

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

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РС-20/12-25-Ц

от 25 декабря 2020 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	6
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
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»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
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	11
II. Описание объекта оценки	12
2.1. Общие положения	12
2.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	12
2.3. Общие понятия	12
2.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
2.5. Финансовая информация должников	15
2.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	29
III. Анализ рынка объекта оценки	30
3.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2019 г.	30
3.2. Основные тенденции социально - экономического развития в ноябре 2020 г.	31
3.3. Прогноз социально-экономического развития	39
3.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должников	48
3.5. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)	53
3.6. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)	60
IV. Методология оценки	64
4.1. Общие положения	64
4.2. Общие понятия оценки	64
4.3. Общее описание подходов и методов оценки	64
4.4. Согласование результатов оценки	65
4.5. Выбор подходов и методов оценки	66
V. Описание процесса оценки объекта оценки	68
5.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	68
5.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	78
5.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	78
5.4. Согласование результатов оценки	78
VI. Выводы	80
VII. Перечень литературы	81
Приложение	82

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

«25» декабря 2020 г.

Уважаемая Мария Александровна!

В соответствии с Договором № РС-20/12-25 возмездного оказания оценочных услуг от «25» декабря 2020 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 25 декабря 2020 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, следующее:

1. 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, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 871 150 000

**(Один миллиард восемьсот семьдесят один миллион сто пятьдесят тысяч)
рублей**

2. 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. мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

63 187 000

**(Шестьдесят три миллиона сто восемьдесят семь тысяч)
рублей**

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



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

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Договору № РС-20/12-25 возмездного оказания оценочных услуг от «25» декабря 2020 г.

1. Объект оценки (точное описание).

Солидарная задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "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	Общество 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 мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 по состоянию на дату оценки	4 246 045 440,97 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) - 2 856 675 263,39 руб.; - величина начисленных процентов 1 389 370 177,58 руб.
Сумма задолженности по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010 по состоянию на дату оценки	143 433 179,20 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) - 96 219 628,56 руб.; - величина начисленных процентов – 47 213 550,64 руб.
График погашения задолженности по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 в соответствии с Соглашением от 21.09.2020 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в соответствии со следующим графиком: 4 квартал 2021 года – 46 041 012,80 руб. 2 квартал 2022 года – 133 300 000,00 руб. 3 квартал 2022 года – 70 400 000,00 руб. 4 квартал 2022 года – 187 878 640,00 руб. 1 квартал 2023 года – 74 880 000,00 руб. 2 квартал 2023 года – 196 200 000,00 руб. 4 квартал 2023 года – 261 000 000,00 руб. 1 квартал 2024 года – 76 800 000,00 руб. 2 квартал 2024 года – 132 000 000,00 руб. 3 квартал 2024 года – 96 000 000,00 руб. 4 квартал 2024 года – 144 000 000,00 руб. 1 квартал 2025 года – 240 000 000,00 руб. 4 квартал 2030 года – 1 198 175 610,59 руб.- проценты, начисленные на основной долг по ставке 8% годовых, будут погашены после возврата полной суммы основного долга в срок до 31.12.2030 года.
График погашения задолженности по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010 в соответствии с Соглашением от 21.09.2020 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в соответствии со следующим графиком: 4 квартал 2021 года – 64 404 000,00 руб. 4 квартал 2030 года – 31 815 628,56 руб. - проценты, начисленные на основной долг по ставке 8% годовых, будут погашены после возврата полной суммы основного долга в срок до 31.12.2030 года.

Наименование характеристики	Значение
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011	8% годовых
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010	8% годовых

2. Имущественные права на объект оценки. Право собственности. Собственником объекта оценки является Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "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 «25» декабря 2020 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 оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- 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.

- Оценщик исходит из допущения о том, что с последней даты составления отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» до даты оценки 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.
- 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, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

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

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

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

4. 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 Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» до даты оценки (25.12.2020 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 Соглашения от 21.09.2020 г. и задания на оценку.*

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. 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. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».</p>
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	<p>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.</p>
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	igor.popov@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО (в соответствии с Выпиской из ЕГРЮЛ)	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Буженинова 30 с 3, 2 этаж. Адрес для корреспонденции 115184, г. Москва, а/я 10.
Саморегулируемая организация оценщиков	<p>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.</p>
Страхование гражданской ответственности	<p>Попов Игорь Александрович Полис страхования ответственности № 190005-035-000184, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.</p>

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-20/12-25 возмездного оказания оценочных услуг от «25» декабря 2020 г.
Дата составления отчета	25 декабря 2020 г.
Порядковый номер отчета	РС-20/12-25-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 Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "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	Общество 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.

Наименование характеристики	Значение
Сумма задолженности по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 по состоянию на дату оценки	4 246 045 440,97 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) - 2 856 675 263,39 руб.; - величина начисленных процентов 1 389 370 177,58 руб.
Сумма задолженности по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010 по состоянию на дату оценки	143 433 179,20 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) - 96 219 628,56 руб.; - величина начисленных процентов – 47 213 550,64 руб.
График погашения задолженности по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 в соответствии с Соглашением от 21.09.2020 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в соответствии со следующим графиком: 4 квартал 2021 года – 46 041 012,80 руб. 2 квартал 2022 года – 133 300 000,00 руб. 3 квартал 2022 года – 70 400 000,00 руб. 4 квартал 2022 года – 187 878 640,00 руб. 1 квартал 2023 года – 74 880 000,00 руб. 2 квартал 2023 года – 196 200 000,00 руб. 4 квартал 2023 года – 261 000 000,00 руб. 1 квартал 2024 года – 76 800 000,00 руб. 2 квартал 2024 года – 132 000 000,00 руб. 3 квартал 2024 года – 96 000 000,00 руб. 4 квартал 2024 года – 144 000 000,00 руб. 1 квартал 2025 года – 240 000 000,00 руб. 4 квартал 2030 года – 1 198 175 610,59 руб.- проценты, начисленные на основной долг по ставке 8% годовых, будут погашены после возврата полной суммы основного долга в срок до 31.12.2030 года.
График погашения задолженности по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010 в соответствии с Соглашением от 21.09.2020 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в соответствии со следующим графиком: 4 квартал 2021 года – 64 404 000,00 руб. 4 квартал 2030 года – 31 815 628,56 руб. - проценты, начисленные на основной долг по ставке 8% годовых, будут погашены после возврата полной суммы основного долга в срок до 31.12.2030года.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011	8% годовых
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010	8% годовых

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

Поход/наименование	Задолженность по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011	Задолженность по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010
Доходный подход	1 871 150 000 руб.	63 187 000 руб.
Сравнительный подход	не использовался	не использовался
Затратный подход	не использовался	не использовался
Итоговая стоимость	1 871 150 000 руб.	63 187 000 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 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011	копия
Мировое соглашение от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010	копия
Бухгалтерский баланс Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» с 31.12.2015 г. по 30.09.2020 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» с 31.12.2015 г. по 30.09.2020 г.	копия
Расшифровка долгосрочных финансовых вложений Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» на 30.09.2020 г.	копия
Соглашение от 21.09.2020 г.	копия
Бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» на 30.09.2020 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 выходящего 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

Солидарная задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "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	Общество 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 мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 по состоянию на дату оценки	4 246 045 440,97 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) - 2 856 675 263,39 руб.; - величина начисленных процентов 1 389 370 177,58 руб.
Сумма задолженности по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010 по состоянию на дату оценки	143 433 179,20 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) - 96 219 628,56 руб.; - величина начисленных процентов – 47 213 550,64 руб.

Наименование характеристики	Значение
График погашения задолженности по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 в соответствии с Соглашением от 21.09.2020 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в соответствии со следующим графиком: 4 квартал 2021 года – 46 041 012,80 руб. 2 квартал 2022 года – 133 300 000,00 руб. 3 квартал 2022 года – 70 400 000,00 руб. 4 квартал 2022 года – 187 878 640,00 руб. 1 квартал 2023 года – 74 880 000,00 руб. 2 квартал 2023 года – 196 200 000,00 руб. 4 квартал 2023 года – 261 000 000,00 руб. 1 квартал 2024 года – 76 800 000,00 руб. 2 квартал 2024 года – 132 000 000,00 руб. 3 квартал 2024 года – 96 000 000,00 руб. 4 квартал 2024 года – 144 000 000,00 руб. 1 квартал 2025 года – 240 000 000,00 руб. 4 квартал 2030 года – 1 198 175 610,59 руб.- проценты, начисленные на основной долг по ставке 8% годовых, будут погашены после возврата полной суммы основного долга в срок до 31.12.2030 года.
График погашения задолженности по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010 в соответствии с Соглашением от 21.09.2020 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в соответствии со следующим графиком: 4 квартал 2021 года – 64 404 000,00 руб. 4 квартал 2030 года – 31 815 628,56 руб. - проценты, начисленные на основной долг по ставке 8% годовых, будут погашены после возврата полной суммы основного долга в срок до 31.12.2030 года.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011	8% годовых
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010	8% годовых

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-20/12-25 возмездного оказания оценочных услуг от «25» декабря 2020 г. величина задолженности по состоянию на дату оценки составляет:

- 4 246 045 440,97 руб. (из которых, 2 856 675 263,39 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 1 389 370 177,58 руб. величина начисленных процентов);
- 141 414 144,37 руб. (из которых, 96 219 628,56 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 45 194 515,81 руб. величина начисленных процентов).

Погашение задолженности по мировому соглашению от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011 осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» в соответствии с установленным в Соглашение от 21.09.2020 г. графиком.

Погашение задолженности по мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010 осуществляется Обществом с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» в соответствии с установленным в Соглашение от 21.09.2020 г. графиком.

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 Соглашением от 21.09.2020 г. предполагается, что обязательства по погашению задолженности возлагаются на Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс», т.к. указанное общество обязуется осуществить погашения вышеуказанной солидарной задолженности.

Исходя из сказанного, в рамках настоящей оценки, проводился анализ финансовой информации Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс».

2.5.1. Анализ финансовых результатов

В рамках настоящей оценки проводился анализ финансовых результатов Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс».

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 (ЕВИТ) 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 2015 г. по 9 мес. 2020 г.

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

Таблица 2.

Исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» (тыс. руб.)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	9 мес. 2020 года
Выручка от реализации	0	0	0	0	1 342	338 031
Себестоимость	0	0	0	0	-1 354	-231 209
Валовая прибыль	0	0	0	0	-12	106 822
Коммерческие расходы	0	0	0	0	-25	-523
Управленческие расходы	-997	-365	-4	-228	-544	-636
Прибыль (убыток) от продаж	-997	-365	-4	-228	-581	105 663
Проценты к получению	0	0	0	0	63 398	402 043
Проценты к уплате	81 594	405 720	286 168	286 160	112 106	0
Доходы от участия в других организациях	-545 621	-177 601	-417 445	-323 007	-323 256	-242 845
Прочие операционные доходы	13 939	1 742	0	0	361 467	121 211
Прочие операционные расходы	-6	-192 902	-9 009	-1	-184 886	-585 837
Прибыль (убыток) до налогообложения	-451 091	36 594	-140 290	-37 076	28 248	-199 765
Текущий налог на прибыль	0	0	0	0	-2 825	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	-188	0
Отложенные налоговые активы	49 518	-56 088	108 629	7 415	-2 601	38 073
Прочее	0	0	0	0	0	-6
Чистая прибыль	-401 573	-19 493	-31 661	-29 661	22 634	-161 698

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 ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс», (тыс. руб.)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	0	0	0	0	1 342	338 031
Себестоимость реализации (без амортизации)	0	0	0	0	-1 354	-231 209
Валовая прибыль (Gross margin)	0	0	0	0	-12	106 822
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-997	-365	-4	-228	-569	-1 159
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	9 мес. 2020 года
Прибыль от реализации (Sales Margin)	-997	-365	-4	-228	-581	105 663
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	13 933	-191 160	-9 009	-1	176 581	-464 626
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	12 936	-191 525	-9 013	-229	176 000	-358 963
Амортизация	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	12 936	-191 525	-9 013	-229	176 000	-358 963
Проценты к уплате	-545 621	-177 601	-417 445	-323 007	-323 256	-242 845
Проценты к получению	81 594	405 720	286 168	286 160	112 106	0
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	63 398	402 043
Прибыль до налогообложения (EBT)	-451 091	36 594	-140 290	-37 076	28 248	-199 765
Налог на прибыль и аналогичные платежи	49 518	-56 088	108 629	7 415	-5 614	38 067
Чистая прибыль	-401 573	-19 493	-31 661	-29 661	22 634	-161 698

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

Таблица 4.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»,
(вертикальная сравнительная форма)**

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	n/a	n/a	n/a	n/a	100,0%	100,0%
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	n/a	n/a	n/a	-100,9%	-68,4%
Валовая прибыль (Gross margin)	n/a	n/a	n/a	n/a	-0,9%	31,6%
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	n/a	n/a	n/a	n/a	-42,4%	-0,3%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	n/a	n/a	n/a	n/a	-43,3%	31,3%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	13158,0%	-137,5%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	n/a	n/a	n/a	n/a	13114,8%	-106,2%
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	n/a	n/a	n/a	n/a	13114,8%	-106,2%
Проценты к уплате	n/a	n/a	n/a	n/a	-24087,6%	-71,8%
Проценты к получению	n/a	n/a	n/a	n/a	8353,7%	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	4724,1%	118,9%
Прибыль до налогообложения (EBT)	n/a	n/a	n/a	n/a	2104,9%	-59,1%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	n/a	n/a	n/a	-418,3%	11,3%
Чистая прибыль	n/a	n/a	n/a	n/a	1686,6%	-47,8%

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

Таблица 5.

**Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»,
(горизонтальная сравнительная форма)**

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-59,8%	-63,4%	-98,9%	5600,0%	149,6%	503,6%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	-59,8%	-63,4%	-98,9%	5600,0%	154,8%	-55132,8%
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-99621,4%	-1472,0%	-95,3%	-100,0%	17658200,0%	-907,5%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	-618,3%	-1580,6%	-95,3%	-97,5%	-76955,9%	-726,0%
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	-618,3%	-1580,6%	-95,3%	-97,5%	-76955,9%	-726,0%

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	9 мес. 2020 года
Проценты к уплате	4097,1%	-67,4%	135,0%	-22,6%	0,1%	0,4%
Проценты к получению	235,6%	397,2%	-29,5%	0,0%	-60,8%	-100,0%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (ЕВТ)	-5216,2%	-108,1%	-483,4%	-73,6%	-176,2%	-176,2%
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-2908,7%	-213,3%	-293,7%	-93,2%	-175,7%	-163,2%
Чистая прибыль	-5792,8%	-95,1%	62,4%	-6,3%	-176,3%	-179,5%

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

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

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

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

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 должника

В рамках настоящей оценки проводился анализ структуры активов и обязательств Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс».

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 31.12.2015 г. по 30.09.2020 г.

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

Таблица 6.

Скомпилированный исторический баланс ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0
Основные средства	0	0	0	0	0	0
Незавершенное строительство	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	3 523 336	3 766 058	2 744 846	2 678 783
Отложенные налоговые активы	63 391	7 303	115 932	123 347	120 746	158 806
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	932 304	891 080
Итого внеоборотные активы	63 391	7 303	3 639 268	3 889 405	3 797 896	3 728 669
Запасы	0	0	0	0	36 467	92 787
НДС по приобретенным ценностям	0	0	0	31	5 042	15 125
Дебиторская задолженность	3 340 240	3 634 558	397 174	0	1 178 628	1 495 824
Краткосрочные финансовые вложения	508 234	344 849	336 079	776 431	0	0
Денежные средства	28	27	0	0	80	1 558
Прочие оборотные активы	0	0	0	0	185	166
Итого оборотные активы	3 848 502	3 979 434	733 253	776 462	1 220 402	1 605 460
БАЛАНС	3 911 893	3 986 737	4 372 521	4 665 867	5 018 298	5 334 129
Уставный капитал	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0	0	0
Нераспределенная прибыль / непокрытый убыток	-768 142	-787 635	-819 296	-848 956	-826 322	-988 020
Итого собственный капитал	-767 142	-786 635	-818 296	-847 956	-825 322	-987 020
Долгосрочные заёмные средства	3 733 203	3 919 880	3 919 880	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	188	183
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	3 733 203	3 919 880	3 919 880	0	188	183
Краткосрочные заёмные средства	853 408	853 483	1 270 927	5 513 814	5 837 070	6 039 074
Кредиторская задолженность	92 424	10	10	10	6 362	281 893
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0
Итого краткосроч. обязательства	945 832	853 493	1 270 937	5 513 824	5 843 432	6 320 966
БАЛАНС	3 911 893	3 986 737	4 372 521	4 665 867	5 018 298	5 334 129

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.

Скомпилированный исторический баланс ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
Нематериальные активы	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%
Нематериальные поисковые активы	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%
Основные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Незавершенное строительство	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	80,58%	80,72%	54,70%	50,22%
Отложенные налоговые активы	1,62%	0,18%	2,65%	2,64%	2,41%	2,98%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	18,58%	16,71%
Итого внеоборотные активы	1,62%	0,18%	83,23%	83,36%	75,68%	69,90%
Запасы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,73%	1,74%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,10%	0,28%
Дебиторская задолженность	85,39%	91,17%	9,08%	0,00%	23,49%	28,04%
Краткосрочные финансовые вложения	12,99%	8,65%	7,69%	16,64%	0,00%	0,00%
Денежные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,03%
Прочие оборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	98,38%	99,82%	16,77%	16,64%	24,32%	30,10%
БАЛАНС	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Уставный капитал	0,03%	0,03%	0,02%	0,02%	0,02%	0,02%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	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%
Резервы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нераспределенная прибыль / непокрытый убыток	-19,64%	-19,76%	-18,74%	-18,20%	-16,47%	-18,52%
Итого собственный капитал	-19,61%	-19,73%	-18,71%	-18,17%	-16,45%	-18,50%
Долгосрочные заёмные средства	95,43%	98,32%	89,65%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	95,43%	98,32%	89,65%	0,00%	0,00%	0,00%
Краткосрочные заёмные средства	21,82%	21,41%	29,07%	118,17%	116,32%	113,22%
Кредиторская задолженность	2,36%	0,00%	0,00%	0,00%	0,13%	5,28%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	24,18%	21,41%	29,07%	118,17%	116,44%	118,50%
БАЛАНС	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 также 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.

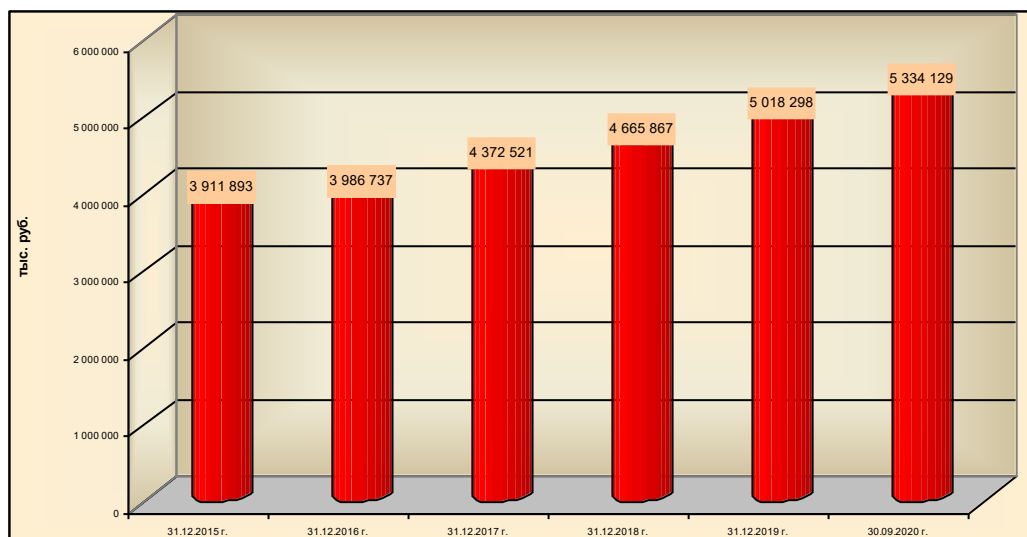


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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)
2015 г.	Рост	Источником роста являются заемные средства.
2016 г.	Рост	Источником роста являются заемные средства.
2017 г.	Рост	Источником роста являются заемные средства.
2018 г.	Рост	Источником роста являются заемные средства.
2019 г.	Рост	Источником роста являются заемные средства.
9 мес. 2020 г.	Рост	Источником роста являются заемные средства и кредиторская задолженность.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

В ретроспективном периоде отмечаются изменения в структуре источников формирования активов, заключающиеся в замещении долгосрочных заемных средств, краткосрочными заемными средствами. Подобные изменения связаны с реализацией процесса реструктуризации заемных средств.

В ретроспективном периоде в структуре активов эмитента преобладали, как внеоборотные активы, так оборотные активы.

По состоянию на последнюю отчетную дату доля внеоборотных активов составляет 69,90% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 30,10% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 2 и рис. 3.

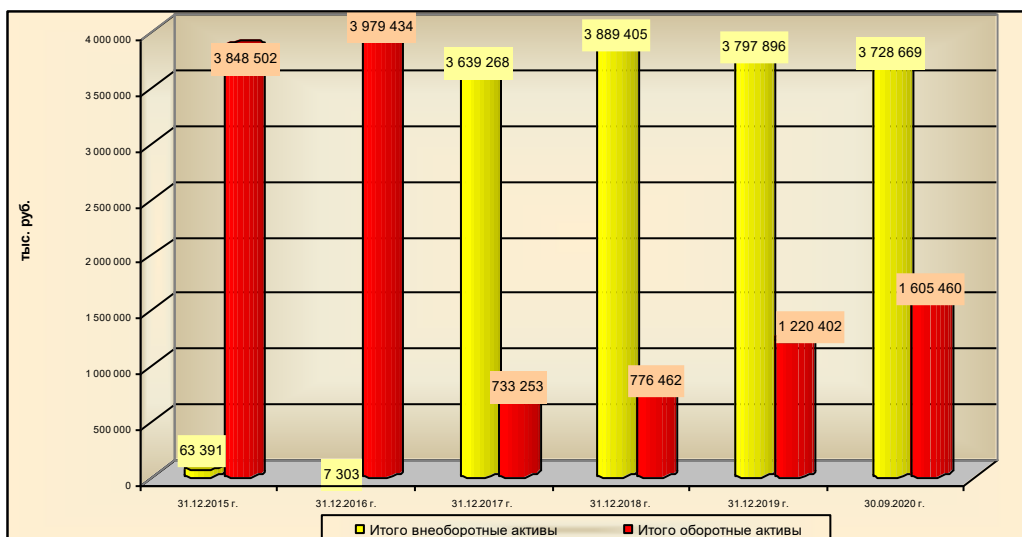


Рис. 2. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

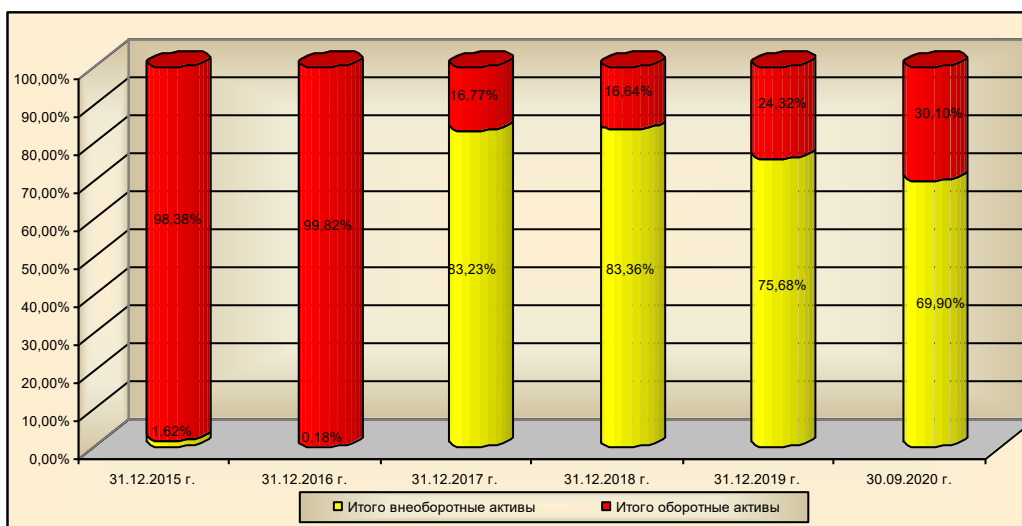


Рис. 3. Динамика изменения активов в удельном выражении

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

- долгосрочные финансовые вложения – 50,22% от совокупных активов;
- дебиторская задолженность – 28,04% от совокупных активов;
- прочие внеоборотные активы – 16,71% от совокупных активов.

Структура внеоборотных и оборотных активов представлена на рис. 4 и рис. 5.

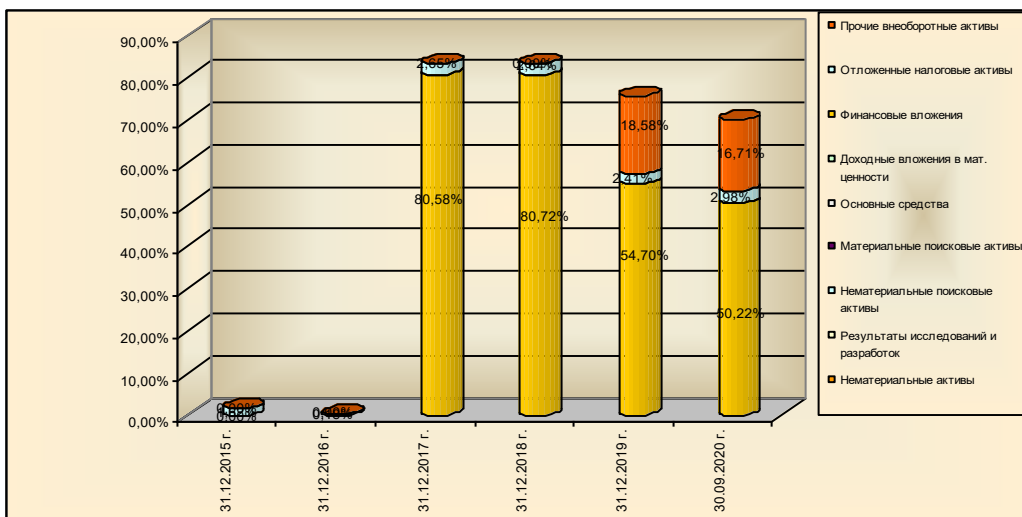


Рис. 4. Структура внеоборотных активов

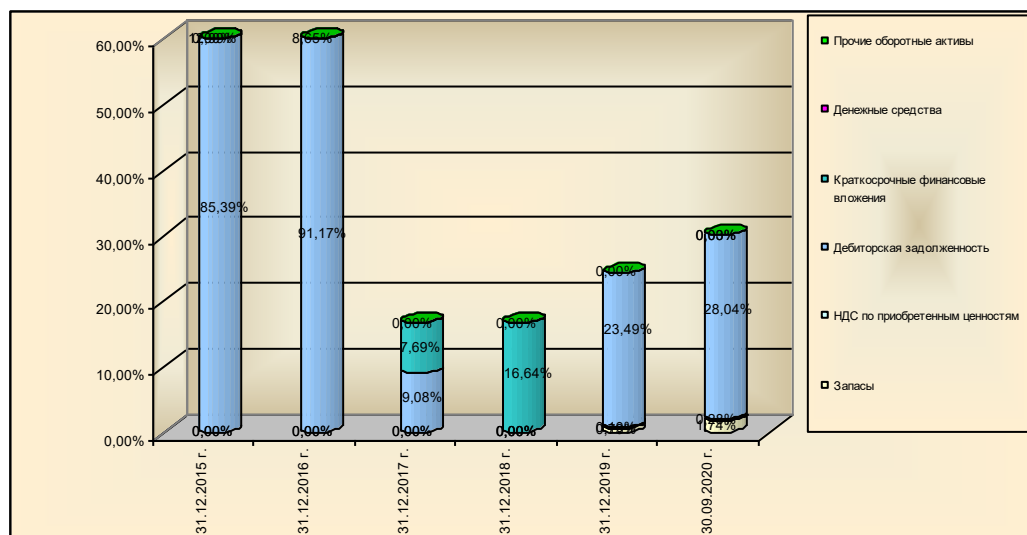


Рис. 5. Структура оборотных активов

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. Отсутствуют.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 678 783 тыс. руб.

7. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 158 806 тыс. руб.

8. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 891 080 тыс. руб.

9. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 92 787 тыс. руб.

10. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 15 125 тыс. руб.

11. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 495 824 тыс. руб.

12. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

13. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 558 тыс. руб.

14. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 166 тыс. руб.

Анализ обязательств эмитента.

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

1. Долгосрочные заёмные средства. Отсутствуют.

2. Отложенные налоговые обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 183 тыс. руб.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

4. Прочие обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

5. Краткосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 6 039 074 тыс. руб.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 281 893 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.

8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.

8. Прочие обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.

2.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

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

Таблица 9.

Основные финансовые коэффициенты

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
<u>Ликвидность</u>						
Козф. абсолютной ликвидности	0,5374	0,4041	n/a	n/a	0,0000	0,0002
Козф. быстрой ликвидности	4,0689	4,6625	0,5769	0,1408	0,2026	0,2393
Козф. текущей ликвидности	4,0689	4,6625	0,5769	0,1408	0,2089	0,2540
<u>Финансовой устойчивости</u>						
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	3 247 816	3 634 548	397 164	21	1 213 960	1 322 009
Доля СОС в выручке	n/a	n/a	n/a	n/a	904,5902	5,2098
Козф. покрытия внеоборотных активов СК	-12,1017	-107,7140	-0,2249	-0,2180	-0,2173	-0,2647
Козф. финансовой устойчивости	0,9764	1,0000	1,0000	1,0000	0,9987	0,9471
Козф. автономии	-0,1961	-0,1973	-0,1871	-0,1817	-0,1645	-0,1850
<u>Финансовый риск</u>						
Покрытие процентов	0,0237	-1,0784	-0,0216	-0,0007	0,5445	-1,4782
Доля долга в инвестированном капитале	1,2009	1,1973	1,1871	1,1817	1,1647	1,1954
Кредиты банков / Собственный капитал	-5,9788	-6,0681	-6,3434	-6,5025	-7,0725	-6,1185
Кредиты банков / Активы всего	1,1725	1,1973	1,1871	1,1817	1,1632	1,1322
<u>Эффективность</u>						
Оборачиваемость запасов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	4 915	77
Оборачиваемость НДС, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	690	8
Оборачиваемость дебиторов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	160 283	1 084
Оборачиваемость прочих активов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	25	0
Операционный цикл, дней	0	0	0	0	165 913	1 169
Оборачиваемость кредиторов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	859	171
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	0	0
Финансовый цикл, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	165 054	998
<u>Прибыльность / рентабельность</u>						
Козф. EBITDA, %	n/a	n/a	n/a	n/a	13114,8	-106,2
Козф. EBIT, %	n/a	n/a	n/a	n/a	13114,8	-106,2
Козф. EBT, %	n/a	n/a	n/a	n/a	2104,9	-59,1
Козф. прибыли после налогов, %	n/a	n/a	n/a	n/a	1686,6	-47,8
Отдача на собственный капитал, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Отдача на инвестированный капитал, %	0,27	-3,93	-0,17	0,00	2,91	-7,60
Отдача на активы, %	-10,39	-0,49	-0,76	-0,66	0,47	-4,16

* 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	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
Рентабельность собственного капитала, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Уровень собственного капитала, %	-0,1961	-0,1973	-0,1871	-0,1817	-0,1645	-0,1850
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	-12,10	-107,71	-0,22	-0,22	-0,22	-0,26
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	859	171
Длительность цикла самофинансирования, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	165 054	998

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
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

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

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

Таблица 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 эмитента за период с 31.12.2015 г. по 30.09.2020 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 13 – табл. 18.

Таблица 13.

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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	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 2016 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2017 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	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 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 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 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.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 9 мес. 2020 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 6.

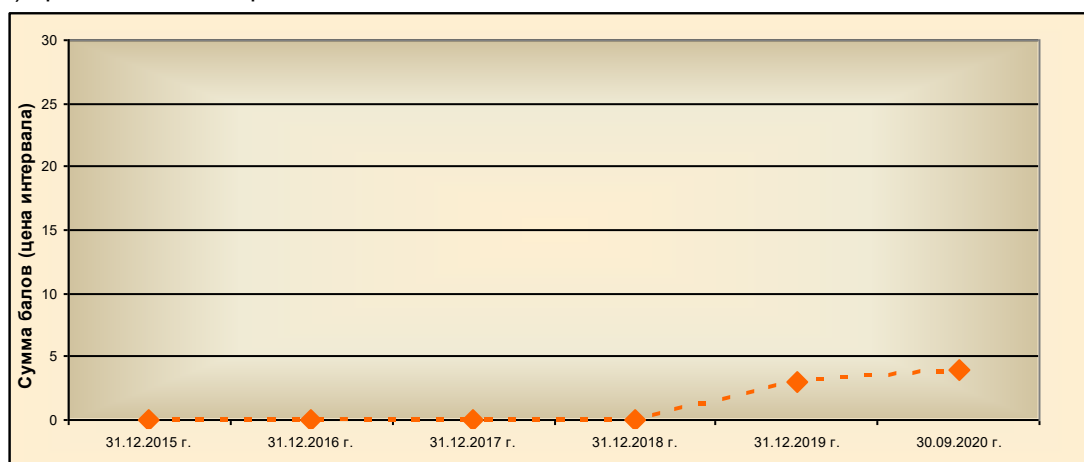


Рис. 6. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Без изменений	0,00	0,00	0,00	100,00
Рискованность бизнеса	Без изменений	0,00	0,00	0,00	100,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Без изменений	0,00	0,00	0,00	100,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Рост	0,00	0,00	16,67	83,33
Качество управления бизнесом	Рост	0,00	33,33	0,00	66,67

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 13 – табл. 19 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность эмитента относится к группе финансовой привлекательности С.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – удовлетворительная (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 2019 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2019 г. представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	103,6
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	105,4
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	104,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6	40,0

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

качества человеческого капитала.

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

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

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

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
 - 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
 - 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
 - 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%.

3.2. Основные тенденции социально - экономического развития в ноябре 2020 г.

Краткие итоги

На ценовую динамику продолжает влиять сочетание разнородных факторов противоположной направленности. Повторное введение части ограничений в России и за рубежом, с одной стороны, негативно влияет на спрос, приостанавливая процесс восстановления экономики и создавая дезинфляционное давление. С другой стороны, это удлиняет время действия шоков предложения, носящих проинфляционный характер. При этом мягкая денежно-кредитная политика продолжает поддерживать экономическую активность и внутренний спрос. Текущий уровень инфляционного давления с поправкой на влияние временных и разовых факторов остается вблизи 4%.

В ноябре годовая инфляция превысила 4% и, вероятно, начнет снижаться только в середине первого полугодия 2021 г. после прохождения локального максимума. Это отчасти связано с эффектом низкой базы. Эффект переноса в потребительские цены произошедшего с марта 2020 г. ослабления рубля проявляется медленнее и длится дольше, чем в прошлых эпизодах. С поправкой на это мы полагаем, что рост потребительских цен по-прежнему соответствует траектории 4%-ной сезонно сглаженной инфляции, при сохраняющейся высокой волатильности в динамике цен на отдельные товары и компоненты индекса цен.

В ноябре оперативные индикаторы в целом указывали на приостановку роста экономики при усилении разнонаправленности отраслевой динамики. Так, в отдельных отраслях, особенно сферы услуг, снижение спроса усилилось, реагируя на рост числа заболеваний коронавирусом. В экспортных отраслях восстановление продолжилось.

На российском финансовом рынке в конце ноября преобладали позитивные тенденции из-за увеличения глобального аппетита к риску на фоне прошедших выборов в США и положительных новостей о разработке вакцин.

Инфляция

В ноябре годовая инфляция составила 4,4%. Опережающие индикаторы роста цен, в том числе

цены производителей потребительских товаров и опросные данные предприятий, а также растянутое во времени влияние ослабления рубля на цены указывают на возможность сохранения повышенных текущих месячных темпов роста цен (с поправкой на сезонность) в ближайшие месяцы вследствие роста издержек, несмотря на ослабление спроса из-за реакции на рост заболеваемости коронавирусом. С учетом низкой базы прошлого года это обусловит вероятное дальнейшее некоторое повышение годовой инфляции вплоть до середины первого полугодия 2021 г., после чего этот показатель будет возвращаться к 4%.

Значительный рост числа инфицированных коронавирусом негативно влияет на экономическую активность и может усилить дезинфляционные риски со стороны спроса, несмотря на наблюдавшееся опережающее закрытие разрыва выпуска в потребительских отраслях экономики. Вместе с тем ускорение роста цен по широкому кругу компонент потребительской корзины в ноябре отражает действие сразу нескольких проинфляционных факторов на стороне предложения, часть из которых может носить более длительный характер на фоне повторного введения некоторых «коронавирусных» ограничений.

В результате одновременное действие дезинфляционных и проинфляционных факторов в ближайшее время, вероятно, продолжится. При этом влияние на ценовую динамику проинфляционных факторов, которые носят преимущественно временный характер (в частности, связанных с ослаблением рубля), будет постепенно уменьшаться. Влияние же дезинфляционных факторов будет определяться продолжительностью действия коронавирусных ограничений и последствий пандемии для совокупного спроса.

Произошедшее смягчение ДКП в этом году с учетом временных лагов будет компенсировать действие дезинфляционных факторов со стороны спроса в 2021 году. Потребуется ли дополнительная компенсация более растянутого во времени восстановления спроса, будет зависеть от многого, в том числе от силы и продолжительности действия проинфляционных факторов.

Потребительские цены

В ноябре потребительские цены повысились на 0,71% м/м NSA после 0,43% м/м NSA, что с учетом низкой базы прошлого года привело к продолжению ускорения годовой инфляции до 4,42% с 3,99% в октябре.

Месячный рост потребительских цен по итогам ноября второй месяц подряд оказался выше траектории, соответствующей инфляции 4% в пересчете на год. Сезонно сглаженный рост цен остался повышенным, составив в ноябре 7,34% м/м SAAR после 5,86% м/м SAAR в октябре.

В ноябре ускорение роста цен затронуло широкий набор компонент, входящих в ИПЦ, что может указывать на одновременное действие проинфляционных факторов со стороны предложения – как временного, так и устойчивого характера. С одной стороны, в ноябре сохранилось заметное влияние краткосрочных факторов: сокращение предложения на отдельные категории продовольственных товаров и рост издержек под влиянием растянутого во времени эффекта переноса от ослабления рубля с марта 2020 года. С другой стороны, в условиях продолжительного действия противозидемических мер могут значительно возрастать связанные с этим издержки на единицу продукции (особенно в сфере услуг), которые производители частично переносят на потребителя. Этот процесс приобретает устойчивый характер.

Инфляция и ее компоненты, а также рост цен, соответствующий инфляции представлены ниже.



В ноябре темп роста цен продовольственных товаров заметно ускорился – до 10,83% SAAR (0,86% м/м SA) после 5,81% SAAR (0,47% м/м SA) в октябре. Основными драйверами роста цен, как и в октябре, оставались сахар и подсолнечное масло. При этом заметно расширилось число категорий, рост цен на которые ускорился. Прежде всего, это относится к хлебобулочным, макаронным и крупяным изделиям. Рост мировых цен на зерно вкупе с ослаблением рубля привел к увеличению внутренних цен на зерно до рекордных уровней даже на фоне хорошего урожая. Удорожание зерна также могло транслироваться в рост цен на мясо кур и яйца вследствие повышения себестоимости

кормов. Кроме данных продуктовых категорий, ускоренные темпы роста цен наблюдались на рыбу и рыбопродукты.

Темпы удорожания непродовольственных товаров в ноябре остались повышенными на фоне действия эффекта переноса от ослабления рубля. Рост цен в данном сегменте составил в ноябре 6,48% SAAR (0,52% м/м SA) после 7,13% SAAR (0,58% м/м SA) в октябре. Повышенный рост цен продолжает наблюдаться на товары, зависящие от динамики валютного курса: легковые автомобили, электротовары и другие бытовые приборы, персональные компьютеры, некоторые виды строительных материалов и мебели. В ноябре также продолжился рост цен на медикаменты под влиянием увеличения спроса из-за ухудшения эпидемической ситуации.

Удорожание услуг в ноябре составило 4,05% SAAR (0,33% м/м SA) после 4,44% SAAR (0,36% м/м SA). Сохранение роста цен на этот компонент ИПЦ вблизи 4% в пересчете на год при незначительном влиянии эффекта переноса от ослабления рубля указывает на компенсацию дезинфляционного влияния низкого спроса ростом издержек в динамике розничных цен.

Цены производителей

В октябре цены производителей промышленных товаров впервые с августа 2019 г. продемонстрировали рост в годовом выражении, увеличившись на 0,7% г/г. Основной вклад в динамику показателя внесли обрабатывающие отрасли, где рост цен ускорился до 3,1% г/г с 1,5% г/г в сентябре. Сдерживающее влияние на цены производителей продолжает оказывать снижение цен в секторах добычи нефти и производства нефтепродуктов.

Рост цен производителей потребительских товаров продолжает ускоряться: до 7,5% г/г в октябре с 5,5% г/г в сентябре. Основной вклад в ускорение роста показателя внесла динамика цен производителей пищевых продуктов (+8,3% г/г в октябре после +5,4% г/г в сентябре). По многим категориям пищевых продуктов в октябре наблюдалось ускорение роста (прекращение снижения) цен под влиянием продолжающегося роста издержек, в том числе вследствие ослабления рубля в III квартале. Повышенными темпами продолжают расти цены производителей сахара (+56,0% г/г), а также масел и жиров (+32,0% г/г), чему способствует сокращение внутреннего производства и рост мировых цен. Если наблюдаемое с начала ноября укрепление рубля на фоне произошедшего некоторого улучшения внешнего фона окажется устойчивым, то это может сдержать дальнейший рост цен в потребительском сегменте. Однако даже при таком сценарии постепенное восстановление потребительского спроса, динамика которого остается стабильной, несмотря на усиление пандемии осенью, скорее всего, будет препятствовать ярко выраженному развороту в динамике цен производителей потребительских товаров.

Цены производителей отдельных потребительских товаров, взвешенных с использованием структуры потребительских расходов населения для расчета ИПЦ, в октябре повысились на 4,5% г/г после 2,7% г/г в сентябре и оказались выше значения ИПЦ, рассчитанного для аналогичной корзины потребительских товаров (на 0,9 п.п.). Это указывает на вероятное сохранение значимого влияния со стороны цен производителей и издержек в ближайшие месяцы.

Рост цен производителей инвестиционных товаров также ускорился, но в целом остается умеренным. В октябре цены производителей промежуточных товаров после длительного снижения перешли к росту в годовом выражении. Основная причина – резкое ускорение темпов роста цен в металлургии (11,1% г/г в октябре после 5,0% г/г в сентябре), что может быть связано с переносом ослабления рубля в цены.

Динамика потребительских цен и цен производителей представлена ниже.



Ценовые индексы PMI в октябре

Ценовые индексы PMI указывают на ускорение роста отпускных цен в обрабатывающей промышленности и остающийся повышенным их рост в сфере услуг, несмотря на ослабление экономической активности. Основная причина – перенос ускоряющегося роста закупочных цен, вызванный не только ослаблением рубля, но и действием прочих факторов, повышающих издержки

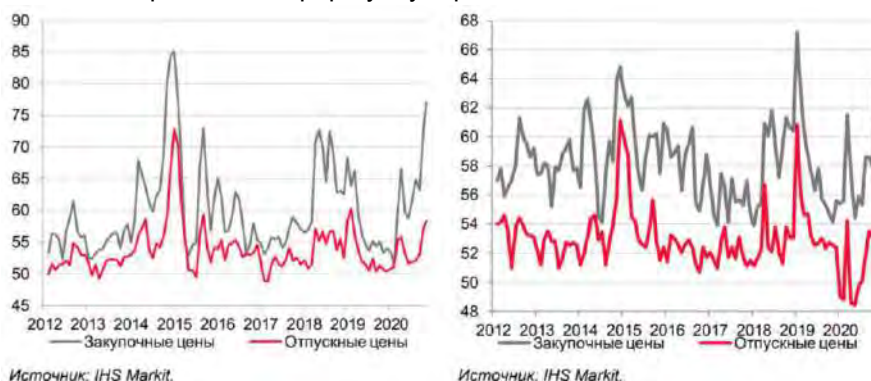
предприятий, причем не только временного характера.

Индекс отпускных цен в обрабатывающей промышленности вырос в октябре до 58,3 п. с 57,1 п. в октябре, указывая на ускорение роста цен на конечную продукцию производителей до максимального уровня с начала 2019 г., когда на динамике цен сказывалось увеличение базовой ставки НДС с 18 до 20%. Ускорение роста цен происходит на фоне ухудшения динамики выпуска и новых заказов, указывая на переключивание в конечные цены выросших издержек. Индекс закупочных цен вырос в ноябре до 77,1 п., максимального уровня с февраля 2015 г., как из-за ослабления рубля, так и из-за повышения цен на сырье поставщиками.

В сфере услуг индекс отпускных цен стабилизировался в диапазоне 53–54 п. (53,6 п. в ноябре), указывая на повышенное инфляционное давление относительно уровня второго полугодия 2019 – начала 2020 гг., которое вызвано переносом части роста издержек. Индекс закупочных цен вырос в ноябре до 64,5 п., максимального уровня с января 2019 года. Помимо ослабления рубля, которое является временным фактором, респонденты отмечают в качестве факторов увеличения издержек рост затрат на поддержание санитарных условий на рабочих местах и повышение зарплат (даже на фоне отмечаемого в опросах снижения занятости). Их действие является более продолжительным и устойчивым.

В первом полугодии падение спроса вызвало снижение инфляционного давления в сфере услуг: индексы отпускных цен даже опускались ниже отметки 50 п., сигнализируя о возможном снижении цен. Текущий эпизод ухудшения эпидемической ситуации сопровождается гораздо более мягкой реакцией экономической активности в секторе услуг, которая не создает значительного дезинфляционного давления.

Ценовые индексы PMI в обработке и сфере услуг представлены ниже.



Экономическая динамика

Наблюдаемое осенью ухудшение эпидемической ситуации по масштабу превосходит весенний эпизод. При этом оперативные индикаторы указывают на то, что негативное влияние пандемии на экономическую активность в IV квартале будет гораздо меньшим, чем в II квартале. Это объясняется, прежде всего, более мягким характером текущих ограничительных мер. При этом масштаб снижения мобильности населения сейчас меньше, чем весной, даже в странах, которые ввели общенациональные карантинные.

Накопленный опыт введения ограничительных мер, который выразился, в том числе, в лучшей подготовленности систем здравоохранения, позволяет властям более тонко и точно балансировать между рисками дальнейшего распространения болезни и ограничения экономической активности. Также в текущей ситуации не происходит значительного нарастания проблем с глобальными производственными цепочками. Во-первых, эпидемическая обстановка в Китае, который вовлечен в значительную часть мировых производственных процессов, за последнее время стабилизировалась. Во-вторых, осенние ограничительные меры в ключевых экономиках, как правило, не затрагивают значительным образом производственную деятельность.

Динамика оперативных индикаторов состояния деловой активности указывает на признаки стабилизации экономической активности в России на уровне сентября – октября при отсутствии выраженной реакции на ухудшение эпидемической ситуации, за исключением некоторых секторов услуг.

В отраслях, ориентированных на потребительский спрос, уровень платежей остается стабильным и находится выше докоронавирусного уровня. При этом внутри данной группы прослеживается перераспределение спроса от потребительских услуг к потреблению товаров под влиянием частичного возврата ограничительных мер и усиления самоограничений. Другие индикаторы также указывают на изменение структуры потребления в связи с текущим ростом заболеваемости, свидетельствуя при этом о стабилизации или небольшом снижении потребительской активности в ноябре.

Косвенные индикаторы указывают на то, что уровень производственной активности в ноябре оставался стабильным. Отставание от значений прошлого года уровня потребления электроэнергии, индикатора активности в энергоемких промышленных отраслях – в ноябре оставалось умеренным, как и в октябре. Объемы погрузки на сети железных дорог в ноябре несколько снизились. На возобновление снижения выпуска и новых заказов в обрабатывающей промышленности указывает динамика соответствующих индексов PMI.

Основные риски для динамики экономической активности в мире связаны с дальнейшим развитием эпидемической ситуации. С одной стороны, новости о разработке и успешном испытании вакцины и возможность проведения массовой вакцинации к концу 2021 г. снижают риски существенного негативного влияния пандемии на динамику экономической активности. С другой стороны, повышенный уровень неопределенности будет оказывать продолжительный эффект как на потребительскую, так и на инвестиционную активность, сдерживая дальнейшее восстановление глобальной экономики даже по мере ожидаемой постепенной нормализации эпидемической обстановки.

Индексы PMI

Ноябрьское снижение индекса IHS PMI в российской экономике указывает на приостановку восстановительного роста деловой активности в связи с ухудшением эпидемической ситуации.

Ухудшение наблюдалось в динамике внутреннего спроса и производства. При этом для промышленных предприятий внешний спрос растет второй месяц подряд, а в сфере услуг продолжает снижаться.

В целом негативные эффекты на экономическую активность окажутся гораздо более ограниченными по сравнению с весной этого года благодаря точечному характеру действующих ограничительных мер.

Сводный индекс PMI по выпуску в ноябре немного вырос относительно октября: с 47,1 до 47,8 п. Динамика индекса указывает на снижение объемов производства в экономике второй месяц подряд на фоне ослабления спроса. Это, в свою очередь, привело к дальнейшему сокращению занятости, так как респонденты отмечают снижение нагрузки на производственные мощности. Результаты опроса в ноябре показали разнонаправленную динамику по экспортным заказам: ускорение роста в обработке и усиление снижения в услугах. Это может отражать более жесткий характер действующих в странах – торговых партнерах России ограничений, в большей степени сдерживающий активность в секторе услуг.

Замедление снижения сводного индекса PMI и деловой активности в целом по экономике объясняется более медленным падением в сфере услуг в ноябре по сравнению с октябрём. Нужно отметить, что текущий эпизод снижения активности заметно отличается по своей структуре и характеру от весеннего периода действия ограничительных мер. В марте–мае наиболее пострадавшим от действия ограничений оказался сектор услуг, который показывал существенно более слабую динамику, чем промышленность. Результаты опроса IHS свидетельствуют о том, что текущие ограничительные меры сильнее воздействуют на активность в обрабатывающей промышленности: индекс PMI в обработке просел сильнее, чем в сфере услуг. При этом важно отметить, что текущее ухудшение конъюнктуры было не таким сильным, как в весенние месяцы. Это связано с более мягким характером действующих ограничительных мер и меньшими перебоями с поставками как внутри страны, так и из-за рубежа.

Индекс PMI в обрабатывающих отраслях в ноябре указывает на ухудшение динамики деловой активности в секторе, снизившись до 46,3 п. с 46,9 п. в октябре. Основная причина обусловлена негативным эффектом на внутренний спрос от частичного возобновления ограничительных мер, связанных с усилением пандемии. Несмотря на снижение индекса в октябре, в IV квартале экономика, скорее всего, покажет околонулевую динамику. Так, индекс PMI является диффузным индексом, поэтому масштаб его снижения не всегда коррелирует с глубиной снижения реальных показателей. Похожая картина наблюдалась в 2019 г. при положительных темпах роста в промышленности.

Снижение индекса PMI в ноябре может отражать увеличение количества респондентов, столкнувшихся с умеренным/небольшим снижением спроса и производства. Снижение деловой активности в ноябре было обусловлено ослаблением спроса: индекс новых заказов снизился до 44,1 п. с 44,7 п. в октябре. Данное снижение произошло под влиянием падения внутренних поставок, поскольку экспортные заказы растут второй месяц подряд (52,4 п. в ноябре и 50,3 п. в октябре).

Ослабление внутреннего спроса в ноябре привело и к ухудшению динамики выпуска: индекс снизился до 46,7 п. с 47,6 п. в октябре. Снижение производства, в свою очередь, отразилось на динамике занятости и закупочной активности. Респонденты в ноябре указывали на дальнейшее сокращение рабочих мест, закупок и оптимизацию запасов сырья и материалов.

Деловые ожидания в отношении будущих объемов производства в ноябре немного выросли по сравнению с октябрём (60,5 п. после 59 п. в октябре). Сохранение умеренного оптимизма в отношении перспектив дальнейшего восстановления деловой активности подтверждает то, что многие производители расценивают текущий эпизод снижения активности как временный.

Индекс PMI в сфере услуг в ноябре повысился (до 48,2 п. после 46,9 п. в октябре), но пока остается ниже «пограничной» отметки 50 пунктов. Падение было обусловлено уменьшением объема новых заказов (47,5 п.). Респонденты связали это с проблемами/перебоями в поступлении денежных средств/доходов у клиентов, что могло быть вызвано влиянием ограничительных мер. Внешний спрос в услугах ускорил падение до 41,4 п., снижение было самым быстрым с мая 2020 года. В отличие от обрабатывающей промышленности торговые партнеры в данном секторе испытывают на себе более сильное влияние ограничительных мер.

В ноябре занятость в сфере услуг сокращается третий месяц подряд (46,9 п.). Слабый спрос и, как следствие, снижение нагрузки на производственные мощности также оказали влияние на динамику незавершенных заказов: соответствующий подиндекс показал резкое сокращение – до 42,2 пункта. Деловые ожидания относительно перспектив на ближайшие 12 месяцев в сфере услуг в ноябре повысились до 58 п., но этот уровень соответствует историческому минимуму, если не брать в расчет период действия ограничительных мер весной этого года.

Индексы базовых отраслей

В октябре 2020 г. динамика индекса базовых отраслей (ИБО), рассчитываемого ДИП, ухудшилась (-4,4% г/г после -2,3% г/г в сентябре). Осеннее ухудшение эпидемической обстановки прервало тренд на восстановление экономики, наметившийся летом по мере постепенного снятия более жестких весенних ограничений. Ухудшение динамики ИБО в годовом выражении также связано с негативным календарным эффектом (меньшее количество рабочих дней, чем в октябре 2019 г.) и эффектом высокой базы. Вместе с тем текущее замедление экономической динамики благодаря точечному характеру ограничительных мер окажется гораздо более мягким по сравнению с II кварталом. Так, по нашим оценкам, сокращение ВВП по итогам 2020 г. окажется вблизи 4%, или даже несколько ниже данного уровня.

Отрицательные темпы роста в октябре показали все основные базовые отрасли, включая сельское хозяйство, где сокращение производства наблюдается впервые с 2018 года. В обрабатывающей промышленности и оптовой торговле выпуск в годовом выражении снизился после роста показателей в предыдущие месяцы. В строительной и транспортной деятельности темпы падения практически не изменились с сентября. Незначительное улучшение динамики наблюдалось в добыче полезных ископаемых и розничной торговле.

В октябре сокращение добычи полезных ископаемых несколько замедлилось (-8,8% г/г после -9,4% г/г в августе), однако отрасль продолжает вносить наибольший отрицательный вклад (примерно половину) в отклонение ИБО вниз от уровня прошлого года.

В обрабатывающей промышленности в октябре ситуация ухудшилась. После положительной динамики в августе–сентябре темпы роста выпуска в октябре упали до -4,4% г/г (после +0,5% г/г в сентябре). Среди отстающих отраслей – производители нефтепродуктов, строительных материалов, электрооборудования, автотранспортных и прочих транспортных средств, кожевенных изделий.

Падение показателей в промышленном секторе отражается на деятельности транспортного комплекса (-4,0% г/г после -3,9% г/г в сентябре). В деятельности трубопроводного транспорта на фоне падения нефтедобычи сокращение грузооборота составило -7,4% г/г. В то же время в деятельности железнодорожного транспорта практически по всем основным видам грузов погрузка выросла (+0,4% г/г в октябре), за исключением нефти и нефтепродуктов, железной руды и черных металлов.

В торговой деятельности сохраняются отрицательные темпы роста в розничной торговле, однако в октябре отставание от прошлогоднего уровня сократилось (-2,4% г/г после -3,0% г/г). Улучшение динамики наблюдается как в продажах продуктов питания (-3,6% г/г после -4,6% г/г), так и в непродовольственном ретейле (-1,1% г/г после -1,3% г/г). В то же время слабая потребительская активность населения и спад выпуска в промышленности негативно сказались на октябрьских показателях оптовой торговли (-1,9% г/г после +2,3% г/г).

В строительном комплексе в октябре объем работ остался практически на уровне предыдущего года (-0,1% г/г)¹¹. Среди федеральных округов (ФО) лидирующие позиции у Центрального ФО (+9,8% г/г) в основном за счет нескольких субъектов, включая Москву и Московскую область; Северо-Кавказского ФО (+18,9% г/г) при росте объемов практически во всех субъектах; Уральского ФО (+14,7% г/г) на фоне активного строительства инфраструктуры для ТЭК.

В сельском хозяйстве впервые с 2018 года производство продукции отрасли снизилось (-6,6% после +1,4% г/г в сентябре). Сокращение валового выпуска произошло на фоне отставания от

прошлого года в основном связано с добычей полезных ископаемых и смежными отраслями (транспорт, оптовая торговля). В потребительском и инвестиционном (строительство) сегментах экономики отставание гораздо меньше.

Промышленность (производство)

В октябре снижение промышленного производства в годовом выражении ускорилось до 5,9% г/г после сокращения на 3,6% г/г в сентябре. Относительно прошлого месяца объем промышленного производства несколько снизился (-0,2% м/м SA12).

Выпуск в добыче полезных ископаемых продемонстрировал небольшой рост (+0,3% м/м SA) на фоне стабилизации объемов добычи нефти.

Снижение выпуска в промышленности обусловлено сокращением объемов производства в обработке (-0,4% м/м SA), который во многом обусловлен возобновлением падения в нефтепереработке. Негативный вклад внесло снижение производства готовых металлических изделий (-6,1% м/м SA), а также в фармацевтике (-7,4% м/м SA) в результате сложностей запуска системы мониторинга движения лекарственных препаратов.

В большинстве других отраслей обрабатывающей промышленности в октябре наблюдался рост в месячном выражении с поправкой на сезонность, в том числе в крупных отраслях: металлургии (+2,7% м/м SA) и пищевой промышленности (+0,8% м/м SA).

Потребление товаров

Отсутствие масштабных ограничений активности в период осеннего подъема заболеваемости позволило обороту розничной торговли продолжить умеренный рост в октябре (0,3% м/м SA). В основе положительной динамики – ускоренный рост потребления продовольственных товаров (0,7% м/м SA), что может объясняться закупками впрок и переключением потребления с услуг общественного питания в условиях усиления самоограничений.

Снижение мобильности населения значительно замедлило восстановление сектора платных услуг. Впервые с мая годовое падение объема услуг ускорилось (-13,4% г/г), а месячный сезонно сглаженный рост объема услуг, согласно оценкам, замедлился до 2,0% м/м.

Консервативная модель потребительского поведения, сопровождаемая повышенной склонностью к сбережениям, скорее всего будет превалировать до нормализации эпидемической обстановки. Оперативная статистика потребления в ноябре подтверждает наметившийся тренд на экономию, указывая при этом на ослабление спроса в непродовольственных и сервисных категориях при сохраняющейся стабильности продуктовой розницы.

Рынок труда

В октябре уровень безработицы снизился второй месяц подряд на фоне ускорения роста числа размещенных вакансий. Улучшению ситуации на рынке труда способствует наметившийся общий тренд на постепенное восстановление деловой активности после снятия большинства весенних ограничительных мер, несмотря на признаки сдерживающего влияния на экономическую динамику в IV квартале со стороны частичного возврата ограничительных мер в связи с усилением пандемии осенью.

При этом важно учитывать, что значимые риски для экономики, связанные с эпидемической обстановкой, сохранятся и после прохождения текущего эпизода всплеска заболеваемости. Это станет одним из факторов, сдерживающих процесс дальнейшего восстановления деловой активности и связанной с этим нормализации ситуации на рынке труда.

Драйвером роста средней реальной заработной платы на 2,2% г/г в сентябре стало восстановление роста зарплат в частном секторе при умеренном замедлении роста оплаты труда в госсекторе.

Банковский сектор

Банковское кредитование набирает обороты, реагируя на значительное смягчение денежно-кредитной политики и принятые регуляторные и макропруденциальные меры. При этом ухудшение эпидемической ситуации в октябре слабо повлияло на динамику основных показателей банковского сектора. Исключением стало ухудшение динамики вкладов населения из-за не соответствующего

обычной сезонности повышения спроса на наличные рубли.

Рост розничного кредитования ускорился до 2% м/м, в первую очередь за счет ипотеки. Продление льготной программы и исторически низкие ставки могут поддержать рост ипотеки в ближайшие месяцы. Ускорение наблюдается также в сегменте необеспеченного потребительского кредитования и автокредитовании.

Рост рублевого корпоративного кредитования ускорился до 1,2% м/м за счет долгосрочных и среднесрочных кредитов и сопровождался сохранением опережающего роста кредитов финансовым организациям.

Прибыль банковского сектора остается высокой, в том числе благодаря регуляторным послаблениям Банка России, позволяя банкам наращивать кредитование.

Доходы и расходы бюджета

В октябре доходы расширенного бюджета вернулись к годовому росту в реальном выражении (4%). Ускорение роста нефтегазовых доходов объясняется переходом в положительную область поступлений по налогам на потребление и ускорением роста неналоговых доходов. Падение нефтегазовых доходов усилилось из-за лагового влияния снижения цены нефти в сентябре.

Годовой рост расходов ускорился до 11% в реальном выражении вследствие ускорения роста закупок товаров и услуг и расходов на социальное обеспечение, прежде всего в результате значительного роста финансирования национального проекта «Демография». При этом в октябре снизились капитальные вложения.

Скользящее за 12 месяцев совокупный и нефтегазовый первичный дефицит бюджета слабо изменились относительно сентября. Основным источником финансирования дефицита остаются ОФЗ: чистое размещение за октябрь стало рекордным (1,44 трлн. руб.).

Глобальная экономика, финансовые и товарные рынки

Глобальная экономика

Прирост числа инфицированных коронавирусом в мире стабилизировался, при этом влияние вводимых ограничительных мер на экономическую активность в IV квартале будет менее выраженным, чем в II квартале, из-за их более мягкого и избирательного характера по сравнению с весенним эпизодом. Впрочем, неопределенность относительно дальнейшего развития эпидемической ситуации остается повышенной.

В США ограничительные меры властей сдерживают рост потребительской активности, но не препятствуют наращиванию промышленного производства с учетом низких запасов и уже превысившего докоронавирусный уровень потребления. В октябре рост потребительских цен оказался околонулевым, отражая проявление краткосрочных дезинфляционных рисков с учетом заметного ослабления спроса из-за ухудшения эпидемической ситуации. При этом вероятное возобновление уверенного восстановления спроса после прохождения текущего всплеска заболеваемости коронавирусом, в том числе в свете ожидаемого нового пакета стимулирующих мер, может значительно ускорить рост ИПЦ ближе ко второй половине 2021 г. с учетом произошедшей потери потенциала на стороне предложения в наиболее пострадавших отраслях.

Низкая инфляция в еврозоне при ожидаемом снижении ВВП в IV квартале станет веским основанием для дальнейшего смягчения ДКП на декабрьском заседании ЕЦБ. Чрезвычайные программы покупки активов и предоставления долгосрочной ликвидности европейским банкам, вероятно, будут выступать в качестве основных инструментов при дальнейшей калибровке ДКП в еврозоне. При этом замедление инфляции и повышенные риски ухудшения динамики экономической активности, в том числе из-за Brexit, уже привели к расширению объема покупок активов Банком Англии.

Китайская экономика продолжает активно восстанавливаться, в том числе благодаря смягчению денежно-кредитной политики и стимулирующим мерам бюджетной политики. Ухудшение динамики внешнего спроса – основной фактор риска для роста экономики наряду с эпидемическими рисками.

Финансовые рынки

Новости относительно успешного испытания вакцин от коронавируса способствовали росту спроса на рискованные активы на мировых финансовых рынках. Все основные мировые фондовые индексы выросли, при этом доходность 10-летних казначейских облигаций США по итогам месяца почти не изменилась.

Отсутствие сигналов относительно перспектив корректировки ФРС США программ выкупа активов в ближайшее время позитивно сказывается на стоимости рискованных активов. Валюты стран с формирующимися рынками укреплялись к доллару США, а доходности госбумаг в большинстве стран снижались в течение ноября.

Смена настроений на внешних рынках сказалась и на российском финансовом рынке. Стоимость российской риск-премии снизилась в ноябре с 106 до 80 б.п., рубль укрепился к доллару США (+

4,5%), доходности госбумаг снизились на 15–30 базисных пунктов.

Минфин России с опережением выполнил заявленный на IV квартал план по размещениям ОФЗ: с начала квартала по состоянию на 25.11.2020 размещено ОФЗ на 2,3 трлн. руб. (преимущественно в бумагах с плавающим купоном). Благоприятный внешний фон также позволил Минфину разместить два выпуска еврооблигаций на общую сумму 2 млрд. евро.

Небольшой объем первичного предложения в ОФЗ с фиксированным доходом и возвращение интереса со стороны иностранных инвесторов способствовали снижению доходностей госбумаг. При этом объемы первичного предложения на рынке корпоративных облигаций также продолжают расти, однако банки менее активно участвуют в первичных размещениях.

Сырьевой рынок

Ожидание внедрения эффективной вакцины от коронавируса в 2021 г. привело к росту цен большинства сырьевых товаров. Нефтяные цены вернулись к уровню начала марта.

Дополнительное повышательное давление на нефтяные цены оказали данные о существенном сокращении нефтяных запасов в США и Китае, а также решение стран ОПЕК+ сделать более плавным запланированное с 1 января 2021 г. расширение квот на добычу нефти. При этом решение ОПЕК+ сформировало неопределенность на рынке и бэквордацию фьючерсной кривой нефти.

Сдерживают оптимизм инвесторов текущее ухудшение эпидемической ситуации и новые ограничительные меры властей многих стран, способствующие продолжающемуся ухудшению прогнозов состояния рынка жидкого топлива международными организациями.

Источник: 1. https://cbr.ru/Collection/Collection/File/31721/bulletin_20-08.pdf

Вывод: В ноябре годовая инфляция превысила 4% и, вероятно, начнет снижаться только в середине первого полугодия 2021 г. после прохождения локального максимума. Это отчасти связано с эффектом низкой базы. Эффект переноса в потребительские цены произошедшего с марта 2020 г. ослабления рубля проявляется медленнее и длится дольше, чем в прошлых эпизодах.

В ноябре оперативные индикаторы в целом указывали на приостановку роста экономики при усилении разнонаправленности отраслевой динамики. Так, в отдельных отраслях, особенно сферы услуг, снижение спроса усилилось, реагируя на рост числа заболеваний коронавирусом. В экспортных отраслях восстановление продолжилось.

На российском финансовом рынке в конце ноября преобладали позитивные тенденции из-за увеличения глобального аппетита к риску на фоне прошедших выборов в США и положительных новостей о разработке вакцин.

3.3. Прогноз социально-экономического развития РФ

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов.

Прогноз разработан в двух вариантах – базовом и консервативном. Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом ожидаемых внешних условий и принимаемых мер экономической политики.

Консервативный вариант основан на предпосылке о менее благоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации в мире, затяжном восстановлении мировой экономики и структурном замедлении темпов ее роста в среднесрочной перспективе из-за последствий распространения новой коронавирусной инфекции.

В базовом и консервативном вариантах не предполагается «вторая волна» новой коронавирусной инфекции, однако она остается ключевым источником риска для параметров прогноза.

Прогноз на 2021–2023 гг. построен с учетом необходимости достижения национальных целей развития на период до 2030 г., при этом меры и инструменты их достижения будут конкретизированы в рамках Единого плана по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый сценарий

Мировая экономика

В настоящее время сохранение ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в значительном числе стран сдерживает рост экономик их торговых партнеров. При этом даже в тех странах, где жесткие карантинные меры были сняты, продолжают действовать ограничения на деятельность целых отраслей, которые для экономик некоторых стран играют важную роль (туризм, авиаперевозки, общественное питание, сфера досуга и развлечений). В этих условиях ожидается снижение глобального ВВП на 4,0–4,5% в текущем году.

В среднесрочной перспективе восстановление мировой экономики не будет быстрым: после первоначального «отскока» до уровней ниже докризисных последует длительный период постепенного роста. В 2021 г. ожидается восстановительный рост мировой экономики на 4,5–5,0%, после чего темпы глобального роста вернуться на уровень около 3% в среднесрочной перспективе. Новые правила «социального дистанцирования» и уже произошедший перевод значительного числа сотрудников компаний на удаленную работу могут привести к долгосрочным структурным изменениям в динамике производительности труда и потребительском поведении населения, при этом в настоящее время масштаб указанных эффектов не поддается точной оценке.

Рынок нефти

В прогноз заложена предпосылка о том, что добыча нефти в России будет соответствовать действующим условиям сделки ОПЕК+. При этом с учетом доступной на сегодняшний день информации предполагается полное снятие ограничений с мая 2022 года. В этих условиях добыча нефти (включая газовый конденсат) ожидается на уровне 507,4 млн. тонн в 2020 г., 517,8 млн. тонн в 2021 г. с последующим ростом до 552,4 млн. тонн в 2022 г. и 560,0 млн. тонн в 2023 году.

Прогноз по-прежнему основан на достаточно консервативной динамике цен на нефть. Такой подход обусловлен, во-первых, сохранением неблагоприятной эпидемиологической ситуации в значительном количестве стран и неопределенностью ее дальнейшего развития; во-вторых, ожидаемым слабым восстановлением спроса (в том числе, со стороны транспортной отрасли с учетом сохранения ограничений на перемещения населения и развития дистанционных форм занятости).

В базовый вариант прогноза заложена цена на нефть марки «Юралс» 45,3 долл. США за баррель в 2021 году. В 2022–2023 гг. цены на нефть будут находиться в диапазоне 46–48 долл. США за баррель. Указанная траектория в целом соответствует текущим значениям форвардных контрактов на соответствующие периоды.

Валютный курс и платежный баланс

В условиях постепенного восстановления мировой экономики ожидается рост внешнего спроса на основные товары российского экспорта. При этом в структуре товарного экспорта будет преобладать ненефтегазовый экспорт (доля более 50% в 2021–2023 гг. по сравнению с 43% в 2019 году). Рост импорта будет умеренным (товарный импорт: +4,3–4,7% в реальном выражении в 2022–2023 гг. после восстановления на 5,1% г/г в 2021 году). В этих условиях ожидается сохранение положительного сальдо текущего счета платежного баланса на всем прогнозном горизонте (1,6–1,8% ВВП в 2021–2023 гг.), которое, в свою очередь, окажет стабилизирующее воздействие на динамику валютного курса.

Среднегодовой курс рубля к доллару США ожидается на уровне 72,4 в 2021 г., 73,1 в 2022 г., 73,8 в 2023 году. Умеренное ослабление валютного курса (~1% в год к доллару США, ~2% в год к бивалютной корзине) будет обусловлено, главным образом, инфляционным дифференциалом со странами – торговыми партнерами. При этом в реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что позволит сохранить конкурентоспособность российской экономики и создаст условия для роста несырьевого экспорта.

Инфляция

В 2021 г. сдерживающее влияние на темпы роста потребительских цен окажет запланированная бюджетная консолидация, которая будет лишь отчасти компенсирована реализацией эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. В этих условиях инфляция на конец следующего года ожидается на уровне 3,7% г/г. В дальнейшем предполагается возвращение темпов роста потребительских цен к целевому уровню Банка России (4%).

Экономический рост

В 2021 г. на темпы восстановления экономики будет оказывать влияние ряд разнонаправленных факторов. С одной стороны, негативное влияние остаточных карантинных ограничений, а также изменений потребительского поведения населения будет менее существенным, чем предполагалось ранее. Кроме того, поддержку росту будет оказывать реализация эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. С другой стороны, сдерживающим фактором станет дальнейшая нормализация бюджетных расходов после их наращивания в 2020 г. в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции и поддержки экономики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2021 г. ожидается на уровне 3,3%. Таким образом, к 3кв21 российская экономика достигнет докризисного уровня и к концу 2021 г. выйдет на траекторию устойчивого роста, соответствующую достижению национальных целей развития. В 2022–2023 гг. рост экономики продолжится темпом не менее 3%. При этом в 2022 г. положительный вклад в динамику ВВП внесет окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с ее текущими параметрами, которое приведет к росту добычи нефти.

Рост ВВП на прогнозном горизонте будет основываться на расширении внутреннего спроса – как

потребительского, так и инвестиционного.

В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1%, объем платных услуг населению – на 6,7%. В 2022–2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8–2,9%, объем платных услуг населению – 3,0–3,1%.

Восстановление инвестиций в основной капитал в 2021 г. будет более умеренным – на 3,9% с учетом лагов в принятии инвестиционных решений, ожидаемого сокращения капитальных расходов бюджетной системы, а также сохранения ограничений в рамках сделки ОПЕК+, которые будут оказывать сдерживающее влияние на инвестиционную активность в нефтегазовой отрасли. В 2022 г. и 2023 г. прогнозируется ускорение роста инвестиций до 5,3% и 5,1% соответственно.

Рынок труда и доходы населения

Восстановление экономики в 2021 г. будет сопровождаться улучшением ситуации на рынке труда. К концу следующего года численность занятых (по методологии МОТ) достигнет уровня 2019 г. (в среднем за год – 71,7 млн. чел. по сравнению с 71,9 млн. чел. в 2019 году).

В среднем за 2021 г. уровень безработицы составит 5,2%. При этом к концу следующего года уровень безработицы опустится ниже 5%, т.е. фактически выйдет на «естественный» уровень. В 2022–2023 гг. уровень безработицы прогнозируется на уровне 4,7% и 4,6% соответственно.

В 2021 г. ожидается продолжение роста реальных заработных плат умеренными темпами (2,2%). Рост реальных располагаемых доходов населения прогнозируется на уровне 3,0% за счет восстановления доходов от собственности и предпринимательской деятельности после существенного спада в текущем году. Рост реальных заработных плат прогнозируется на уровне 2,3% в 2022 г. и 2,5% в 2023 г., реальных располагаемых доходов населения – на уровне 2,4% и 2,5% соответственно.

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года (**базовый вариант**) представлены ниже.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года (Базовый вариант)

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Цена на нефть, долл. за баррель		63,8	41,8	45,3	46,6	47,5
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	103,0	103,8	103,7	104,0	104,0
в среднем за год	% r/r	104,5	103,2	103,6	103,9	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд. руб.	110046	106974	115533	124223	132822
Темп роста	% r/r	101,3	96,1	103,3	103,4	103,0
Индекс-дефлятор ВВП	% r/r	103,8	101,1	104,5	104,0	103,9
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)						
Номинальный объем	млрд. руб.	69735	65478	70443	75625	80273
индекс промышленного производства	% r/r	102,3	95,9	102,6	103,6	102,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% r/r	97,9	97,9	104,8	103,6	103,7
Производство сельского хозяйства						
Темп роста	% r/r	104,0	101,0	102,1	102,1	102,1
Индекс-дефлятор	% r/r	106,2	99,3	102,6	103,8	103,9
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	млрд. руб.	19319	19144	20895	23048	25350
Темп роста	% r/r	101,7	93,4	103,9	105,3	105,1
Индекс-дефлятор	% r/r	106,8	106,2	105,1	104,8	104,7
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	млрд. руб.	33624	33313	36329	38850	41551
Темп роста	% r/r	101,9	95,8	105,1	102,9	102,8
Индекс-дефлятор	% r/r	104,5	103,4	103,8	103,9	104,0
к ВВП	%	30,6	31,1	31,4	31,3	31,3

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	млрд. руб.	10240	9509	10500	11236	12045
Темп роста	% r/r	100,5	89,7	106,7	103,1	103,0
Индекс-дефлятор к ВВП	%	105,0	103,5	103,5	103,8	104,1
	%	9,3	8,9	9,1	9,0	9,1
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд. руб.	23062	17996	19860	21518	23083
Темп роста	% r/r	134,0	78,0	110,4	108,3	107,3
к ВВП	%	21,0	16,8	17,2	17,3	17,4
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	млрд. руб.	28031	25698	28178	30462	32646
Темп роста	% r/r	111,0	91,7	109,6	108,1	107,2
к ВВП	%	25,5	24,0	24,4	24,5	24,6
Амортизация						
Номинальный объем	млрд. руб.	7438	8044	8662	9347	10109
Темп роста	% r/r	106,5	108,1	107,7	107,9	108,1
к ВВП	%	6,8	7,5	7,5	7,5	7,6
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
Номинальный объем	млрд. руб.	125528	135748	146186	157746	170592
Темп роста	% r/r	108,3	108,1	107,7	107,9	108,1
к ВВП	%	114,1	126,9	126,5	127,0	128,4
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	млрд. руб.	25209	26055	27890	29815	31904
Темп роста	% r/r	108,8	103,4	107,0	106,9	107,0
к ВВП	%	22,9	24,4	24,1	24,0	24,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций						
	руб./мес.	47867	50131	53096	56404	60157
	% r/r	109,5	104,7	105,9	106,2	106,7
Реальная заработная плата работников организаций						
	% r/r	104,8	101,5	102,2	102,3	102,5

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Реальные располагаемые денежные доходы населения						
	% r/r	101,0	97,0	103,0	102,4	102,5
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)						
	руб./мес.	10890	11241	11653	11762	12580
	% r/r	105,9	103,2	103,7	100,9	107,0
трудоспособного населения						
	руб./мес.	11809	12149	12702	12821	13712
пенсионеров						
	руб./мес.	9002	9240	10022	10115	10819
детей						
	руб./мес.	10703	11183	11304	11409	12203
Экспорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	419,9	321,3	354,6	381,7	403,1
Темп роста в номинальном выражении	% r/r	94,6	76,5	110,4	107,7	105,6
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	97,9	93,7	104,2	104,6	103,6
	%	24,7	21,4	22,2	22,5	22,4
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	181,0	172,1	189,1	201,6	214,6
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	92,4	100,1	104,3	102,8	104,4
	%	10,6	11,5	11,9	11,9	11,9
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	238,9	149,2	165,5	180,1	188,4
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	101,7	88,8	104,0	106,6	102,8
	%	14,1	9,9	10,4	10,6	10,5
Экспорт услуг						
Номинальное значение	млрд. долл. США	62,8	42,1	53,9	62,9	69,3
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	96,4	69,1	127,8	114,9	108,5
	%	3,7	2,8	3,4	3,7	3,8

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Импорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	254,6	235,2	249,9	267,3	284,7
Темп роста в номинальном выражении	% r/r	102,3	92,4	106,2	107,0	106,5
Темп роста в реальном выражении	% r/r	103,3	94,2	105,1	104,7	104,3
к ВВП	%	15,0	15,7	15,7	15,7	15,8
Торговый баланс						
Номинальное значение	млрд. долл. США	165,3	86,0	104,7	114,4	118,4
к ВВП	%	9,7	5,7	6,6	6,7	6,6
Счет текущих операций						
Номинальное значение	млрд. долл. США	65,3	29,9	28,8	31,2	28,5
к ВВП	%	3,8	2,0	1,8	1,8	1,6
Численность рабочей силы						
	млн.чел.	75,4	75,2	75,7	75,8	75,9
Численность занятых в экономике						
	млн.чел.	71,9	70,9	71,7	72,2	72,4
Общая численность безработных граждан						
	млн.чел.	3,5	4,3	4,0	3,6	3,5
Уровень безработицы						
	% к рабочей силе	4,6	5,7	5,2	4,7	4,6
Производительность труда						
	%	102,1	97,5	102,3	102,7	102,6
Курс Доллара						
	рублей за доллар	64,7	71,2	72,4	73,1	73,8
Госкапвложения БС						
	млрд. руб.	1964,5	2515,4	2485,0	2613,3	2526,8

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html

Консервативный сценарий

В консервативном варианте прогноза спад в мировой экономике, вызванный введенными крупнейшими странами ограничительными мерами, усугубит накопленные до пандемии структурные проблемы, такие как высокая долговая нагрузка в развитых странах и в ряде стран с формирующимися рынками; замедление роста мировой торговли из-за нарастания торговых противоречий между крупнейшими странами; медленный рост производительности труда; увеличение глобального неравенства. В этих условиях восстановление мировой экономики будет происходить медленнее, чем предполагается в базовом варианте.

Слабый спрос на энергоресурсы окажет дополнительное давление на мировые цены на нефть. Вместе с тем поддержку рынку нефти продолжит оказывать действие соглашения ОПЕК+, а также сокращение добычи в США и странах с высокой себестоимостью добычи. В этих условиях цены на нефть в рамках консервативного варианта прогнозируются в диапазоне 43–45 долл. США за баррель в среднесрочной перспективе, что ниже параметров базового варианта.

С точки зрения внутренних условий в консервативном варианте предполагается длительное сохранение пониженной деловой активности в отраслях, деятельность которых была ограничена в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. При этом структурные изменения потребительского спроса, как мирового, так и внутрироссийского, будут оказывать замедляющее влияние на восстановление таких секторов, как сфера развлечений и досуга, туристическая отрасль, индивидуальные услуги населению. Рост ВВП прогнозируется на уровне 2,7% в 2021 г. и 2,9% в 2022 г. с последующей стабилизацией на уровне около 2,5%.

С учетом более умеренных, чем в базовом варианте, темпов экономического роста темпы роста реальных располагаемых доходов населения в консервативном варианте ожидаются в диапазоне 1,6–1,9% в среднесрочной перспективе, что в свою очередь окажет сдерживающее воздействие на потребительский спрос. Рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению в 2021 г. в рамках консервативного варианта оценивается на уровне 4,5% и 5,6% соответственно, в 2022–2023 гг. оба показателя продолжат расти темпом 2,0–2,3%.

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года (**консервативный вариант**) представлены ниже.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации
до 2023 года (Консервативный вариант)

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Цена на нефть, долл. за баррель		63,8	41,8	43,3	44,1	45,0
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	103,0	103,8	103,5	104,0	104,0
в среднем за год	% r/r	104,5	103,2	103,6	103,8	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд. руб.	110046	105974	114142	121726	129564
Темп роста	% r/r	101,3	96,1	102,7	102,9	102,5
Индекс-дефлятор ВВП	% r/r	103,8	101,1	103,9	103,6	103,8
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)						
Номинальный объем	млрд. руб.	69735	65478	69895	74682	78924
индекс промышленного производства	% r/r	102,3	95,9	102,4	103,3	102,1
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% r/r	97,9	97,9	104,3	103,4	103,5
Продукция сельского хозяйства						
Темп роста	% r/r	104,0	101,0	100,9	101,3	101,5
Индекс-дефлятор	% r/r	106,2	99,3	102,5	103,5	103,6
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	млрд. руб.	19319	19144	20827	22794	24898
Темп роста	% r/r	101,7	93,4	103,7	104,6	104,3
Индекс-дефлятор	% r/r	106,8	106,2	104,9	104,6	104,7
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	млрд. руб.	33624	33313	36107	38351	40774
Темп роста	% r/r	101,9	95,8	104,5	102,3	102,2
Индекс-дефлятор к ВВП	%	104,5	103,4	103,7	103,8	104,0
	%	30,6	31,1	31,8	31,5	31,5

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	млрд. руб.	10240	9509	10383	10993	11668
Темп роста	% r/r	100,5	89,7	105,6	102,1	102,0
Индекс-дефлятор к ВВП	%	105,0	103,5	103,4	103,7	104,1
	%	9,3	8,9	9,1	9,0	9,0
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд. руб.	23062	17996	19149	20274	21593
Темп роста к ВВП	%	134,0	78,0	106,4	105,9	106,5
	%	21,0	16,8	16,8	16,7	16,7
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	млрд. руб.	28031	25698	28052	29769	31699
Темп роста к ВВП	%	111,0	91,7	109,2	106,1	106,5
	%	25,5	24,0	24,6	24,5	24,5
Амортизация						
Номинальный объем	млрд. руб.	7438	8044	8661	9339	10084
Темп роста к ВВП	%	106,5	108,1	107,7	107,8	108,0
	%	6,8	7,5	7,6	7,7	7,8
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
Номинальный объем	млрд. руб.	125528	135748	146160	157600	170186
Темп роста к ВВП	%	108,3	108,1	107,7	107,8	108,0
	%	114,1	126,9	128,1	129,5	131,4
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	млрд. руб.	25209	26055	27776	29637	31623
Темп роста к ВВП	%	108,8	103,4	106,6	106,7	106,7
	%	22,9	24,4	24,3	24,3	24,4
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	руб./мес.	47867	50131	52929	56084	59658
	% r/r	109,5	104,7	105,6	106,0	106,4
Реальная заработная плата работников организаций	% r/r	104,6	101,5	101,9	102,0	102,2

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% r/r	101,0	97,0	101,9	101,6	101,9
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)	руб./мес.	10890	11241	11653	11762	12461
трудоспособного населения	% r/r	105,9	103,2	103,7	100,9	105,9
	руб./мес.	11809	12149	12702	12821	13583
	руб./мес.	9002	9240	10022	10115	10717
детей	руб./мес.	10703	11183	11304	11409	12088
Экспорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	419,9	321,3	337,5	355,9	372,6
Темп роста в номинальном выражении	% r/r	94,6	76,5	105,1	105,4	104,7
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	97,9	93,7	103,0	104,2	102,8
	%	24,7	21,4	21,7	21,6	21,4
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	181,0	172,1	181,2	187,2	196,6
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	92,4	100,1	103,2	101,8	103,3
	%	10,6	11,5	11,7	11,4	11,3
Нефтегазовый импорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	238,9	149,2	156,3	168,7	176,0
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	101,7	88,8	102,8	107,1	102,2
	%	14,1	9,9	10,1	10,2	10,1
Экспорт услуг						
Номинальное значение	млрд. долл. США	62,8	42,1	50,9	56,5	61,7
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	96,4	69,1	118,0	109,0	107,4
	%	3,7	2,8	3,3	3,4	3,5

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Импорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	254,6	235,2	245,9	259,3	272,8
Темп роста в номинальном выражении	% r/r	102,3	92,4	104,5	105,4	105,2
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% r/r	103,3	94,2	102,6	103,6	103,1
	%	15,0	15,7	15,8	15,7	15,7
Торговый баланс						
Номинальное значение	млрд. долл. США	165,3	86,0	91,7	96,6	99,8
к ВВП	%	9,7	5,7	5,9	5,9	5,7
Счет текущих операций						
Номинальное значение	млрд. долл. США	65,3	29,9	22,1	20,8	20,1
к ВВП	%	3,8	2,0	1,4	1,3	1,2
Численность рабочей силы	млн. чел.	75,4	75,2	75,7	75,8	75,9
Численность занятых в экономике	млн. чел.	71,9	70,9	71,6	72,1	72,4
Общая численность безработных граждан	млн. чел.	3,5	4,3	4,0	3,6	3,5
Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,6	5,7	5,3	4,8	4,6
Производительность труда	%	102,1	97,5	101,7	102,2	102,2
Курс Доллара	рублей за доллар	64,7	71,2	73,4	73,9	74,5

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html

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 донастройка 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

благополучия к развитым странам.

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

В течение прогнозного периода будет возрастать вовлеченность России в мировую экономическую систему (в том числе – в международную торговлю). При относительно стабильных долях в структуре ВВП экспорта и импорта товаров возрастет торговля услугами. Так, доля экспорта услуг в ВВП вырастет с 3,7 % в 2017 г. до 5,3 % в 2036 г., а доля импорта услуг в ВВП вырастет с 5,6 % в 2017 г. до 8,6 % в 2036 году.

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

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

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

Источник: расчеты 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 должника

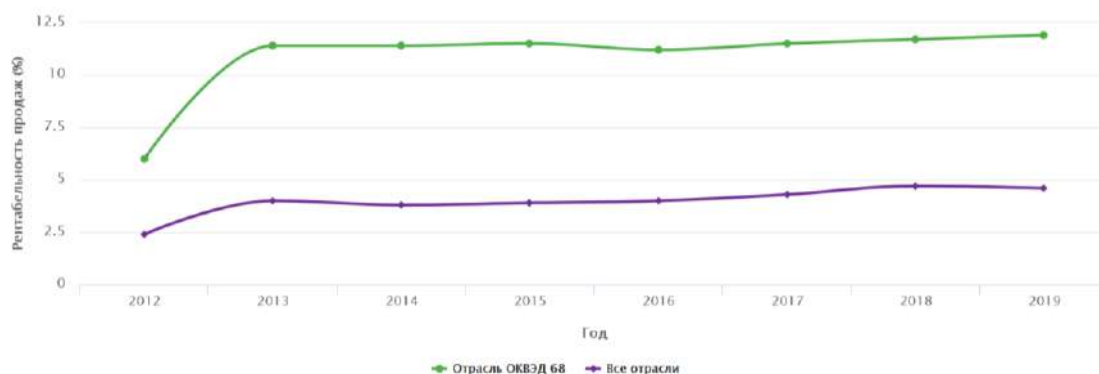
Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс», а именно 68.10.11 – «Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества».

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 - 2019 год (отрасли "Операции с недвижимым имуществом" (ОКВЭД: 68)).

Рентабельность продаж

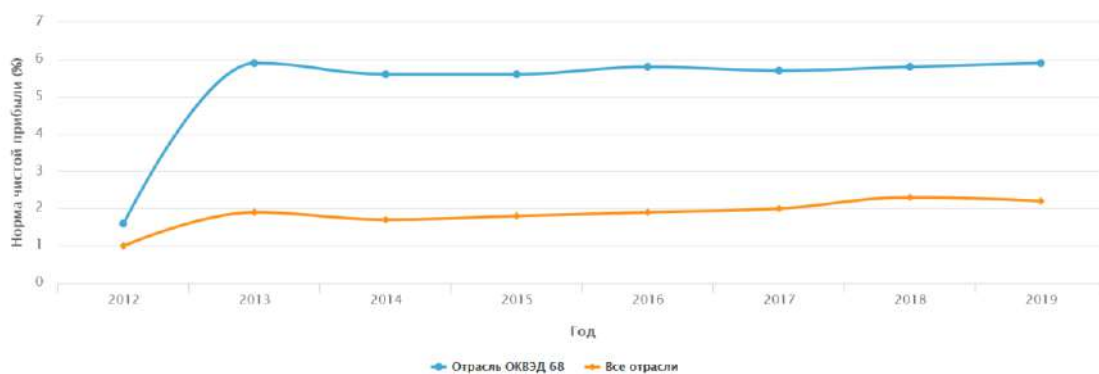
Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.



Как видно на графике, в 2019 году рентабельность продаж отрасли "Операции с недвижимым имуществом" составила +11,9%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +4,6%.

Норма чистой прибыли

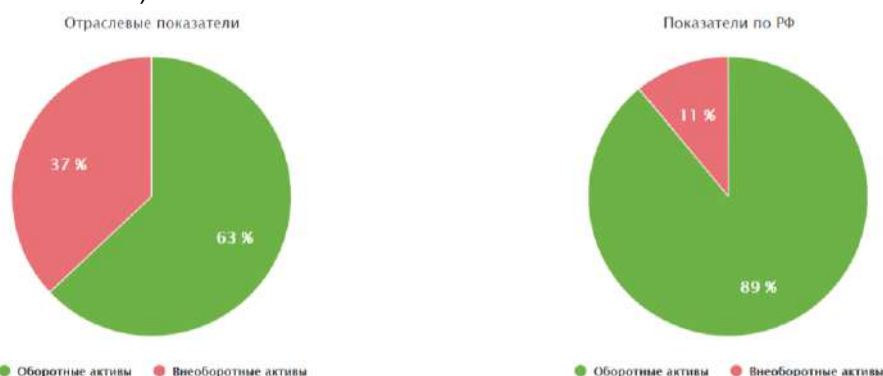
В отличие от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2019 году данный показатель для указанной отрасли составил +5,9%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:



Как видно, норма чистой прибыли в отрасли по итогам 2019 существенно выше, чем в целом 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).

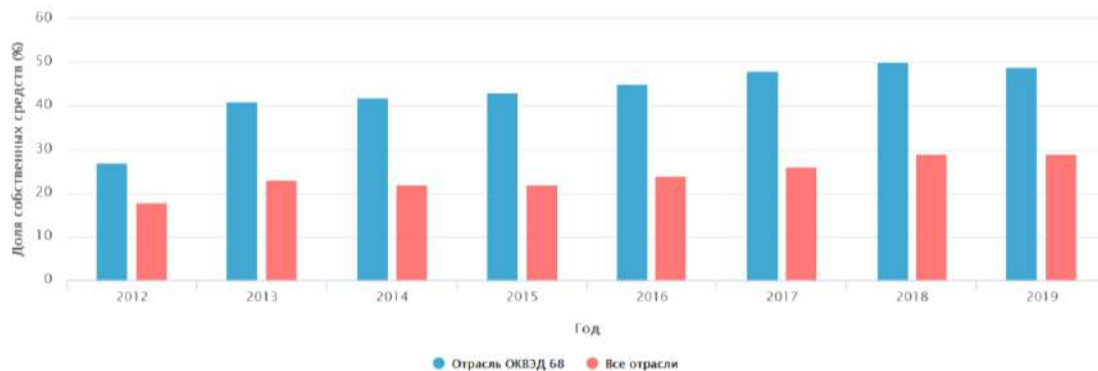


Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 37%.

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

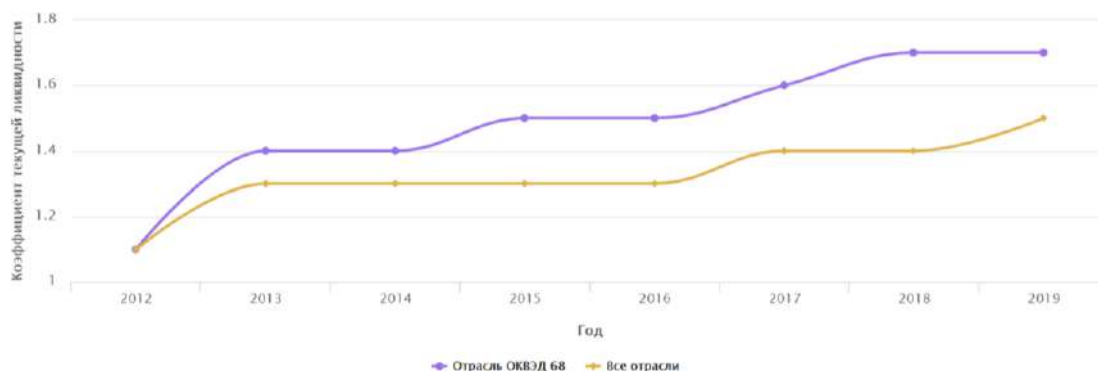
вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.



Последние данные показывают, что в рассматриваемой отрасли более половины предприятий располагают долей собственных средств не менее 49%.

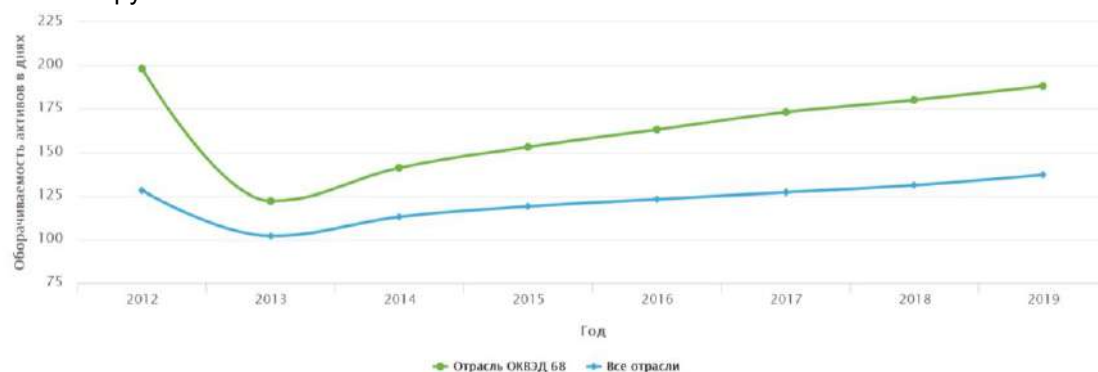
Коэффициент текущей ликвидности

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 отраслевого 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 188 дней. В целом по отраслям этот показатель равен 137 дней. Оборачиваемость очень сильно зависит от характера деятельности.

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

Финансовые показатели отрасли представлены ниже.

Финансовые показатели

вид деятельности: Операции с недвижимым имуществом [\(выбрать другой\)](#)

Масштаб предприятия (по выручке):

Метод усреднения показателей:

В расчете участвовало 109123 предприятия (2019 г.). [Нужен 2020 год?](#)

Финансовый показатель	Год							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Показатели финансовой устойчивости								
Коэффициент автономии	0,28	0,42	0,42	0,44	0,46	0,48	0,51	0,5
Коэффициент финансового левериджа	0,51	0,38	0,38	0,34	0,32	0,3	0,29	0,28
Коэффициент мобильности имущества	0,51	0,78	0,79	0,81	0,82	0,81	0,8	0,77
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,04	0,09	0,1	0,12	0,14	0,17	0,2	0,17
Коэффициент обеспеченности запасов	-0,69	0,38	0,55	0,7	0,89	1,02	1,19	1,23
Коэффициент покрытия инвестиций	0,63	0,64	0,64	0,65	0,66	0,69	0,71	0,72
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,09	0,48	0,51	0,57	0,6	0,6	0,59	0,56
Показатели платежеспособности								
Коэффициент текущей ликвидности	1,14	1,4	1,42	1,47	1,54	1,63	1,71	1,71
Коэффициент быстрой ликвидности	1,01	1,22	1,24	1,3	1,36	1,45	1,52	1,52
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,14	0,14	0,13	0,13	0,13	0,16	0,17	0,17
Показатели рентабельности								
Рентабельность продаж	6%	11,4%	11,4%	11,5%	11,2%	11,5%	11,7%	11,9%
Рентабельность продаж по EBIT	5%	8,8%	8,6%	8,7%	8,9%	9%	9%	9,6%
Норма чистой прибыли	1,6%	5,9%	5,6%	5,6%	5,8%	5,7%	5,8%	5,9%
Коэффициент покрытия процентов к уплате	1,53	2,28	2,24	2,02	2,21	2,09	2,21	2,47
Рентабельность активов	0,9%	7%	5,7%	5,2%	5,2%	4,9%	4,6%	4,5%
Рентабельность собственного капитала	6,8%	26,5%	22,7%	20,2%	17,3%	15,6%	14%	13,6%
Фондоотдача	1,52	1,83	1,58	1,44	1,32	1,26	1,25	1,18
Показатели оборачиваемости								
Оборачиваемость оборотных активов, в днях	198	122	141	153	163	173	180	188
Оборачиваемость запасов, в днях	2	0	0	0	0	0	0	0
Оборачиваемость дебиторской задолженности, в днях	96	63	78	85	92	95	100	106
Оборачиваемость активов, в днях	714	307	358	391	422	455	481	517

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 активам показал, что оцениваемое общество занимает 112 место в данной отрасли (см. ниже) в масштабах страны и 4012 место по выручке.

Финансовое состояние ООО "ХАНТЫ-МАНСИЙСКСТРОЙРЕСУРС"

Сравнительный анализ по данным ФНС

Организация: ООО "ХАНТЫ-МАНСИЙСКСТРОЙРЕСУРС"

ИНН: 8601026590 (Ханты-Мансийский автономный округ - Югра)

Отрасль: 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества

Организационно-правовая форма: 12300 - Общества с ограниченной ответственностью

Последний год, за который есть отчетность в Базе ФНС: 2019 (нужен 2020?)

Активы на 31.12.2019: 5 018 млн. руб. (112 место среди 9,95 тыс. предприятий в отрасли)

Выручка за 2019 год: 1,34 млн. руб. (4012 место). См. рейтинг

Среднесписочная численность работников по данным ФНС за 2019 год: 0 чел.

Дополнительные данные ФНС

Доходы за 2018 г.: 286 млн. руб.

Расходы за 2018 г.: 323 млн. руб.

Уплачено налогов и сборов за 2018 г., всего 0 руб., в том числе:

— Налог на добавленную стоимость	0 руб.
— Налог на прибыль	0 руб.
— Страховые взносы на обязательное медицинское страхование работающего населения, зачисляемые в бюджет Федерального фонда обязательного медицинского страхования	0 руб.
— Страховые взносы на обязательное социальное страхование на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством	0 руб.
— Страховые и другие взносы на обязательное пенсионное страхование, зачисляемые в Пенсионный фонд Российской Федерации	0 руб.

Финансовое состояние Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» по сравнению с отраслевыми и общероссийскими показателями представлено ниже.

Финансовое состояние ООО "ХАНТЫ-МАНСИЙСК СТРОЙРЕСУРС"

По сравнению с отраслевыми показателями

в т.ч. изменение за год

По сравнению с общероссийскими показателями



значительно хуже



ухудшилось



значительно хуже

[Сравнить с конкурентами](#)

Ключевые финансовые показатели

Показатель	Сравнение показателей	
	с отраслевыми (68.10.11 "Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества", все организации (140))	с общероссийскими (1,2 млн. организаций)
1. Финансовая устойчивость		
1.1. Коэффициент автономии (финансовой независимости) ⓘ	-0,2	-0,2
1.2. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами ⓘ	-6,1	-6,1
1.3. Коэффициент покрытия инвестиций ⓘ	-0,2	-0,2
2. Платежеспособность		
2.1. Коэффициент текущей ликвидности ⓘ	0,1	0,1
2.2. Коэффициент быстрой ликвидности ⓘ	0,1	0,1
2.3. Коэффициент абсолютной ликвидности ⓘ	0,1	0,1
3. Эффективность деятельности		
3.1. Рентабельность продаж ⓘ	нет данных	нет данных
3.2. Норма чистой прибыли ⓘ	нет данных	нет данных
3.3. Рентабельность активов ⓘ	-0,7%	-0,7%
Итоговый балл ⓘ	-1,4	-1,7
	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

Тюменская область
Покупка и продажа собственного недвижимого имущества (ОКВЭД: 68.10)

Финансовая статистика, 2019 год, x 1 RUB

Наименование показателя	Значения	Суммарное значение по отрасли		Суммарное значение показателя по региону: Тюменская область	
		По России	Доля компании, %	Тюменская область	Доля компании, %
Активы	3 028 298 000	3 159 149 519 000	0,23	221 059 089 000	2,27
Акционерный капитал	3 797 076 000	3 639 439 990 000	0,21	21 089 594 000	18
Вексельная задолженность	1 342 000	422 419 713 000	0,001	7 251 437 000	0,02
Финансовая задолженность	1 179 629 000	1 445 068 219 000	0,32	107 895 638 000	0,63
Дивиденды	80 000	132 800 639 000	0,001	681 522 000	0,01
Земли и строения (за исключением)	5 837 070 000	197 682 719 000	1,47	9 909 827 000	14,94
Клиенты и контрагенты	425 322 000	2 258 020 637 000	0,06	119 850 161 000	-0,41
Кредиторская задолженность	6 362 000	882 783 907 000	0,001	9 244 329 000	0,01
Оборотные активы	1 120 402 000	1 717 842 045 000	0,07	139 224 634 000	0,62
Права на капиталовложения	28 348 000	205 863 933 000	0,02	82 421 106 000	0,03
Собственность (за исключением)	-4 354 000	269 057 815 000	-0,002	9 185 832 000	-0,02
Чистая прибыль	29 423 000	54 919 109 000	0,05	19 109 234 000	0,16
Убыток от продаж	581 000	23 052 111 000	0,002	498 421 000	0,12

Расчетные показатели, 2019 год

Наименование показателя	Значение по отрасли, объем выручки компаний менее 20 млн руб.		
	Значение показателя компании	По России	Тюменская область
Доля оборотных активов в активах	7,6	95,1	41,17
Коэффициент концентрации собственного капитала (автономия), %	-19	37,38	19,22
Коэффициент быстрой ликвидности	0	0,13	0,86
Коэффициент концентрации заемного капитала, %	116	69,79	89,92
Оборачиваемость средств в расчетах (дни)	-5,522	481,45	2620,49
Оборачиваемость средств в расчетах (дни)	158,987	479,00	686,5
Рентабельность активов (по балансовой прибыли)	4	2,92	6,11
Рентабельность (по балансовой прибыли)	2,085	30,5	217,2
Рентабельность собственного капитала (по балансовой прибыли)	-8	-4,41	42,76
Среднеотраслевой уровень собственного оборотного капитала (в % к выручке)	-148,748	37,134	420,12

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:

- во - первых, от биржевого долгового рынка и организованного рынка векселей компаний;
- 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, безнадёжные долги предприятий после самостоятельного осуществления всех возможных процедур взыскания. В силу этого, продажа очень маловероятна, и представляет собой скорее обязательную процедуру перед списанием долга.
Предприятия - кредиторы	Продают долги своих дебиторов с разными целями – от необходимости пополнения оборотных средств до нежелания самостоятельно заниматься взысканием. 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%.. Как правило, не банковские долги. Вероятность продажи оценить очень сложно.
Реальные ко взысканию необеспеченные долги	Основные критерии – платежеспособность должника, правильность и полнота оформления документов. Возможны покупатели со специальной (но рыночной) мотивацией, например, в виде стремления к зачёту взаимных требований.

Наименование сегмента	Характеристики (описание) сегмента
Реальные ко взысканию обеспеченные долги	Как правило, банковские долги. Вероятность продажи зависит от платежеспособности должника (который может быть неплатежеспособным), полноты и правильности оформления документов, а также адекватности оценки и ликвидности обеспечения. Продажа имущества, являющегося обеспечением долга, через продажу самого долга.

Цены и дисконты

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

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

Вышеуказанные данные хорошо согласуются с альтернативными результатами.

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

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

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

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

Факторы, определяющие цену долга непубличных компаний

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

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
Уровень риска непогашения долга должником по причине неплатежеспособности	Чем выше риск непогашения долга должником, тем выше дисконт. В случае банкротного состояния должника дисконт будет стремиться к 100% («мусорные» долги).
Предполагаемый срок взыскания	С ростом предполагаемого срока взыскания долга дисконт увеличивается, что естественным образом объясняется стоимостью денег во времени.
Уровень действующих рыночных кредитных и депозитных ставок банков	С ростом действующих рыночных ставок дисконт увеличивается, что так же естественным образом объясняется стоимостью денег во времени.
Номинал долга	При прочих равных дисконт к номиналу более крупных долгов будет выше, чем для менее крупных долгов, что отражает компенсацию роста риска инвестора (покупателя) с ростом размера инвестиций.
Наличие обеспечение долга – оценка (рыночная стоимость) и ликвидность	Наличие обеспечения снижает размер дисконта. 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

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
	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. 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. 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</p>
Прочие факторы	

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
	позволит, к примеру, контролировать ход процедуры банкротства. Большое количество кредиторов, каждый из которых «тянет одеяло на себя» может негативно сказаться на последующей процедуре взыскания и, соответственно, на цене. Поэтому если информация о других кредиторах вашего должника, стоит поинтересоваться возможностью формирования их пула, и опять же сообщить об этом будущему покупателю долга.

Общие выводы

1. Рынок продажи долгов непубличных компаний значительно сегментирован. Начальной процедурой при определении стоимости долга должна быть работа по установлению сегмента рынка для оцениваемой задолженности. Далеко не всегда эта работа является легким делом, поскольку может потребоваться значительное время на анализ множества факторов – от надлежащего оформления долга до понимания реальной платежеспособности должника.

2. Если анализ покажет принадлежность оцениваемой задолженности к сегменту «мусорных» долгов, то вероятность ее продажи составляет всего около 10%. Дисконты на этом рынке в среднем превышают 90% и реальность самой сделки часто можно рассматривать только в контексте продажи портфеля «плохих» долгов квалифицированному покупателю за символическую плату.

3. Наиболее сложным с точки зрения оценки представляется определение стоимости необеспеченного долга. В этом случае продавцы склонны выставить 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)

Итоги рынка цессии по итогам 8 месяцев 2020 года

По данным СРО «Национальная ассоциация профессиональных коллекторских агентств» (НАПКА), за период с января по август банки выставили на продажу 137 млрд. руб. просроченной задолженности. Это на 36% меньше, чем за аналогичный период прошлого года. Самое большое снижение предложения предсказуемо произошло в карантинные месяцы: с апреля по июль было предложено к продаже 66 млрд. руб. против 155,7 млрд. руб. годом ранее (-58%).

Одновременно в августе значительно вырос объем предложения и закрытых сделок — до 38,9 млрд. руб. и 37,4 млрд. руб. соответственно, превысив показатели прошлого года более чем в полтора раза.

Объем предложений на рынке цессии представлен ниже.



В количественном выражении банки выставили на продажу за 8 месяцев 919,8 тыс. просроченных долгов, что меньше на 27% аналогичного периода прошлого года. Однако в августе показатель вырос на 22% и достиг 199,8 тыс. кредитов. Таким образом, можно говорить о восстановлении рынка предложений и его выход на прежние обороты.

Количество выставленных счетов (единиц)	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	ИТОГО
2019	227 614	100 395	59 138	187 694	140 203	243 564	139 095	162 506	1 260 209
2020	87 118	11 122	103 641	161 901	104 044	148 391	103 837	199 813	919 867

При этом выросла доля закрытых сделок за первые восемь месяцев до 88%. Напомним, что годом ранее этот показатель был на уровне 85,1%.

Объем закрытых сделок представлен ниже.



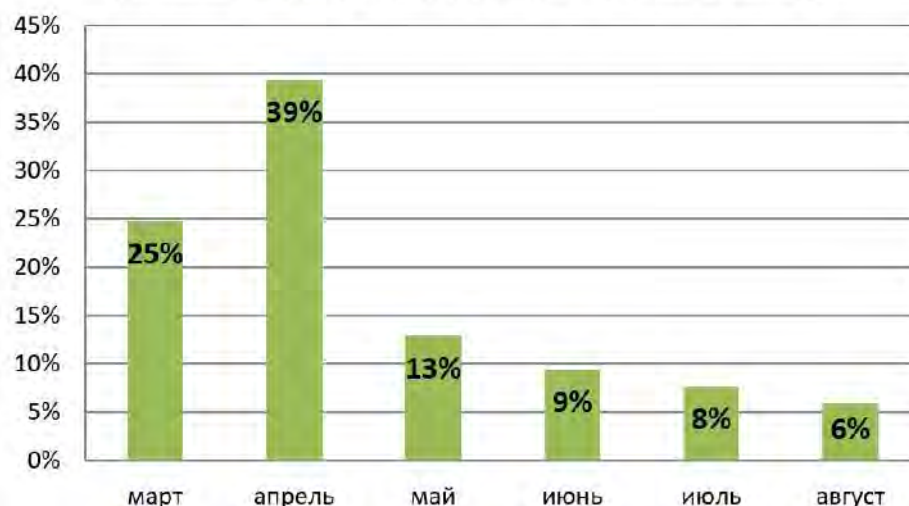
Средняя цена на портфель достигла своего максимума за последние несколько лет — 5,01%.

Цена закрытия	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	ИТОГО
2019	2,5%	3,2%	2,3%	2,5%	3,2%	3,19%	2,62%	4,38%	3,0%
2020	6,2%	5,1%	3,5%	3,8%	5,3%	5,70%	4,98%	5,94%	5,1%

Пик заявлений на предоставление кредитных каникул пришелся на апрель месяц, когда было подано 39% от общего числа поступивших за период.

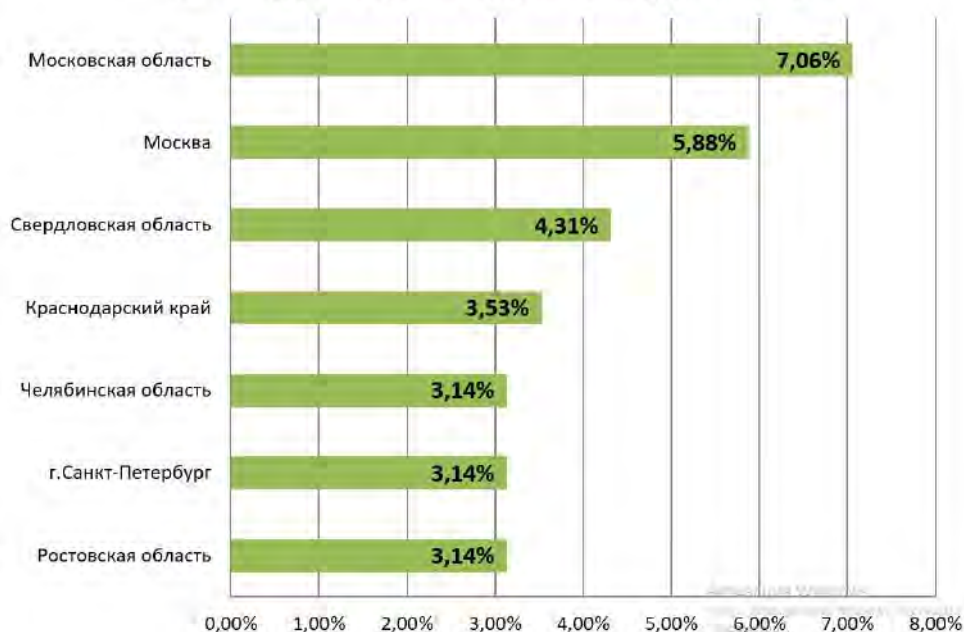
Динамика запросов на предоставление кредитных каникул представлена ниже.

Динамика запросов на предоставление кредитных каникул



Регионами лидерами по количеству запросов на предоставление кредитных каникул стали Московская область, Москва и Свердловская область.

Регионы-лидеры по запросам на предоставление кредитных каникул



Спад экономики из-за пандемии коронавируса приведет к росту числа дефолтов и может увеличить рынок банковский цессии - уступки долгов для их взыскания.

Пока активность банков - основного источника плохих долгов для коллекторов - на минимуме. После стабилизации ситуации большинство банков будут пересматривать критерии отбора портфелей для продажи, но не стоит ожидать в этом году заметного роста сделок.

Рынок плохих долгов подвержен сильным колебаниям, динамика внутри календарного года часто зависит от того, сколько просроченной задолженности скопилось на балансах банков, их внутренних бизнес-процессов, а также политики самих покупателей.

В 2019 г. по итогам трех кварталов рынок рос на 70%, но по итогам года сократился на 15% - 399 млрд. руб. (по номиналу) против 470 млрд. руб. в 2018 г.

Основной рост ожидается в конце года. В этом году у населения и бизнеса в случае заметного снижения дохода будет возможность уйти на кредитные каникулы до 30 сентября. Качество их долгов проявится по возвращении с каникул. Продажи портфелей вырастут после сентября из-за ожидаемого роста просрочки за этот период.

Пик предложений на рынке цессии приходится на конец III и IV квартал. Предложение вырастет за счет повышения активности отложенных продаж прошлых периодов и роста просрочки в результате четырех лет непрерывного роста кредитного рынка.

Источник: 1. <https://arb.ru/banks/analytics/-10420423/> 2. <https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2020/04/10/827720-krizis-velichit-biznes-kollektorov>

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 2020 года) - <http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/>, представлены ниже.

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

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Костромская область	22.12.2020	ф.л.	2019	8 917 269	1 250 000
Москва	18.12.2020	ф.л.	2020	900 000	договорная
Москва	11.12.2020	ф.л.	2020	1 082 500	340 000
Новосибирская область	02.12.2020	ю.л.	2018	573 165	30 000
Москва	02.12.2020	ю.л.	2018	46 170 000	700 000
Санкт-Петербург	02.12.2020	ф.л.	2012	8 000 000	договорная
Самарская область	01.12.2020	ю.л.	2018	3 600 000	50 000
Свердловская область	01.12.2020	ю.л.	2017	7 980 919	160 000
Москва	30.11.2020	ю.л.	2017	7 785 332	150 000
Свердловская область	30.11.2020	ю.л.	2016	955 198	95 000
Москва	29.11.2020	ф.л.	2020	5 000 000	3 500 000
Татарстан республика	19.11.2020	ф.л.	2017	5 360 000	1 400 000
Свердловская область	18.11.2020	ю.л.	2018	3 760 108	150 000
Новосибирская область	28.02.2020	ф.л.	2020	13 506 000	договорная

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Свердловская область	01.12.2020	ю.л.	2017	7 980 919	160 000
Москва	30.11.2020	ю.л.	2017	7 705 332	150 000
Свердловская область	30.11.2020	ю.л.	2016	955 198	95 000
Москва	29.11.2020	ф.л.	2020	5 000 000	3 500 000
Татарстан республика	19.11.2020	ф.л.	2017	5 260 000	1 400 000
Свердловская область	18.11.2020	ю.л.	2018	3 760 108	150 000
Новосибирская область	28.02.2020	ф.л.	2020	13 596 000	договорная
Алтайский край	25.12.2019	ф.л.	2018	6 202 000	договорная
Как подать в ТОП-объявления?					
Тульская область	23.12.2020	ю.л.	2020	1 109 647	договорная
Московская область	23.12.2020	ф.л.	2017	3 000 000	60 000
Москва	22.12.2020	ф.л.	2020	3 915 510 577	765 000
Краснодарский край	22.12.2020	ф.л.	2019	584 091 653	720 000
Липецкая область	22.12.2020	ю.л.	2019	3 846 500	50 000
Липецкая область	22.12.2020	ю.л.	2017	9 405 578	100 000
Курская область	21.12.2020	ф.л.	2013	1 407 865	500 000
Новгородская область	21.12.2020	ф.л.	2016	547 000	договорная
Калининградская область	18.12.2020	ю.л.	2020	1 050 000	договорная
Свердловская область	17.12.2020	ф.л.	2020	1 975 973	договорная
Крым республика	16.12.2020	ф.л.	2016	300 000	200 000
Свердловская область	16.12.2020	ф.л.	2014	2 129 856	договорная
Московская область	14.12.2020	ф.л.	2018	1 000 000	10 000
Краснодарский край	14.12.2020	ф.л.	2019	721 212 325	550 000
Московская область	14.12.2020	ф.л.	2019	584 091 653	530 000

Уступка прав требования (цессия) - объявления частные

Первомайское с/пос. продажа коммерческой земли 0+
Цена от 109 000 000 руб

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Свердловская область	14.12.2020	ю.л.	2017	34 000 000	145 000
Татарстан республика	14.12.2020	ф.л.	2019	170 000	договорная
Москва	14.12.2020	ю.л.	2014	1 917 579	договорная
Архангельская область	14.12.2020	ф.л.	2018	13 500 000	8 000 000
Краснодарский край	14.12.2020	ф.л.	2020	1 015 200	договорная
Краснодарский край	14.12.2020	ф.л.	2017	505 000	250 000
Московская область	13.12.2020	ю.л.	2018	55 852 000	175 000
Челябинская область	11.12.2020	ф.л.	2020	131 108	70 000
Самарская область	11.12.2020	ю.л.	2020	794 042 984	794 042 984
Санктская область	11.12.2020	ю.л.	2020	72 000	договорная
Свердловская область	10.12.2020	ф.л.	2020	818 000	договорная
Воронежская область	10.12.2020	ф.л.	2017	496 000	договорная
Московская область	09.12.2020	ф.л.	2019	58 000 000	договорная
Краснодарский край	08.12.2020	ю.л.	2019	7 075 345	60 000

Регион	Дата	Тип	Год	Сумма долга	Сумма продажи
Московская область	13.12.2020	к.л.	2018	55 852 000	175 000
Челябинская область	11.12.2020	ф.л.	2020	131 108	70 000
Самарская область	11.12.2020	к.л.	2020	794 042 984	794 042 984
Самарская область	11.12.2020	к.л.	2020	72 000	договорная
Свердловская область	10.12.2020	ф.л.	2020	818 000	договорная
Воронежская область	10.12.2020	ф.л.	2017	496 000	договорная
Московская область	09.12.2020	ф.л.	2019	58 000 000	договорная
Краснодарский край	08.12.2020	к.л.	2019	2 075 345	60 000
Башкортостан республика	08.12.2020	к.л.	2018	7 240 944	договорная
Москва	08.12.2020	к.л.	2018	20 000 000	90 000
Красноярский край	07.12.2020	ф.л.	2019	3 350 000	1 500 000
Башкортостан республика	07.12.2020	ф.л.	2020	170 000	120 000
Пензенская область	07.12.2020	ф.л.	2019	3 400 000	1 500 000
Тульская область	07.12.2020	ф.л.	2019	584 091 653	720 000
Москва	07.12.2020	к.л.	2019	344 391 285	250 000
Москва	07.12.2020	к.л.	2013	72 886 458	183 000
Москва	07.12.2020	к.л.	2018	16 000 000	106 000
Москва	07.12.2020	ф.л.	2017	9 000 000	66 000
Кемеровская область	07.12.2020	ф.л.	2017	9 000 000	90 000
Рязанская область	06.12.2020	ф.л.	2020	450 000	договорная
Москва	04.12.2020	ф.л.	2018	400 000 000	360 000
Московская область	04.12.2020	ф.л.	2020	10 000 000	33 000
Москва	04.12.2020	к.л.	2017	15 000 000	55 000
Москва	04.12.2020	ф.л.	2019	10 000 000	50 000

Регион	Дата	Тип	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Новосибирская область	04.12.2020	ф.л.	2017		906 000	25 000
Санкт-Петербург	03.12.2020	ф.л.	2020		540 000	460 000
Санкт-Петербург	02.12.2020	ф.л.	2015		3 151 671	100 000
Москва	02.12.2020	ф.л.	2016		1 410 000	20 000
Москва	02.12.2020	ф.л.	2016		12 926 810	100 000
Москва	02.12.2020	ф.л.	2017		45 670 157	200 000
Ханты-Мансийский АО Югра	02.12.2020	ф.л.	2017		15 000 000	100 000
Ханты-Мансийский АО Югра	02.12.2020	ф.л.	2017		10 000 000	65 000
Ханты-Мансийский АО Югра	02.12.2020	ф.л.	2017		5 000 000	35 000
Московская область	02.12.2020	ф.л.	2019		2 228 525	150 000
Москва	02.12.2020	ф.л.	2019		12 926 810	100 000
Свердловская область	02.12.2020	ф.л.	2019		1 000 000	договорная
Орловская область	01.12.2020	ф.л.	2014		256 508	50 000
Волгоградская область	01.12.2020	к.л.	2012		700 000	договорная
Крым республика	01.12.2020	ф.л.	2019		2 000 000	договорная
Вологодская область	01.12.2020	ф.л.	2011		576 000	125 000
Москва	01.12.2020	ф.л.	2017		106 000	13 000

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

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

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, трансакционных затрат) являются нормальными для текущего рынка. Поскольку элементы объекта оценки представляют собой долговой финансовый инструмент, позволяющий инвесторам приобрести доли в выданном заемщику кредите или кредитном портфеле и предусматривающие получение дохода по ним в форме процента и возврат основной суммы долга в установленный срок, затратный подход можно рассматривать с определенной долей условности. Учитывая изложенное, специфику объектов оценки, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, представляется нецелесообразным применение методов затратного подхода к оценке стоимости объекта оценки.

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

Доходный подход

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

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

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

где:

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

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

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

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:

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

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.

В соответствии с пунктом В 17 Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» способы расчета приведенной стоимости различаются в зависимости от того, каким образом они учитывают корректировку на риск, и от вида используемых денежных потоков. Возможны три способа:

- способ корректировки ставки дисконтирования предполагает использование ставки дисконтирования, скорректированной на риск, и предусмотренные договором, обещанные или наиболее вероятные денежные потоки;

- метод 1 расчета ожидаемой приведенной стоимости предполагает использование ожидаемых денежных потоков, скорректированных с учетом риска, и безрисковой процентной ставки.

- метод 2 расчета ожидаемой приведенной стоимости предполагает использование ожидаемых денежных потоков, не скорректированных с учетом риска, и ставки дисконтирования, скорректированной для включения премии за риск, требуемой участниками рынка. Такая ставка отличается от ставки, используемой при применении способа корректировки ставки дисконтирования.

Расчет стоимости оцениваемой задолженности осуществлялся с использованием метода 1.

Исходя из сказанного, а также из того, что задолженность предполагается к погашению частями, вышеуказанная формула примет вид:

$$PV_{IT} = \sum_{z=1}^w \frac{N_z^q * (1 - K_n)}{(1+i)^{T_z/365}} + \frac{\left[\sum_{z=1}^w N_z^{ocm} * pr * T_z / 365 + Pr \right] * (1 - M(I))}{(1+i)^{T_{noz}/365}},$$

где:

N_z^q - сумма задолженности, погашаемая по состоянию на z-ую дату, руб.;

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

i – ставка дисконта, %.

$M(I)$ - математическое ожидание потерь задолженности на дату погашения.

N_z^{ocm} - остаток задолженности по состоянию на z-ую дату, руб.;

pr - процентная ставка, %;

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

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

База в 365 дней принята в качестве допущения.

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. 21 и табл. 22.

Таблица 21.

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

Наименование показателей	Значение показателей
Схема погашения задолженности	<p>4 квартал 2021 года – 46 041 012,80 руб. 2 квартал 2022 года – 133 300 000,00 руб. 3 квартал 2022 года – 70 400 000,00 руб. 4 квартал 2022 года – 187 878 640,00 руб. 1 квартал 2023 года – 74 880 000,00 руб. 2 квартал 2023 года – 196 200 000,00 руб. 4 квартал 2023 года – 261 000 000,00 руб. 1 квартал 2024 года – 76 800 000,00 руб. 2 квартал 2024 года – 132 000 000,00 руб. 3 квартал 2024 года – 96 000 000,00 руб. 4 квартал 2024 года – 144 000 000,00 руб. 1 квартал 2025 года – 240 000 000,00 руб. 4 квартал 2030 года – 1 198 175 610,59 руб.</p>
основной задолженности (основного долга)	
процентов	проценты, начисленные на основной долг по ставке 8% годовых, будут погашены после возврата полной суммы основного долга в срок до 31. 12.2030 года.
Сумма солидарной непогашенной задолженности по состоянию на дату оценки	4 359 688 041,61 руб.
Сумма основного долга (основной суммы)	2 856 675 263,39 руб.
Начисленные проценты	1 503 012 778,22 руб.
Процентная ставка	8% (в соответствии с заданием на оценку) 31.12.2021 г. – 46 041 012,80 руб.; 30.06.2022 г. – 133 300 000,00 руб.; 30.09.2022 г. – 70 400 000,00 руб.; 31.12.2022 г. – 187 878 640,00 руб.; 31.03.2023 г. – 74 880 000,00 руб.; 30.06.2023 г. – 196 200 000,00 руб.; 31.12.2023 г. – 261 000 000,00 руб.; 31.03.2024 г. – 76 800 000,00 руб.; 30.06.2024 г. – 132 000 000,00 руб.; 30.09.2024 г. – 96 000 000,00 руб.; 31.12.2024 г. – 144 000 000,00 руб.; 31.03.2025 г. – 240 000 000,00 руб. 31.12.2030 г. – 1 198 175 610,59 руб.
Дата погашения основной задолженности, принятая при проведении расчетов*	
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов*	- начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2030 г. 46 041 012,80 руб. – 371 день; 133 300 000,00 руб. – 552 дня; 70 400 000,00 руб. – 644 дня; 187 878 640,00 руб. – 736 дней; 74 880 000,00 руб. – 826 дней; 196 200 000,00 руб. – 917 дней; 261 000 000,00 руб. – 1 101 день; 76 800 000,00 руб. – 1 192 дня; 132 000 000,00 руб. – 1 283 дня; 96 000 000,00 руб. – 1 375 дней; 144 000 000,00 руб. – 1 467 дней; 240 000 000,00 руб. – 1 557 дней; 1 198 175 610,59 руб. – 3 658 дней.
Срок от даты оценки до погашения части основного долга (с учетом принятых допущений)	

Наименование показателей	Значение показателей
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	3 658 дней

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

*- принято в качестве допущения.

Таблица 22.

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 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010

Наименование показателей	Значение показателей
Схема погашения задолженности	
основной задолженности (основного долга)	4 квартал 2021 года – 64 404 000,00 руб. 4 квартал 2030 года – 31 815 628,56 руб.
процентов	проценты, начисленные на основной долг по ставке 8% годовых, будут погашены после возврата полной суммы основного долга в срок до 31.12.2030 года.
Сумма солидарной непогашенной задолженности по состоянию на дату оценки	143 433 179,20 руб.
Сумма основного долга (основной суммы)	96 219 628,56 руб.
Начисленные проценты	47 213 550,64 руб.
Процентная ставка	8% (в соответствии с заданием на оценку)
Дата погашения основной задолженности, принятая при проведении расчетов*	31.12.2021 г. – 64 404 000,00 руб. 31.12.2030 г. – 31 815 628,56 руб.
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов*	- начисленные проценты погашаются одновременно «31» декабря 2030 г.
Срок от даты оценки до погашения части основного долга (с учетом принятых допущений)	64 404 000,00 руб. – 371 день; 31 815 628,56 руб. – 3 658 дней.
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	3 658 дней

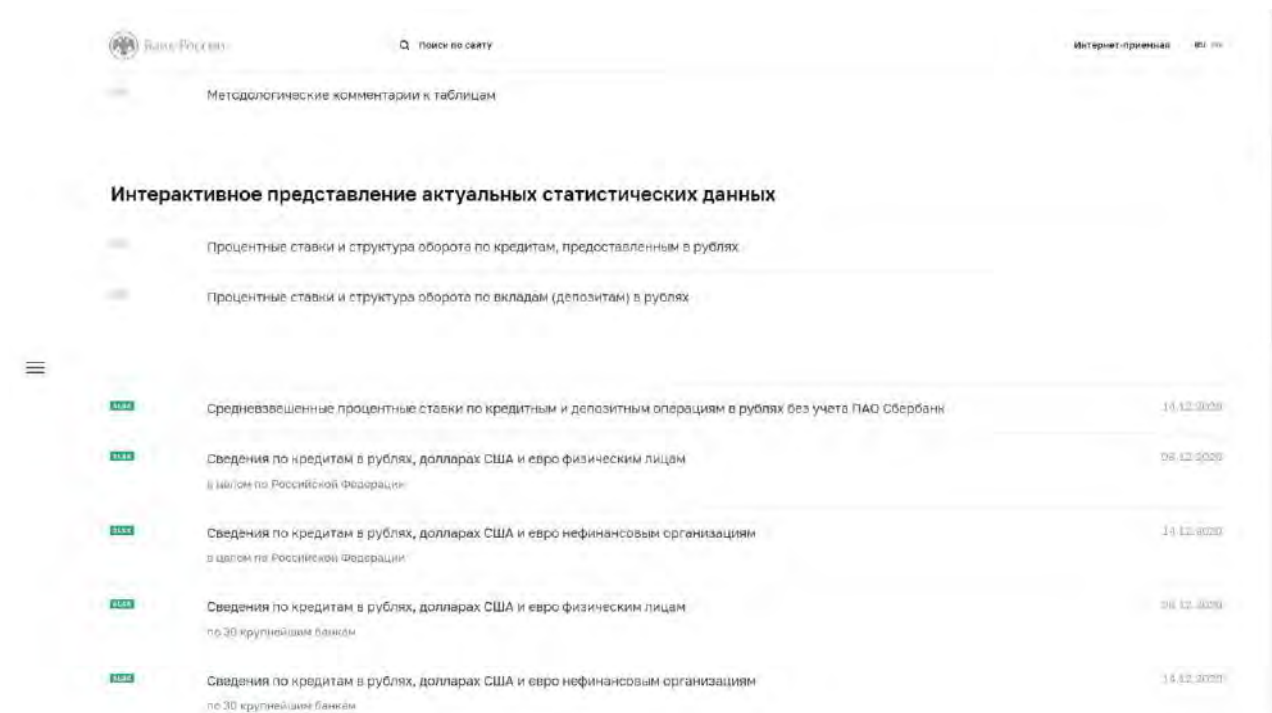
Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Анализ Оценщика.

*- принято в качестве допущения.

Ставка дисконтирования (ставка дисконта)

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 с сроком погашения свыше 3 лет (по 30 крупнейшим банкам).

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 2020 г. (последние официально опубликованные данные на дату оценки), которое составляет – 6,80%.



Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях*
(по 30 крупнейшим банкам)

	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней включительно	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
76 Ноябрь 2019	6,84	8,06	8,74	8,00	7,53	8,94	8,74	8,85	10,31	10,07	10,12	8,75	9,71	10,24	10,03	10,13
77 Декабрь 2019	6,75	8,10	8,79	8,15	7,58	8,30	7,86	8,13	8,70	10,24	10,01	8,22	9,40	9,56	8,96	8,41
78 Январь 2020	6,49	7,49	8,38	8,32	7,22	8,65	7,07	8,23	9,95	10,00	9,85	8,91	8,71	9,09	8,04	8,22
79 Февраль 2020	6,39	7,72	7,96	7,60	7,17	8,29	7,27	7,82	6,56	10,32	9,81	7,98	8,83	8,70	8,94	9,30
80 Март 2020	6,52	8,34	8,51	7,70	7,30	8,33	7,73	8,05	6,12	10,00	9,75	7,89	8,14	8,55	8,54	9,01
81 Апрель 2020	6,59	8,70	8,53	8,08	7,42	8,88	8,59	8,82	10,04	10,40	9,55	8,11	9,00	10,40	9,16	9,73
82 Май 2020	6,24	7,84	8,21	7,38	7,03	8,37	7,89	8,05	10,26	10,43	9,10	8,37	8,97	10,12	8,52	9,20
83 Июнь 2020	5,68	7,28	8,47	6,53	6,57	6,58	7,13	6,80	5,48	9,88	9,48	7,41	8,39	5,07	7,45	6,28
84 Июль 2020	5,05	6,97	7,53	3,94	5,94	7,48	7,00	7,22	10,08	9,18	9,23	3,54	6,30	7,76	7,35	7,57
85 Август 2020	4,87	6,55	7,52	3,45	5,95	6,60	7,12	6,79	9,72	9,13	8,82	3,12	5,57	7,93	7,35	7,60
86 Сентябрь 2020	4,87	7,06	7,54	3,76	5,79	6,41	6,94	6,58	8,14	8,81	8,82	3,52	5,36	7,83	7,51	7,70
87 Октябрь 2020	4,72	6,88	7,26	4,78	5,85	6,81	6,90	6,81	8,75	8,80	8,45	4,39	6,97	7,84	7,74	7,78

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

Математическое ожидание (коэффициент) потерь (M(I))

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

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

где:

k^{долг} - доля потерь при наступлении банкротства на дату погашения задолженности;

P_{0/6} - 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 30.09.2020 г., представленный в табл. 23.

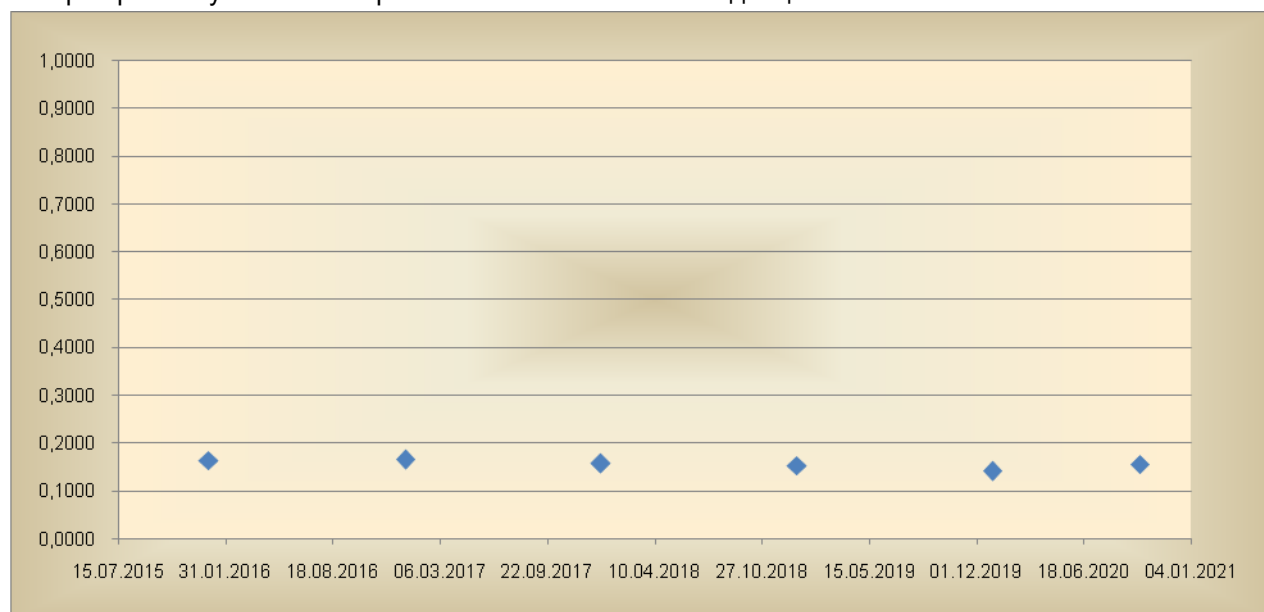
Таблица 23.

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.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
Активы	3 911 893	3 986 737	4 372 521	4 665 867	5 018 298	5 334 129
Обязательства	4 679 035	4 773 373	5 190 817	5 513 824	5 843 620	6 321 150
Доля потерь при наступлении банкротства	0,164	0,165	0,158	0,154	0,141	0,156

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

Анализ данных, представленных в табл. 23 показывает, что в ретроспективном периоде доля потерь при наступлении банкротства не имеет четкой тенденции.



Оценщик счёл целесообразным в рамках настоящей оценки использовать в качестве доли потерь при наступлении банкротства – долю потерь при наступлении банкротства по итогам последнего отчетного периода.

Исходя из того, что оценке подлежит солидарная непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» и Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», оценщик провел анализ активов ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» на предмет наличия финансовых вложений в АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

В результате проведенного анализа, на основе данных Заказчика, Оценщиком выявлены следующие вложения на дату последней отчетности:

Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"
Расшифровка финансовых вложений на 30.06.2020

Наименование	Договор	Вид обязательства	Сумма, руб.	Дата возникновения	Срок погашения	Условия
АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»	договор оказания о оказание услуг на выполнение обязательств от 07.01.2016	ипотечный долг	1 362 727 220,04	01.01.2016	31.11.2021	ИП. Исполнен на основании долга, в случае прекращения предоставления и после выплаты погашенной суммы, сумма долга может погаситься частями траншеями в течение срока исполнения
ООО «Югорское Управление Запада-1»	договор купли-продажи части дома в уставном капитале	долг в УК	380 000 000	20.12.2019	31.03.2020	
АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»	договор уступки права требования № 1 от 11.06.2020	договор уступки права требования № 1 от 11.06.2020	380 000 000	11.06.2020	31.12.2020	
ООО «Югорское управление»	списание В/с от 30.09.2020		380 000 000			
		по строке 1170	2 678 783 109,34			
		Итого:	2 678 783 109,34			

Приказ № 10 от 01.02.2020
И.И. Пуляев

Оценщиком определено, что вложения ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» в финансовые инструменты АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» необходимо проанализировать и скорректировать на предмет возможности покрытия обязательств АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» перед ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» имеющимися активами.

Т.е. есть рассчитать математическое ожидание потерь по указанным вложениям.

Расчеты математическое ожидание потерь по указанным вложениям произведены на основе данных последней отчетности АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», результаты расчет представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Результаты расчета математического ожидания потерь по указанным выше вложениям

Наименование эмитента	Значение показателя					
	Активы на 30.06.2020 г., тыс. руб.	Обязательства на 30.06.2020 г., тыс. руб.	Доля потерь при наступлении банкротства	Вероятность дефолта/банкротства по пятифакторной модели Альтмана	Вероятность дефолта/банкротства по пятифакторной модели ИГЗА	Математическое ожидание потерь (коэффициент потерь)
АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»	886 207	3 650 565	0,757	80% - 100%, принимается максимальное значение	90% - 100%, принимается максимальное значение	0,757

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

Соответственно скорректированное значение вложения ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» в финансовые инструменты АО «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с учетом покрытия обязательств последнего по данным последней отчетности составит, с учетом округлений:

$$(1\ 362\ 727\ 220,04 + 824\ 151\ 607,85 + 380\ 000\ 000) * (1 - 0,757) = 623\ 751\ 676,68 \text{ руб.}$$

Отсюда величина корректировки учетной стоимости активов ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс» составит:

$$623\ 751\ 676,68 - (1\ 362\ 727\ 220,04 + 824\ 151\ 607,85 + 380\ 000\ 000) = -1\ 943\ 127\ 651,21 \text{ руб.,}$$

что эквивалентно с учетом округлений до тысяч рублей:

$$(\text{минус}) 1\ 943\ 128 \text{ тыс. руб.}$$

Таким образом, итоговая величина доли потерь при наступлении банкротства k на 30.09.2020 г., составит (в табл. 25).

Таблица 25.

Расчет итоговой величины доли потерь при наступлении банкротства эмитента

Наименование показателей	30.09.2020 г.
Скорректированные активы, тыс. руб.	5 334 129 - 1 943 128 = 3 391 001
Обязательства, тыс. руб.	6 321 150
Доля потерь при наступлении банкротства (округленно)	0,46

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

В качестве доли потерь при наступлении банкротства использовалась итоговая величина доли потерь при наступлении банкротства по итогам последнего отчетного периода, составляющую 0,46.

Вероятность дефолта/банкротства

Наиболее распространенными на практике методиками прогнозирования вероятности банкротства предприятий являются:

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

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

Описание пятифакторной модели Альтмана.

Формула расчета пятифакторной модели Альтмана имеет вид:

$$Z = 1,2 \cdot X_1 + 1,4 \cdot X_2 \cdot K_g + 3,3 \cdot X_3 \cdot K_g + 0,6 \cdot X_4 + X_5 \cdot K_g,$$

где:

X_1 = оборотный капитал к сумме активов предприятия. Показатель оценивает сумму чистых ликвидных активов компании по отношению к совокупным активам.

X_2 = не распределенная прибыль к сумме активов предприятия, отражает уровень финансового рычага компании.

X_3 = прибыль до налогообложения к общей стоимости активов. Показатель отражает эффективность операционной деятельности компании.

X_4 = рыночная стоимость собственного капитала / бухгалтерская (балансовая) стоимость всех обязательств.

X_5 = объем продаж к общей величине активов предприятия характеризует рентабельность активов предприятия.

K_g = коэффициенты пересчета в годовые.

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

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

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

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

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

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

Описание модели ИГЭА

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

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

$$Z = 8,38 \cdot X_1 + X_2 \cdot K_g + 0,054 \cdot X_3 \cdot K_g + 0,63 \cdot X_4,$$

где:

X_1 - чистый оборотный капитал / активы;

X_2 - чистая прибыль / собственный капитал;

X_3 - чистый доход / валюта баланса;

X_4 - чистая прибыль / суммарные затраты;

K_g = 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 пересчёта в годовые определяются на основе зависимости вида:

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

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 Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс», 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 30.09.2020 г.
X1	-0,884
X2	-0,040
X3	-0,050
X4	-0,156
X5	0,084
K _r	1,3
Z	-1,29

Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне

от 80% до 100%

Источник: Расчеты Оценщика.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс», 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 30.09.2020 г.
X1	-2,069
X2	0,218
X3	0,084
X4	1,462
K _r	1,3
Z	-16,194

Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне

90-100%

Источник: Расчеты Оценщика.

Полученные значения показателя Z, характеризует вероятность дефолта/банкротства Общества с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс», следующим образом:

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

При проведении настоящей оценки вероятность дефолта/банкротства для расчетной модели принята равной 100% (максимальное значение по модели Альтмана и по модели ИГЭА).

Соответственно значения математического ожидания (коэффициента) потерь $M(I)$, используемое в расчетах, составит с учетом округлений:

$$M(I) = 0,46 * 1,0 = 0,46 \text{ или } 46\% \text{ в удельном выражении}$$

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 и табл. 29.

Таблица 28.

Итоговые 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

Наименование показателя	Значение показателя
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	2 856 675 263,39
Величина процентов, отраженных на балансе, руб.	1 503 012 778,22
Процентная ставка, %	8
Дата погашения кредита, принятая при проведении расчетов	31.12.2021 г. – 46 041 012,80 руб.; 30.06.2022 г. – 133 300 000,00 руб.; 30.09.2022 г. – 70 400 000,00 руб.; 31.12.2022 г. – 187 878 640,00 руб.; 31.03.2023 г. – 74 880 000,00 руб.; 30.06.2023 г. – 196 200 000,00 руб.; 31.12.2023 г. – 261 000 000,00 руб.; 31.03.2024 г. – 76 800 000,00 руб.; 30.06.2024 г. – 132 000 000,00 руб.; 30.09.2024 г. – 96 000 000,00 руб.; 31.12.2024 г. – 144 000 000,00 руб.; 31.03.2025 г. – 240 000 000,00 руб.; 31.12.2030 г. – 1 198 175 610,59 руб.
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов	- начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2030 г. 46 041 012,80 руб. – 371 день; 133 300 000,00 руб. – 552 дня; 70 400 000,00 руб. – 644 дня; 187 878 640,00 руб. – 736 дней; 74 880 000,00 руб. – 826 дней; 196 200 000,00 руб. – 917 дней; 261 000 000,00 руб. – 1 101 день; 76 800 000,00 руб. – 1 192 дня; 132 000 000,00 руб. – 1 283 дня; 96 000 000,00 руб. – 1 375 дней; 144 000 000,00 руб. – 1 467 дней; 240 000 000,00 руб. – 1 557 дней; 1 198 175 610,59 руб. – 3 658 дней.
Срок от даты оценки до погашения части основного долга (с учетом принятых допущений)	
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	3 658 дней
Ставка дисконта, %	6,80
Математическое ожидание потерь на дату погашения задолженности - $M(I)$	0,46

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

Таблица 29.

Итоговые 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 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010

Наименование показателя	Значение показателя
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	96 219 628,56
Величина процентов, отраженных на балансе, руб.	47 213 550,64
Процентная ставка, %	8
Дата погашения кредита, принятая при проведении расчетов	31.12.2021 г. – 64 404 000,00 руб. 31.12.2030 г. – 31 815 628,56 руб.
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов	- начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2030 г.

Наименование показателя	Значение показателя
Срок от даты оценки до погашения части основного долга (с учетом принятых допущений)	64 404 000,00 руб. – 371 день; 31 815 628,56 руб. – 3 658 дней.
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	3 658 дней
Ставка дисконта, %	6,80
Математическое ожидание потерь на дату погашения задолженности - $M(P)$	0,46

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. 30 и табл. 31.

Таблица 30.

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

Наименование показателя	Значение показателя												
	31.12.2021	30.06.2022	30.09.2022	31.12.2022	31.03.2023	30.06.2023	31.12.2023	31.03.2024	30.06.2024	30.09.2024	31.12.2024	31.03.2025	31.12.2030
Номер периода	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Длительности периода, дней	371	181	92	92	90	91	184	91	91	92	92	90	2101
Срок (длительность) периода относительно даты оценки, дней	371	552	644	736	826	917	1101	1192	1283	1375	1467	1557	3658
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	2 856 675 263,39	2 810 634 250,59	2 677 334 250,59	2 606 934 250,59	2 419 055 610,59	2 344 175 610,59	2 147 975 610,59	1 886 975 610,59	1 810 175 610,59	1 678 175 610,59	1 582 175 610,59	1 438 175 610,59	1 198 175 610,59
Основная сумма задолженности (основной долг), подлежащая уплате, руб.	46 041 012,80	133 300 000,00	70 400 000,00	187 878 640,00	74 880 000,00	196 200 000,00	261 000 000,00	76 800 000,00	132 000 000,00	96 000 000,00	144 000 000,00	240 000 000,00	1 198 175 610,59
Остаток основной суммы задолженности (основного долга), руб.	2 810 634 250,59	2 677 334 250,59	2 606 934 250,59	2 419 055 610,59	2 344 175 610,59	2 147 975 610,59	1 886 975 610,59	1 810 175 610,59	1 678 175 610,59	1 582 175 610,59	1 438 175 610,59	1 198 175 610,59	0,00
Процентная ставка, %	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0	8,0
Величина начисленных процентов (накопленным итогом), руб.	232 290 744,71	111 501 325,89	53 986 794,75	52 567 222,15	47 718 357,25	46 755 064,23	86 625 208,19	37 636 116,29	36 104 324,51	33 839 376,70	31 903 595,87	28 369 491,50	551 751 661,99
Величина процентов, подлежащая уплате, руб.	1 735 303 522,93	1 846 804 848,81	1 900 791 643,56	1 953 358 865,71	2 001 077 222,96	2 047 832 287,20	2 134 457 495,38	2 172 093 611,67	2 208 197 936,18	2 242 037 312,87	2 273 940 908,75	2 302 310 400,24	2 854 062 062,24
Ставка дисконта, %	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80	6,80
Срок дисконтирования, лет	1,0164	1,5123	1,7643	2,0164	2,2630	2,5123	3,0164	3,2657	3,5150	3,7671	4,0191	4,2657	10,0219
Денежный поток, руб.	46 041 012,80	133 300 000,00	70 400 000,00	187 878 640,00	74 880 000,00	196 200 000,00	261 000 000,00	76 800 000,00	132 000 000,00	96 000 000,00	144 000 000,00	240 000 000,00	4 052 237 672,83
Дисконтный множитель для периода	0,9353	0,9053	0,8904	0,8758	0,8617	0,8477	0,82	0,8067	0,7935	0,7805	0,7677	0,7553	0,5172
Математическое ожидание (коэффициент) потерь - $M(P)$	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46
Скорректированная стоимость денежного потока, руб. (округленно)	23 253 600	65 165 300	33 849 400	88 853 800	34 843 000	89 812 100	115 570 800	33 455 500	56 560 700	40 461 100	59 696 400	97 886 900	1 131 741 400
Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.	1 871 150 000												

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 31.

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 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010

Наименование показателя	Значение показателя	
	31.12.2021	31.12.2030
Номер периода	1	2
Длительности периода, дней	371	3287
Срок (длительность) периода относительно даты оценки, дней	371	3568
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	96 219 628,56	31 815 628,56
Основная сумма задолженности (основной долг), подлежащая уплате, руб.	64 404 000,00	31 815 628,56
Остаток основной суммы задолженности (основного долга), руб.	31 815 628,56	0,00
Процентная ставка, %	8,0	8,0

Наименование показателя	Значение показателя	
	31.12.2021	31.12.2030
Величина начисленных процентов (накопленным итогом), руб.	7 824 105,69	22 921 199,14
Величина процентов, подлежащая уплате, руб.	55 037 656,33	77 958 855,47
Ставка дисконта, %	6,80	6,80
Срок дисконтирования, лет	1,0164	10,0219
Денежный поток, руб.	64 404 000,00	109 774 484,03
Дисконтный множитель для периода	0,9353	0,5172
Математическое ожидание (коэффициент) потерь - $M(P)$	0,46	0,46
Скорректированная стоимость денежного потока, руб. (округленно)	32 528 000	30 659 000
Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.	63 187 000	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

- 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:

1 871 150 000 руб.

- 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 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010:

63 187 000 руб.

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, рассчитанная доходным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений:

- 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:

1 871 150 000 руб.

- 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 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010:

63 187 000 руб.

VI. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, следующее:

1. 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, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 871 150 000

(Один миллиард восемьсот семьдесят один миллион сто пятьдесят тысяч) рублей

2. 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. мировому соглашению от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

63 187 000

(Шестьдесят три миллиона сто восемьдесят семь тысяч) рублей

Оценщик

И.А. Попов

Генеральный директор



Р.С. Луценко

VII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

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

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-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.

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 бесспорного 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 неперечисления 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»:

«Ответчики»:

ООО «УК «ОРЕОЛ»

ООО «Ханты-Мансийск СтройРесурс»



Бусарчук Т.А.

Ремезов А. В.

ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»



Насонов А.М.



Прошито, 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 «ЮграИнвестСройПроект»), именуемое в дальнейшем «Ответчик 1», в лице генерального директора Мовсисяна Вачагапа Вачагановича 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 Андрея 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 96 215 628 (девяносто шесть миллионов двести девятнадцать тысяч шестьсот двадцать одна рубль 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 на 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 (девятьсот 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.

Прошито, пронумеровано и скреплено
печатью 2 (двѡ) листа

БАР

Т.А. Бусарчук

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
		0710001		
		31	12	2015
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	78216178		
Идентификационный номер налогоплательщика		8601026590		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	70.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	12165	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	384		
Местонахождение (адрес)	628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, пер. Энергетиков, дом № 1			

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	63 391	13 874	15 637
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	63 391	13 874	15 637
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 340 240	3 285 690	3 257 361
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	508 234	514 932	536 041
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	28	28	27
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 848 502	3 800 649	3 793 449
	БАЛАНС	1600	3 911 893	3 814 523	3 809 086

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	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	13 939	13 939
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(768 142)	(366 568)	(373 622)
	Итого по разделу III	1300	(767 142)	(351 629)	(358 682)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 733 203	3 750 876	4 085 622
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 733 203	3 750 876	4 085 622
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	853 408	332 732	256
	Кредиторская задолженность	1520	92 424	82 543	81 890
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	945 832	415 276	82 146
	БАЛАНС	1700	3 911 893	3 814 523	3 809 086

Руководитель

(подпись)

Ильиных Ольга Николаевна
(расшифровка подписи)Главный
бухгалтер

(подпись)

(расшифровка подписи)

27 марта 2016 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

		Форма по ОКУД	Коды 0710002		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	по ОКПО	78216178		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8601026590		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12165	15	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(997)	(2 482)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(997)	(2 482)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	81 594	24 313
	Проценты к уплате	2330	(545 621)	(13 000)
	Прочие доходы	2340	13 939	-
	Прочие расходы	2350	(8)	(14)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(451 091)	8 817
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	49 518	(1 763)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(401 573)	7 054

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(401 573)	7 054
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель


 (подпись)

 Ильиных Ольга
 Николаевна
 (расшифровка подписи)

Главный бухгалтер


 (подпись)


 (расшифровка подписи)

27 марта 2016 г.

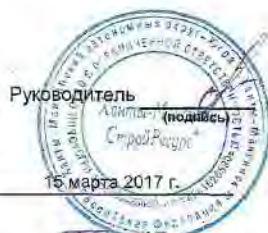
Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2016 г.

		форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	0710001		
		по ОКПО	31	12	2016
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	ИНН	78216178		
Идентификационный номер налогоплательщика		по ОКВЭД	8601026590		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКФС	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКЕИ	12165	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей		384		
Местонахождение (адрес)	628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, пер. Энергетиков, дом № 1				

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	7 303	63 391	13 874
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	7 303	63 391	13 874
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 634 558	3 340 240	3 285 690
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	344 849	508 234	514 932
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	27	28	28
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	3 979 435	3 848 502	3 800 649
	БАЛАНС	1600	3 986 737	3 911 893	3 814 523

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	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	13 939
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(787 635)	(768 142)	(366 568)
	Итого по разделу III	1300	(786 635)	(767 142)	(351 629)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 919 880	3 733 203	3 750 876
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 919 880	3 733 203	3 750 876
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	853 483	853 408	332 732
	Кредиторская задолженность	1520	10	92 424	82 543
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	853 493	945 832	415 276
	БАЛАНС	1700	3 986 737	3 911 893	3 814 523



Руководитель

Ильиных Ольга Николаевна
(подпись)

19 марта 2017 г.

Ильиных

Ильиных Ольга Николаевна
(расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2016 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2016
Форма по ОКУД				
Дата (число, месяц, год)				
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ		
		78216178	8601026590	68.10.11
		12165	16	
		384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(364)	(997)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(364)	(997)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	405 720	81 594
	Проценты к уплате	2330	(177 601)	(328 177)
	Прочие доходы	2340	1 742	13 939
	Прочие расходы	2350	(192 902)	(217 450)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	36 595	(451 091)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(38 580)	(43 489)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(56 088)	49 517
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(19 493)	(401 574)

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	(19 493)	(401 574)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Ильных Ольга
Николаевна
(расшифровка подписи)

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2017 г.

Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	по ОКПО	78216178		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8601026590		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	12165	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		
Местонахождение (адрес)	628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовладение № 118/1, квартира 1				
Дата (число, месяц, год)		Форма по ОКУД	0710001		
			31	12	2017

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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	3 523 336	3 280 362	-
	Отложенные налоговые активы	1180	115 932	7 303	63 391
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 639 267	3 287 665	63 391
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	397 174	354 201	3 340 240
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	336 079	344 849	508 234
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	27	28
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	733 254	699 077	3 848 502
	БАЛАНС	1600	4 372 521	3 986 741	3 911 893

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	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(819 296)	(787 635)	(768 142)
	Итого по разделу III	1300	(818 296)	(786 635)	(767 142)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 919 880	3 919 880	3 733 203
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	3 919 880	3 919 880	3 733 203
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	1 270 927	853 483	853 408
	Кредиторская задолженность	1520	10	14	92 424
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	1 270 937	853 496	945 832
	БАЛАНС	1700	4 372 521	3 986 741	3 911 893



Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган
Вачаганович

(расшифровка подписи)

26 января 2018 г.

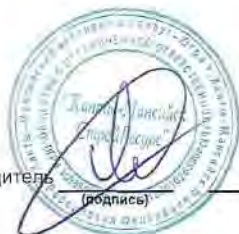
Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2017 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"	по ОКПО	78216178		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8601026590		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКOPФ / ОКФС	12165	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(4)	(364)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(4)	(364)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	286 168	405 720
	Проценты к уплате	2330	(417 445)	(177 601)
	Прочие доходы	2340	-	1 742
	Прочие расходы	2350	(9 009)	(192 902)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(140 290)	36 595
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1 760)	(38 580)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	(3 685)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	108 629	(42 214)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(31 661)	(9 304)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(31 661)	(9 304)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган
Вачаганович

(расшифровка подписи)

26 января 2018 г.

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2018 г.

		Коды			
		0710001			
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Форма по ОКУД		78216178			
Дата (число, месяц, год)		8601026590			
Идентификационный номер налогоплательщика		68.10.11			
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	12165			
Информация по ОКВЭД		16			
Информация по ОКФС		384			
Информация по ОКЕИ					

Организация Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс" по ОКПО
 Вид экономической деятельности Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества по ОКВЭД
 Организационно-правовая форма / форма собственности Общества с ограниченной ответственностью / 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, домовл. № 118/1, 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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	3 766 058	3 523 336	3 280 362
	Отложенные налоговые активы	1180	123 347	115 932	7 302
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 889 405	3 639 268	3 287 664
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	31	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	-	397 174	354 201
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	776 431	336 079	344 849
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	-	27
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	776 462	733 253	699 077
	БАЛАНС	1600	4 665 867	4 372 521	3 986 741

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	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(848 956)	(819 296)	(787 635)
	Итого по разделу III	1300	(847 956)	(818 296)	(786 635)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	3 919 880	3 919 880
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	3 919 880	3 919 880
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	5 513 814	1 270 927	853 483
	Кредиторская задолженность	1520	10	10	14
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 513 824	1 270 937	853 496
	БАЛАНС	1700	4 665 867	4 372 521	3 988 741



Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган
Вачаганович

(расшифровка подписи)

28 января 2019 г.

Б.А. Сидорова

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
		0710002		
		31	12	2018
		78216178		
		8601026590		
		68.10.11		
		12165	16	
		384		

Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-МансийскСтройРесурс"**
 Идентификационный номер налогоплательщика
 Вид экономической деятельности **Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества**
 Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность**
 Единица измерения: в тыс. рублей

Форма по ОКУД
 Дата (число, месяц, год)
 по ОКПО
 ИНН
 по ОКВЭД
 по ОКПФ / ОКФС
 по ОКЕИ

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(228)	(4)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(228)	(4)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	286 160	286 168
	Проценты к уплате	2330	(323 007)	(417 445)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(1)	(9 008)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(37 078)	(140 289)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	(1 760)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	7 415	108 629
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(29 661)	(31 660)

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	(29 661)	(31 680)
	Справочно			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-



Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган
Вачаганович

(расшифровка подписи)

28 января 2019 г.

Юлия Н.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710001		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-Мансийск СтройРесурс"	по ОКПО 78216178		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 8601026590		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 2 68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС 12300 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес) 628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, д. № 118/1, 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 Адвант-Аудит				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН 5501240926		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ОГРНИП 115543029171		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	2 744 848	3 766 058	3 523 338
	Отложенные налоговые активы	1180	120 748	123 347	115 932
	Прочие внеоборотные активы	1190	932 304	-	-
	в том числе земельные участки		932 304	-	-
	Итого по разделу I	1100	3 797 896	3 889 405	3 639 268
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	36 467	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	5 042	31	-
	Дебиторская задолженность	1230	1 178 628	-	397 174
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	776 432	336 079
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	80	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	185	-	-
	Итого по разделу II	1200	1 220 402	776 463	733 253
	БАЛАНС	1800	5 018 298	4 665 868	4 372 521

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 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	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(826 322)	(848 956)	(819 296)
	Итого по разделу III	1300	(826 322)	(847 956)	(818 296)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	3 919 880
	Отложенные налоговые обязательства	1420	188	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	188	-	3 919 880
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	5 837 070	5 513 814	1 270 927
	Кредиторская задолженность	1520	6 362	10	10
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 843 432	5 513 824	1 270 937
	БАЛАНС	1700	5 018 298	4 665 868	4 372 621

Руководитель



Моисеян Вацган
Вацганович
(расшифровка подписи)

27 февраля 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2019 г.

		Форма по ОКУД	Коды		
		Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-Мансийск СтройРесурс"	по ОКПО	0710002		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	78216178		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	8601026590		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС	68.10.11		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	12300	16	
			384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	1 342	-
	Себестоимость продаж	2120	(1 354)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(12)	-
	Коммерческие расходы	2210	(25)	-
	Управленческие расходы	2220	(544)	(228)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(581)	(228)
	Доходы от участия в других организациях	2310	63 398	-
	Проценты к получению	2320	112 106	298 160
	Проценты к уплате	2330	(323 256)	(323 007)
	Прочие доходы	2340	361 467	-
	Прочие расходы	2350	(184 886)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	28 248	(37 075)
	Текущий налог на прибыль	2410	(2 825)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	37	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(168)	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(2 601)	7 415
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	22 634	(29 660)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки необоротных 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	22 634	(29 660)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



Мовсисян Вачаган
Вачаганович

(расшифровка подписи)

27 февраля 2020 г.



Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2020 г.

		Коды		
		форма по ОКУД		
		0710001		
		Дата (число, месяц, год)		
		30	09	2020
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-Мансийск СтройРесурс"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		78216178		
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	ИНН		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	8601026590		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКВЭД 2		
Местонахождение (адрес)	628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, д. № 118/1, кв. 1	68.10.11		
		по ОКФС		
		12300	16	
		по ОКЕИ		
		364		
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту <input checked="" type="checkbox"/> ДА <input type="checkbox"/> НЕТ				
Наименования аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	2 678 783	2 744 846	3 766 058
	Отложенные налоговые активы	1180	156 806	120 746	123 347
	Прочие внеоборотные активы	1190	891 080	932 304	-
	в том числе:				
	земельные участки		891 080	891 080	-
	Итого по разделу I	1100	3 728 869	3 797 896	3 889 405
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	92 767	36 467	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	15 125	5 042	31
	Дебиторская задолженность	1230	1 495 624	1 178 628	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	776 432
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 558	80	-
	Прочие оборотные активы	1260	166	186	-
	Итого по разделу II	1200	1 605 460	1 220 402	776 463
	БАЛАНС	1600	5 334 129	5 018 298	4 665 868

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000	1 000	1 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(988 020)	(826 322)	(848 956)
	Итого по разделу III	1300	(987 020)	(825 322)	(847 956)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	183	188	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	183	188	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	6 039 074	5 837 070	5 513 814
	Кредиторская задолженность	1520	281 893	6 382	10
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	6 320 966	5 843 433	5 513 824
	БАЛАНС	1700	5 334 129	5 018 298	4 665 868

Руководитель 
(подпись)

Мовсисян Вачаган
Вачаганович
(расшифровка подписи)

30 октября 2020 г.





Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2020 г.

Форма по ОКУД		Коды	
Дата (число, месяц, год)		30	09 2020
0710002			
Организация	Общество с ограниченной ответственностью "Ханты-Мансийск СтройРесурс"	по ОКПО	78216178
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	8601026590
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10.11
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300 / 16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	338 031	-
	Себестоимость продаж	2120	(251 209)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	106 822	-
	Коммерческие расходы	2210	(523)	-
	Управленческие расходы	2220	(636)	(192)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	105 663	(192)
	Доходы от участия в других организациях	2310	402 043	-
	Проценты к получению	2320	-	112 106
	Проценты к уплате	2330	(242 845)	(241 777)
	Прочие доходы	2340	121 211	60 742
	Прочие расходы	2350	(585 637)	(3 204)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(199 765)	(72 325)
	Налог на прибыль	2410	38 073	14 465
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	38 066	14 465
	Прочее	2450	(6)	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(161 698)	(57 860)

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(161 698)	(57 880)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель

(подпись)

Мовсисян Вачаган

Вачаганович

(расшифровка подписи)

30 октября 2020 г.

А.А.А.

М.В.

(Исполнитель государственной услуги "Выдача лицензий на осуществление деятельности по оценке инвестиционных объектов")

Сводная финансовая отчетность за 2019 год

наименование	Датум	Наименование	Сумма, руб.	Дата окончания периода	Цена	Условия
АО "Финансовый центр "Сбербанк России"	2019.01.01	Акционерное общество	4 281 274 700,00	01.01.2019	11 127,000	ВН, государственная лицензия, акционерное общество, государственная лицензия на осуществление деятельности по оценке инвестиционных объектов
ООО "Сбербанк России"	2019.01.01	Общество с ограниченной ответственностью	420 151 400,00	01.01.2019	10 400,000	
АО "Сбербанк России"	2019.01.01	Акционерное общество	420 151 400,00	01.01.2019	10 400,000	
АО "Сбербанк России"	2019.01.01	Акционерное общество	420 151 400,00	01.01.2019	10 400,000	
ООО "Сбербанк России"	2019.01.01	Общество с ограниченной ответственностью	420 151 400,00	01.01.2019	10 400,000	
Итого			5 121 577 500,00			

Подготовлено на основании № 502 от 01.02.2020

Будина

Е.М. Будина

Общество с ограниченной ответственностью "Банк-Микрофин-Сервис" (ООО "БМС")

Итого фактически списанных средств на 30.09.2019

Исполнитель	Договор	Вид обслуживания	Сумма, руб.	Дата списания	Срок списания	Условия
ООО "СФЭ-ИТ" (ООО "СФЭ-ИТ")	№ 01-01-0111 от 04.04.19	банковские услуги	3 474 370,46 руб.	07.08.2019	07.08.2019	Услуги по обслуживанию кредитных средств, предоставленных ООО "СФЭ-ИТ" в соответствии с условиями Договора № 01-01-0111 от 04.04.19. Сумма списания: 3 474 370,46 руб.
		переводы денежных средств	1 498 814 523,84			
ООО "СФЭ-ИТ" (ООО "СФЭ-ИТ")	№ 01-01-0111 от 04.04.19	банковские услуги	80 273 432,28	10.09.2019	10.09.2019	Услуги по обслуживанию кредитных средств, предоставленных ООО "СФЭ-ИТ" в соответствии с условиями Договора № 01-01-0111 от 04.04.19. Сумма списания: 80 273 432,28 руб.
		переводы денежных средств	47 721 508,51			
		банковские услуги	32 551 923,77			
ООО "СФЭ-ИТ" (ООО "СФЭ-ИТ")	№ 01-01-0111 от 04.04.19	банковские услуги	348 968 430,84	13.09.2019	13.09.2019	Услуги по обслуживанию кредитных средств, предоставленных ООО "СФЭ-ИТ" в соответствии с условиями Договора № 01-01-0111 от 04.04.19. Сумма списания: 348 968 430,84 руб.
		переводы денежных средств	862 404 741,91			
		банковские услуги	908 012 505,71			
Итого списано:			9 088 012 505,71			

Исполнитель: ООО "СФЭ-ИТ" (ООО "СФЭ-ИТ")

Подпись

СОГЛАШЕНИЕ

г. Ханты-Мансийск

«21» сентября 2020 года

Акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» (далее – ЮИСП), в лице Генерального директора управляющей компании ООО «ССТ» Мовсисяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании договора на управление от 06.07.2018г.,

Общество с ограниченной ответственностью «Ханты-Мансийск СтройРесурс» (далее – ХМСР) в лице Генерального директора управляющей компании ООО «ССТ» Мовсисяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании договора на управление от 06.07.2018г.,

Общество с ограниченной ответственностью «Александрия 6-10» (далее – Александрия), в лице Генерального директора управляющей компании ООО «ССТ» Мовсисяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании договора на управление от 06.07.2018г.,

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Себур» (далее – Себур), в лице Генерального директора управляющей компании ООО «ССТ» Мовсисяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании договора на управление от 19.03.2018г.

далее совместно именуемые «Строительные компании/Должники», с одной стороны,

и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛЬ» Д.У. пенсионными резервами АО «Ханты-Мансийский НПФ», далее именуемое Кредитор 1, в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Проектный», далее именуемое Кредитор 2, в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава,

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛЬ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра», далее именуемое Кредитор 3, в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава,

Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра-Рантье», далее именуемое Кредитор 4, в лице Генерального директора Торхова Евгения Игоревича, действующего на основании Устава,

Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «ЮГРА Коммерческая Недвижимость», далее именуемое Кредитор 5, в лице Генерального директора Торхова Евгения Игоревича, действующего на основании Устава,

Акционерное общество «Управляющая компания «НИМБУС» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Югра», далее именуемое Кредитор 6, в лице Генерального директора Торхова Евгения Игоревича, действующего на основании Устава,

далее совместно именуемые Кредиторы, с другой стороны,

Акционерное общество «Ханты-Мансийский негосударственный пенсионный фонд» (далее – Фонд), в лице Президента Стуловой Марии Александровны, действующей на основании Устава,

совместно именуемые Стороны, заключили настоящее Соглашение с целью урегулирования сроков и условий оплаты задолженности Строительных компаний перед Кредиторами согласно Приложения № 1 к настоящему Соглашению (включая дебиторскую задолженность, поименованную в Соглашении о реструктуризации от «29» мая 2012 года, и иную, образовавшуюся по прочим основаниям, а также обязательства по договорам участия в долевом строительстве) (далее совместно именуемые – долг/задолженность) о нижеследующем:

I. Настоящим Стороны принимают во внимание:

- 1.1. тенденции развития рынка недвижимости, а именно: существенное изменение действующего законодательства (в частности, Федерального закона от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»), снижение спроса из-за роста цен на недвижимость, удорожание стоимости строительных материалов;
- 1.2. производственную программу по строительной группе Фонда¹ на период до 2025 года;
- 1.3. результаты стресс-тестирования финансовой устойчивости Фонда по сценариям Банка России с участием активов, составляющих средства пенсионных резервов.

¹ строительные компании в составе консолидированной группы Фонда в соответствии с консолидированной финансовой отчетностью Фонда (периметр консолидации)

2. Настоящим Стороны пришли к единогласному решению о нижеследующем:
 - 2.1. признать необходимым изменение сроков погашения задолженности Строительных компаний перед Кредиторами, а именно:
 - 2.1.1. установить срок погашения долга в сумме 3 466 470 592 руб. 80 коп. до 31.12.2025 года по графику в Приложении №2 к настоящему Соглашению. Определить срок погашения оставшейся на 31.12.2025 года суммы долга до 31.12.2030 года. Условия погашения оставшейся суммы долга подлежат урегулированию в отдельном соглашении;
 - 2.1.2. денежные средства, поступившие Кредиторам от Строительных компаний в счет оплаты задолженности, направляются в первую очередь на оплату основного долга до момента его полного погашения, затем на оплату задолженности по процентам.
 - 2.2. признать целесообразным расторжение договоров участия в долевом строительстве (позиция 6.2. в Приложении №1 к настоящему Соглашению) на условиях возвратности (в составе денежных потоков, указанных в Приложении №2 к настоящему Соглашению) и платности (в соответствии с условиями отдельного соглашения), для возобновления строительства объекта, расположенного по строительному адресу г.Сургут, 39 мкрн., д.7.
3. Строительные компании обязуются:
 - 3.1. незамедлительно (не более 3 рабочих дней) предоставлять Фонду по запросу документы, расчеты, сведения и информацию для проведения регулярного контроля хода реализации производственной программы (пункт 1.2. настоящего Соглашения);
 - 3.2. обеспечить оплату долга Кредиторам денежными средствами путем реализации производственной программы (пункт 1.2. настоящего Соглашения) независимо от того, какая из компаний в составе строительной группы Фонда¹ является балансодержателем земельных участков, на которых реализуются строительные проекты, а также иных активов, выступающих источниками погашения долга, указанного в Приложении №1 к настоящему Соглашению. Данное требование обусловлено нахождением строительных компаний и иных застройщиков в составе единой консолидированной группы Фонда.
4. Задолженность, не поименованная Сторонами в Приложении №1 к настоящему Соглашению, подлежит урегулированию Сторонами дополнительно на условиях, аналогичных указанным во втором абзаце пункта 2.1.1. Соглашения.
5. Настоящим Стороны уведомлены о намерении Фонда по выходу из строительного проекта в целях прохождения стресс-тестирования финансовой устойчивости, а также о направленном 22.06.2020г. в Банк России Плане мероприятий Фонда по прохождению стресс-тестирования, для чего обязуются совместно обеспечить его выполнение.

Ю-Подписи сторон:

Мовсяян Вачаган Вачаганович
от имени АО «ЮИСП»

Мовсяян Вачаган Вачаганович
от имени ООО «ХМСР»

Мовсяян Вачаган Вачаганович
от имени ООО «Александрия 6-10»

Мовсяян Вачаган Вачаганович
от имени ООО СЗ «Себур»

Сукманов Дмитрий Викторович
от имени Кредитора 1,2,3

Торхов Евгений Игоревич
от имени Кредитора 4,5,6

Стулова Мария Александровна
от имени Фонда

П/М/ОКОНЧЕНИЕ №1
и Соглашение от "21" сентября 2020 года

Содержание, размер, основания возникновения долга строительных компаний

№	Кредитор	Должник	Секундарный должник (при наличии)	Основание возникновения долга	Основной долг, руб.	Дат по процентам		ВСЗГО, руб. (графа 6 + графа 7)
						Сумма, руб.	Период начисления	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	ООО "УИ "ОРЕОЛ" Д.У. пенсионная резервная АО "Камы-Мансийский НПФ"	ООО "ХМСП"	АО "ЮНСИП"		1 952 884 891,95	517 054 390,80		3 469 949 282,75
в том числе								
1.1.	ООО "УИ "ОРЕОЛ" Д.У. пенсионная резервная АО "Камы-Мансийский НПФ"	ООО "ХМСП"	АО "ЮНСИП"	Мировое соглашение от 05.08.2011 г. по делу А75-183/2011.	2 856 675 353,39	500 230 489,04	на дату погашения долга по мировым соглашениям / договорам, руб.	3 356 865 752,43
1.2.	ООО "УИ "ОРЕОЛ" Д.У. пенсионная резервная АО "Камы-Мансийский НПФ"	ООО "ХМСП"	АО "ЮНСИП"	Мировое соглашение от 20.10.2011 г. по делу А75-9704/2010	96 218 628,54	16 843 901,76		113 063 530,30
2	ООО "УИ "ОРЕОЛ" Д.У. ЭПИФН "Проектный"	ООО "ХМСП"	АО "ЮНСИП"	Мировое соглашение от 11.04.2011 г. по делу №А75-1509/2011	926 984 892,84	278 165 764,47	на дату погашения долга по мировым соглашениям / договорам, руб.	1 205 150 657,31
3	ООО "УИ "ОРЕОЛ" Д.У. ЭПИФН "Территория Югра"	ООО "ХМСП"	нет	Договор уступки прав требования (цессии) № 1 от 11.06.2009г.	252 759 011,00	8 864 877,37	на 21.09.2020г.	259 623 888,37
4	АО "УИ "НИМБУС" Д.У. ЭПИФН "Югра-Рантье"	ООО "ХМСП"	нет	Договор уступки прав требования (цессии) № 1 от 11.06.2009г.	18 740 986,00	451 188,22	на 21.09.2020г.	19 192 174,22
5	АО "УИ "НИМБУС" Д.У. ЭПИФН "Югра Коммерческая Недвижимость"	АО "ЮНСИП"	нет	ДУДС № ЮНСИП-4-453 от 15.09.2008 (соглашение о расторжении от 30.10.2009 № ЮНСИП-С-1525-453)	10 842 036,00	-	на дату погашения долга по мировым соглашениям / договорам, руб.	20 642 036,00
6	АО "УИ "НИМБУС" Д.У. ЭПИФН "Югра"		нет		784 105 336,11	12 377 013,26		796 482 351,37
в том числе								
6.1.	АО "УИ "НИМБУС" Д.У. ЭПИФН "Югра"	ООО СЗ "Себур"	нет	ДУДС № ИВ-22-2/2-48 от 29.08.2016 (соглашение о расторжении от 24.12.2015)	130 133 540,00	13 977 013,26	на 21.09.2020г.	142 510 553,26
6.2.	АО "УИ "НИМБУС" Д.У. ЭПИФН "Югра"	ООО "Александрия 6-10"	нет	ДУДС: С-39/7-1/1 от 28.04.2014; С-39/7-2016 от 20.04.2016; 4ННО от 13.06.2014; СД-39/7-2016 от 20.06.2016г.	652 971 796,11	-		653 971 796,11
ИТОГО:					4 846 127 160,90	814 913 234,13		5 761 040 395,03

1. Долг по процентам, начисленным с даты погашения долга по мировым соглашениям/договорам (графа 7), подтвержден сторонами дополнительно на основании актов сверки.
2. По договорам ДУДС (графа 6.2) начислена задолженность и погашение обязательств добровольно с учетом уплаты и возмездности.

Мосискин Вячеслав Вячеславович
от имени АО "ЮНСИП"

Мосискин Вячеслав Вячеславович
от имени ООО "ХМСП"

Мосискин Вячеслав Вячеславович
от имени ООО "Александрия 6-10"

Мосискин Вячеслав Вячеславович
от имени ООО СЗ "Себур"

Сукманов Дмитрий Викторович
от имени Кредитора 1,2,3

Торхов Евгений Игоревич
от имени Кредитора 4,5,6

Стулова Мария Александровна
от имени Фонда

П/М/ОКОНЧЕНИЕ №2
и Соглашение от "21" сентября 2020 года

Таблица погашения долга

Период	ООО "УИ "ОРЕОЛ" Д.У. пенсионная резервная АО "Камы-Мансийский НПФ"	ООО "УИ "ОРЕОЛ" Д.У. ЭПИФН "Проектный"	ООО "УИ "ОРЕОЛ" Д.У. ЭПИФН "Территория Югра"	АО "УИ "НИМБУС" Д.У. ЭПИФН "Югра-Рантье"	АО "УИ "НИМБУС" Д.У. ЭПИФН "Югра Коммерческая Недвижимость"	АО "УИ "НИМБУС" Д.У. ЭПИФН "Югра"	ИТОГО
	ООО "ХМСП"	ООО "ХМСП"	ООО "ХМСП"	ООО "ХМСП"	ООО СЗ "Себур"	ООО "Александрия 6-10"	АО "ЮНСИП"
Согласно договору: основной долг	1 952 884 891,95	92 229 628,54	926 984 892,84	252 759 011,00	18 740 986,00	130 133 540,00	6 544 978,11
Сумма возврата							
1 кв. 2020г	-	-	-	39 836 786,00	-	-	39 836 786,00
2 кв. 2020г	-	-	-	48 000 000,00	-	-	48 000 000,00
3 кв. 2020г	-	-	377 774 900,00	252 759 011,00	18 740 986,00	130 081 060,00	879 355 957,00
4 кв. 2020г	-	-	417 774 900,00	354 582 600,00	25 434 200,00	130 081 060,00	1 137 632 660,00
1 кв. 2021г	-	-	97 298 900,00	-	-	-	97 298 900,00
2 кв. 2021г	-	-	-	-	-	-	-
3 кв. 2021г	-	-	-	-	-	-	-
4 кв. 2021г	-	-	399 456 212,80	-	-	-	399 456 212,80
1 кв. 2022г	86 042 022,89	64 404 000,00	10 384 887,20	-	545 000 000,00	-	805 830 910,09
2 кв. 2022г	46 041 022,89	64 404 000,00	407 086 100,00	-	545 000 000,00	-	1 062 548 122,89
3 кв. 2022г	-	-	-	-	-	-	-
4 кв. 2022г	-	-	-	-	-	-	-
1 кв. 2023г	-	-	-	-	-	-	-
2 кв. 2023г	-	-	-	-	-	-	-
3 кв. 2023г	-	-	-	-	-	-	-
4 кв. 2023г	-	-	-	-	-	-	-
1 кв. 2024г	-	-	-	-	-	-	-
2 кв. 2024г	-	-	-	-	-	-	-
3 кв. 2024г	-	-	-	-	-	-	-
4 кв. 2024г	-	-	-	-	-	-	-
1 кв. 2025г	-	-	-	-	-	-	-
2 кв. 2025г	-	-	-	-	-	-	-
3 кв. 2025г	-	-	-	-	-	-	-
4 кв. 2025г	-	-	-	-	-	-	-
ИТОГО	1 952 884 891,95	64 404 000,00	824 871 900,00	604 395 800,00	18 740 986,00	130 133 540,00	6 544 978,11

Мосискин Вячеслав Вячеславович
от имени АО "ЮНСИП"

Мосискин Вячеслав Вячеславович
от имени ООО "ХМСП"

Мосискин Вячеслав Вячеславович
от имени ООО "Александрия 6-10"

Мосискин Вячеслав Вячеславович
от имени ООО СЗ "Себур"

Сукманов Дмитрий Викторович
от имени Кредитора 1,2,3

Торхов Евгений Игоревич
от имени Кредитора 4,5,6

Стулова Мария Александровна
от имени Фонда

Прошнуровано, пронумеровано _____ лист (а, ов)
скреплено печатью

Мовсиян Вачаган Вачаганович _____
от имени АО «ЮИСП»

Мовсиян Вачаган Вачаганович _____
от имени ООО «ХМСР»

Мовсиян Вачаган Вачаганович _____
от имени ООО «Александрия 6-10»

Мовсиян Вачаган Вачаганович _____
от имени ООО СЗ «Себур»

Сукманов Дмитрий Викторович _____
от имени Кредитора 1,2,3

Торхов Евгений Игоревич _____
от имени Кредитора 4,5,6

Стулова Мария Александровна _____
от имени Фонда



Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2020 г.

		Форма по ОКУД	Коды	
		Дата (число, месяц, год)	0710001	
			30	09
			2020	
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7724547224	
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10.11	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	
Местонахождение (адрес)	628002, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовл. № 118, корп. 1, кв. 1			
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту	<input checked="" type="checkbox"/> ДА	<input type="checkbox"/> НЕТ		
Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора				
Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора		ИНН		
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора		ОГРН/ ОГРНИП		

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	749
	Финансовые вложения	1170	389 242	389 242	1 828 972
	Отложенные налоговые активы	1180	398 440	398 919	356 420
	Прочие внеоборотные активы	1190	4 425	6 932	1 712 495
	в том числе:				
	строительство объектов		4 425	6 918	1 654 876
	НДС по строительству объектов		-	-	53 837
	Итого по разделу I	1100	790 107	795 093	3 898 677
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	66 489	127 212	283 066
	в том числе:				
	жилые и нежилые помещения для перепродажи		37 678	71 812	202 821
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	316	316	131 940
	Дебиторская задолженность	1230	29 196	45 577	786 825
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	99	73	323
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	-	8 500

	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	96 100	173 178	1 190 654
	БАЛАНС	1600	886 207	968 271	5 089 331

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	(3 767 358)	(3 774 369)	(2 800 466)
	Итого по разделу III	1300	(2 767 358)	(2 774 369)	(1 800 466)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 186 879	2 245 557	3 766 058
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 475	5 225	3 822
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 229 564	1 030 426	1 973 097
	в том числе:				
	задолженность по реструктуризации		1 229 564	1 030 426	1 806 858
	обязательства перед дольщиками		-	-	166 239
	Итого по разделу IV	1400	3 417 918	3 281 208	5 742 977
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	232 647	461 395	259 929
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	37	16 661
	Прочие обязательства	1550	-	-	870 230
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		-	-	870 230
	Итого по разделу V	1500	232 647	461 432	1 146 820
	БАЛАНС	1700	883 207	968 271	5 089 331

Руководитель  (подпись)

**Мовсисян Вачаган
Вачаганович**
(расшифровка подписи)

28 октября 2020 г.



Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2020 г.

		Дата (число, месяц, год)	Коды		
		Форма по ОКУД	0710002		
		Дата (число, месяц, год)	30	09	2020
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 / ОКС	12257	16	
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	48 775	100 513
	Себестоимость продаж	2120	(52 883)	(190 627)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(4 108)	(90 114)
	Коммерческие расходы	2210	(509)	(4 667)
	Управленческие расходы	2220	(1 425)	(11 610)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(6 042)	(106 391)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	10
	Проценты к уплате	2330	-	(112 106)
	Прочие доходы	2340	184 030	1 187 518
	Прочие расходы	2350	(172 248)	(950 903)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 740	18 128
	Налог на прибыль	2410	(265)	328
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	1 271	18 630
	Прочее	2460	1 536	18 302
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	7 011	36 758

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	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	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	7 011	36 758
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель



(подпись)

Мовсисян Вачаган
Вачаганович

(расшифровка подписи)

28 октября 2020 г.



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

16.01.2020 № 07-00174/20
на № б/н от 14.01.2020

Генеральному директору
ООО «Центр оценки инноваций»

Луценко Р.С.

ул. Ленинская, д. 2/6, кв. 33,
мкр. Юбилейный, г. Королёв,
Московская область, 141090

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков

Полное наименование некоммерческой организации	Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	НП «АРМО»
Место нахождения некоммерческой организации	115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 19
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор – Петровская Елена Владимировна
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	04.07.2007
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0002

Начальник Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Павлова Татьяна Владимировна
(495) 531-08-00 (13-16)
отпечатано в 10-и экземплярах
экз. № 1



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ
ОЦЕНЩИКОВ

<http://sroarmo.ru>



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Попов Игорь Александрович

ИНН 292500665578

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3237-18

ДАТА ВЫДАЧИ

06.09.2018

Срок действия настоящего
свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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



ПРИМЕЧАНИЕ:

Проверить членство в реестре



Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская



СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС N 190005 - 035 - 000184
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**

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

Настоящий Полис заключен на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 № 608624
Дата выдачи: 03.07.2010 г.
Выдан (кем): Государственной академией промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова

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

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

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

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	78 470,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000184 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000184 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p>  <p>М.П. Чурьева Г.Р./</p> <p>Полис оформила: Битнова О.И. Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.</p>	 <p>/И.А.Попов/</p>

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005-035-000186
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Центр оценки инвестиций»
Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019
ИНН 5054011713
р/с 40702810400500000184 в АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

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

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

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

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p> М.П. Г.Р.Юрьева/</p> <p>Полис оформила: Башникова О.И. Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Центр оценки инвестиций»</p> <p>Генеральный директор</p> <p> М.П. /Р.С.Луценко/</p>
---	--

В настоящем отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
131 (Сто тридцать одна) страница.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.