашения от 20.11.2011 г., утвержденного определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по делу № А75-9704/2010, является Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», то все обязательства по задолженности распространяются и на Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

Данное обстоятельство подтверждается письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» № 973-1 от 25 мая 2018 г.

2.5. Финансовая информация должников

Как уже было отмечено ранее, при проведении настоящей оценки, определяется стоимость солидарной непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Проектный" по мировому соглашению от 11.04.2011 г. по делу №А75-1109/2011.

В соответствии с гарантийным письмом исх. № 1825-ю от 29 мая 2017 г. обязательства по погашению задолженности возлагается на Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», т.к. указанное общество обязуется осуществить погашения вышеуказанной солидарной задолженности.

Исходя из сказанного, в рамках настоящей оценки, проводился анализ финансовой информации Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

2.5.1. Анализ финансовых результатов

Анализ финансовых результатов Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

Анализ финансовых результатов эмитента производится со следующими целями:

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

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

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

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

Таблица 2.

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

Наименование показателей	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	9 мес. 2019 года
Выручка от реализации	879 286	852 694	441 326	771 073	823 823	962 352	936 456	387 504	100 513

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

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

Таблица 3.

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

Наименование показателей	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	9 мес. 2019 года
Выручка (Sales)	879 286	852 694	441 326	771 073	823 823	962 352	936 456	387 504	100 513
Себестоимость реализации (без амортизации)	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-849 084	-323 347	-190 627
Валовая прибыль (Gross margin)	-245 342	95 186	68 116	268 507	419 122	474 775	87 372	64 157	-90 114
Коммерческие и общекорпоративные (управленческие) расходы	0	-16 386	-30 481	-29 071	-21 974	-81 301	-76 339	-56 091	-16 277
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	-245 342	78 800	37 635	239 436	397 148	393 474	11 033	8 066	-106 391
Прочие внереализ. доходы	-882 963	-468 328	-1 083 965	247 648	-337 192	-369 203	141 163	-922 765	236 615
Прочие внереализ. расходы (нетто)	-882 963	-468 328	-1 083 965	247 648	-337 192	-369 203	141 163	-922 765	236 615
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	-1 128 305	-389 528	-1 046 330	487 084	59 956	24 271	152 196	-914 699	130 224
Амортизация	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	-1 128 305	-389 528	-1 046 330	487 084	59 956	24 271	152 196	-914 699	130 224
Проценты к уплате	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-338 024	-286 836	-112 106
Проценты к получению	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	1 093	106	10
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	-1 177 527	-350 924	-1 120 216	407 503	-66 701	-491 190	-184 735	-1 201 429	18 128
Налог на прибыль и аналогичные платежи	107 111	-88 370	146 407	-201 433	-21 709	-56 224	41 507	77 937	18 630
Чистая прибыль	-1 070 416	-439 294	-973 809	206 070	-88 410	-547 414	-143 228	-1 123 492	36 758

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

Таблица 4.
Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «ЮграИнвестСтройПроект»,
(вертикальная сравнительная форма)

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

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

Таблица 5.
Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «ЮграИнвестСтройПроект»,
(горизонтальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	9 мес. 2019 года
Выручка (Sales)	8,7%	-3,0%	-48,2%	74,7%	6,8%	16,8%	-2,7%	-58,6%	-70,2%
Себестоимость реализации (без амортизации)	51,9%	-32,6%	-50,7%	34,7%	-19,5%	20,5%	74,1%	-61,9%	-31,1%
Валовая прибыль (Gross margin)	-458,3%	-138,8%	-28,4%	294,2%	56,1%	13,3%	-81,6%	-26,6%	-248,0%
Коммерческие и общекорпоративные (управленческие) расходы	-100,0%	n/a	86,0%	-4,6%	-24,4%	270,0%	-6,1%	-26,5%	-60,6%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	-910,5%	-132,1%	-52,2%	536,2%	65,9%	-0,9%	-97,2%	-26,9%	-643,7%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	58,7%	-47,0%	131,5%	-122,8%	-236,2%	9,5%	-138,2%	-753,7%	295868,8%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	114,5%	-65,5%	168,6%	-146,6%	-87,7%	-59,5%	-527,1%	-701,0%	568,2%
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	114,5%	-65,5%	168,6%	-146,6%	-87,7%	-59,5%	-527,1%	-701,0%	568,2%
Проценты к уплате	-85,2%	-79,6%	-246,3%	-582,4%	57,7%	313,1%	-35,5%	-15,1%	-47,8%
Проценты к получению	n/a	666,9%	-281,1%	-100,9%	-80,0%	5077,9%	-87,0%	-90,3%	-90,1%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	30,3%	-70,2%	219,2%	-136,4%	-116,4%	636,4%	-62,4%	-550,4%	109,3%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-27705,9%	-182,5%	-265,7%	-237,6%	-89,2%	159,0%	-173,8%	87,8%	-64,2%
Чистая прибыль	18,4%	-59,0%	121,7%	-121,2%	-142,9%	519,2%	-73,8%	-684,4%	125,7%

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

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов

эмитента: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткой периодизации роста/снижения показателя).

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

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

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

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

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

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

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

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

2.5.2. Анализ структуры активов и обязательств

Анализ структуры активов и обязательств Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

Анализ структуры активов и обязательств эмитента производится со следующими целями:

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

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

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

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

Таблица 6.

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

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	30.09. 2019 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	147 779	13 501	26 725	1 159	993	875	170	41	0
Незавершенное строительство	6 186 208	0	0	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	5 921	3 777	1 759	2 108	2 042	19 073	9 836	749	32
Долгосрочные финансовые вложения	670 980	3 610 630	3 473 911	3 226 952	3 003 643	2 855 130	2 711 330	1 829 295	1 828 044
Отложенные налоговые активы	461 262	372 543	525 759	325 856	325 856	233 154	274 661	356 420	373 507
Прочие внеоборотные активы	0	3 292 843	4 502 906	1 665 487	1 096 812	2 536 775	1 765 143	1 712 495	22 551
Итого внеоборотные активы	7 472 150	7 293 294	8 531 060	5 221 562	4 429 346	5 645 007	4 761 140	3 899 000	2 224 134
Запасы	291 223	487 491	294 896	524 340	1 130 943	1 271 448	563 785	283 066	160 587

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	30.09. 2019 г.
НДС по приобретенным ценностям	662 552	419 996	481 846	542 265	442 718	288 853	177 433	131 940	330
Дебиторская задолженность	5 915 603	5 550 893	2 075 372	1 580 711	3 759 783	456 039	503 257	766 825	136 516
Краткосрочные финансовые вложения	178 241	599 438	29 000	0	0	0	0	0	0
Денежные средства	344 798	51 448	184 254	621 349	239 702	26 140	10 591	8 500	86
Прочие оборотные активы	26 799	7 497	80 418	151 632	105 505	5	0	0	0
Итого оборотные активы	7 419 216	7 116 763	3 145 786	3 420 297	5 678 651	2 042 485	1 255 066	1 190 331	297 519
БАЛАНС	14 891 366	14 410 057	11 676 846	8 641 859	10 107 997	7 687 492	6 016 206	5 089 331	2 521 653
Акционерный капитал	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	3 000	3 000	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчет. периода	-3 104 462	-1 005 462	-1 631 162	-1 039 908	-986 255	-1 533 746	-1 676 974	-2 800 466	-2 763 708
Итого собственный капитал	-2 101 462	-2 462	-631 162	-39 908	13 745	-533 746	-676 974	-1 800 466	-1 763 708
Заемные средства (долгосрочные)	1 124 984	379 408	415 123	1 639 377	1 049 110	3 768 356	3 575 558	3 766 058	2 939 827
Отложенные налоговые обязательства	13 172	13 077	13 196	14 732	14 732	0	0	3 822	2 279
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	2 490 313	6 534 482	5 374 893	5 057 198	2 014 573	1 763 680	1 973 097	1 030 426
Итого долгосрочные обязательства	1 138 156	2 882 798	6 962 801	7 029 002	6 121 040	5 782 929	5 339 238	5 742 977	3 972 532
Заемные средства (краткосрочные)	16 123	0	445 810	2	93 577	331 337	54	0	0
Кредиторская задолженность	10 071 696	11 528 736	1 665 617	1 051 840	3 357 860	503 687	298 028	259 929	309 470
Доходы будущих периодов	1 621	0	100 960	600 921	30 295	0	39 013	0	0
Оценочные обязательства	5 765 231	986	0	0	0	0	0	16 661	3 359
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	3 132 820	0	491 480	1 603 285	1 016 847	870 230	0
Итого краткосроч. обязательства	15 854 671	11 529 722	5 345 207	1 652 763	3 973 212	2 438 309	1 353 942	1 146 820	312 829
БАЛАНС	14 891 366	14 410 058	11 676 846	8 641 857	10 107 997	7 687 492	6 016 206	5 089 331	2 521 653

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.

Скомпилированный исторический баланс АО «ЮграИнвестСтройПроект» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	30.09. 2019 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	0,99%	0,09%	0,23%	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%
Незавершенное строительство	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,04%	0,03%	0,02%	0,02%	0,02%	0,25%	0,16%	0,01%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	4,51%	25,06%	29,75%	37,34%	29,72%	37,14%	45,07%	35,94%	72,49%
Отложенные налоговые активы	3,10%	2,59%	4,50%	3,77%	3,22%	3,03%	4,57%	7,00%	14,81%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	22,85%	38,56%	19,27%	10,85%	33,00%	29,34%	33,65%	0,89%
Итого внеоборотные активы	50,18%	50,61%	73,06%	60,42%	43,82%	73,43%	79,14%	76,61%	88,20%
Запасы	1,96%	3,38%	2,53%	6,07%	11,19%	16,54%	9,37%	5,56%	6,37%

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

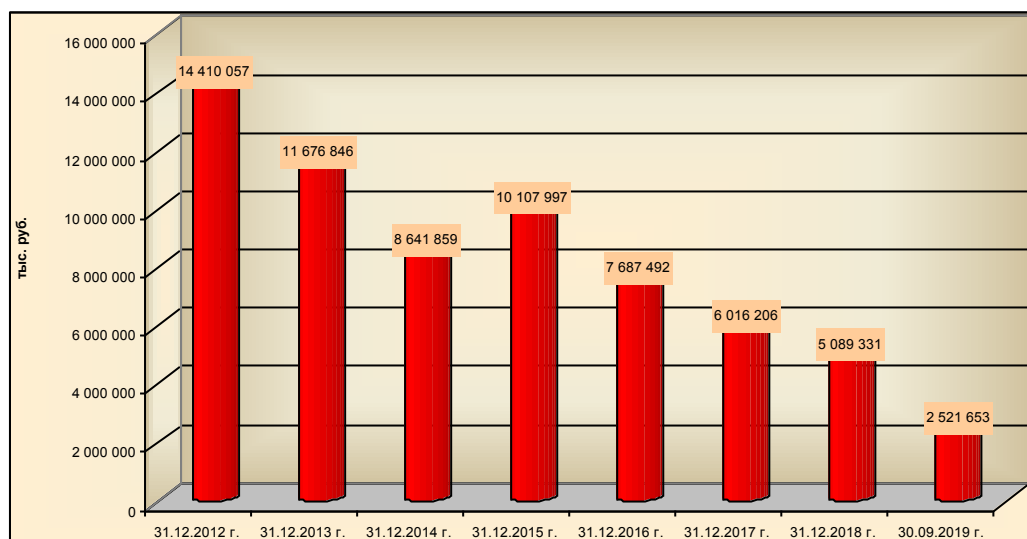


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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

Таблица 8.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса эмитента

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

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

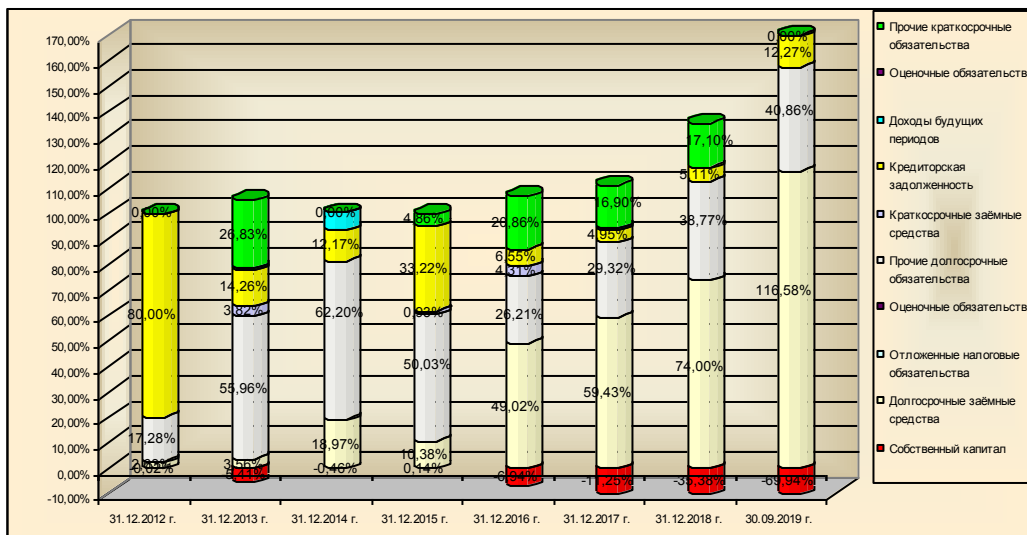


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования активов

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

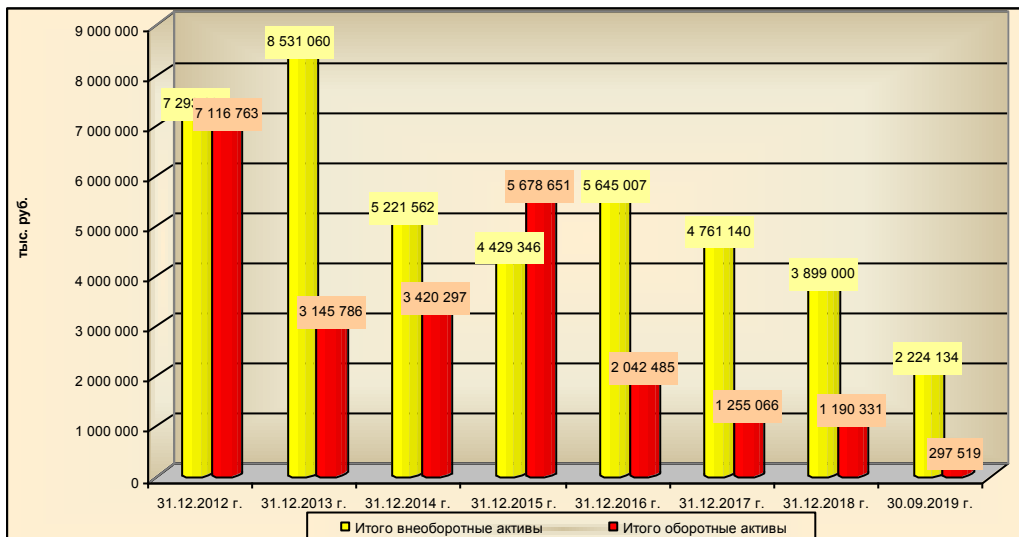


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

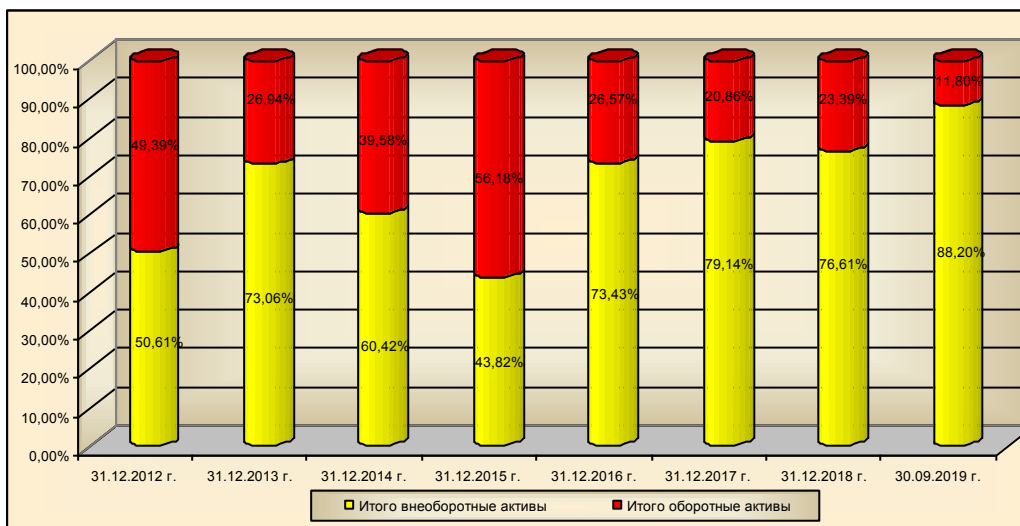


Рис 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

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

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

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

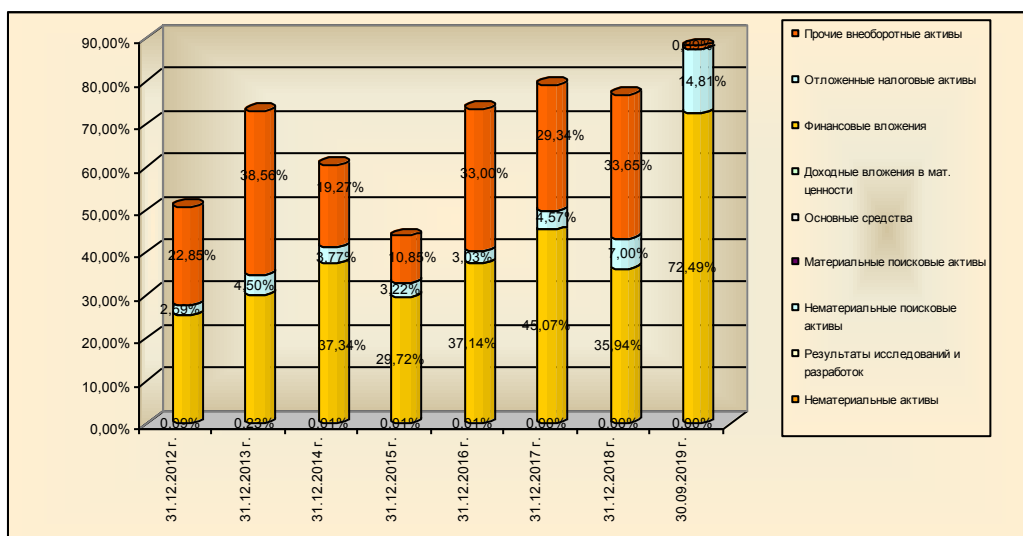


Рис. 5. Структура внеоборотных активов

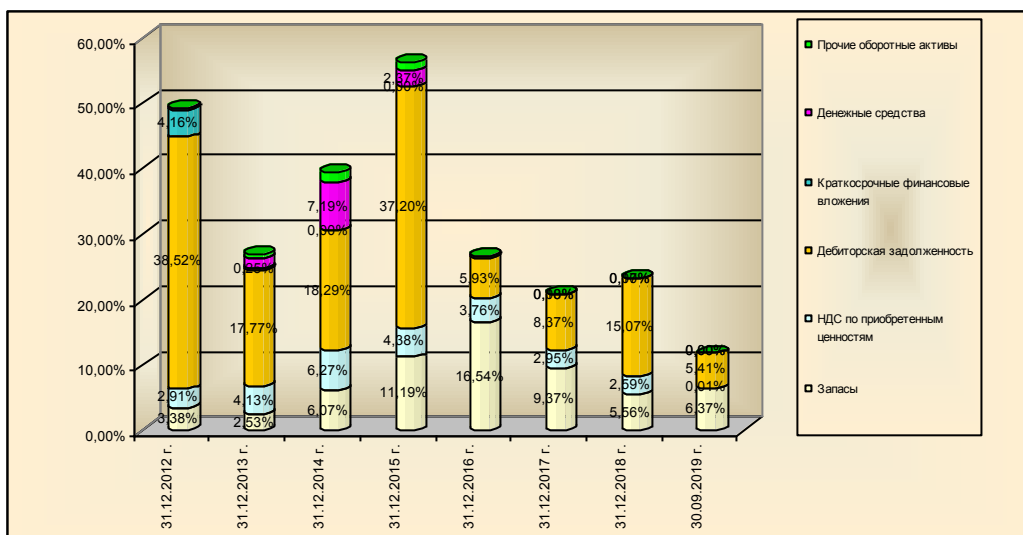


Рис. 6. Структура оборотных активов

Анализ активов эмитента.

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

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.
2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют.
3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют.
4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют.
5. Основные средства. Отсутствуют.
6. Доходные вложения в материальные ценности. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 32 тыс. руб.
7. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 828 044 тыс. руб.
7. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 373 507 тыс. руб.
8. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 22 551 тыс. руб.
9. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 160 587 тыс. руб.
10. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 330 тыс. руб.
11. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 136 516 тыс. руб.
12. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.
13. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 86 тыс. руб.
14. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

Анализ обязательств эмитента.

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

1. Долгосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 2 939 827 тыс. руб.
2. Отложенные налоговые обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 2 279 тыс. руб.
3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.
4. Прочие обязательства (долгосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 030 426 тыс. руб.
5. Краткосрочные заёмные средства. Отсутствуют.
6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 309 470 тыс. руб.
7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.
8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 3 359 тыс. руб.
8. Прочие обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.

2.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Основные показатели, характеризующие финансовое состояние Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в ретроспективном периоде представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Наименование показателей	Основные финансовые коэффициенты								
	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	30.09. 2019 г.
<u>Ликвидность</u>									
Козф. абсолютной ликвидности	0,0330	0,0565	0,0399	0,3759	0,0603	0,0107	0,0078	0,0074	0,0003
Козф. быстрой ликвидности	0,4496	0,5750	0,5334	1,7522	1,1446	0,3162	0,5106	0,7911	0,4377
Козф. текущей ликвидности	0,4680	0,6173	0,5885	2,0694	1,4292	0,8377	0,9270	1,0379	0,9511
<u>Финансовой устойчивости</u>									

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	30.09. 2019 г.
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	-3 175 519	-5 062 859	-1 865 905	1 747 108	1 589 609	-90 627	-70 400	51 672	-12 037
Доля СОС в выручке	-3,6115	-5,9375	-4,2280	2,2658	1,9296	-0,0942	-0,0752	0,1333	-0,2914
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,2812	-0,0003	-0,0740	-0,0076	0,0031	-0,0946	-0,1422	-0,4618	-0,7930
Козф. финансовой устойчивости	-0,0645	0,0262	0,0197	0,1851	0,1144	0,4639	0,4818	0,3862	0,4664
Козф. автономии	-0,1411	-0,0002	-0,0541	-0,0046	0,0014	-0,0694	-0,1125	-0,3538	-0,6994
<u>Финансовый риск</u>									
Покрытие процентов	-20,2419	-34,1961	62,7861	6,0585	0,4728	0,0463	0,4503	-3,1889	1,1616
Доля долга в инвестированном капитале	-1,1882	1,0065	3,7469	1,0250	0,9881	1,1497	1,2335	1,9160	2,4996
Кредиты банков / Собственный капитал	-0,5430	-154,1056	-1,3640	-41,0790	83,1347	-7,6810	-5,2818	-2,0917	-1,6668
Кредиты банков / Активы всего	0,0766	0,0263	0,0737	0,1897	0,1130	0,5333	0,5943	0,7400	1,1658
<u>Эффективность</u>									
Оборачиваемость запасов, дней	140	188	383	297	746	899	394	478	175
Оборачиваемость НДС, дней	328	232	373	242	218	139	91	146	99
Оборачиваемость дебиторов, дней	1 593	2 454	3 154	865	1 183	799	187	598	674
Оборачиваемость прочих активов, дней	6	7	36	55	57	20	0	0	0
Операционный цикл, дней	2 067	2 881	3 946	1 459	2 204	1 857	672	1 222	948
Оборачиваемость кредиторов, дней	2 285	5 204	6 452	987	1 989	1 445	172	315	224
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	0	0	1 532	1 138	222	784	563	1 065	342
Финансовый цикл, дней	-218	-2 323	-4 038	-666	-7	-372	-63	-158	382
<u>Прибыльность / рентабельность</u>									
Козф. ЕБИТДА, %	-128,3	-45,7	-237,1	63,2	7,3	2,5	16,3	-236,0	129,6
Козф. ЕБИТ, %	-128,3	-45,7	-237,1	63,2	7,3	2,5	16,3	-236,0	129,6
Козф. ЕВТ, %	-133,9	-41,2	-253,8	52,8	-8,1	-51,0	-19,7	-310,0	18,0
Козф. прибыли после налогов, %	-121,7	-51,5	-220,7	26,7	-10,7	-56,9	-15,3	-289,9	36,6
Отдача на собственный капитал, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Отдача на инвестированный капитал, %	-3594,90	n/a	-275,93	42,60	3,48	0,82	3,77	-30,09	16,14
Отдача на активы, %	-8,12	-3,00	-7,47	2,03	-0,94	-6,15	-2,09	-20,23	2,35

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

Источник. 1. Расчеты Оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

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

Источник: 1. Расчеты Оценщика

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

Таблица 11.

Система ранжирования финансовых показателей

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

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

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

Таблица 12.

Классификация предприятий

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

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

На основе данных, представленных в табл. 10, был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» за период с 31.12.2011 г. по 30.09.2019 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 13 – табл. 21.

Таблица 13.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2011 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 14.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2012 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2013 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2014 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2015 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
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	1	0	0
Количество показателей в группе	0	1	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	3			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	D			

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2016 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2017 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
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	1	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	1	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	1			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	D			

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 20.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2018 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 21.

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

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

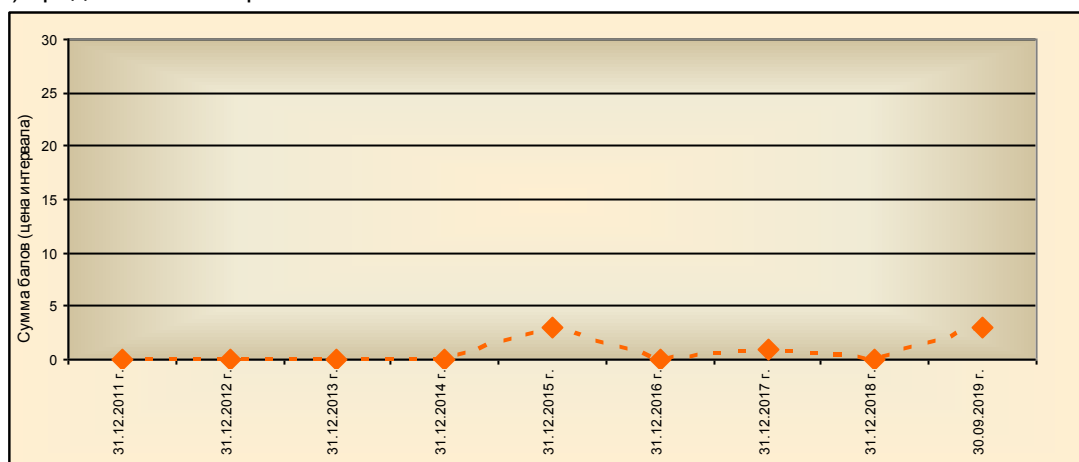


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

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

Таблица 22.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

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

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

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

III. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Таблица 23.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

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

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

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

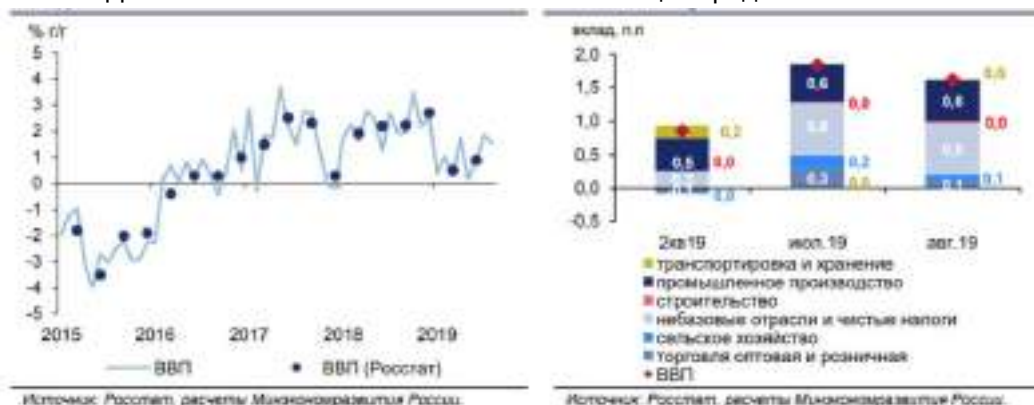
В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

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

3.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2019 г.

В августе экономический рост продолжил восстановление после слабой динамики в первом полугодии текущего года. По оценке Минэкономразвития, темп роста ВВП в августе составил 1,6 % г/г (1,8 % г/г в июле). Темп роста ВВП за 8 месяцев текущего года оценивается на уровне 1,1 % г/г.

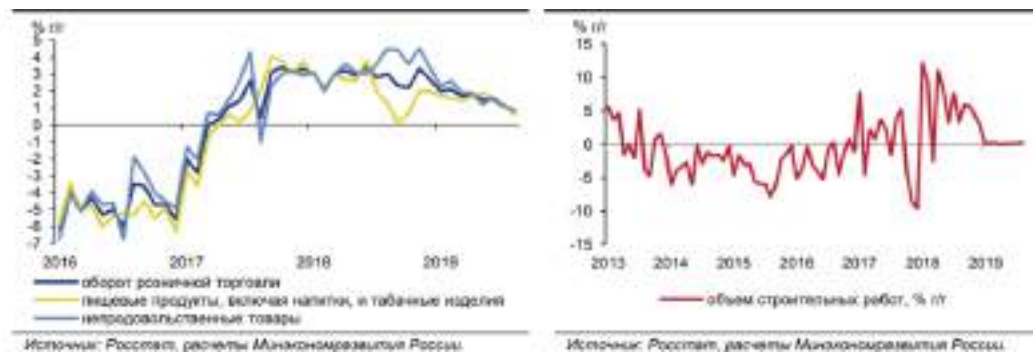
Динамика изменения ВВП и его составляющих представлена ниже.



Как и в июле, положительный вклад в рост экономики в августе внесло промышленное производство (0,6 п.п.) и сельское хозяйство (0,1 п.п.). Темпы роста добычи полезных ископаемых (3,1 % г/г) и обрабатывающих отраслей (2,7 % г/г) сохранились приблизительно на уровне предыдущего месяца, в сфере энергетики и водоснабжения наблюдалось улучшение годовой

динамики. Замедление сельского хозяйства до 2,8 % г/г в августе (после 5,9 % г/г в июле) носило «технический характер» и произошло в силу более раннего начала уборочной кампании в текущем году по сравнению с предыдущим годом.

Динамика изменения оборота розничной торговли и объемов строительных работ представлена ниже.



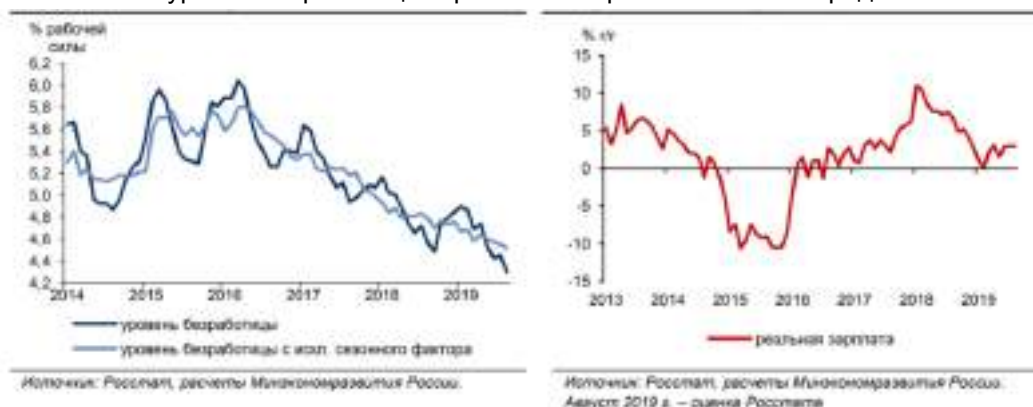
Вместе с тем неторгуемые «базовые» отрасли (торговля, строительство, транспорт) в августе по-прежнему демонстрировали слабую динамику. Рост оборота розничной торговли в августе замедлился до 0,8 % г/г после 1,1 % г/г на фоне ухудшения динамики как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Темпы роста объема строительных работ сохраняются вблизи нуля (0,3 % г/г в августе). Грузооборот транспорта второй месяц подряд демонстрирует отрицательную годовую динамику (-0,7 % г/г).

Рынок труда и доходы

Уровень безработицы с исключением сезонности в августе вновь обновил исторический минимум и составил 4,5 % SA от рабочей силы. Численность безработных с исключением сезонности в августе снизилась на 35,0 тыс. человек, или -1,0 % м/м SA. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора в августе снизилась на 186,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонного фактора снизилась на 221,9 тыс. человек (или -0,3 % м/м SA). В годовом выражении численность рабочей силы ускорила снижение до -1,5 % г/г (июль -0,9 % г/г, июнь -1,0 % г/г). За скользящий год численность рабочей силы сократилась на 1,1 млн. человек.

Рост номинальной заработной платы в августе оценивается Росстатом на уровне 7,4 % г/г, реальной – 3,0 % г/г. В июле 2019 г. рост среднемесячной заработной платы, согласно отчетным данным, составил 7,7 % г/г в номинальном выражении, в реальном – 3,0 % г/г (ниже оценки Росстата на 0,5 п.п.). По оценке Минэкономразвития России, в социальном секторе рост реальной заработной платы в июле ускорился до 4,5 % г/г с 4,1 % г/г в июне, во внебюджетном секторе – соответственно до 4,9 % г/г с 2,5 % г/г.

Динамика изменения уровня безработицы и реальной заработной платы представлена ниже.

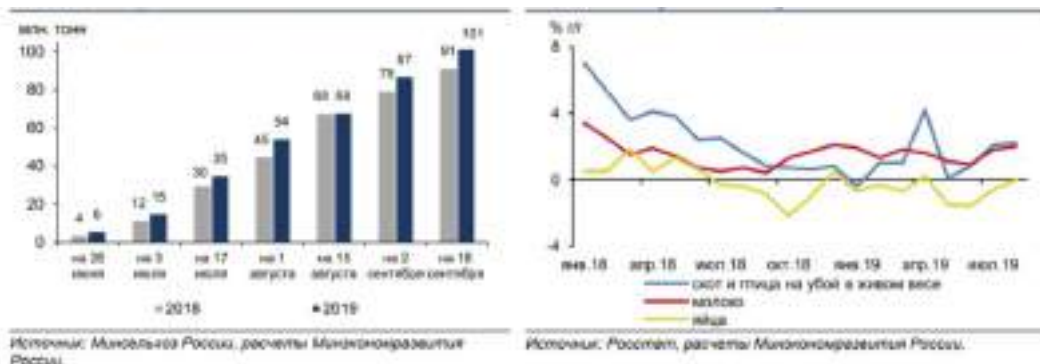


Ситуация в сельском хозяйстве

Рост производства продукции сельского хозяйства в августе замедлился до 2,8 % г/г после 5,9 % г/г в июле на фоне более раннего начала уборочной кампании в текущем году. Так, если на 1 августа намолот зерновых превышал уровень на аналогичную дату прошлого года на 17,1 %, то на 1 сентября положительный разрыв сократился до 5,8 % (данные Росстата). Также положительный вклад в динамику сводного индекса продолжал вносить сектор животноводства. В августе незначительно ускорилось производство скота и птицы на убой (до 2,2 % г/г в августе с 2,1 % г/г в июле) и молока (2,0 % г/г и 1,8 % г/г соответственно), производство яиц стабилизировалось на уровне прошлого года.

В сентябре продукция сельского хозяйства продолжала демонстрировать рост относительно прошлого года. По данным Минсельхоза России, по состоянию на 18 сентября сбор зерновых на 11,1 % превышает показатели прошлого года при росте объемов обработанных площадей на 7,3 % и более высокой урожайности (27,7 ц/га, на аналогичную дату прошлого года – 26,7ц/га). Урожай подсолнечника и сахарной свеклы значительно превышает прошлогодние (в 2,6 р. и на 19,6 % соответственно) при расширении объемов обработанных площадей подсолнечника (в 2,1 р.) и более высоких показателях урожайности сахарной свеклы (428,7 ц/га против 345,2 ц/га годом ранее). Сбор овощей и картофеля (без учета хозяйств населения) соответственно на 6,3 % и на 3,3 % выше уровней на аналогичную дату прошлого года.

Динамика изменения сбора зерновых и производства продукции животноводства представлена ниже.



Показатели деловой активности

Показатели деловой активности представлены ниже.

в % к уровню соответствующего года	май 18	июль 18	сентя 18	нояб 18	январ 19	март 19	2018	2017
ВВП	1,0*	1,0*	0,9	0,9*	0,9*	0,5	2,3	1,8
Сельское хозяйство	2,8	3,9	1,2	1,1	1,3	1,1	-0,8	-2,9
Строительство	0,3	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3	-1,2
Розничная торговля	0,8	1,1	1,8	1,8	1,8	1,8	2,0	1,2
Грузооборот транспорта	-0,7	-1,1	1,3	0,4	0,8	2,2	2,8	0,8
Промышленное производство	2,9	2,8	2,8	3,3	0,8	2,1	2,8	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,1	3,0	3,3	3,3	2,8	4,7	4,1	3,1
добыча угля	-1,0	-1,3	-1,1	-0,9	0,2	3,7	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,2	3,0	3,1	2,3	2,8	4,5	2,8	0,4
добыча металлов и руд	3,3	1,9	3,3	3,3	6,2	10,9	4,6	3,3
добыча прочих полезных ископаемых	3,8	10,5	1,4	1,6	-7,7	-5,5	4,0	10,0
Обрабатывающее производство	2,7	2,8	2,4	2,4	1,9	1,2	2,8	2,8
текстильная промышленность	2,9	3,7	0,7	-1,9	-1,3	4,0	4,4	1,3
легкая промышленность	-2,3	3,1	-4,0	-0,2	-0,8	-2,0	2,3	0,4
автомобилестроение	1,8	-0,1	3,1	0,9	1,2	7,9	11,7	3,8
производство кокша и нефтепродуктов	3,3	-0,8	-1,0	-4,8	-4,3	2,0	1,8	1,1
химический комплекс	7,9	5,0	5,1	3,1	-0,9	3,3	3,3	0,8
производство прочих неметаллических минеральных продуктов	0,0	3,3	0,8	1,7	5,4	0,4	4,4	11,2
металлургия	1,7	1,2	3,8	13,4	-0,8	2,6	1,8	0,8
машиностроение	-3,2	1,4	-4,0	-0,3	0,5	-7,7	1,2	0,8
прочие производства	10,7	0,0	0,7	2,9	5,3	6,9	1,4	-2,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,1	1,7	1,8	2,5	1,8	-1,8	1,6	-0,4
добыча полезных ископаемых, углеводородов	-4,1	1,0	2,1	-1,8	0,8	0,9	2,0	-2,1

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Показатели рынка труда

Показатели рынка труда представлены ниже.

	июл-18	авг-18	сентяб-18	окт-18	нояб-18	дек-18	2018	2017
Реальная заработная плата								
в % к соответ. периоду предыдущего года	10,8	10,0	11,8	11,6	11,9	11,6	11,3	10,5
в % к предыдущему месяцу (СА)	0,2	0,2	-	0,4	0,5	-0,4	1,1	-
Номинальная заработная плата								
в % к соответ. периоду предыдущего года	7,4	7,7	8,1	7,7	7,7	8,8	8,8	11,6
в % к предыдущему месяцу (СА)	0,8	0,8	-	0,4	0,8	0,1	2,0	-
Реальная располагаемая денежная								
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	-6,2	-	-	-	-2,5	-8,5
в % к предыдущему месяцу (СА)	-	-	0,3	-	-	-	-2,0	-
Реальная денежные доходы								
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	0,8	-	-	-	-0,5	-3,7
в % к предыдущему месяцу (СА)	-	-	0,2	-	-	-	-8,1	-
Численность рабочей силы¹								
в % к соответ. периоду предыдущего года	-1,8	-0,8	-1,2	-1,2	-1,0	-1,8	-1,2	-6,7
млн чел. (СА)	75,1	75,2	75,4	75,2	75,2	75,2	75,8	
Численность занятых²								
в % к соответ. периоду предыдущего года	-1,2	-0,8	-1,0	-1,1	-0,8	-1,3	-0,9	-6,5
млн чел. (СА)	71,7	71,0	71,8	71,8	71,8	71,8	72,3	
Численность безработных³								
в % к соответ. периоду предыдущего года	-2,1	-0,8	-0,7	-0,3	-0,2	-0,5	-0,8	-0,5
млн чел. (СА)	3,4	3,4	3,6	3,6	3,4	3,6	3,5	
Уровень занятости⁴								
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (СА)	68,2	68,4	68,4	68,2	68,4	68,2	68,4	
Уровень безработицы⁵								
в % к рабочей силе (СА)	4,545	4,545	4,740	4,848	4,848	4,848	4,8	5,2

¹ Данные за 2017 г. агрегированы по возрастным группам «15–70 лет», за 2018 год – по возрастным группам «15 лет и старше».

² Данные за 2017–2018 гг. предоставлены по возрастной группе «15 лет и старше».

³ Источник: Росстат; данные Мировой экономики России.

Источник: 1. <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/5078fa90-7100-4820-85cb-154fd7f1b35d/190918.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=5078fa90-7100-4820-85cb-154fd7f1b35d>

Вывод: В августе отмечается восстановление экономического роста после слабой динамики в первом полугодии текущего года. Рост ВВП в августе составил 1,6 % г/г, за 8 месяцев текущего года оценивается на уровне 1,1 % г/г. Положительный вклад в рост экономики в августе внесло промышленное производство и сельское хозяйство. Уровень безработицы с исключением сезонности в августе вновь обновил исторический минимум и составил 4,5 % SA от рабочей силы. Рост номинальной заработной платы в августе оценивается Росстатом на уровне 7,4 % г/г, реальной – 3,0 % г/г. Перечисленные факторы свидетельствуют о положительной динамике экономической ситуации в стране.

3.3. Прогноз социально-экономического развития

Прогноз социально-экономического развития на 2019–2024 годы.

Прогноз разработан на основе текущих внутренних и внешних тенденций, прогноза развития мировой экономики и внешнеэкономических условий, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь–август 2019 года.

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

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

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

также крайне умеренный рост цен на основные товары российского экспорта.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Общая характеристика базового сценария прогноза

Валютный рынок

После периода сильного рубля валютный курс вернулся к своим фундаментальным значениям. На прогнозном горизонте последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит сохранение низкой зависимости курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. При этом фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели

государственных финансов, экономический рост), будут оставаться благоприятными. В этих условиях реальный валютный курс на прогнозном горизонте будет оставаться достаточно стабильным, при этом в номинальном выражении обменный курс будет ослабляться умеренными темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами. Еще более умеренное ослабление рубля относительно доллара США обусловлено ожиданием постепенного ослабления доллара относительно основных мировых валют в среднесрочном периоде.

Инфляция

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

Экономический рост

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

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

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

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

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

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

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

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

Консервативный сценарий

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

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

дальнейшем продолжат расти с темпом, близким к долларовой инфляции (до 45,9 долл. США за баррель к 2024 году).

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

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

Целевой сценарий

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

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

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

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

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

Показатели сценарий прогноза социально-экономического развития представлены ниже.

4. Удельный вес в мировом ВВП	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2024
Доля на душу, млрд «Сянган» (американ), долларов США, в среднем							
Бразилия	78,0	82,2	87,0	92,0	98,0	104,0	120,0
Италия	70,0	82,2	87,0	92,0	98,0	104,0	120,0
Корея Республика	70,0	82,2	87,0	92,0	98,0	104,0	120,0
Курс доллара к евро, рубль к доллару США							
Бразилия	82,2	88,4	90,7	94,1	98,0	102,0	114,0
Италия	82,2	88,4	90,7	94,1	98,0	102,0	114,0
Корея Республика	82,2	88,4	90,7	94,1	98,0	102,0	114,0
Индекс производительности на конец года, в % к началу							
Бразилия	4,2	3,0	3,0	4,0	4,0	4,8	4,8
Италия	4,2	3,8	4,0	4,0	4,0	4,8	4,8
Корея Республика	4,2	3,8	4,0	4,0	4,0	4,8	4,8
Капитал внутренний, %							
Бразилия	2,2	1,5	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
Италия	2,2	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
Корея Республика	2,2	1,3	1,7	1,0	2,3	2,3	2,3
Инвестиции в основной капитал, %							
Бразилия	4,2	2,0	3,0	3,5	3,8	3,8	3,8
Италия	4,2	2,0	3,0	3,4	3,4	3,4	3,4
Корея Республика	4,2	2,0	3,0	3,4	3,4	3,4	3,4
Производительность, %							
Бразилия	2,9	2,3	2,4	2,9	2,9	2,9	2,9
Италия	2,9	2,3	2,4	2,9	2,9	2,9	2,9
Корея Республика	2,9	2,3	2,4	2,9	2,9	2,9	2,9
Результат распределения доходов, %							
Бразилия	0,1	0,1	1,5	2,2	2,2	2,2	2,4
Италия	0,1	0,1	1,5	2,2	2,2	2,2	2,4
Корея Республика	0,1	0,1	1,7	1,4	1,7	1,7	1,8
Результат заработной платы, %							
Бразилия	8,5	1,8	2,3	2,3	2,9	2,9	2,8
Италия	8,5	1,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,8
Корея Республика	8,5	1,5	1,8	1,4	1,9	2,8	2,1
Скорость роста ВВП, %							
Бразилия	3,8	1,8	2,8	2,2	2,8	2,8	2,7
Италия	2,8	1,5	1,1	2,2	2,8	2,8	2,7
Корея Республика	2,8	1,5	0,5	1,4	1,9	2,1	2,3
Запас товаров, млрд долларов США							
Бразилия	441,1	428,0	402,7	426,2	441,7	478,2	578,0
Италия	441,1	428,0	402,7	426,2	441,7	478,2	578,0
Корея Республика	441,1	428,0	402,7	426,2	441,7	478,2	578,0
Индекс товаров, млрд долл. США							
Бразилия	245,7	241,7	250,2	270,9	280,0	298,1	343,9
Италия	245,7	241,7	250,2	270,9	280,0	298,1	343,9
Корея Республика	245,7	241,7	250,2	270,9	280,0	298,1	343,9

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Общая характеристика базового сценария социально-экономического развития

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

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

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

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

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

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

С учетом вышеизложенного в базовый сценарий Минэкономразвития России заложена

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

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

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

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

Это будет достигнуто за счет следующих факторов:

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

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

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

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

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

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

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

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

в скобках - периоду предыдущего года	2018	2019-2024	2025-2030	2031-2036	2036 к 2018
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долларов США за баррель					
базисный	69,6	57,6	52,2	55,5	-
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базисный	3,4	4,0	4,0	4,0	-
Валовой внутренний продукт,					
базисный	1,8	2,7	3,2	3,0	в 1,7 раза
Инвестиции в основной капитал, %					
базисный	2,9	6,1	4,1	3,0	в 2,2 раза
Промышленность, %					
базисный	3,0	3,0	3,0	2,8	в 1,7 раза
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базисный	3,4	2,0	2,5	2,7	в 1,5 раза
Реальная заработная плата, %					
базисный	6,9	2,4	2,7	2,8	в 1,6 раза
Оборот розничной торговли, %					
базисный	2,9	2,4	2,9	3,1	в 1,6 раза
Экспорт товаров, млрд. долларов США					
базисный	439,4	461,0	610,5	834,9	-
Импорт товаров, млрд. долл. США					
базисный	297,7	318,1	454,0	642,9	-

Источник: расчеты Аналитического центра Минэкономразвития России

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

3.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников

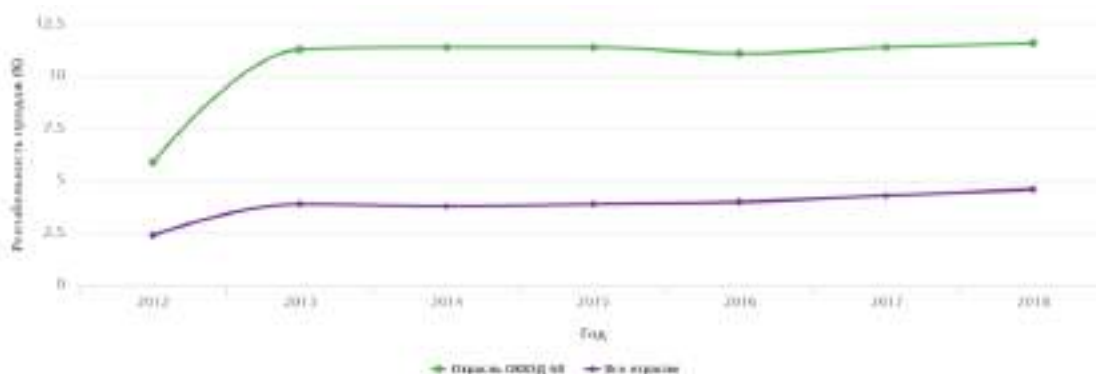
Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества, а именно 68.10.11 – «Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества».

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

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

Рентабельность продаж

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



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

Норма чистой прибыли

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



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

Структура активов

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



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

Доля собственных средств

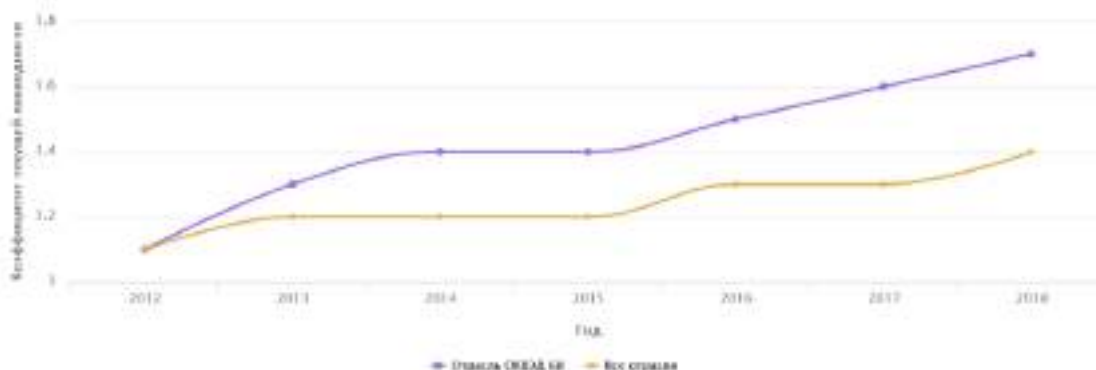
Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежнее финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут влиять макроэкономические факторы (общий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



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

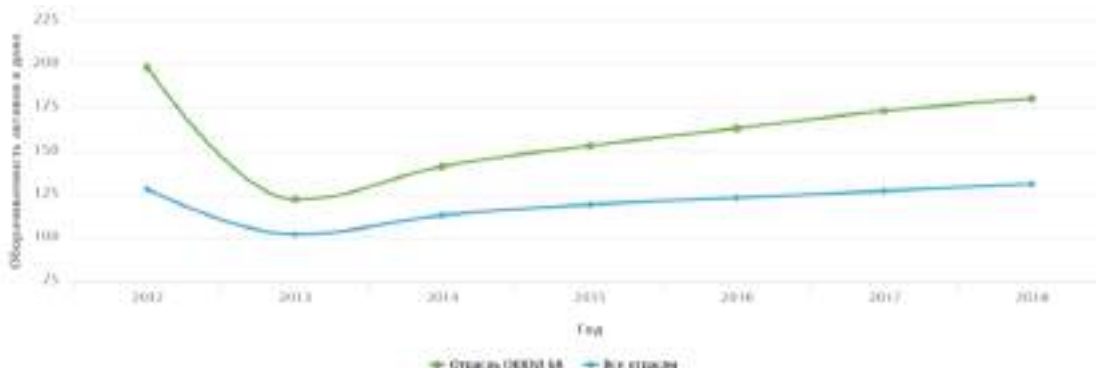
Коэффициент текущей ликвидности

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



Оборачиваемость активов

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



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

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

Финансовые показатели отрасли представлены ниже.

Метод усреднения показателей:

Финансовый показатель	Год						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Показатели финансовой устойчивости							
Коэффициент автономии	0,27	0,41	0,42	0,43	0,45	0,48	0,5
Коэффициент финансовой устойчивости	0,51	0,38	0,38	0,34	0,32	0,3	0,28
Коэффициент мобильности имущества	0,51	0,77	0,79	0,8	0,82	0,8	0,79
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,04	0,08	-0,09	0,12	0,14	0,17	0,19
Коэффициент обеспеченности запасов	-0,69	0,38	0,54	0,7	0,89	1,01	1,19
Коэффициент покрытия процентов	0,63	0,63	0,64	0,65	0,66	0,69	0,71
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,08	0,48	0,51	0,56	0,6	0,59	0,58
Показатели платежеспособности							
Коэффициент текущей ликвидности	1,14	1,38	1,42	1,47	1,53	1,63	1,71
Коэффициент выстой ликвидности	1,01	1,21	1,24	1,29	1,35	1,44	1,51
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,13	0,14	0,12	0,12	0,13	0,15	0,17
Показатели рентабельности							
Рентабельность продаж	5,9%	11,3%	11,4%	11,4%	11,1%	11,4%	11,6%
Рентабельность продаж по EBIT	4,9%	8,8%	8,6%	8,6%	8,9%	9%	8,9%
Рентабельность чистой прибыли	1,5%	5,8%	5,6%	5,6%	5,7%	5,7%	5,8%
Коэффициент покрытия процентов уплаты	1,53	2,27	2,23	2,01	2,21	2,09	2,2
Рентабельность активов	0,0%	6,0%	5,6%	5,1%	5,1%	4,8%	4,5%
Рентабельность собственного капитала	6,8%	26,4%	22,7%	20,2%	17,2%	15,0%	14%
Выходотаны	1,51	1,83	1,58	1,43	1,31	1,25	1,25
Показатели оборачиваемости							
Оборачиваемость оборотных активов, в днях	198	122	141	153	163	173	189
Оборачиваемость запасов, в днях	2	0	0	0	0	0	0
Оборачиваемость, дебиторской задолженности, в днях	96	63	78	85	92	95	100
Оборачиваемость активов, в днях	714	307	358	391	422	455	481

Представленные в таблице данные получены в результате обработки информации адресной формы "Эксперт" бухгалтерской отчетности предприятий РФ, собранной Рисктема.

Перспективы отрасли

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

Место оцениваемого общества в отрасли

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

Рейтинг организаций по выручке

Вид деятельности: 48.10.11 "Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества" (выбыль)

Регион: Российская Федерация (выбыль)

Год: 2018 (курс: 2018)





















Индекс рейтинга: АО «ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ» ОД

Место	Организация	Показатели, млн руб.		Регион
		выручка	активы	
1	АО «СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МЭО» 77000110	13 141	250 164	Москва
2	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ГЛОБС ХОЛД»» 50171000	4 592	5 545	Московская область
3	ООО «ВЕКТОР РЕЗЕРВАНС» 77000300	2 768	10 600	Москва
4	ООО «СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ТАЛАН-ЭЛ»» 50171100	838	5 445	Республика Башкортостан
5	ООО «СОВЕЛ» МОСКОВСКОЙ Ч» 77000400	618	4 560	Московская область
6	ООО «ИМУЩЕСТВО ДИВЕРСИФИ» 77000500	798	31 086	Москва
7	ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ФОНД ИМУЩЕСТВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН» 50170900	613	3 960	Республика Башкортостан
8	ООО «ПЮДНОВАЯ ДОЛИНА» 64000100	396	1 870	Волгоградская область
9	АО «ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ» 77000100	337	5 300	Москва
10	ФОНД «КОММУНАЛЬНОЕ И ОБЩАГО ДОМАШНЕГО СТРОИТЕЛЬСТВА КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ» 64000200	492	1 310	Калининградская область
11	ООО ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ «СМАНГОРАУНДСТРОЙИНВЕСТ» 64000300	272	2 038	Республика Мордовия
12	ООО «ЕН ПРОДЕР» 77000600	270	498	Москва
13	ООО «Инвестаренки строителител» 64000400	217	5 903	Санкт-Петербург
14	ООО «ЖАДОИНВЕСТ» 64000500	206	462	Красноярский край
15	ООО «СТВИТ СУПЕР» 77000700	186	411	Москва
16	ООО «СИТИ ПАУС» 77000800	176	5 021	Москва
17	ООО «ВАЙВЕР» 77000900	165	5 212	Санкт-Петербург
18	ООО «ЭКОСТОРТ» 77001000	160	2 565	Москва
19	ООО «ВРАЧОВСКИ-СИТИ ПЛЮС» 64000600	137	188	Красноярский край
20	ООО «ЮЖАИ ИНВЕСТ» 64000700	130	225	Краснодарский край

Сколько значений в рейтинге
в рейтинге выделены организации

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

Подробности анализа финансового состояния

Показатель	Сравнение показателей	
	с отраслевыми (68,10,11 "Подготовка к продаже собственного железного недвижимого имущества", все организации (140))	с общероссийскими (105 тыс. организаций с выручкой 120 - 800 млн. руб.)
1. Финансовая устойчивость		
1.1. Коэффициент автономии (финансовая независимость) %		
1.2. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами %		
1.3. Коэффициент покрытия инвестиций %		
2. Платежеспособность		
2.1. Коэффициент текущей ликвидности %		
2.2. Коэффициент быстрой ликвидности %		
2.3. Коэффициент абсолютной ликвидности %		
3. Эффективность деятельности		
3.1. Рентабельность продаж %		
3.2. Норма чистой прибыли %		
3.3. Рентабельность активов %		
Итоговый балл %	 Финансовое состояние организации значительно хуже среднего по отрасли.	 Финансовое состояние организации значительно хуже среднего по РФ.

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

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

Оценка финансового состояния

Текущие активы

Текущие обязательства

Обязательства статистика, 2018 год, к 1.01.09

Показатели (единицы измерения)	Текущие активы на начало			Текущие активы на конец периода (по состоянию на 01.01.2018)		
	Абсолютно	к 1.01.18	к 1.01.17	Абсолютно	к 1.01.18	к 1.01.17
Активы:	1 047 531 000	941 941 613 000	1 029 100 000 000	1 047 531 000	941 941 613 000	1 029 100 000 000
Векселя (рублей)	44 277 000	0 703 617 000	0	44 277 000	0 703 617 000	0
Векселя (рублей) к	1 000 000 000	2 07 946 000 000	0	1 000 000 000	2 07 946 000 000	0
Касса и кассовые документы	89 700 000	40 979 000 000	1 000 000 000	89 700 000	40 979 000 000	1 000 000 000
Дебиторская задолженность	744 420 000	2 73 401 290 000	1 000 000 000	744 420 000	2 73 401 290 000	1 000 000 000
Дебиторская задолженность к	1 000 000 000	0 010 000 000	0	1 000 000 000	0 010 000 000	0
Задолженность по налогам и сборам	1 750 000 000	2 140 000 000	0	1 750 000 000	2 140 000 000	0
Кредиты и займы	1 000 000 000	0 700 000 000	0	1 000 000 000	0 700 000 000	0
Кредиты и займы к	1 000 000 000	0 700 000 000	0	1 000 000 000	0 700 000 000	0
Прочие активы	1 200 000 000	2 00 000 000 000	0	1 200 000 000	2 00 000 000 000	0
Прочие активы к	1 000 000 000	0 100 000 000	0	1 000 000 000	0 100 000 000	0
Обязательства:	1 047 531 000	941 941 613 000	1 029 100 000 000	1 047 531 000	941 941 613 000	1 029 100 000 000
Задолженность по налогам и сборам	1 000 000 000	0 000 000 000	0	1 000 000 000	0 000 000 000	0
Задолженность по налогам и сборам к	1 000 000 000	0 000 000 000	0	1 000 000 000	0 000 000 000	0
Задолженность по кредитам и займам	1 000 000 000	0 000 000 000	0	1 000 000 000	0 000 000 000	0
Задолженность по кредитам и займам к	1 000 000 000	0 000 000 000	0	1 000 000 000	0 000 000 000	0
Прочие обязательства	1 000 000 000	0 000 000 000	0	1 000 000 000	0 000 000 000	0
Прочие обязательства к	1 000 000 000	0 000 000 000	0	1 000 000 000	0 000 000 000	0

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

3.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)

Общие положения

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

Исходя из вышеуказанного определения, отделяем этот рынок:

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

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

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

Правовые основы функционирования рынка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Участники рынка

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

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

Сегментация рынка

Сегментация рынка долгов непубличных компаний представлена ниже.

Наименование сегмента	Характеристики (описание) сегмента
«Мусорные» долги, практически не реальные ко взысканию, хотя и существующие юридически	Долги компаний – банкротов. Реализуются арбитражными управляющими на публичных торгах. Арбитражные управляющие продают те долги, взыскание которых не увенчалось успехом. При этом, предложение дебиторской задолженности к продаже на торгах является своего рода заменой списанию этих безнадежных долгов, поскольку доля несостоявшихся торгов по причине отсутствия интереса у покупателей находится в интервале от 83% до 94%, интересантов на них мало, и сделки с ними крайне редки. Вероятность продажи - не более 10%..
Реальные ко взысканию необеспеченные долги	Как правило, не банковские долги. Вероятность продажи оценить очень сложно. Основные критерии – платежеспособность должника, правильность и полнота оформления документов. Возможны покупатели со специальной (но рыночной) мотивацией, например, в виде стремления к зачёту взаимных требований.
Реальные ко взысканию обеспеченные долги	Как правило, банковские долги. Вероятность продажи зависит от платежеспособности

Наименование сегмента	Характеристики (описание) сегмента
	должника (который может быть неплатежеспособным), полноты и правильности оформления документов, а также адекватности оценки и ликвидности обеспечения. Продажа имущества, являющегося обеспечением долга, через продажу самого долга.

Цены и дисконты

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

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

Вышеуказанные данные хорошо согласуются с альтернативными результатами.

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

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

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

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

Факторы, определяющие цену долга непубличных компаний

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

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

Факторы, определяющие ликвидность долга

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

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

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
	поинтересоваться возможностью формирования их пула, и опять же сообщить об этом будущему покупателю долга.

Общие выводы

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

Текущие тенденции рынка цессии («плохих» долгов)

Списание на рынке долгов

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

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

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

Рынок продажи долгов: тенденции и перспективы

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

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

Правительственные меры регулирования

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

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

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

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

Перспективы развития ситуации

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

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

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

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

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

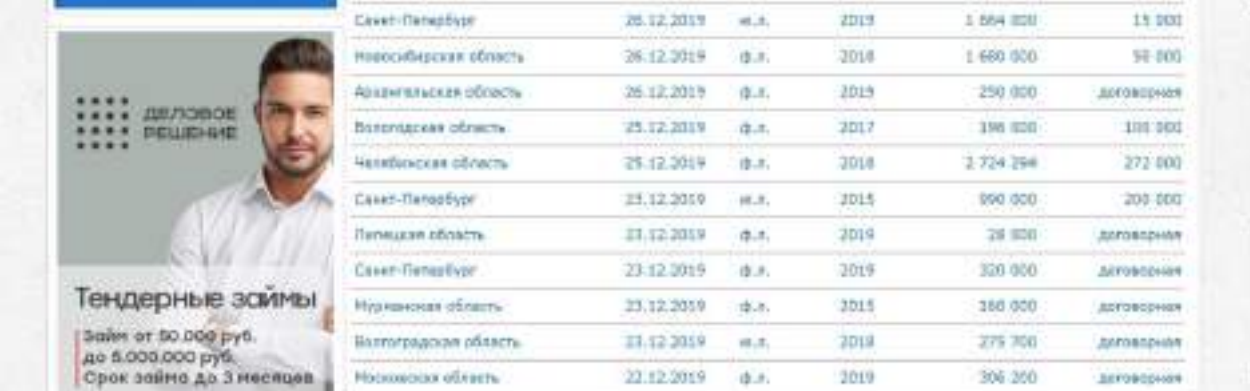
- Залог 24. Российский портал залогового имущества (<http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/>);
- Российская торговая площадка проблемными активами (https://debbet.ru/prodazha_dolgov).

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


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

Предложения портала залогового имущества в части уступки прав требования (цессии) по итогам последнего месяца перед датой оценки (декабрь 2019 года) - <http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/>, представлены ниже.

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



Санкт-Петербург	26.12.2019	н.л.	2019	1 564 000	15 000
Новосибирская область	26.12.2019	ф.л.	2018	1 660 000	98 000
Архангельская область	26.12.2019	ф.л.	2015	250 000	договорная
Вологодская область	25.12.2019	ф.л.	2017	198 000	100 000
Челябинская область	25.12.2019	ф.л.	2018	2 724 298	272 000
Санкт-Петербург	23.12.2019	н.л.	2015	990 000	200 000
Пензенская область	21.12.2019	ф.л.	2019	78 000	договорная
Санкт-Петербург	23.12.2019	ф.л.	2019	300 000	договорная
Нурокская область	23.12.2019	ф.л.	2015	180 000	договорная
Волгоградская область	21.12.2019	н.л.	2018	275 700	договорная
Новосибирская область	22.12.2019	ф.л.	2019	306 300	договорная



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для покупателей
для объявлений частных лиц

Искать

или как пользоваться


Регистрация / Войти

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ

Займы без залога
займ от 50.000 руб.
до 500.000 руб.

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продаж
Татарстан республика	20.12.2019	ф.л.	2017	1 000 000	5 999 990
Крым республика	20.12.2019	н.л.	2010	1 200 000	договорная
Волгоградская область	20.12.2019	н.л.	2017	1 399 761	160 000
Новосибирская область	19.12.2019	н.л.	2019	201 000 000	80 000
Воронежская область	19.12.2019	ф.л.	2019	262 000 000	290 000
Санкт-Петербург	19.12.2019	н.л.	2018	220 000 000	договорная
Санкт-Петербург	18.12.2019	ф.л.	2019	7 200 000	договорная
Челябинская область	18.12.2019	ф.л.	2016	2 849 585	договорная
Тамбовская область	18.12.2019	ф.л.	2019	43 000	договорная
Тюменская область	18.12.2019	ф.л.	2019	14 000	7 000
Калининградская область	18.12.2019	ф.л.	2016	3 784 000	договорная
Калининградская область	18.12.2019	ф.л.	2017	200 000	500 000
Красноярский край	18.12.2019	ф.л.	2019	35 577 500	6 000 000
Калининградская область	17.12.2019	н.л.	2019	115 300 000	40 000
Красноярский край	17.12.2019	ф.л.	2019	118 347 500	11 000 000
Санкт-Петербург	16.12.2019	ф.л.	2017	432 562	30 000
Башкортостан республика	16.12.2019	ф.л.	2019	2 710 000	35 000
Ленинградская область	16.12.2019	ф.л.	2019	542 000	договорная
Тверская область	16.12.2019	ф.л.	2016	3 952 002	договорная
Волгоградская область	15.12.2019	н.л.	2018	1 000 000	договорная
Ленинградская область	14.12.2019	ф.л.	2017	14 207 638	250 000
Москва	14.12.2019	н.л.	2018	526 000 000	200 000
Татарстан республика	13.12.2019	ф.л.	2011	500 000	договорная
Архангельская область	13.12.2019	н.л.	2017	2 233 830	договорная
Московская область	13.12.2019	ф.л.	2019	1 100 000	800 000
Волгоградская область	13.12.2019	ф.л.	2016	1 200 000	договорная
Москва	13.12.2019	н.л.	2015	2 418 073	80 000
Московская область	13.12.2019	ф.л.	2018	1 000 000	договорная
Москва	12.12.2019	н.л.	2017	629 649 861	150 000
Воронежская область	12.12.2019	ф.л.	2019	2 650 000	договорная



Новые поступления
получить доступ

Личный Кабинет
для покупателей
для объявлений частных лиц

Искать

или как пользоваться

Регистрация / Войти

ПРОДАТЬ ДОЛГ

КУПИТЬ ДОЛГ

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продаж
Волгоградская область	12.12.2019	ф.л.	2019	61 000	договорная
Волгоградская область	12.12.2019	ф.л.		44 000	договорная
Москва	12.12.2019	н.л.	2016	80 000 000	договорная
Москва	11.12.2019	н.л.	2018	2 340 000	договорная
Камчатский край	11.12.2019	ф.л.	2017	325 123	200 000
Крым республика	11.12.2019	н.л.	2019	350 000	договорная
Томская область	11.12.2019	ф.л.	2019	75 000	договорная
Московская область	10.12.2019	ф.л.	2017	3 000 000	2 500 000
Московская область	10.12.2019	ф.л.	2018	10 000 000	10 000
Красноярский край	10.12.2019	ф.л.	2019	240 000	договорная
Новосибирская область	10.12.2019	ф.л.	2019	860 000	500 000
Нижегородская область	10.12.2019	н.л.	2017	226 767	договорная
Кемеровская область	09.12.2019	ф.л.	2018	270 000 000	договорная
Удмуртская республика	09.12.2019	ф.л.	2019	580 000	договорная
Москва	09.12.2019	ф.л.	2018	96 423 732	договорная
Москва	09.12.2019	н.л.	2017	26 943 358	договорная
Москва	08.12.2019	ф.л.	2019	2 000 000	договорная
Пермский край	08.12.2019	н.л.	2016	420 000	договорная
Омская область	06.12.2019	ф.л.	2015	450 000	270 000

Регион	Дата	Доп. Договор (год)	На сумму	Сумма продажи	
Удмуртская республика	05.12.2019	н.л.	2017	1 200 000	50 000
Костромская область	05.12.2019	ф.л.	2013	1 974 394	1 000 000
Новосибирская область	05.12.2019	ф.л.	2019	776 000	договорная
Вологодская область	04.12.2019	ф.л.	2019	93 000	80 000
Омская область	04.12.2019	н.л.	2019	106 250	договорная
Краснодарский край	04.12.2019	ф.л.	2019	120 000	договорная
Новгородская область	04.12.2019	ф.л.	2018	1 557 585	60 000
Краснодарский край	04.12.2019	н.л.	2019	1 063 452	200 000
Московская область	04.12.2019	н.л.	2019	48 300 000	договорная
Тверская область	03.12.2019	ф.л.	2018	179 045	79 000
Тверская область	03.12.2019	ф.л.	2013	481 704	договорная

Регион	Дата	Доп. Договор (год)	На сумму	Сумма продажи	
Москва	02.12.2019	ф.л.	2019	10 000	8 000
Москва	02.12.2019	н.л.	2019	500 000	125 000

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

- тип должника (юридическое лицо);
- обеспечение (требования не предъявлялись);
- стадия разбирательства – досудебная, судебная, банкротство, исполнительное производство;
- сумма долга (требования не предъявлялись);
- соотношение цены предложения к сумме долга и величина дисконта (требования не предъявлялись).

В результате проведенного анализа вышеуказанных предложений выявлено (определено) следующее:

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

Выводы:

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

IV. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

4.1. Общие положения

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

4.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3. Общее описание подходов и методов оценки

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

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

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

дебиторской задолженности. Указанный подход вполне может быть использован в ряде случаев для расчета текущей стоимости задолженности, если нет возможности для анализа балансов дебиторов.

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

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

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

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

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

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

4.4. 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.

4.5. Выбор подходов и методов оценки

Затратный подход

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

Доходный подход

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

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

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

где:

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

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

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

V. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

5.1.1. Общие положения

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

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

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

где:

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

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

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

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

где:

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

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

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

i – ставка дисконта, %;

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

pr – процентная ставка, %;

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

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

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

5.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков

Исходные данные

Исходные данные для расчета солидарной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 и по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010 представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Исходные данные

Наименование показателей	Значение показателей
--------------------------	----------------------

Схема погашения задолженности

сумма основной задолженности (основной долг)

- 912 000 000 руб. до 31.12.2021 г.;

Наименование показателей	Значение показателей
	- 1 100 000 000 руб. до 31.12.2022 г.;
	- 940 894 891,95 руб. до 31.12.2023 г.
<i>проценты</i>	- начисленные проценты погашаются в срок до «31» декабря 2024 г.
Сумма солидарной непогашенной задолженности по состоянию на дату оценки	3 469 949 282,75 руб.
Сумма основного долга (основной суммы)	2 952 894 891,95 руб.
Начисленные проценты	517 054 390,80 руб.
Процентная ставка	8% (т.к. в соответствии с письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 973-1 от 25 мая 2018 г.) величина процентной ставки не определена, в качестве процентной ставки в расчетах, принята процентная ставка, указанная в мировом соглашении от 05.08.2011 г., утвержденном определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по делу № А75-183/2011 и в мировом соглашении от 20.11.2011 г., утвержденном определением Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа – Югры по делу № А75-9704/2010)
Дата погашения кредита, принятая при проведении расчетов*	- 912 000 000 руб. – одновременно 31.12.2021 г.;
	- 1 100 000 000 руб. – одновременно 31.12.2022 г.;
	- 940 894 891,95 руб. – одновременно 31.12.2023 г.
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов*	- начисленные проценты погашаются одновременно «31» декабря 2024 г.
Срок от даты оценки до погашения части основного долга (с учетом принятых допущений)	31.12.2021 – 26.12.2019 = 736 дня 31.12.2022 – 26.12.2019 = 1 101 дней 31.12.2023 – 26.12.2019 = 1 466 дня
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	31.12.2024 – 26.12.2019 = 1 832 дней

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

*- принято в качестве допущения.

Ставка дисконтирования (ставка дисконта)

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

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

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



The screenshot shows an Excel spreadsheet titled "Сводная таблица процентных ставок по кредитам, предоставляемым кредитными организациями (кредитными организациями) в рублях" (Summary table of interest rates on loans provided by credit organizations in RUB). The table is divided into two main parts: "по 30 крупнейшим банкам" (for 30 largest banks) and "в том числе по всем банкам и кредитным учреждениям" (including all banks and credit institutions). The columns represent different loan terms and currencies (RUB, USD, EUR).

Банк	по 30 крупнейшим банкам				в том числе по всем банкам и кредитным учреждениям													
	до 10 дней	от 10 до 30 дней	от 30 до 90 дней	от 90 дней и более	до 1 года	от 1 года до 2 лет	от 2 лет до 3 лет	от 3 лет до 5 лет	от 5 лет и более	до 10 дней	от 10 до 30 дней	от 30 до 90 дней	от 90 дней и более	до 1 года	от 1 года до 2 лет	от 2 лет до 3 лет	от 3 лет до 5 лет	от 5 лет и более
Абсолют Банк	7.54	6.76	6.27	6.68	6.60	6.47	7.01	6.71	11.80	11.26	10.28	10.27	11.65	10.80	9.58	10.18	10.18	10.18
Аквариус Банк	7.19	6.40	6.00	6.61	6.64	6.73	6.79	6.60	11.77	11.69	12.42	6.60	10.70	10.60	9.38	10.18	10.18	10.18
Альянс Банк	7.14	6.62	6.42	6.32	6.42	6.97	6.94	6.90	10.97	11.07	11.12	6.90	10.70	10.74	9.74	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	7.21	6.97	6.76	6.97	6.76	6.76	6.59	6.59	10.97	11.99	11.94	6.76	10.70	10.80	9.29	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	7.79	6.79	6.70	6.69	6.40	6.97	6.90	6.82	11.75	11.26	11.42	6.79	10.60	10.60	9.27	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	7.50	6.97	6.62	6.68	6.61	6.76	6.76	6.76	10.98	10.98	10.97	6.61	10.60	10.60	9.28	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	7.99	6.99	6.70	6.70	6.67	6.70	6.70	6.70	10.75	10.90	11.02	6.70	10.60	10.60	9.10	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	7.15	6.93	6.53	6.62	6.61	6.68	6.77	6.67	10.90	11.20	11.20	6.68	10.60	10.60	9.28	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	7.66	6.71	6.52	6.66	6.67	6.71	6.70	6.64	7.96	11.40	11.70	6.70	10.60	10.60	9.24	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	6.99	6.46	6.46	6.59	6.61	6.67	6.71	6.70	11.38	11.61	11.68	6.71	10.60	10.64	9.34	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	6.99	6.56	6.56	6.61	6.71	6.71	6.71	6.71	8.60	11.27	11.67	6.71	10.60	10.71	9.38	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	6.99	6.57	6.57	6.62	6.66	6.71	6.71	6.71	6.71	11.59	11.59	6.71	10.60	10.60	9.28	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	6.22	8.28	11.26	10.70	6.22	10.22	11.18	9.74	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	6.44	6.72	6.62	6.61	6.58	6.58	6.58	6.58	6.58	11.08	10.91	6.58	10.22	11.18	9.74	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	6.19	6.19	6.19	6.22	6.21	6.19	6.19	6.19	11.21	11.59	10.98	6.19	10.24	11.18	9.74	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	6.14	6.16	6.17	6.17	6.16	6.16	6.16	6.16	10.30	11.42	10.58	6.16	10.26	11.11	9.74	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	6.14	6.16	6.16	6.17	6.17	6.17	6.17	6.17	10.36	11.42	10.58	6.17	10.24	11.09	9.38	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	7.89	6.46	6.21	6.19	6.17	6.17	6.17	6.17	11.57	11.98	10.75	6.19	10.22	11.12	9.48	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	7.14	6.28	6.12	6.12	6.12	6.12	6.12	6.12	10.26	11.26	10.97	6.12	10.26	10.97	9.24	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	7.19	6.36	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	11.40	10.98	6.16	10.75	10.22	10.28	10.18	10.18	10.18
Аристарх Банк	7.14	6.17	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	6.16	11.54	10.98	6.16	10.22	10.54	9.38	10.18	10.18	10.18

Источник информации: http://www.cbr.ru/statistics/pdco/int_rat/

Математическое ожидание потерь (M(I))

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

$$M(I) = k * P_{\text{дог}}$$

где:

$k^{\text{дог}}$ - доля (коэффициент) потерь при наступлении банкротства на дату погашения задолженности;

$P_{\text{дог}}$ - вероятность дефолта/банкротства эмитента.

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

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

где:

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

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

Для определения доли потерь при наступлении банкротства *k* на соответствующий период, проведен анализ изменения данного показателя за период с 31.12.2015 г. по 30.09.2019 г., представленный в табл. 25.

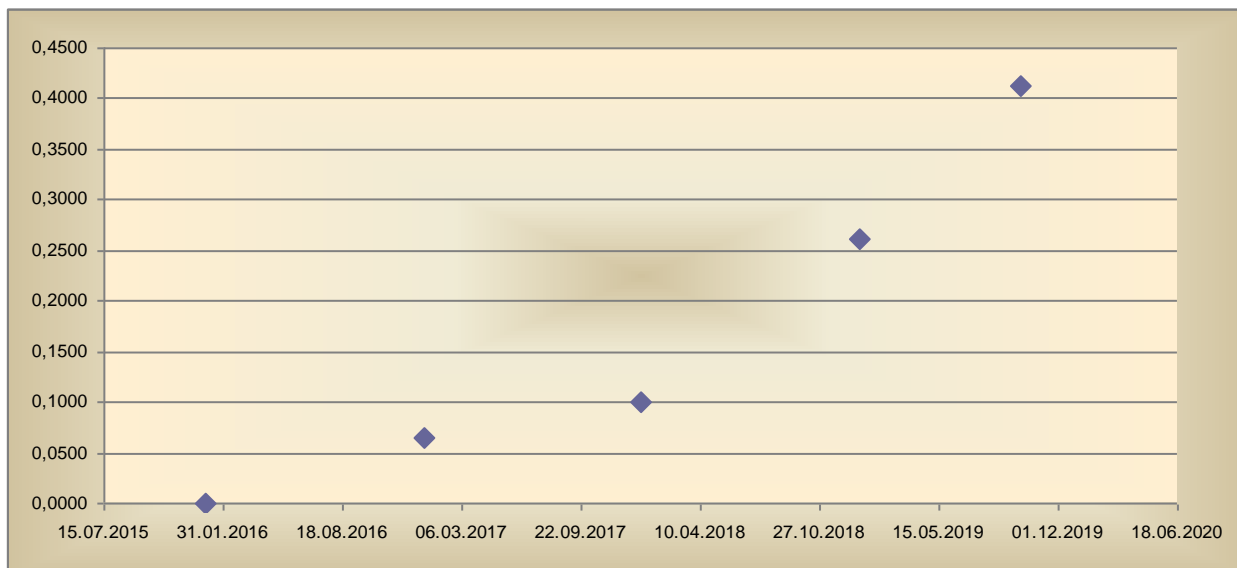
Таблица 25.

Анализ изменения доли потерь при наступлении банкротства эмитента

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

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

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



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

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

Оценщик, исходя из вышесказанного, счел целесообразным в рамках настоящей оценки использовать в качестве доли потерь при наступлении банкротства – долю потерь при наступлении банкротства по итогам последнего отчетного периода, составляющую 0,4120.

Вероятность дефолта/банкротства

Наиболее распространенными на практике методиками прогнозирования вероятности банкротства предприятий являются:

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

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

Описание пятифакторной модели Альтмана.

Формула расчета пятифакторной модели Альтмана имеет вид:

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

где:

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

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

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

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

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

Kг = коэффициенты пересчета в годовые.

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

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

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

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

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

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

Описание модели ИГЭА

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

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

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

где:

X1 - чистый оборотный капитал / активы;

X2 - чистая прибыль / собственный капитал;

X3 - чистый доход / валюта баланса;

X4 - чистая прибыль / суммарные затраты;

Kг = коэффициенты пересчета в годовые.

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

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

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

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

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

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

Коэффициенты пересчета в годовые определяются на основе зависимости вида:

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

где:

МЕСЯЦ(i_n) – количество месяцев в отчетном периоде;

ГОД(i_n) – номер года отчетного периода.

Расчет вероятности дефолта/банкротства

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

Таблица 26.

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

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

Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне от 80% до 100%

Источник: Расчеты Оценщика.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», по R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии, по итогам последнего отчетного периода представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства

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

Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне 90-100%

Источник: Расчеты Оценщика.

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

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

При проведении настоящей оценки вероятность дефолта/банкротства для расчетной модели принята равной 80% (минимальному значению диапазона). Данный выбор обусловлен значительным сроком до полного погашения основного долга – 1 492 дня, что по мнению оценщика позволяет эмитенту улучшить свои финансовые показатели.

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

$$M(II) = 0,4120 * 0,8 = 0,3296 \text{ или } 32,96\% \text{ в удельном выражении}$$

Расчет стоимости солидарной непогашенной задолженности

Итоговые исходные данные для расчета стоимости солидарной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 и по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010 представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Итоговые исходные данные для расчета стоимости солидарной задолженности

Наименование показателя	Значение показателя
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	2 952 894 891,95
Величина процентов, отраженных на балансе, руб.	517 054 390,80
Процентная ставка, %	8
Дата погашения кредита, принятая при проведении расчетов	- 912 000 000 руб. – единовременно 31.12.2021 г.; - 1 100 000 000 руб. – единовременно 31.12.2022 г.; - 940 894 891,95 руб. – единовременно 31.12.2023 г.
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов	- начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2024 г.
Срок от даты оценки до погашения части основного долга (с учетом принятых допущений)	31.12.2021 – 26.12.2019 = 736 дней 31.12.2022 – 26.12.2019 = 1 101 день 31.12.2023 – 26.12.2019 = 1 466 дней
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	31.12.2024 – 26.12.2019 = 1 832 дня
Ставка дисконта, %	8,84
Математическое ожидание потерь на дату погашения задолженности - $M(P)$	0,3296

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

Результаты расчета стоимости солидарной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 и по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010 представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Результаты расчета стоимости солидарной задолженности

Наименование показателя	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Номер периода	1	2	3	4	5	6
Длительности периода, дней	5	366	365	365	365	366
Срок (длительность) периода относительно даты оценки, дней	5	371	736	1101	1466	1832
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	2 952 894 891,95	2 952 894 891,95	2 952 894 891,95	2 040 894 891,95	940 894 891,95	0
Основная сумма задолженности (основной долг), подлежащая уплате, руб.	0,00	0,00	912 000 000,00	1 100 000 000,00	940 894 891,95	0,00
Остаток основной суммы задолженности (основного долга), руб.	2 952 894 891,95	2 952 894 891,95	2 040 894 891,95	940 894 891,95	0,00	0,00
Процентная ставка, %	8	8	8	8	8	8
Величина начисленных процентов (накопленным итогом), руб.	520 290 440,00	757 169 241,19	992 755 391,04	1 156 026 982,40	1 231 298 573,75	1 231 298 573,75
Величина процентов, подлежащая уплате, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1 231 298 573,75
Ставка дисконта, %	8,84	8,84	8,84	8,84	8,84	8,84
Математическое ожидание потерь на дату погашения задолженности - $M(P)$	0,3296	0,3296	0,3296	0,3296	0,3296	0,3296
Дисконтный множитель для периода	0,9988	0,9177	0,8432	0,7747	0,7118	0,654
Скорректированная стоимость основной задолженности (основного долга) округленно, руб.	0,00	0,00	515 536 500	571 294 800	448 986 300	0,00
Скорректированная стоимость процентов за период округленно, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	539 852 500,00
Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.	2 075 670 100					

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Анализ представленных заказчиком данных показывает, что общий долг имеет следующую структуру:

- доля основного долга по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 в

- общей величине основного долга – 96,74%;
- доля основного долга по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010 в общей величине основного долга – 3,26%;
 - доля процентов по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 в общей величине основного долга 96,74%;
 - доля процентов по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010 в общей величине основного долга – 3,26%.

Результаты распределения общей текущей стоимости дебиторской задолженности представлены ниже

Наименование показателя	По мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011	По мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010
Основной долг, руб.	1 485 749 900	50 067 700
Начисленные проценты, руб.	522 253 300	17 599 200

Таким образом, рыночная стоимость солидарной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 и по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010, рассчитанная доходным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений:

2 075 670 100 руб.,

В том числе:

Наименование показателя	По мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011	По мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010
Основной долг	1 485 749 900	50 067 700
Начисленные проценты	522 253 300	17 599 200

5.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 4.5 настоящего отчета.

5.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 4.5 настоящего отчета.

5.4. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости солидарной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 и по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

2 075 670 100 руб.,

В том числе:

Наименование показателя	По мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011	По мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010
Основной долг, руб.	1 485 749 900	50 067 700
Начисленные проценты, руб.	522 253 300	17 599 200

VI. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что рыночная стоимость солидарной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 и по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

2 075 670 100

(Два миллиарда семьдесят пять миллионов шестьсот семьдесят тысяч сто) рублей

В том числе:

Наименование показателя	По мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011	По мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010
Основной долг, руб.	1 485 749 900	50 067 700
Начисленные проценты, руб.	522 253 300	17 599 200

Оценщик

И.А. Попов

Генеральный директор



Р.С. Луценко

VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

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

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, www.cbr.ru, <http://www.zalog24.ru> и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (<http://www.akm.ru/>).
3. Методические рекомендации «Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков», 2010.

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ
Документы, предоставленные Заказчиком, и документы Оценщика

Мировое соглашение
по делу №А75-183/2011

г. Ханты-Мансийск

«05» августа 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», действующее в качестве Доверительного управляющего Ханты-Мансийского НПФ, в лице Бусарчук Татьяны Александровны, действующей на основании доверенности №50 от 29 июня 2011 года, именуемое в дальнейшем Истец,

Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс», в лице Генерального директора Ремезова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Ответчик № 1,

Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами», в лице Носова Алексея Михайловича, действующего на основании доверенности №36/11 от 25 мая 2011 года, именуемое в дальнейшем Ответчик № 2,

совместно именуемые Стороны, руководствуясь положениями главы 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) заключили настоящее мировое соглашение по делу № А75-183/2011 на следующих условиях:

1. Настоящее мировое соглашение заключается Сторонами по делу № А75-183/2011 на основании ст.ст. 139, 140 АПК РФ в целях урегулирования спора, возникшего между Истцом с одной стороны, Ответчиком № 1 и Ответчиком № 2 с другой стороны, по вопросу оплаты номинальной стоимости 859 599 штук облигаций ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267-Р от 22.06.2007), совокупного накопленного купонного дохода по облигациям, процентов за пользование чужими денежными средствами,

а также оплаты номинальной стоимости 1 870 696 штук облигаций ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-36267-Р от 29.04.2008), совокупного накопленного купонного дохода по облигациям, процентов за пользование чужими денежными средствами.

Указанными облигациями Истец владеет в качестве доверительного управляющего пенсионными резервами Ханты-Мансийского НПФ на основании договора доверительного управления № 2 от 11.03.2011 г.

2. Настоящим мировым соглашением Стороны подтверждают, что солидарная непогашенная задолженность Ответчика №1 и Ответчика № 2 составляет 2 868 452 336 (два миллиарда восемьсот шестьдесят восемь миллионов четыреста пятьдесят две тысячи триста тридцать шесть) рублей 24 копейки, включая:

2.1. По облигациям ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267-R от 22.06.2007):

859 599 000 (восемьсот пятьдесят девять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч) рублей – номинальная стоимость облигаций;

47 217 773 (сорок семь миллионов двести семнадцать тысяч семьсот семьдесят три) рубля 07 копеек – сумма совокупного накопленного купонного дохода;

11 752 603 (одиннадцать миллионов семьсот пятьдесят две тысячи шестьсот три) рублей 12 копеек – процентов за пользование чужими денежными средствами в период с «14» октября 2010 года по «13» декабря 2010 года.

2.2. По облигациям ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-36267-R от 29.04.2008) сумма задолженности составляет:

1 870 696 000 (один миллиард восемьсот семьдесят шесть миллионов шестьсот девяносто шесть) рублей – номинальная стоимость облигаций;

79 162 490 (семьдесят девять миллионов сто шестьдесят две тысячи четыреста девяносто) рублей 32 копейки – сумма совокупного накопленного купонного дохода;

24 469 (двадцать четыре тысячи четыреста шестьдесят девять) рублей 73 копейки – процентов за пользование чужими денежными средствами в период с «14» июля 2010 года по «13» декабря 2010 года.

3. Стороны договорились, что солидарная непогашенная задолженность Ответчика №1 и Ответчика № 2 подлежащая выплате составляет 2 856 675 263 (два миллиарда восемьсот пятьдесят шесть миллионов шестьсот семьдесят пять тысяч двести шестьдесят три) рубля 39 копеек, которая включает в себя:

3.1. По облигациям ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267-R от 22.06.2007):

859 599 000 (восемьсот пятьдесят девять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч) рублей – номинальная стоимость облигаций;

47 217 773 (Сорок семь миллионов двести семнадцать тысяч семьсот семьдесят три) рубля 07 копеек – сумма совокупного накопленного купонного дохода;

3.2. По облигациям ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-36267-Я от 29.04.2008) сумма задолженности составляет:

1 870 696 000 (Один миллиард восемьсот семьдесят шесть миллионов шестьсот девяносто шесть) рублей – номинальная стоимость облигаций;

79 162 490 (Семьдесят девять миллионов сто шестьдесят две тысячи четыреста девяносто) рублей 32 копейки – сумма совокупного накопленного купонного дохода.

4. Истец отказывается от взыскания любых денежных средств, превышающих указанную в пункте 3 настоящего мирового соглашения денежную сумму, за исключением процентов причитающихся ему в соответствии с п.5.2 настоящего мирового соглашения, а в случае неисполнения Ответчиком №1 положений п.5.2 настоящего мирового соглашения - процентов в порядке ст. 395 ГК РФ.

5. Стороны настоящим мировым соглашением определяют порядок погашения задолженности указанной в пункте 3 настоящего мирового соглашения, следующим образом:

5.1. Истец предоставляет Ответчику № 1 и Ответчику № 2 отсрочку погашения задолженности, указанной в пункте 3 настоящего мирового соглашения, сроком на 5 (пять лет) до «05» августа 2016 года;

5.2. В течение срока, указанного в пункте 5.1 настоящего мирового соглашения, на сумму задолженности, указанную в пункте 3 начисляются проценты, определяемые Сторонами следующим образом:

- с «05» августа 2011 года по «05» августа 2014 года в размере 0,5 % годовых;

- с «05» августа 2014 года по «05» августа 2016 года в размере 8%.

5.3. При этом Ответчик № 2 обязывается перед Истцом отвечать за исполнение обязательства Ответчиком № 1 по погашению задолженности в соответствии с пунктом 5.2 настоящего мирового соглашения.

5.4. В случае досрочного погашения задолженности, указанной в п. 3 настоящего мирового соглашения, Ответчик уплачивает проценты, исчисляемые в соответствии с п. 5.2. настоящего мирового соглашения, до даты фактического погашения задолженности.

6. Стороны договорились, что указанная в пункте 3 настоящего мирового соглашения сумма является единственным, полным и достаточным возмещением всех требований Истца по принадлежащим последнему, как доверительному управляющему пенсионными резервами Ханты-Мансийского НПФ на основании договора доверительного управления № 2 от 11.03.2011г., облигациям ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267-R от 22.06.2007) в количестве 859 599 штук и облигациям ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-36267-R от 29.04.2008) в количестве 1 870 696 штук. Истец отказывается от взыскания любых денежных средств, превышающих размер задолженности, указанный в пункте 3 настоящего мирового соглашения, включая проценты, штрафы и любые возможные убытки, за исключением оговоренные в п.4 настоящего мирового соглашения. Никакие иные суммы не подлежат выплате, никакие иные действия не подлежат выполнению как со стороны Истца в отношении Ответчика № 1 и Ответчика № 2, так и, наоборот, по погашению облигаций ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267-R от 22.06.2007) и облигаций ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-36267-R от 29.04.2008).

7. Стороны самостоятельно несут все судебные расходы по делу № А75-183/2011, в том числе оплате юридических услуг представителей.

Расходы истца по уплате государственной пошлины компенсируются в денежном выражении Истцу Ответчиком 1 в течение 2-х месяцев со дня утверждения мирового соглашения арбитражным судом.

8. Стороны подтверждают, что им известны последствия заключения настоящего мирового соглашения, установленные частью 2 статьи 150 АПК РФ, в виде прекращения производства по делу и недопустимости повторного обращения с иском в арбитражный суд по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям, а также последствия неисполнения условий мирового соглашения, предусмотренные статьей 142 АПК РФ в виде его беспорного принудительного исполнения на основании исполнительного листа.

9. Стороны подтверждают, что настоящее мировое соглашение не нарушает права и законные интересы других лиц.

10. Настоящее мировое соглашение вступает в силу с момента его утверждения Арбитражным судом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

11. В случае нелеречения Ответчиком № 2 денежных средств в сумме и в течение сроков, установленных пунктом 5.1 настоящего мирового соглашения, Истец вправе на основании пункта 2 статьи 142 АПК РФ обратиться в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с ходатайством о выдаче исполнительного листа в отношении Ответчика № 1 и Ответчика № 2 о солидарном взыскании с указанных лиц как солидарных должников, денежных средств, указанных в пункте 3 настоящего мирового соглашения, а также начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего мирового соглашения процентов¹². Настоящее мировое соглашение составлено в четырех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр – для приобщения к материалам арбитражного дела № А75-183/2011.

«Истец»:

ООО «УК «ОРЕОЛ»



Бусарчук Т.А.

«Ответчики»:

ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»



Режзов А. В.

ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»



Госре САМ



Прозито, пронумеровано, скреплено
3 (три) листа
Бусарчук Т.А.

Мировое соглашение
По делу №А75-9704/2010

г. Ханты-Мансийск

«20» октября 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ореол» (ООО «Управляющая компания «Ореол») доверительный управляющий средствами пенсионных резервов Ханты-Мансийского негосударственного пенсионного фонда именуемое в дальнейшем «Истец», в лице Бусарчук Татьяны Александровны действующего на основании доверенности №50 от 29.06.2011г., и

Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (ЗАО «ЮграИнвестСройПроекты»), именуемое в дальнейшем «Ответчик 1», в лице генерального директора Мовсиояна Вахагана Вахагановича действующего на основании Устава,

Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» (ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»), именуемое в дальнейшем «Ответчик 2», в лице генерального директора Ремезова Андрей Викторовича, действующего на основании Устава,

совместно именуемые Стороны, руководствуясь положениями главы 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее — АПК РФ) заключили настоящее мировое соглашение по делу № А75-9704/2010 на следующих условиях:

1. Настоящее мировое соглашение заключается Сторонами по делу № А75-9704/2010 на основании ст.ст. 139, 140 АПК РФ в стадии исполнения решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа Югры от 20 января 2011 года по указанному делу о взыскании с Ответчика 1 и Ответчика 2 в пользу Истца задолженность по оплате купонного дохода по облигациям в сумме 96 215 620 (девятьсот шесть миллионов двести девятнадцать тысяч шестьсот двадцать пять тысяч шестьсот шестьдесят четыре копейки) рублей 56 копеек, а также взыскании с Ответчика 2 в пользу Истца процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 1 574 260 (один миллион пятьсот семьдесят четыре тысячи двести шестьдесят) рублей 03 копейки, и расходов по уплате государственной пошлины в сумме 200 000 (двести тысяч) рублей.

2. Стороны подтверждают, что сумма основного долга Ответчика 1 и Ответчика 2 перед Истцом составляет 96 219 628 (девяносто шесть миллионов двести девятнадцать тысяч шестьсот двадцать восемь) рублей 56 копеек.

3. Стороны настоящим мировым соглашением определяют порядок погашения задолженности, указанной в пункте 2 настоящего мирового соглашения, следующим образом:

3.1. Истец предоставляет Ответчику 1 и Ответчику 2 отсрочку погашения задолженности, указанной в пункте 2 настоящего мирового соглашения, сроком на 5 (пять лет) до «20» октября 2016 года;

3.2. В течение срока, указанного в пункте 3.1 настоящего мирового соглашения, на сумму задолженности, указанную в пункте 2 настоящего мирового соглашения, начисляются проценты, определяемые Сторонами следующим образом:

- с «20» октября 2011 года по «20» октября 2014 года в размере 0,5 % годовых;
- с «21» октября 2014 года по «20» октября 2016 года в размере 8%.

3.3. Задолженность, указанная в пункте 2 настоящего мирового соглашения, а также начисленные в соответствии с пунктом 3.2 настоящего мирового соглашения проценты погашаются Ответчиком 1 и Ответчиком 2 в срок не позднее «20» октября 2016 года.

3.4. Стороны договорились, что взысканная решением арбитражного суда от 20 января 2011 года по делу № А75-9704/2010 сумма является единственным, полным и достаточным возмещением всех требований Истца. Истец отказывается от взыскания любых денежных средств, превышающих указанный размер задолженности, включая проценты, штрафы и любые возможные убытки. Никакие иные суммы не подлежат выплате, никакие иные действия не подлежат выполнению как со стороны Истца в отношении Ответчика 1 и Ответчика 2, так и, наоборот.

3.5. В случае досрочного погашения задолженности, указанной в п. 2 настоящего мирового соглашения, Ответчик 1 и Ответчик 2 уплачивают проценты, исчисляемые в соответствии с п. 3.2. настоящего мирового соглашения, до даты фактического погашения задолженности.

4. Судебные расходы по делу № А75-9704/2010, в том числе оплата юридических услуг представителей, и иные судебные расходы не подлежат возмещению другой Стороной.

Расходы по уплате государственной пошлины уплачиваются Истцу Отвечником 2 в течение 2-х месяцев со дня утверждения мирового соглашения арбитражным судом.

5. Стороны подтверждают, что настоящее мировое соглашение не нарушает права и законные интересы других лиц.

6. Настоящее мировое соглашение вступает в силу с момента его утверждения Арбитражным судом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

7. В случае непорочения Отвечником 1 и Отвечником 2 денежных средств в сумме и в течение сроков, установленных пунктами 3.1, 3.2 настоящего мирового соглашения, Взыскатель вправе на основании пункта 2 статьи 142 АПК РФ обратиться в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с ходатайством о выдаче исполнительного листа о принудительном исполнении настоящего мирового соглашения.

8. Настоящее мировое соглашение составлено в четырех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр – для приобщения к материалам арбитражного дела № А75-9704/2010.

«Истец»:

Представитель по доверенности
ООО «Управляющая компания «Ореол»

Бусарчук Г.А.

«Отвечник 1»:

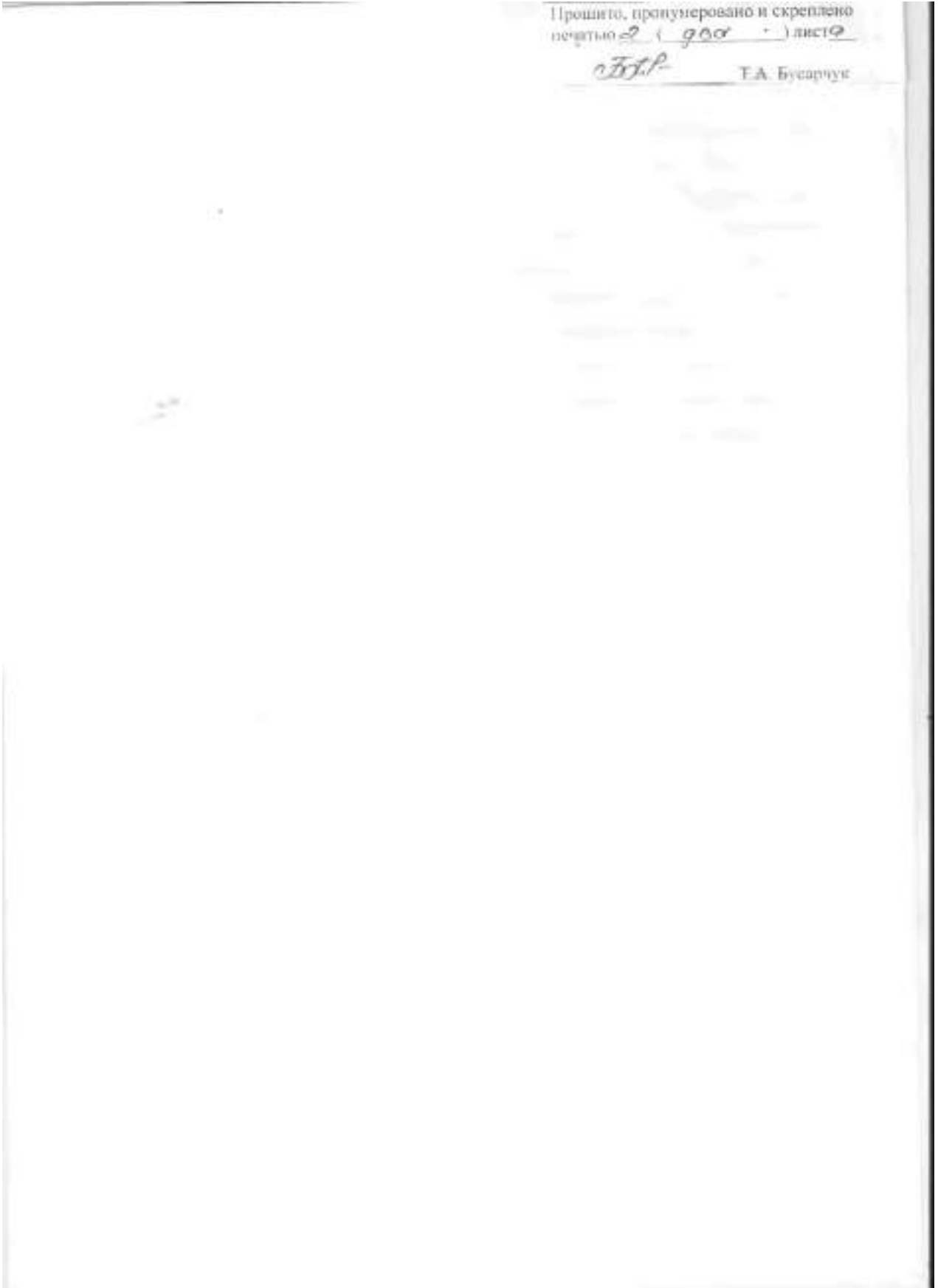
Генеральный директор
ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»



«Отвечник 2»:

Генеральный директор
ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»





№ 7724547224
ИП 860101001 стр. 001

108E BC71 500E 8022 4300 C49E 270E 0374
Формат ОКУД 0710011

Бухгалтерский баланс

№ документа: 1 Отчетный период (мес): 34 Отчетный год: 2010

**Закрытое акционерное общество " Югорское
Управление Инвестиционно-Строительными
Проектами "**

(полное наименование)

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД	70.12
Код по ОКТО	77982172
Форма собственности (по ОКФС)	16
Организационно-правовая форма (по ОКФСФ)	67
Единица измерения: тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ	384

№ 5 страниц с приложениями документа или их копий на _____ листах

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

Руководитель
Мовсисян
Вачаган
Вачаганович

Дата: 0.03.2011

Главный бухгалтер
Мовсисян
Вачаган
Вачаганович

Замечания работников налогового органа
Сведения о предоставлении документа
Данный документ предоставлен (полн.) _____
на _____ страниц
с приложениями документа _____ листах
или их копий на _____
Дата предоставления документа _____

Зарегистрирован за № _____

Формат И.О. _____

0230 4021 ИНН 7724547224 ОП 860101001 стр. 002 СЧЕТЫ НА СЧЕТАХ В НАС

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628012

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город Ханты-Мансийск г

Населенный пункт (пос. поселки и т.п.) _____

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

Номер дома (здания) 59а

Номер корпуса (строения) _____

Номер офиса _____

Наименование	АКТИВ		
	Бал.	На конец отчетного года	На конец отчетного периода
I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	110	95	113
Нематериальные активы	120	940348 ✓	1002427
Основные средства	130	8553019	6838334 ✓
Незавершенное строительство	135	6323	8048
Долговые вложения в материальные ценности	140	15500	2599
Долгосрочные финансовые вложения ✓	145	208229	273900
Отложенные налоговые активы	150	121	0
Прочие необоротные активы	160	9723635	8125420
Итого по разделу I	110	1119583	569286
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	210	28882	17276
Задания	211	28882	17276
в том числе:	212		
задания по лицензиям и товарным знакам	213	20655	20359
задания на приобретение имущества	214	890185	442185
товары отгруженные	215		
расходы будущих периодов	216	179861	89466
зачеты заказов и затраты	217		
Итого на балансовую стоимость по приобретенным товарам	220	1350394	919466 ✓
Долгосрочная задолженность (по которой ожидается баланс через 12 месяцев после отчетной даты)	230	39728	0
в том числе:	231	1462	0
Долгосрочная задолженность (по которой ожидается в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	4948677	1757849 ✓
в том числе:	241	40761	336341
Краткосрочные финансовые вложения ✓	250	28780	52662 ✓
Денежные средства	260	24019	38740
Прочие оборотные активы	270	0	2785
Итого по разделу II	290	7511181	3340789
БАЛАНС	300	17234816	11466210

Наименование	ПАССВВ	
	2011	На конец отчетного периода
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ		
Уставный капитал	410	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	411	()
Добавочный капитал	420	
в том числе фонд накопления к особо важным документам	425	
Резервный капитал	430	3 001
в том числе:		
резерв, образованный в соответствии с законодательством	431	1
резерв, образованный в соответствии с учредительными документами	432	3 000
прочие резервы капитала	433	
Нераспределенная прибыль (неоткрытый убыток)	470	(1322582)
Целевое финансирование	480	
Итого по разделу III	490	(319581)
IV. ДЛИТОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Займы и кредиты	510	6 467 669
Отложенные налоговые обязательства	515	2 1405
Прочие долгосрочные обязательства	520	3 438 155
Итого по разделу IV	530	9 927 229
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Займы и кредиты	610	1 1643
Кредиторская задолженность	620	7 615 316
в том числе:		
по поставкам и подрядам	621	8 339 56
задолженность перед персоналом организации	622	137
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	86
задолженность по налогам и сборам	624	4 829
Прочие кредиторы	625	6 77 6308
Задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов	630	
Доли в будущих периодах	640	2 09
Резервы предстоящих расходов	650	
Прочие краткосрочные обязательства	660	
Итого по разделу V	690	7 627 168
БАЛАНС	700	17234816

Наименование	Код	На начало отчетного периода	На конец отчетного периода
Архивизованные денежные средства	910	0	1039263
в том числе по дебитору	911	_____	_____
Товарно-материальные ценности, принятые на ответственное хранение	920	_____	_____
Товары, принятые на хранение	930	_____	_____
Списанные в убыток задолженность неплатежеспособным дебиторам	940	_____	_____
Обеспечение обязательств и платежей полученные	950	_____	_____
Обеспечение обязательств и платежей выданные	960	_____	_____
Иные жилищные фонды	970	_____	_____
Иные объекты жилищного благоустройства и других жилищных объектов	980	_____	_____
Непереработанные активы, полученные в пользование	990	_____	_____
Прочие ценности, учитываемые на забалансовых счетах	995	_____	_____



ИНН 7724547224
КПП 860101001 кв. 001



Бухгалтерская отчетность

№ документа 2 Отчетный период (мес) 34 Отчетный год 2011

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО " ЮГОРСКОЕ
УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ
ПРОЕКТАМИ "

ИНТЕРНАЦИОНАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКЕД 45.2
Единица ОКЕД 77982172
Форма собственности (по ОВФС) 16
Президентско-парламент (форма по ОКФСФ) 67
Единица измерения (тыс. руб. / млн. руб. – по ОКЕД) 384

№ 12 страниц

в приложении 200 листов или их эквив. на _____ листов

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

Руководитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(подпись или печать руководителя)

Подпись _____ Дата []-[]-[]

Главный бухгалтер

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(подпись или печать главного бухгалтера)

Подпись _____

Законодательный (распорядительный) орган

Сведения о представителе документа

Данный документ представлен (к/л)

на _____ страницах

в составе (подписать флажок №)

0710001 0710002

0710003 0710004

0710005 0710006

с приложением
документов или их эквив. на _____ листов

Дата представления
документа []-[]-[]

Идентификационный
№. № []-[]-[]-[]-[]-[]-[]-[]-[]-[]-[]-[]

Документ № 17

02.02.2011





ИНН 7724547224
КПП 860101001 от 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628012

Субъект Российской Федерации (авто): 86

Район

Город: ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

Почтовый город
(для почтовых ящиков)

Улица (название
пересечения ул.) КОМСОМОЛЬСКАЯ УЛ

Номер дома
(здания) 59А

Номер корпуса
(строения)

Номер офиса





ИНН 7724547224
КПП 860101001 ОК 003



Фирма по ОКН 2.0710001

Бухгалтерский баланс

Показатель	Плательщик и получатель	Актив			
		Был	По состоянию на 31 декабря 2017 года	По 31 декабря 2018 года	По 31 декабря 2019 года
1	2	3	4	5	6
I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	Неплаченные налоги	110	0	113	95
—	Резервы на возможные потери	120	—	—	—
—	Основные средства	130	147779	1002427	940348
—	Долговые и прочие обязательства	140	5921	8048	6323
—	Финансовые вложения	150	670980	2599	15500
—	Прочие оборотные активы	160	461262	273900	208229
—	Прочие оборотные активы	170	6186208	6186208	8553140
—	Итого по разделу I	180	7472149	7473293	9723635
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
—	Заемы	120	291323	569286	1119583
—	Налоги на добавленную стоимость и акцизы	120	662552	919466	1350394
—	Долгосрочная дебительность	120	5915603	1757851	4988405
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	130	178241	52662	28780
—	Долговые средства и другие обязательства	130	344798	38740	24019
—	Прочие оборотные активы	130	26799	2785	—
—	Итого по разделу II	190	7419216	3340791	7511181
—	БАЛАНС	100	14891365	10814084	17234816



+



+



итог 7724547224
итг 8.6.010:001 ок 004



БАЛАНС

Содержание	Показатель по балансу	Код	По состоянию на конец отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предыдущего отчетного периода
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (включая дополнительные вклады)		110	1000000	1000000	1000000
Собственные акции, выкупленные у акционеров		120			
Переводы из дополнительных активов		130			
Добавочный капитал (без переоценки)		138			
Резервный капитал		140	3000	3000	3000
Нераспределенный прибыль (после уплаты налогов)		150	(3104462)	(2226884)	(1322581)
Итого по разделу III		180	(2101462)	(1223884)	(319581)
IV. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
Целевой фонд		110			
Целевой капитал		120			
Целевые средства		130			
Фонд восстановления и замены изношенного движимого имущества		138			
Резервный и иные целевые фонды		140			
Итого по разделу IV		180			
V. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства		140	1124984	1716195	6467669
Отложенные налоговые обязательства		142	13172	13042	21405
Односторонние обязательства		143			
Прочие обязательства		148	0		3438155
Итого по разделу V		140	1138156	1729237	9927229





ИНН 7724547224
КПП 860101001 оф. 005



Должник	Расшифровка наименования	Код	Баланс на 31 декабря предыдущего периода	За 11 месяцев предыдущего года	За 11 месяцев предыдущего периода
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
—	Заемы отсроченные	1510	1 612 3	5 182 61	1 164 3
—	Кредиторам платежеспособным	1520	10 071 696	4 008 724	7 615 316
—	Долгам безубыточным	1530	0	—	209
—	Осложненные обязательства	1540	1 621	—	—
—	Прочие обязательства	1590	5 765 231	6 433 872	—
—	Итого по разделу V	1500	15 854 671	10 960 857	7 627 168
—	КАШАРС	1590	1 489 1365	1 146 6210	1 723 4816

Примечание

- 1. Информация о состоянии расчетов с кредиторами была получена в соответствии с данными бухгалтерского учета.
- 2. Заем отсроченным кредиторам, не имеющим претензий к заемщику, не учитывается в балансе.
- 3. Информация о состоянии расчетов с кредиторами.





ИНН 77-24547224
КПП 860101001 ОК 006



Расшифровка отчета о движении денежных средств бухгалтерского баланса

Этот отчет является частью расшифровки

Датировано	Полномасштабное предприятие	Вид	До отчета (за период)	На 31 декабря	На 31 декабря года
1	2	3	4	5	6
Выпущенные обязательства (стр. 143), в том числе:					
		1430			
		1435			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 149), в том числе:					
		1490			
Заемные средства (стр. 350), в том числе:					
		3500			
Кредиторская задолженность (стр. 352), в том числе:					
		3520			
		3521			
		3523			
		3524			
		3525			
		3526			
		3527			
Долги будущим периодам (стр. 353), в том числе:					
		3530			
Остаточные обязательства (стр. 354), в том числе:					
		3540			
		3541			
Выпущенные обязательства (стр. 355), в том числе:					
		3550			
		3551			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 356), в том числе:					
		3560	5765231	6433872	

ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КО ДУД:





ИНН 7724547224
КПП 860101001 от 007



Отчет о прибылях и убытках

Формат по ОКУД 0710002

Движение	Планируемые показатели	Дет	Из отчетного периода	За отчетный период
Выручка		2100	8 792 86	8 088 38
Собственность акционеров		2130	(1124628)	(740357)
Итого прибыль (убыток)		4000	(245342)	68481
Бюджетные расходы		2200	(0)	(31322)
Управленческие расходы		2230	(0)	(6890)
Прибыль (убыток) от продаж		2200	(245342)	30269
Доходы от участия в других организациях		2300	114889	
Прочие доходы		2330	6519	
Целиканы к убыткам		2360	(55741)	(377777)
Прочие доходы		2400	869424	61270
Прочие расходы		2430	(1752387)	(617675)
Прибыль (убыток) до налогообложения		2500	(1062638)	(903913)
Технический налог на прибыль		2410		
и.т.д. по основным налоговым обязательствам (налогам)		3421	(77949)	(449)
Изменение отложенных налоговых обязательств		2430		
Изменение отложенных налоговых активов		2490	187037	
Прочее		2400	(1977)	(388)
Чистая прибыль (убыток)		2400	(877578)	(904301)
СПРАВЧНО				
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в отчет о прибылях и убытках периода		2500		
Результат от переоценки запасов, не включаемый в отчет о прибылях и убытках периода		2530		
Сводный финансовый результат периода		2500	(877578)	(904301)
Изменения прибыли (убытка) в процессе		2600		
Результат от прибыли (убытка) по периодам		2600		

Сведения об организации, ее финансовом состоянии и деятельности за отчетный период являются конфиденциальными. Их использование в иных целях, кроме указанных в настоящем отчете, является нарушением законодательства Российской Федерации. Информация об организации и ее деятельности за отчетный период является конфиденциальной и предназначена для внутреннего использования. Ее распространение в иных целях является нарушением законодательства Российской Федерации.



+



+



ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр 001



Форма по КЭИ 071009

Бухгалтерская отчетность

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

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

(наименование организации)

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

На 13 страницах

с прилагаемым документами или их копий на _____ листов

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

Руководитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

Подпись _____ Дата 26.03.2013

Главный бухгалтер

Подпись _____

Заполняется работником налогового органа

Сведения о предоставлении документа

Данный документ представлен (кв) _____

на _____ страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001 0710002

0710003 0710004

0710005 0710006

с прилагаемыми
документами или их копий на _____ листов

Дата представления
документа _____

Зарегистрирован
в № _____

Всего листов _____

Листов _____



1050 3827 ИНН 7724547224 3783 2020 5000 02A2 80CF 609B 128A C90F
КПП 860101001 Стр. 002

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс: 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город: ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г


Полное наименование
(область, край, республика и т.п.) _____

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

Номер дома (здания) 1

Номер корпуса (строения) _____

Номер офиса _____



		ИИН 7724547224		КПП 860101001 Стр 003		178E 537C 308D C8D2 815C 029F 29F1 A45D	
		1050 3034				Форма по ОКУД 0710001	
Бухгалтерский баланс							
Актив							
Показатели	Изменчивые показатели	Код	На начало отчетного периода	На 31 октября 2009 года	На 31 октября 2008 года	предыдущий месяц	предыдущему
1	2	3	4	5	6	7	8
I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
—	Нематериальные активы	110	0	—	—	113	—
—	Результаты исследований и разработок	1120	—	—	—	—	—
—	Нематериальные поисковые активы	1130	—	—	—	—	—
—	Исторические торговые активы	1140	—	—	—	—	—
—	Основные средства	1150	13501	148132	1002427	—	—
—	Долгосрочные вложения и материальные ценности	1160	3777	5956	8048	—	—
—	Финансовые вложения	1170	3610630	529400	2599	—	—
—	Отложенные налоговые активы	1180	372543	460820	273900	—	—
—	Прочие необоротные активы	1190	3292843	6186160	6838334	—	—
—	Итого по разделу I	1100	7293294	7330468	8125421	—	—
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
—	Занесен	1210	487491	291222	569286	—	—
—	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	419996	662552	919466	—	—
—	Долговая задолженность	1230	5550893	5911772	1757850	—	—
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	599438	319821	52662	—	—
—	Долговые средства и долговые эквиваленты	1250	51448	344798	38740	—	—
—	Прочие оборотные активы	1260	7497	26783	2785	—	—
—	Итого по разделу II	1200	7116764	7556948	3340789	—	—
—	БАЛАНС	1600	14410058	14887416	11466210	—	—

		ИИН 7724547224 КПП 860101001 стр. 004			
		BIBD 99D7 509E A671 E16A E204 0165 C208			
		ВАСШВ			
Показатели	Показатели в валюте	Код	На отчетную дату начального периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года предыдущего периода
1	2	3	4	5	6
II. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (расчетный капитал, уставный фонд, вклад участников)		1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров		1320			
Переводная недостача активов		1340			
Добавочный капитал (без переоценки)		1350	3 000	3 000	3 000
Резервный капитал		1360			
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		1370	(1 005 462)	(3 104 462)	(2 226 884)
Итого по разделу III		1300	(2 4 6 2)	(2 1 0 1 4 6 2)	(1 2 2 3 8 8 4)
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
Пенсионный 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					
Земельные средства		1410	3 794 08	1 124 984	1 716 195
Отложенные налоговые обязательства		1420	1 307 7	1 305 5	1 304 2
Ссудочные обязательства		1430			
Прочие обязательства		1490	2 490 313	5 765 231	
Итого по разделу IV		1400	2 8 8 2 7 9 8	6 9 0 3 2 7 1	1 7 2 9 2 3 7

Показатель	Изменчивые показатели	Код	На отчетную дату отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предыдущего отчетному
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯТЕЛЬСТВА					
—	Заемные средства	1510	0	1 612 3	5 182 61
—	Кредиторская задолженность	1520	11 528 736	10 067 864	4 008 724
—	Долгам будущим периодам	1530	—	—	—
—	Специфические обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	986	1 621	6 433 872
—	Итого по разделу V	1500	11 529 722	10 085 607	10 960 857
—	БАЛАНС	1700	14 410 058	14 887 416	11 466 210

Примечания

1. Указаны сведения о состоянии дел по состоянию на отчетную дату по состоянию на отчетную дату.

2. Указаны сведения о фактах, влияющих на финансовое положение организации, произошедших в отчетном периоде.

3. Указаны сведения о фактах, влияющих на финансовое положение организации, произошедших в отчетном периоде.



1 050 3972

ИИН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 006



1982 *000 0000 0000 0000 0000 0000

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса
Для предоставления при наличии расшифровок

Показатели	Детализация показателя	Код	По отчету (по состоянию на)	По 31 декабря прошлого года	По 31 декабря текущего года
Прочие оборотные активы (стр. 1190), в том числе:					
КАП. ВЛОЖЕНИЯ		1190	3292843	6186160	6838334
Банки (стр. 1210), в том числе:					
		1210			
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
Наличие обеспеченную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:					
		1220			
Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:					
		1230			
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
Финансовые вложения (за исключением денежных займов) (стр. 1240), в том числе:					
		1240			
		12402			
		12403			
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:					
		1250			
		12502			
Высказываемые обязательства (стр. 1255), в том числе:					
		1255			
		12552			
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
		1260			
		12602			
		12603			





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 007



Расшифровки отдельных показателей бухгалтерского баланса

Данные предоставляются при наличии расшифровки

Наименование	Наименование показателя	Код	По состоянию на дату отчета/открытия периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря, к которому применяется отчет/открытие
Выводимые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		1431			
		1432			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ЛЮДС	1450	2490313	5765231	
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		1510			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		1520			
		1521			
		1522			
		1523			
		1524			
		1525			
		1526			
		1527			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
		1530			
Осложненные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		1540			
		1541			
Выводимые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		1545			
		1546			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
		1550			





ИИН 7724547224
КП 860101001 стр. 008



Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Показатели	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За отчетный период кредитовая/дебетовая
1	2	3	4	5
—	Выручка ¹	2110	8 526 94	8 792 86
—	Себестоимость продаж	2120	(7 575 08)	(11 246 28)
—	Валовая прибыль (убыток)	2100	9 518 6	(2 453 42)
—	Коммерческие расходы	2210	(1 326 7)	—
—	Управленческие расходы	2220	(3 119)	—
—	Прибыль (убыток) от продаж	2200	7 880 0	(2 453 42)
—	Доходы от участия в других организациях	2310	2 538 294	1 148 89
—	Прочие доходы	2320	4 999 5	6 519
—	Прочие расходы	2330	(1 139 1)	(5 574 1)
—	Прочие доходы	2340	5 790 84	9 222 56
—	Прочие расходы	2350	(10 474 12)	(17 442 23)
+	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2 187 370	(10 016 42)
—	Текущий налог на прибыль	2410	—	—
—	в т.ч. постоянное налоговое обязательство (списание)	2421	3 725 43	(6 471 3)
—	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(2 2)	(1 3)
—	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(8 827 7)	1 869 20
—	Прочее	2460	(7 1)	(1 977)
—	Чистая прибыль (убыток)	2400	2 099 000	(8 167 12)
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 периода²	2500	2 099 000	(8 167 12)
—	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
—	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Примечание
 1. Указанные отчисления в отложенные налоговые обязательства относятся к периоду, в котором признаны.
 2. Показатель финансового результата за отчетный период, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода, сформированный в результате переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода и в результате прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода.





ИНН 7724547224
КПП В60101001 стр. 001



Бухгалтерская (финансовая) отчетность

№ документа 0 Отчетный период (кв.) 3.4 Отчетный год 2013

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

(подпись налогоплательщика)

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

На 16 страницах с приложенным документом или их копий на _____ листах

Документность и наличие копий, указанных
в названии документа, подтверждено:

- 2 1 - разработчик
- 2 - пользовательский представитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

Подпись _____ Дата _____

Подпись _____

Наименование документа,
подтверждающего наличие копии документа
УСТАВ

Заявление работником на получение копии
Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (кол.) _____

на _____ страницах

в составе (отметить знаком V)

- 0710001 0710002
- 0710003 0710004
- 0710005 0710006

с приложенным документом или их копий на _____ листах

Дата представления документа _____

Зарегистрировано на № _____

Подпись, И.П.Ф. _____

Получено при приеме





ИНН 77 24 54 72 24
КПП 86 01 01 00 1 стр. 0 0 2



+

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район _____

Город ХАНТЫ-МАНСКИЙ Г

Почтовый город
(наим. почтового города) _____

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

Номер дома
(здания) 1

Номер квартиры
(строения) _____

Номер офиса _____

+



+

+

		ИНН 7724547224		КПП 860101001 ОГРН 003		120A 80F1 8001 0284 TOFC 0480 0004 0000	
						Формы по ОКУД 0710001	
Бухгалтерский баланс							
Актив							
Наименование	Полное наименование	Код строки	На 31 декабря 2014 года	На 31 декабря 2015 года	На 31 декабря 2016 года	На 31 декабря 2017 года	На 31 декабря 2018 года
1	2	3	4	5	6	7	8
I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
—	Нематериальные активы	1110	—	—	—	—	—
—	Результаты исследований и разработки	1120	—	—	—	—	—
—	Нематериальные поисковые активы	1130	—	—	—	—	—
—	Материальные поисковые активы	1140	—	—	—	—	—
—	Основные средства	1150	26725	13501	148132	—	—
—	Доля в капитале и материальные ценности	1160	1759	3777	5956	—	—
—	Финансовые вложения	1170	3473911	3610630	529400	—	—
—	Освоенные инвестиционные активы	1180	525759	372543	480820	—	—
—	Прочие необоротные активы	1190	4502906	3292843	6186160	—	—
—	Итого по разделу I	1200	8531060	7293294	7330468	—	—
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
—	Запасы	1210	294896	487491	291223	—	—
—	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	481846	419996	662552	—	—
—	Дебиторская задолженность	1230	2075372	5549908	5913982	—	—
—	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	29000	599438	319821	—	—
—	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	184254	51448	344798	—	—
—	Прочие оборотные активы	1260	80418	7497	26783	—	—
—	Итого по разделу II	1200	3145786	7115778	7559159	—	—
—	БАЛАНС	1000	11676846	14409072	14889627	—	—



ИНН 7724547224
КПП 860101001 сч 004



НАСНН

Должность	Подпись/печать инициалами	Код счета	По состоянию на дату завершения периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года предыдущего квартала предыдущему
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (включая запасы, уставный фонд, вклады товарищей)		1110	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров		1120	—	—	—
Президентские акции		1140	—	—	—
Добавочный капитал (без переоценки)		1150	—	—	—
Резервный капитал		1160	0	3 000	3 000
Нераспределенная прибыль (убыток) прошлых лет		1170	(1 631 162)	(1 005 462)	(3 104 462)
Итого по разделу III		1300	(631 162)	(2 462)	(2 101 462)
IV. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
Целевой фонд		1110	—	—	—
Целевой капитал		1120	—	—	—
Целевые средства		1150	—	—	—
Фонд оставленного и (или) целевого назначения имущества		1160	—	—	—
Резервы в иные целевые фонды		1170	—	—	—
Итого по разделу IV		1300	—	—	—
V. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства		1410	4 151 223	3 156 631	1 124 984
Отраженные позитивные обязательства		1420	1 319 6	1 307 7	1 305 5
Отраженные негативные обязательства		1430	—	—	—
Прочие обязательства		1450	6 534 482	10 305 302	—
Итого по разделу V		1400	6 962 801	10 634 010	1 138 039





ИНН 7724547224
КПП 860101001 ОГРН 005



Показатель	Наименование показателя	Код строки	По состоянию на дату составления периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
—	Земельные средства	1310	445810	63777	16123
—	Кредиторская задолженность	1320	1665617	1223434	10071695
—	Долги будущим периодам	1330	100960	—	—
—	Сквозные обязательства	1340	—	—	—
—	Прочие обязательства	1350	3132820	2490313	5765231
—	Итого по разделу V	1360	5345207	3777524	15853049
—	БАЛАНС	1900	11676846	14409072	14889626

Примечания

1. Информация о финансовом состоянии организации за отчетный период и за предыдущий год.
2. Информация о фактах, влияющих на достоверность информации, содержащейся в отчетности.
3. Информация о существенных рисках.





ИНН 7724547224
КПП 860101001 сч 006



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представления с расшифровкой

Данное	Полное наименование	Код строки	На начало года (начислено в рубль)	На 31 декабря отчетного года	На 31 декабря года, предыдущего отчетному
Прочие оборотные активы (стр. 1190), в том числе:					
	СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ	1191	0	3292843	6186160
		1192			
		1193			
Запасы (стр. 1210), в том числе:					
		1211			
		1212			
		1213			
		1214			
		1215			
Наличие на забалане стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:					
		1221			
Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:					
	ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ	1231	151046		
		1232			
		1233			
		1234			
		1235			
Финансовые вложения (за исключением денежных займов) (стр. 1240), в том числе:					
	РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НА ДЕПОЗИТЕ	1241	29000		
		1242			
		1243			
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:					
		1251			
		1252			
Возмещение по оплате (стр. 1255), в том числе:					
		1251			
		1252			
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
	ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА	1261	40500		
		1262			
		1263			





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 007



Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Данные предоставляются при наличии расшифровок:

Показатель	Наименование показателя	Ед. измерения	По состоянию на конец отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего отчетному
1	2	3	4	5	6
+ Внешние обязательства (стр. 1435), в том числе:	<input type="text"/>	1431			
	<input type="text"/>	1432			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1490), в том числе:	<input type="text"/>	1401	6534482	10305302	
Внутренние средства (стр. 1510), в том числе:	<input type="text"/>	1511			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:	<input type="text"/>	1521			
	<input type="text"/>	1522			
	<input type="text"/>	1523			
	<input type="text"/>	1524			
	<input type="text"/>	1525			
	<input type="text"/>	1526			
	<input type="text"/>	1527			
Долги будущих периодов (стр. 1530), в том числе:	<input type="text"/>	1531			
Отсроченные обязательства (стр. 1540), в том числе:	<input type="text"/>	1541			
	<input type="text"/>	1542			
Внешнекредитные обязательства (стр. 1545), в том числе:	<input type="text"/>	1541			
	<input type="text"/>	1542			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:	<input type="text"/>	1501	3132820	2490313	5765231





ИНН 77 24 54 72 24
КПП 86 01 01 00 1 ОФ 00 8



Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Коды строки ¹	Наименование показателя	Лето отчета	За отчетный период	За сопоставимый период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка ²	2110	4 413 26	8 526 94
	Себестоимость продаж	2120	(3 732 10)	(7 270 92)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	6 811 6	1 256 02
	Коммерческие расходы	2210	(2 651 0)	(4 274 6)
	Управленческие расходы	2220	(3 971)	(4 056)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 763 5	7 880 0
	Доходы от участия в других организациях	2310	3 451 10	
	Проценты к получению	2320	1 666 5	4 999 5
	Проценты к уплате	2330	(9 055 1)	(1 139 1)
	Прочие доходы	2340	3 655 03	3 086 959
	Прочие расходы	2350	(14 494 68)	(10 169 93)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(7 751 06)	2 187 370
	Текущий налог на прибыль	2410		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (зачеты)	2421	(3 039)	(34 917 5)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1 18)	(2 2)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 532 17	(8 827 7)
	Прочее	2460	(6 692)	(7 1)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(6 286 99)	2 099 000
СПРАВОЧНО				
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от переоценки запасов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода ³	2500	(6 286 99)	2 099 000
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разведенная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Примечания

1. Указанные коды соответствуют кодам форм бухгалтерского баланса, отчета о прибылях и убытках, отчета о движении денежных средств, отчета о движении имущества организации и отчета о движении капитала.
2. Выручка отражена по методу начисления.
3. Совокупный финансовый результат периода (сумма строк 2500, 2510, 2520) равен сумме строк 2500, 2510, 2520, 2530, 2540, 2550, 2560, 2570, 2580, 2590, 2600, 2610, 2620, 2630, 2640, 2650, 2660, 2670, 2680, 2690, 2700, 2710, 2720, 2730, 2740, 2750, 2760, 2770, 2780, 2790, 2800, 2810, 2820, 2830, 2840, 2850, 2860, 2870, 2880, 2890, 2900, 2910, 2920, 2930, 2940, 2950, 2960, 2970, 2980, 2990, 3000.



ИПН 5050 5014 ИИН 860101001 стр. 001

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Налоговая декларация 1 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2014

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"

Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД 45.2

Код по ОКПО 77982172

Форма собственности (по ОКОФС) 16

Организационно-правовая форма (по ОКОПФ) 67

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

№ 16 страниц с организационно-документальной или экз. копией на _____ листов

+

Достоинство и копию сведений, указанных в названии документа, подтверждаю:

2 1 - руководителем
2 - уполномоченным представителем

**ИЛЬИНЫХ
ОЛЬГА
НИКОЛАЕВНА**

Подпись: _____

(Сведения, указанные в документе, являются достоверными и соответствуют действительности)

МП
Управление
«Строительство»

(Подпись, печать, штамп)

Знаю/знаете работу/работаете на законном основании

Сведения о предоставлении документов

Данный документ предоставлен (код) _____

на _____ страницах

в составе (отдельно) листов №

0710001	0710002
0710003	0710004
0710005	0710006

с предоставлены документов или их копий на _____ листов

Дата предоставления документа _____

Зарегистрирован на № _____

Подпись: _____

Наименование документа, удостоверяющего полномочия представителя

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

* Отпечатайте при сканировании

Свир

+



+

17
18



1004 / / 2459 / 224

КПП 860101001 Стр. 002



Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСКИЙСК Г

Улицы (проспект, переулок и т.п.)

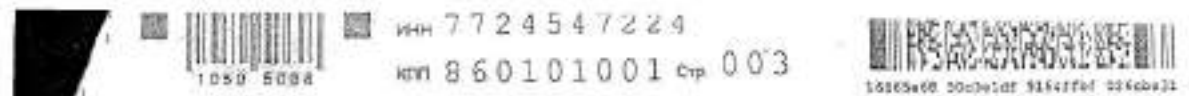
Улица (проспект, переулок и т.п.) ЭНЕРГЕТИКОВ ПЕР

Номер дома (здания) 1

Номер корпуса (строения)

Номер офиса





Формы по ОКУД 0710011

Бухгалтерский баланс

Показатели	Код строки	Актив		По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря по состоянию на предыдущую
		На отчетную дату	отчетного периода		
1	2	3	4	5	6
I. НЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	1110				
Результаты исследований и разработок	1120				
Нематериальные немонетные активы	1130				
Информационные немонетные активы	1140				
Обязательные средства	1150	1159	26725	13501	
Доходные вложения в материальные ценности	1160	2108	1759	3777	
Финансовые вложения	1170	3226952	3473911	3610630	
Отложенные налоговые активы	1180	325856	525759	372542	
Прочие необоротные активы	1190	1665487	4502906	3292843	
Итого по разделу I	1100	5221562	8531060	7293293	
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	1210	524340	294896	467491	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	542265	481846	419996	
Дебиторская задолженность	1230	1580711	2075372	5549908	
Финансовые вложения (за исключением денежных займов)	1240	0	29000	599438	
Долговые требования и аналогичные ценные бумаги	1250	621349	184254	51448	
Прочие оборотные активы	1260	151633	80418	7497	
Итого по разделу II	1200	3420298	3145786	7115778	
БАЛАНС	1600	8641859	11676846	14409071	



+



+



ИНН 77 24547224
КПП 860101001 стр. 004



Действия	Ликвидационные показатели	ПАССВ			
		Код округа	По окончании срока отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря отчетного периода
1	2	3	4	5	6
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал (исключая капитал, уставный фонд, акции погашены)		1310	1 000 000	1 000 000	10 000
Собственный капитал, приобретенный у акционеров		1320			
Переводы пооборотных активов		1340			
Добавочный капитал (без переоценки)		1310			
Резервный капитал		1360	0		30
Нераспределенная прибыль (за вычетом убытков)		1370	(1 039 906)	(1 631 162)	(1 005 46)
Итого по разделу III		1300	(3 990 6)	(631 162)	(2 462)
III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ					
Целевой фонд		1310			
Целевой капитал		1320			
Целевое кредитов		1350			
Фонд оценочного и особо ценного движимого имущества		1360			
Резервный и иные целевые фонды		1370			
Итого по разделу III		1300			
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства		1410	1 639 377	4 151 23	3 156 32
Созданные платными обязательства		1420	1 473 2	1 319 5	1 307 7
Служебные обязательства		1430			
Прочие обязательства		1450	5 374 893	6 534 482	10 305 302
Итого по разделу IV		1400	7 029 002	6 962 801	10 634 010





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр 005



Полное наименование	Код по ОКВ	На отчетную дату	По 31 декабря	По 31 декабря
на отчетную дату	по состоянию на	предыдущего периода	предыдущего года	предыдущего года
1	2	3	4	5
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	2	445810	63777
Кредиторская задолженность	1520	1051840	1665617	1223434
Должна будущим периодам	1530	600921	100960	
Срочные обязательства	1540			
Прочие обязательства	1590	0	3132820	2490313
Итого по разделу V	1900	1652763	5345207	3777524
БАЛАНС	1700	8641859	11676846	14409072

Примечания

- 1 Указаны на конец отчетного периода в бухгалтерском балансе в тысячах рублей и копейках.
- 2 Если в отчете фигурирует отчетная информация, подготовленная по данным, полученным от третьих лиц.
- 3 Заполняется по мере необходимости.



ИТН 1124341224
КП 860101001 стр. 006

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса
Листы кредитовались при выпуске облигаций

Пояснение	Планировочные показатели	Код строки	По состоянию на отчетный период	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предыдущего года
Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:					
РАСХОД ПРИБЫЛИ И ЧИСТОЙ ПРОИЗВОДСТВА		1101	7 973 53	4 502 906	3 292 8
		1102			
		1103			
Вклады (стр. 1210), в том числе:					
В КРАСНУЮ И БЕЛУЮ КОМПАНИИ, ПРЕДПРИЯТИЯМ АПК И ПРОИЗВОДСТВУ		12101	4 927 52		
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
Баланс на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:					
		12201			
Долговременная задолженность (стр. 1230), в том числе:					
ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ		12301	4 486 5	1 510 46	
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
Финансовые вложения (за исключением денежных займов) (стр. 1240), в том числе:					
РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ В ДЕПОЗИТЫ		12401	0	2 900 0	
		12402			
		12403			
Долговые средства и ценные бумаги (стр. 1250), в том числе:					
		12501			
		12502			
Вексельные обязательства (стр. 1255), в том числе:					
		12551			
		12552			
Прочие обязательные бумаги (стр. 1260), в том числе:					
ВКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА		12601	1 238 05		
		12602			
		12603			



ИНН / / 24547224
КПП: 860101001 стр. 007



Расшифровка статей пассивной бухгалтерского баланса

Данные предоставлены при условии конфиденциальности

Пассив	Полное наименование	Код статьи	Данные предоставлены при условии конфиденциальности		
			По состоянию на отчетный период	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря 2016, предыдущего отчетного периода
1	2	3	4	5	6
Выпавшие обязательства (стр. 1435), в том числе:					
		1435			
		1435			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	долгосрочная кредиторская задолженность	1450	5374893	6534482	10305302
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		1510			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		1520			
		1520			
		1520			
		1520			
		1520			
		1520			
		1520			
Долги будущим периодам (стр. 1530), в том числе:					
	доходы предстоящих периодов	1530	570625		
Финансовые обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		1540			
		1540			
Выпавшие обязательства (стр. 1545), в том числе:					
		1545			
		1545			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЖНИКАМИ	1550	0	3132820	2490313



Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД

Показатели	Показатели за отчетный период	Код отчета	За отчетный период	За сопоставимый период
1	2	3	4	5
Выручка ¹		2110	7 710 73	4 413 28
Собственные продажи		1120	(502566)	(373210)
Высшая прибыль (убыток)		1100	2 685 07	68111
Изменческие расходы		1210	(23125)	(26510)
Увеличенные расходы		1220	(5946)	(3971)
Прибыль (убыток) от продаж		1200	2 394 36	37631
Доходы от участия в других организациях		2310	3 851 86	3 451 10
Проценты к получению		2320	816	1 666
Проценты к уплате		2330	(80397)	(90551)
Прочие доходы		2340	1 875 393	3 655 03
Прочие расходы		2350	(1 627 745)	(1 449 468)
Прибыль (убыток) до налогообложения		2500	7 926 89	(775106)
Текущий налог на прибыль		2410		
в т.ч. отменяемые начисленные обязательства (налоги)		2421	(42984)	(3039)
Изменения отложенных налоговых обязательств		2430	(1537)	(118)
Изменения отложенных налоговых активов		2431	(199903)	153217
Прочее		2460	7	(6692)
Чистая прибыль (убыток)		2400	5 912 56	(628699)
СПРАВОЧНО				
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		2510		
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода		2520		
Совокупный финансовый результат периода²		2500	5 912 56	(628699)
Высшая прибыль (убыток) на акцию		2500		
Результатная прибыль (убыток) на акцию		2510		

Примечания

¹ Указаны в том порядке, в котором они зафиксированы в бухгалтерском балансе в отчете о прибылях и убытках.

² Выручка от продаж не включает суммы от добровольной продажи, возврата.

³ Совокупный финансовый результат периода не равен сумме чистой прибыли (убытка), отнесенной на переоценку внеоборотных активов, исключительный и отменяемый (убыток) периода и отнесенной от прочих операций, не включаемой в чистую прибыль (убыток) периода.



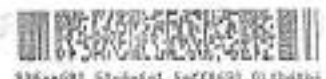
+



+



ИПН 860101001 стр. 009



Расшифровка отдельных показателей отчета о финансовых результатах

Листы кредитуются при заполнении

Показатель	Инициалы ответственного	Код строки	За отчетный период	
			1	2
Прибыль (убыток) до налогообложения (стр. 2360), в том числе:				
		23001		
		23002		
В том числе восстановленные налоговые обязательства (активы) (стр. 2421), в том числе:				
		24211		
Изменение отложенных налоговых обязательств (стр. 2430), в том числе:				
		24301		
Изменение отложенных налоговых активов (стр. 2450), в том числе:				
		24501		
Прочее (стр. 2460), в том числе:				
		24601	0	(6 6 9 2)
		24602		
		24603		
Результат от обычных операционных активов, не включенный в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2510), в том числе:				
		25101		
Результат от прочих операций, включенный в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2520), в том числе:				
		25201		

+



+

+

1090 15127 кпп 860101001 стр. 010

6616067 0000179 48010

Отчет об изменении капитала

Форма по ОКУД


1. Движение капитала

Увеличение капитала	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Перекредитованная прибыль (безубыточный убыток)	Полно
1	2	3	4	5	6
Увеличение капитала на 31 декабря года, предшествующего году отчета (3100)					
1 000 000			3 000	(1005462)	(2462)
<i>ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД</i>					
Убыточные капиталы – всего: (3210)					
в том числе:					
чистая прибыль (3211)					
приросты по курсам (3212)					
доходы, полученные непосредственно на увеличение капитала (3213)					
доходностью эмиссии акций (3214)					
уменьшение номинальной стоимости акций (3215)					
реорганизация юридического лица (3216)					
Убыточные капиталы – всего: (3220)					
(0)					
в том числе:					
убыток (3221)					
приросты по курсам (3222)					
расходы, полученные непосредственно на уменьшение капитала (3223)					
уменьшение номинальной стоимости акций (3224)					
уменьшение стоимости акций (3225)					
реорганизация юридического лица (3226)					
дивиденды (3227)					
Изменения добавочного капитала (3230)					
Изменения резервного капитала (3240)					
(3 000) 3 000					



Уменьшил капитал	Собственность учредителей у партнеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Пересчитанные вклады (исходящий рубль)	Итого
Всего на 31 декабря предыдущего года (3300)					
1 000 000				(1631162)	(631162)
(Итого)					
Уменьшено капитала - всего (3310)					
0				5 912 56	5 912 56
в том числе:					
чистая прибыль (3311)					
				5 912 56	5 912 56
переводы из прибыли (3312)					
разные, относящиеся непосредственно к увеличению капитала (3313)					
дополнительная стоимость акций (3314)					
увеличение номинальной стоимости акций (3315)					
реорганизация юридического лица (3316)					
Уменьшение капитала - всего (3320)					
в том числе:					
убыток (3321)					
переводы из убытка (3322)					
разные, относящиеся непосредственно к уменьшению капитала (3323)					
уменьшение номинальной стоимости акций (3324)					
уменьшение стоимости акций (3325)					
реорганизация юридического лица (3326)					
доходы (3327)					
Изменение добавочного капитала (3330)					
Изменение резервного капитала (3340)					
Всего на 31 декабря отчетного года (3300)					
1 000 000				(1039906)	(39906)





ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 012



1. Корректировка и оценка с использованием учетной политики в поручаемых компаниях

Наименование показателя	По состоянию на	Изменения показателя за период/по состоянию на			По состоянию на
		31 декабря 2014 года	31 декабря 2015 года	31 декабря 2016 года	
1	2	3	4	5	6
Справочная информация					
по корректировке:	3400	(2462)	(628699)	(1)	(63116)
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410				
использованием остатков	3420				
по другим корректировкам:	3430	(2462)	(628699)	(1)	(63116)
в том числе:					
переносом на прибыль (закрытый убыток)					
по корректировке:	3401	(1005462)	(628699)	2999	(1631162)
в связи с:					
изменением учетной политики	3411				
использованием остатков	3421				
по другим корректировкам:	3431	(1005462)	(628699)	2999	(1631162)
по другим статьям баланса:					
по корректировке:	3440				
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412				
использованием остатков	3422				
по другим корректировкам:	3432				
по другим корректировкам:	3433				
по другим корректировкам:	3437				

3. Чистые активы

Наименование показателя	По состоянию на	Изменения показателя за период/по состоянию на		
		31 декабря 2014 года	31 декабря 2015 года	31 декабря 2016 года
1	2	3	4	5
Чистые активы	2600	561015	(530202)	(2463)



ИИН 1 / 1 / 2 4 0 4 / 2 2 4
ИПТ 8 6 0 1 0 1 0 0 1 стр. 0 1 3

Формы по ОКУД 0710104

Отчет о движении денежных средств

Денежные поступления	Код строки	За отчетный год	За сопоставимый период предыдущего года
1	2	3	4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	410	3 089 130	2 585 814
в том числе:			
от продаж продукции, товаров, работ и услуг	411	3 087 959	2 113 055
кредитов займов, займостроительных операций, розничных кредитовых и иных финансовых активов	412	—	—
от перепродажи финансовых вложений	413	—	—
прочие поступления	419	1 083	4 727 59
Платежи – всего	420	(6925748)	(3154657)
в том числе:			
поставками (подразделено) и сырья, материалы, работы, услуги	421	(5894346)	(1897576)
в связи с оплатой труда работников	422	—	—
проемента по финансовым обязательствам	423	(0)	(2 812 0)
налоги на прибыль	424	—	—
прочие платежи	429	(1031402)	(1228961)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3836618)	(568843)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления – всего	430	3 727 760	4 587 56
в том числе:			
от продажи необоротных активов (кроме финансовых вложений)	431	—	—
от продажи акций, других организаций (долей участия)	432	8 800 0	—
от продажи предоставленных займов, от продажи ценных бумаг (кроме требований денежных средств и других активов)	433	0	4 587 56
дарируется, процентов по долговым финансовым вложениям и долгосрочных поставкам от долевой участия и других организаций	434	—	—
прочие поступления	439	—	—
Платежи – всего	420	(3015095)	(801734)
в том числе:			
в связи с приобретением нематериальных активов, материальных, реконструкцией и модернизацией и приобретением необоротных активов	421	—	—
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	422	—	—
в связи с приобретением предоставленных займов (кроме требований денежных средств и других активов), предоставлением займов другим лицам	423	(0)	(6 038 0)
процента по долговым обязательствам, возникающим в отношении заемных средств	424	—	—
прочие платежи	429	(1166626)	—
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4300	7 126 65	(342978)



Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За соответствующий период предыдущего года
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	3304429	1400654
в том числе:			
– из операций кредитов и займов	4311	3109927	1400654
– денежных вкладов собственников (участников)	4312	_____	_____
– от продажи акций, участия в других учетах	4313	_____	_____
– от продажи облигаций, векселей и других денежных ценных бумаг и др. кроме поступления	4314	_____	_____
– прочее поступления	4319	5502	_____
Выплаты – всего	4320	(272268)	(419113)
в том числе:			
– собственникам (участникам) в связи с выпуском новых акций (другой формой участия) организацией или ее филиалами или иными участниками	4321	_____	_____
– на уплату процентов и возмещения по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	_____	_____
– в связи с ликвидацией (выбытием) векселей и других денежных ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(0)	(419097)
– прочие выплаты	4329	(112268)	(14)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4330	3032161	981543
Следующие денежные потоки за отчетный период			
Следующие денежные потоки от операций	4400	(91792)	69722
Остаток денежных средств и эквивалентов на начало отчетного периода	4401	121170	51448
Остаток денежных средств и эквивалентов на конец отчетного периода	4402	29378	121170
Остаток денежных средств и эквивалентов на конец отчетного периода в рублях	4450	_____	_____



ИНН 77-04-014334/224
 ОГРН 860101001 стр. 015



Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств

Наименование показателя	Код строки	Данные предоставлены в тыс. руб.	
		За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
Возвратные операции (стр. 4114), в том числе:			
ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	4114	88	
	41142		
Прочие поступления (стр. 4119), в том числе:			
	4119		
	41192		
Вексельная операция (стр. 4125), в том числе:			
	4125		
	41252		
Прочие операции (стр. 4129), в том числе:			
	4129		
	41292		
Исполнение обязательств (стр. 4215), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРАМ УДС	4215	3 639 760	
	42152		
Прочие поступления (стр. 4219), в том числе:			
	4219		
	42192		
Исполнение обязательств (стр. 4221), в том числе:			
ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ	4221	(1848469)	(741354)
	42212		
Прочие операции (стр. 4229), в том числе:			
	4229		
	42292		
Исполнение обязательств (стр. 4315), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ	4315	1 890 000	
	43152		
Прочие поступления (стр. 4319), в том числе:			
	4319		
	43192		
Исполнение обязательств (стр. 4321), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ	4321	(1 600 000)	
	43212		
Прочие операции (стр. 4329), в том числе:			
	4329		
	43292		



ИНН 7724547224
КПП 860101001 Ст. 016

16003205

34403164 30403140

Отчет о целях использования средств

Формы по ОК

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий
1	2	3	4
Остаток средств на начало отчетного года	6100	0	
Поступления средств			
Поступления от владельцев	6201		
Членские взносы	6210		
Целевые взносы	6220		
Добровольные целевые взносы и пожертвования	6230		
Прибыль от предпринимательской деятельности организации	6240		
Прочие	6250		
Всего поступило средств	6200		
Использованы средства			
Расходы на оплату обязательств в том числе:	6300		
покупателям и поставщикам (контракты)	6301		
применение тарифов, взносов, сборов и т.п.	6310		
на оплату налогов	6311		
Расходы на содержание авторских управлений в том числе:	6320		
фонды, секцион и отходы труда (исключая начисления)	6321		
налоги, не связанные с оплатой труда	6322		
расходы на служебные командировки и командировочные	6323		
материально-технические, топливные, коммунально-бытовые материалы и прочие материалы (сборы, платежи)	6324		
расходы на оплату труда и прочие материалы	6325		
прочие	6326		
Приобретение основных средств, инвентаря и прочих объектов	6330		
Прочие	6340		
Всего использовано средств	6300		
Остаток средств на конец отчетного года	6400	0	

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

Организация	Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами"	форма по ОКУД	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		Дата (число, месяц, год)	0710001		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества		31	12	2015
Организационно-правовая форма / форма собственности	Закрытое акционерное общество	по ОКПО	77982172		
Единица измерения	в тыс. рублей	ИНН	7724547224		
Местонахождение (адрес)	628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1	по ОКВЭД	70.11.1		
		по ОКФС / ОКФС	67	10	
		по ОКЕИ	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	-	-	-
5200	Основные средства	1150	993	1 150	26 725
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 042	2 108	1 758
5301	Финансовые вложения	1170	3 003 643	3 226 952	3 473 911
	Отложенные налоговые активы	1180	325 856	325 856	525 759
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 096 812	1 665 487	4 502 906
	в том числе:				
	строительство объектов		1 096 812	1 665 487	4 502 906
	Итого по разделу I	1100	4 429 346	5 221 562	8 531 060
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	1 130 943	524 340	294 886
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	442 718	542 265	481 646
5510	Дебиторская задолженность	1230	723 411	1 580 711	2 075 372
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	29 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	209 702	821 348	184 254
	Прочие оборотные активы	1260	105 505	151 833	80 418
	в том числе:				
			105 505	151 833	80 418
	Итого по разделу II	1200	2 641 279	3 420 298	3 145 766
	БАЛАНС	1600	7 070 625	8 641 856	11 676 846

форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(966 253)	(1 039 506)	(1 831 162)
	Итого по разделу III	1300	13 745	(39 506)	(631 162)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5551	Заемные средства	1410	1 049 110	1 639 377	415 123
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 732	14 732	13 195
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	5 057 198	5 374 893	6 534 482
	в том числе:				
			5 057 198	5 374 893	6 534 482
	Итого по разделу IV	1400	6 121 040	7 029 002	6 962 800
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5564	Заемные средства	1510	93 577	2	445 810
5560	Кредиторская задолженность	1520	320 488	1 051 840	1 055 617
	Доходы будущих периодов	1530	521 775	800 621	100 060
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	3 132 620
	в том числе:				
			-	-	3 132 620
	Итого по разделу V	1500	935 840	1 852 763	5 345 208
	БАЛАНС	1700	7 070 625	8 641 859	11 678 848

Руководитель



Михаил А.А.
(подпись)

14 марта 2016

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

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

Проявления	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	823 823	771 073
	Себестоимость продаж	2120	(404 701)	(502 588)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	419 122	268 507
	Коммерческие расходы	2210	(19 758)	(23 125)
	Управленческие расходы	2220	(5 216)	(5 945)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	397 148	239 436
	Доходы от участия в других организациях	2310	142 060	385 186
	Проценты к получению	2320	163	616
	Проценты к уплате	2330	(125 820)	(80 397)
	Прочие доходы	2340	581 752	1 875 393
	Прочие расходы	2350	(918 944)	(1 827 745)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	75 358	752 689
	Текущий налог на прибыль	2410	(21 706)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	8 937	(42 984)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	(1 537)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	(189 903)
	Прочее	2460	-	7
	Чистая прибыль (убыток)	2400	53 652	561 256

Форма 0710002 к 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	53 650	581 256
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разведенная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



С.И. Сидорова
 Сидорова С.И.
 И.О. Фамилия Подпись

14 марта 2015

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	875	993	1 159
	Затраты по строительству	1151	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	19 073	2 042	2 108
	Финансовые вложения	1170	2 855 130	3 003 644	3 226 951
	Отложенные налоговые активы	1180	233 154	302 380	325 856
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 538 775	3 280 873	5 491 351
	в том числе:				
	строительство объектов		2 532 475	3 280 873	797 353
	Итого по разделу I	1100	5 645 007	6 589 912	9 047 425
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 271 448	1 130 943	524 340
	в том числе:				
	жилое и нежилое помещения, предназначенные для перепродажи		1 212 179	1 084 859	492 752
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	285 853	442 718	542 285
	Дебиторская задолженность	1230	485 039	658 894	1 580 711
	Задолженность дольщиков по ДДУ	1231	-	-	-
	Не предъявленная к оплате выручка	1232	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	26 140	239 702	621 349
	Прочие оборотные активы	1260	5	106 505	151 633
	в том числе:				
	нередкие средства		-	106 505	123 806
	Итого по разделу II	1200	2 042 485	2 577 762	3 420 298
	БАЛАНС	1600	7 687 492	9 167 674	12 467 723

Форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 533 746)	(986 332)	(1 039 806)
	Итого по разделу III	1300	(533 746)	13 668	(39 806)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 768 359	1 049 110	1 630 377
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	12 863	14 732
	Ссудочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 014 573	4 969 011	5 374 892
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации обязательств перед должниками		1 605 726	4 969 011	5 374 892
	Итого по разделу IV	1400	5 782 929	6 021 104	7 009 001
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	331 337	93 577	2
	Кредиторская задолженность	1520	803 687	337 097	1 061 840
	Доходы будущих периодов	1530	-	30 285	30 285
	Ссудочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 803 285	2 671 933	4 396 490
	в том числе:				
	обязательства перед должниками		1 803 285	2 671 933	4 396 490
	Итого по разделу V	1500	2 438 309	3 132 902	5 478 627
	БАЛАНС	1700	7 667 492	8 167 674	12 467 723


 Руководитель _____ **Воскисян Вачаган Вачаганович**
 (подпись)
 31 марта 2017 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	77982172		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	7724547224		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	88.10.11		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	962 352	873 823
	Себестоимость продаж	2120	(487 577)	(404 701)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	474 775	419 122
	Коммерческие расходы	2210	(72 221)	(16 759)
	Управленческие расходы	2220	(9 080)	(9 212)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	393 474	397 151
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	142 060
	Проценты к получению	2320	8 440	163
	Проценты к уплате	2330	(523 801)	(126 820)
	Прочие доходы	2340	420 375	581 839
	Прочие расходы	2350	(789 578)	(919 074)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(491 190)	75 319
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(48 750)	(6 837)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	1 750
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	48 488	(23 450)
	Прочее	2460	(104 712)	(45)
	в том числе списание СНА		(117 694)	(45)
	списание СНО		12 982	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(547 414)	53 574

Форма 0710002 с 2

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



Руководитель

Михаил Вячеслав Вячеславович
(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2017
		77982172		
		7724547224		
		68.10.11		
		12267	16	
		384		
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
Местонахождение (адрес)	628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домоуправление № 118, корпус 1, квартира 1			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	170	875	993
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	9 836	10 073	2 042
	Финансовые вложения	1170	2 711 330	2 855 130	3 003 644
	Отложенные налоговые активы	1180	274 661	233 154	302 360
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 785 143	2 836 775	3 280 973
	в том числе:				
	строительство объектов		1 781 070	2 532 475	3 280 973
	Итого по разделу I	1100	4 781 140	5 645 007	6 589 912
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	563 789	1 271 448	1 130 943
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		561 230	1 212 179	1 084 850
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	177 433	288 853	442 718
	Дебиторская задолженность	1230	503 257	456 039	656 894
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 591	26 140	239 702
	Прочие оборотные активы	1260	-	5	105 505
	в том числе:				
	неденежные средства		-	-	105 505
	Итого по разделу II	1200	1 255 066	2 042 485	2 577 762
	БАЛАНС	1900	6 036 206	7 687 492	9 167 674

Михаил Ю. Вф

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 676 974)	(1 533 746)	(986 332)
	Итого по разделу III	1300	(676 974)	(533 746)	13 668
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 575 558	3 768 366	1 048 110
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	12 983
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 763 680	2 014 573	4 958 011
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации		1 763 680	1 685 725	4 958 011
	обязательства перед дольщиками		-	348 848	-
	Итого по разделу IV	1400	5 339 238	5 782 929	6 021 104
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	64	331 337	63 577
	Кредиторская задолженность	1520	298 028	503 687	337 097
	Доходы будущих периодов	1530	38 013	-	30 296
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 016 847	1 603 285	2 671 933
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		1 016 847	1 603 285	2 671 933
	Итого по разделу V	1500	1 353 942	2 438 309	3 132 902
	БАЛАНС	1700	6 016 206	7 687 492	9 167 674



Мосисян Вачаган
Вачаганович
(рабочая подпись)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	77982172		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	7724547224		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	88.10.11		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	936 456	962 362
	Себестоимость продаж	2120	(849 084)	(487 577)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	87 372	474 775
	Коммерческие расходы	2210	(66 542)	(72 221)
	Управленческие расходы	2220	(9 797)	(9 080)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	11 033	393 474
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 093	8 440
	Проценты к уплате	2330	(338 024)	(523 901)
	Прочие доходы	2340	977 103	420 375
	Прочие расходы	2350	(835 940)	(780 578)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(184 735)	(491 190)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	4 557	(49 750)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	41 507	48 488
	Прочее	2460	-	(104 712)
	в том числе:			
	списание ОНА		-	(117 894)
	списание ОНО		-	12 982
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(143 228)	(547 414)

Handwritten signature

Форма 0710002 о.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(143 228)	(547 414)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Мовсисян Ванцган
Ванцганович
(расшифровка подписи)

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

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

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	41	170	875
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	749	9 836	19 073
	Финансовые вложения	1170	1 829 295	2 711 330	2 855 130
	Отложенные налоговые активы	1180	366 420	274 861	233 164
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 712 495	1 918 029	2 870 608
	в том числе:				
	строительство объектов		1 654 878	1 781 070	2 532 475
	НДС по строительству объектов		53 837	152 886	133 733
	Итого по разделу I	1100	3 899 000	4 814 026	5 778 740
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	283 086	563 785	1 271 448
	в том числе:				
	жилое и нежилое помещения, предназначенные для перепродажи		202 821	551 230	1 212 179
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	131 940	24 547	155 120
	Дебиторская задолженность	1230	766 825	503 257	456 038
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 500	10 591	26 140
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	5
	Итого по разделу II	1200	1 190 331	1 102 180	1 908 752
	БАЛАНС	1600	5 089 331	6 016 206	7 687 492

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Пересценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без пересценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 800 466)	(1 678 974)	(1 533 746)
	Итого по разделу III	1300	(1 800 466)	(678 974)	(533 746)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 788 058	3 575 558	3 768 356
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 822	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 973 097	1 763 680	2 014 573
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации		1 808 858	1 763 680	1 665 725
	обязательства перед участниками		166 239	-	348 848
	Итого по разделу IV	1400	5 742 977	5 339 238	5 782 929
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	54	331 337
	Кредиторская задолженность	1520	259 929	298 028	503 687
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	16 661	39 013	-
	Прочие обязательства	1550	870 230	1 016 847	1 603 285
	в том числе:				
	обязательства перед участниками		870 230	1 016 847	1 603 285
	Итого по разделу V	1500	1 146 820	1 353 942	2 438 309
	БАЛАНС	1700	5 089 331	6 016 206	7 687 482



Руководитель

Мовсибян Вячеслав
Вячеславович

(инициалы фамилия)

12 февраля 2019 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	Коды		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	0710002		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	31	12	2018
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличное акционерное общество / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	77982172		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	7724547224		
			68.10.11		
			12267	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	387 504	836 456
	Себестоимость продаж	2120	(323 347)	(848 084)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	64 157	87 372
	Коммерческие расходы	2210	(48 752)	(68 542)
	Управленческие расходы	2220	(9 339)	(9 787)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 066	11 033
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	106	1 093
	Проценты к уплате	2330	(286 836)	(338 024)
	Прочие доходы	2340	526 358	977 103
	Прочие расходы	2350	(1 449 121)	(835 940)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 201 429)	(184 735)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(159 121)	4 557
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(3 822)	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2460	81 759	41 507
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 123 492)	(143 228)

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 123 492)	(143 228)
Справочно	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2800	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган
Вачаганович
(расшифровка подписи)

12 февраля 2019 г.

.. *ВВ* *ВВ*

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2019 г.

Организация		Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172	
Идентификационный номер налогоплательщика			ИНН	7724547224	
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества		по ОКВЭД 2	68.10.11	
Организационно-правовая форма / форма собственности		Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
Единица измерения: в тыс. рублей			по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)		628002, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовп. № 118, корп. 1, кв. 1			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту		<input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ			
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора		ООО "Адаант-Аудит"			
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора			ИНН	5501240926	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора			ОГРН/ОГРНИП	1125543029171	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	41	170
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	32	749	9 836
	Финансовые вложения	1170	1 828 044	1 829 295	2 711 330
	Отложенные налоговые активы	1180	373 607	358 420	274 661
	Прочие внеоборотные активы	1190	22 551	1 712 495	1 918 029
	в том числе:				
	строительством объектов		22 534	1 654 676	1 761 070
	НДС		-	53 837	152 688
	Итого по разделу I	1100	2 224 134	3 899 000	4 914 026
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	160 567	283 066	563 785
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения для перепродажи		114 617	202 821	551 230
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	330	131 940	24 547
	Дебиторская задолженность	1230	136 516	766 825	503 257
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	66	8 500	10 591

Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Итого по разделу II	1200	297 519	1 190 331	1 102 180
БАЛАНС	1600	2 521 653	5 089 331	6 016 206

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 763 708)	(2 800 466)	(1 676 974)
	Итого по разделу III	1300	(1 763 708)	(1 800 466)	(676 974)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 839 827	3 788 058	3 575 558
	Отложенные налоговые обязательства	1420	2 279	3 622	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 030 426	1 973 097	1 763 680
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации		1 030 426	1 806 858	1 763 680
	обязательства перед долевыми		-	166 239	-
	Итого по разделу IV	1400	3 972 532	5 742 977	5 339 238
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	54
	Кредиторская задолженность	1520	309 470	259 929	288 028
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	3 359	16 661	39 013
	Прочие обязательства	1550	-	870 230	1 016 847
	в том числе:				
	обязательства перед долевыми		-	870 230	1 016 847
	Итого по разделу V	1500	312 829	1 146 820	1 353 942
	БАЛАНС	1700	2 521 653	5 089 331	6 016 208



Руководитель

(подпись)

Мовсиесн Вацаган
Вацаганович
(расшифровка подписи)

29 октября 2019 г.

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

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710002		
			30	09	2019
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77962172		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12267	16	
Единица измерения	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2019 г.	За Январь - Сентябрь 2018 г.
	Выручка	2110	100 513	337 535
	Себестоимость продаж	2120	(190 627)	(276 642)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(90 114)	60 893
	Коммерческие расходы	2210	(4 667)	(36 285)
	Управленческие расходы	2220	(11 610)	(5 040)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(106 391)	19 568
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	10	101
	Проценты к уплате	2330	(112 108)	(214 710)
	Прочие доходы	2340	1 167 518	341 002
	Прочие расходы	2350	(960 903)	(341 082)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	18 128	(195 121)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	3 953	13 062
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	1 543	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	17 087	52 087
	Прочее	2480	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	36 758	(143 034)

Мировое соглашение
по делу №А75-183/2011

г. Ханты-Мансийск

«05» августа 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ», действующее в качестве Доверительного управляющего Ханты-Мансийского НПФ, в лице Бусарчук Татьяны Александровны, действующей на основании доверенности №50 от 29 июня 2011 года, именуемое в дальнейшем Истец,

Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс», в лице Генерального директора Ремезова Андрея Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем Ответчик № 1,

Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами», в лице Носова Алексея Михайловича, действующего на основании доверенности №36/11 от 25 мая 2011 года, именуемое в дальнейшем Ответчик № 2,

совместно именуемые Стороны, руководствуясь положениями главы 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) заключили настоящее мировое соглашение по делу № А75-183/2011 на следующих условиях:

1. Настоящее мировое соглашение заключается Сторонами по делу № А75-183/2011 на основании ст.ст. 139, 140 АПК РФ в целях урегулирования спора, возникшего между Истцом с одной стороны, Ответчиком № 1 и Ответчиком № 2 с другой стороны, по вопросу оплаты номинальной стоимости 859 599 штук облигаций ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267-В от 22.06.2007), совокупного накопленного купонного дохода по облигациям, процентов за пользование чужими денежными средствами,

а также оплаты номинальной стоимости 1 870 696 штук облигаций ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-36267-В от 29.04.2008), совокупного накопленного купонного дохода по облигациям, процентов за пользование чужими денежными средствами.

Указанными облигациями Истец владеет в качестве доверительного управляющего пенсионными резервами Ханты-Мансийского НПФ на основании договора доверительного управления № 2 от 11.03.2011 г.

2. Настоящим мировым соглашением Стороны подтверждают, что солидарная непогашенная задолженность Ответчика №1 и Ответчика № 2 составляет 2 868 452 336 (два миллиарда восемьсот шестьдесят восемь миллионов четыреста пятьдесят две тысячи триста тридцать шесть) рублей 24 копейки, включая:

2.1. По облигациям ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267-R от 22.06.2007):

859 599 000 (восемьсот пятьдесят девять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч) рублей – номинальная стоимость облигаций;

47 217 773 (сорок семь миллионов двести семнадцать тысяч семьсот семьдесят три) рубля 07 копеек – сумма совокупного накопленного купонного дохода;

11 752 603 (одиннадцать миллионов семьсот пятьдесят две тысячи шестьсот три) рублей 12 копеек – процентов за пользование чужими денежными средствами в период с «14» октября 2010 года по «13» декабря 2010 года.

2.2. По облигациям ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-36267-R от 29.04.2008) сумма задолженности составляет:

1 870 696 000 (один миллиард восемьсот семьдесят шесть миллионов шестьсот девяносто шесть) рублей – номинальная стоимость облигаций;

79 162 490 (семьдесят девять миллионов сто шестьдесят две тысячи четыреста девяносто) рублей 32 копейки – сумма совокупного накопленного купонного дохода;

24 469 (двадцать четыре тысячи четыреста шестьдесят девять) рублей 73 копейки – процентов за пользование чужими денежными средствами в период с «14» июля 2010 года по «13» декабря 2010 года.

3. Стороны договорились, что солидарная непогашенная задолженность Ответчика №1 и Ответчика № 2 подлежащая выплате составляет 2 856 675 263 (два миллиарда восемьсот пятьдесят шесть миллионов шестьсот семьдесят пять тысяч двести шестьдесят три) рубля 39 копеек, которая включает в себя:

3.1. По облигациям ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267-R от 22.06.2007):

859 599 000 (восемьсот пятьдесят девять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч) рублей – номинальная стоимость облигаций;

47 217 773 (Сорок семь миллионов двести семнадцать тысяч семьсот семьдесят три) рубля 07 копеек – сумма совокупного накопленного купонного дохода;

3.2. По облигациям ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-36267-Я от 29.04.2008) сумма задолженности составляет:

1 870 696 000 (Один миллиард восемьсот семьдесят шесть миллионов шестьсот девяносто шесть) рублей – номинальная стоимость облигаций;

79 162 490 (Семьдесят девять миллионов сто шестьдесят две тысячи четыреста девяносто) рублей 32 копейки – сумма совокупного накопленного купонного дохода.

4. Истец отказывается от взыскания любых денежных средств, превышающих указанную в пункте 3 настоящего мирового соглашения денежную сумму, за исключением процентов причитающихся ему в соответствии с п.5.2 настоящего мирового соглашения, а в случае неисполнения Ответчиком №1 положений п.5.2 настоящего мирового соглашения - процентов в порядке ст. 395 ГК РФ.

5. Стороны настоящим мировым соглашением определяют порядок погашения задолженности указанной в пункте 3 настоящего мирового соглашения, следующим образом:

5.1. Истец предоставляет Ответчику № 1 и Ответчику № 2 отсрочку погашения задолженности, указанной в пункте 3 настоящего мирового соглашения, сроком на 5 (пять лет) до «05» августа 2016 года;

5.2. В течение срока, указанного в пункте 5.1 настоящего мирового соглашения, на сумму задолженности, указанную в пункте 3 начисляются проценты, определяемые Сторонами следующим образом:

- с «05» августа 2011 года по «05» августа 2014 года в размере 0,5 % годовых;

- с «05» августа 2014 года по «05» августа 2016 года в размере 8%.

5.3. При этом Ответчик № 2 обязывается перед Истцом отвечать за исполнение обязательства Ответчиком № 1 по погашению задолженности в соответствии с пунктом 5.2 настоящего мирового соглашения.

5.4. В случае досрочного погашения задолженности, указанной в п. 3 настоящего мирового соглашения, Ответчик уплачивает проценты, исчисляемые в соответствии с п. 5.2. настоящего мирового соглашения, до даты фактического погашения задолженности.

6. Стороны договорились, что указанная в пункте 3 настоящего мирового соглашения сумма является единственным, полным и достаточным возмещением всех требований Истца по принадлежащим последнему, как доверительному управляющему пенсионными резервами Ханты-Мансийского НПФ на основании договора доверительного управления № 2 от 11.03.2011г., облигациям ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267-R от 22.06.2007) в количестве 859 599 штук и облигациям ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-36267-R от 29.04.2008) в количестве 1 870 696 штук. Истец отказывается от взыскания любых денежных средств, превышающих размер задолженности, указанный в пункте 3 настоящего мирового соглашения, включая проценты, штрафы и любые возможные убытки, за исключением оговоренные в п.4 настоящего мирового соглашения. Никакие иные суммы не подлежат выплате, никакие иные действия не подлежат выполнению как со стороны Истца в отношении Ответчика № 1 и Ответчика № 2, так и, наоборот, по погашению облигаций ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 01 (государственный регистрационный номер 4-01-36267-R от 22.06.2007) и облигаций ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» серии 02 (государственный регистрационный номер 4-02-36267-R от 29.04.2008).

7. Стороны самостоятельно несут все судебные расходы по делу № А75-183/2011, в том числе оплате юридических услуг представителей.

Расходы истца по уплате государственной пошлины компенсируются в денежном выражении Истцу Ответчиком 1 в течение 2-х месяцев со дня утверждения мирового соглашения арбитражным судом.

8. Стороны подтверждают, что им известны последствия заключения настоящего мирового соглашения, установленные частью 2 статьи 150 АПК РФ, в виде прекращения производства по делу и недопустимости повторного обращения с иском в арбитражный суд по спору между теми же лицами, о том же предмете и по тем же основаниям, а также последствия неисполнения условий мирового соглашения, предусмотренные статьей 142 АПК РФ в виде его беспорочного принудительного исполнения на основании исполнительного листа.

9. Стороны подтверждают, что настоящее мировое соглашение не нарушает права и законные интересы других лиц.

10. Настоящее мировое соглашение вступает в силу с момента его утверждения Арбитражным судом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

11. В случае нелерчисления Ответчиком № 2 денежных средств в сумме и в течение сроков, установленных пунктом 5.1 настоящего мирового соглашения, Истец вправе на основании пункта 2 статьи 142 АПК РФ обратиться в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с ходатайством о выдаче исполнительного листа в отношении Ответчика № 1 и Ответчика № 2 о солидарном взыскании с указанных лиц как солидарных должников, денежных средств, указанных в пункте 3 настоящего мирового соглашения, а также начисленных в соответствии с пунктом 5.2 настоящего мирового соглашения процентов¹². Настоящее мировое соглашение составлено в четырех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр – для приобщения к материалам арбитражного дела № А75-183/2011.

«Истец»:

ООО «УК «ОРЕОЛ»



Бусарчук Т.А.

«Ответчики»:

ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»




Режзов А. В.

ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»




Гусев А.М.



Мировое соглашение
По делу №А75-9704/2010

г. Ханты-Мансийск

«20» октября 2011 года

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Ореол» (ООО «Управляющая компания «Ореол») доверительный управляющий средствами пенсионных резервов Ханты-Мансийского негосударственного пенсионного фонда именуемое в дальнейшем «Истец», в лице Бусарчук Татьяны Александровны действующего на основании доверенности №50 от 29.06.2011г., и

Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (ЗАО «ЮграИнвестСройПроекты»), именуемое в дальнейшем «Ответчик 1», в лице генерального директора Мовсиояна Вахагана Вахагановича действующего на основании Устава,

Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» (ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»), именуемое в дальнейшем «Ответчик 2», в лице генерального директора Ремезова Андрей Викторовича, действующего на основании Устава,

совместно именуемые Стороны, руководствуясь положениями главы 15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее — АПК РФ) заключили настоящее мировое соглашение по делу № А75-9704/2010 на следующих условиях:

1. Настоящее мировое соглашение заключается Сторонами по делу № А75-9704/2010 на основании ст.ст. 139, 140 АПК РФ в стадии исполнения решения Арбитражного суда Ханты-Мансийского автономного округа Югры от 20 января 2011 года по указанному делу о взыскании с Ответчика 1 и Ответчика 2 в пользу Истца задолженность по оплате купонного дохода по облигациям в сумме 96 215 620 (девятьсот шесть миллионов двести девятнадцать тысяч шестьсот двадцать пять тысяч шестьсот шестьдесят четыре копейки) рублей 56 копеек, а также взыскании с Ответчика 2 в пользу Истца процентов за пользование чужими денежными средствами в размере 1 574 260 (один миллион пятьсот семьдесят четыре тысячи двести шестьдесят) рублей 03 копейки, и расходов по уплате государственной пошлины в сумме 200 000 (двести тысяч) рублей.

2. Стороны подтверждают, что сумма основного долга Ответчика 1 и Ответчика 2 перед Истцом составляет 96 219 628 (девяносто шесть миллионов двести девятнадцать тысяч шестьсот двадцать восемь) рублей 56 копеек.

3. Стороны настоящим мировым соглашением определяют порядок погашения задолженности, указанной в пункте 2 настоящего мирового соглашения, следующим образом:

3.1. Истец предоставляет Ответчику 1 и Ответчику 2 отсрочку погашения задолженности, указанной в пункте 2 настоящего мирового соглашения, сроком на 5 (пять лет) до «20» октября 2016 года;

3.2. В течение срока, указанного в пункте 3.1 настоящего мирового соглашения, на сумму задолженности, указанную в пункте 2 настоящего мирового соглашения, начисляются проценты, определяемые Сторонами следующим образом:

- с «20» октября 2011 года по «20» октября 2014 года в размере 0,5 % годовых;
- с «21» октября 2014 года по «20» октября 2016 года в размере 8%.

3.3. Задолженность, указанная в пункте 2 настоящего мирового соглашения, а также начисленные в соответствии с пунктом 3.2 настоящего мирового соглашения проценты погашаются Ответчиком 1 и Ответчиком 2 в срок не позднее «20» октября 2016 года.

3.4. Стороны договорились, что взысканная решением арбитражного суда от 20 января 2011 года по делу № А75-9704/2010 сумма является единственным, полным и достаточным возмещением всех требований Истца. Истец отказывается от взыскания любых денежных средств, превышающих указанный размер задолженности, включая проценты, штрафы и любые возможные убытки. Никакие иные суммы не подлежат выплате, никакие иные действия не подлежат выполнению как со стороны Истца в отношении Ответчика 1 и Ответчика 2, так и, наоборот.

3.5. В случае досрочного погашения задолженности, указанной в п. 2 настоящего мирового соглашения, Ответчик 1 и Ответчик 2 уплачивают проценты, исчисляемые в соответствии с п. 3.2. настоящего мирового соглашения, до даты фактического погашения задолженности.

4. Судебные расходы по делу № А75-9704/2010, в том числе оплата юридических услуг представителей, и иные судебные расходы не подлежат возмещению другой Стороной.

Расходы по уплате государственной пошлины уплачиваются Истцу Ответчиком 2 в течение 2-х месяцев со дня утверждения мирового соглашения арбитражным судом.

5. Стороны подтверждают, что настоящее мировое соглашение не нарушает права и законные интересы других лиц.

6. Настоящее мировое соглашение вступает в силу с момента его утверждения Арбитражным судом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

7. В случае неперечисления Ответчиком 1 и Ответчиком 2 денежных средств в сумме и в течение сроков, установленных пунктами 3.1, 3.2 настоящего мирового соглашения, Взыскатель вправе на основании пункта 2 статьи 142 АПК РФ обратиться в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа – Югры с ходатайством о выдаче исполнительного листа о принудительном исполнении настоящего мирового соглашения.

8. Настоящее мировое соглашение составлено в четырех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр – для приобщения к материалам арбитражного дела № А75-9704/2010.

«Истец»:

Представитель по доверенности
ООО «Управляющая компания «Ореол»

Бусарчук Т.А.

«Ответчик 1»:

Генеральный директор
ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»



«Ответчик 2»:

Генеральный директор
ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»





Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 2 (два) листа

Т.А. Бусарчук

Т.А. Бусарчук



ЮграИнвестСтройПроект

АО «ЮграИнвестСтройПроект»
628002, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, д. 118/1
+7(3467) 388-655 - e-mail sekretar.sip@yispf.ru
www.yispf.ru

Исх. № 993-1 -о от 25.05.2018г.

Генеральному директору
ООО "УК "ОРЕОЛ" Э
Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Настоящим АО «ЮграИнвестСтройПроект» уведомляет о планируемом графике погашения солидарной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 и по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010:

1. В отношении основной суммы задолженности в размере 2 952 894 891 (Два миллиарда девятьсот пятьдесят два миллиона восемьсот девяносто четыре тысячи восемьсот девяносто один) рубль 95 копеек:

912 000 000 руб. – погашение до 31.12.2021 г.;

1 100 000 000 руб. – погашение до 31.12.2022 г.;

940 894 891,95 руб. – погашение до 31.12.2023 г.

2. В отношении суммы процентов, начисленных за период до полного погашения задолженности – погашение до 31.12.2024 г.

Окончательные условия погашения указанной задолженности будут определены соглашением о реструктуризации задолженности, проект которого сейчас находится в стадии согласования.

Представитель по доверенности
28/17 от 01.02.17г.

О.Н. Ильевых

Исх. Чусовиты П.В.



Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра
саморегулируемых организаций
оценщиков

« 12 » июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению _____
Петровской Елены Владимировны

(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация _____ *Некоммерческое*
партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ

(полное наименование организации, юридической формы)
МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

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

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

(подпись)

М.П.

12 июля 2007 г.
(дата)



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

http://armo.ru



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Попов Игорь Александрович

ИНН 292500665578

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3237-18

ДАТА ВЫДАЧИ
06.09.2018

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 06.09.2018, регистрационный номер 2095 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 28.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:
Подпись члена в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская



Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС N 180005 - 035 - 000206
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

Страхователь: Попов Игорь Александрович
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, д.7/9, кв. 1А
Паспорт РФ 11 02 831577
Выдан (когда, кем): 22.01.2003 г., отделом внутренних дел г. Мирной Архангельской области.

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ОАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 367 от 04 сентября 2014 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 608624
Дата выдачи: 03.07.2010 г.
Выдан (кем): Государственной академией повышения квалификации и повышения квалификации И.П. Пастухова

Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.


Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору проведения оценки и (или) третьи лица, которым нанесен ущерб при осуществлении страхователем оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора страхования имущественных интересов оценщиков при наступлении по закону обязанности возместить ущерб, причиненный заказчику и (или) третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности.

Настоящий Полис действует с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
С условиями страхования ознакомлен и согласен.	Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков
 И.А. Попов	Ф.И.О. Аракелова Ольга Александровна
	Доверенность № 02-15/300/17-с от 26.11.2017 г.
	Телефон: 737-03-30, доб. 108
	М.П. Иванов А.В.
	Ю.А. Аракелова

Дата выдачи полиса: 04.12.2018 г.

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 180005-035-000208
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Вальшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058327

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретателем: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

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

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 180005-035-000208 от 04 декабря 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2019 г. по 31 декабря 2019 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 180005-035-000208 от 04 декабря 2018 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»
<p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> /Г.Р. Юрьева/ М.П.</p> <p>Полное официальное наименование: Юрид. А.В. Дата выдачи документа: 04.12.2018 г.</p>	<p>Генеральный директор</p> <p> /P.C. Луценко/ М.П.</p>

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 159 (Сто пятьдесят девять) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.