

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

«УТВЕРЖДАЮ»

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



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-С/22-77

от 29 декабря 2022 года

**оценка справедливой стоимости - непогашенной
задолженности Общества с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по
Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от
«14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ
недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»,
- непогашенной задолженности Общества с ограниченной
ответственностью Специализированный застройщик «Долина
Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого
имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК
"ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»**

Заказчик:	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	29 декабря 2022 г.
Дата составления отчета:	29 декабря 2022 г.

г. Королёв МО, 2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ	Стр.
Сопроводительное письмо	3
1. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	5
1.2. Применяемые стандарты оценки	7
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	9
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»	10
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	10
1.7. Основные факты и выводы	11
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	12
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	12
2. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	14
3. Описание объектов оценки	16
3.1. Общее описание	16
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	18
3.3. Общая информация об объекте оценки	18
3.4. Информация, характеризующая деятельность эмитента	18
3.5. Финансовая информация об эмитенте	19
3.5.1. Анализ финансовых результатов эмитента	19
3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств эмитента	21
3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	25
3.5.4. Прогнозные данные	26
3.6. Описание текущего использования объектов оценки	26
3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	26
4. Анализ рынка объектов оценки	27
4.1. Основные тенденции социально-экономического развития в период с 2010 г. по 2021 г.	27
4.2. Основные тенденции социально-экономического развития в 2022 г.	28
4.3. Прогноз социально-экономического развития	29
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли эмитента	32
4.5. Анализ рынка жилой недвижимости г Ханты-Мансийск	35
4.6. Анализ рынка прав требования	39
5. Методология оценки	45
5.1. Общие положения	45
5.2. Общие понятия	45
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	45
5.4. Согласование результатов оценки	50
5.5. Обоснование подходов и методов оценки	51
6. Описание процесса оценки объектов оценки	63
6.1. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	63
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	71
6.3. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	71
6.4. Согласование результатов оценки	71
7. Выводы	72
8. Перечень литературы	73
Приложение 1	74
Приложение 2	103
Приложение 3	121

**Генеральному директору
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости
«СТРОЙПРОЕКТ»
господину Сукманову Д.В.**

«29» декабря 2022 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 77 от 29.12.2022 г. к договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»; непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», гражданская ответственность Оценщика застрахована ООО «Абсолют Страхование».

Оценка произведена по состоянию на **29 декабря 2022 г.**

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

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) № 200 от 14.04.2022 г. (ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО №8 от 01.06.2015 г. с изменениями от 14.04.2022 г.) и с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно условиям Технического задания № 77 от 29.12.2022 г. к договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г., Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»; по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

115 700 000 (Сто пятнадцать миллионов семьсот тысяч) рублей

Итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

14 300 000 (Четырнадцать миллионов триста тысяч) рублей



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

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 77 от «29» декабря 2022 г. к договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.

1. Объекты оценки (точное описание):

- непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

- непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Права на объект оценки - право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ». Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки.

2. Цель оценки.

Цель оценки - предполагаемое использование результата оценки. Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

3. Оценка проводится в соответствии:

- с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (последняя действующая редакция);
- с Федеральным законом от 29 ноября 2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» (последняя действующая редакция).

4. Вид стоимости и предпосылки стоимости.

Вид стоимости - справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Указанный стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п. 9 МСФО (IFRS) 13).

Стоимость определяется без учета налогов, которые уплачиваются в соответствии с законодательством Российской Федерации или иностранного государства при приобретении и реализации указанных активов.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки – 29.12.2022 г.;
- предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. Для целей настоящей оценки под наиболее эффективным использованием понимается текущее использование объекта оценки (п. 6 ФСО II, п. 17 ФСО II, п. 29 МСФО (IFRS));
- характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит определению в соответствии с целями оценки (Указание Центрального Банка Российской Федерации N 3758-У от 25 августа 2015 года).

5. Дата оценки – 29.12.2022 г.

6. Специальные допущения, иные существенные допущения.

Специальные допущения – отсутствуют.

Иные существенные допущения - при оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся.

7. Ограничения оценки.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- 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 об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результат оценки; оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению оценщика, являются достоверными. Тем не менее, оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целью оценки.
- Все прогнозы, сделанные в отчете об оценке, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки.
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта.
- Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекту, указанной в данном отчете.
- Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценочную компанию и оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценочной компании или оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке.
- От оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Все расчеты в рамках отчета об оценке проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приводятся в удобной для восприятия форме (используются округления).
- Определение стоимости объекта оценки предполагает, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием.

- Объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в отчете об оценке, которые могут повлиять на его стоимость.

8. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки.

Отчет об оценке может быть использован заказчиком:

- для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда;
- для совершения сделок с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

Для указанных целей отчет об оценке может быть использован в течение шести месяцев с даты оценки.

Ни заказчик, ни оценочная компания, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью без предварительного письменного согласования с оценочной компанией.

9. Форма составления отчета об оценке.

Отчет составляется в форме документа на бумажном носителе, либо в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью оценщика, подготовившего отчет об оценке, и усиленной квалифицированной электронной подписью единоличного исполнительного органа оценочной компании. В случае передачи заказчику отчета об оценке в форме документа на бумажном носителе отчет об оценке предоставляется также в форме электронного документа (файла) в формате *.pdf.

10. Форма представления итоговой стоимости.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) должен быть представлен:

- в виде числа (являться результатом математического округления);
- валюта – рубль Российской Федерации.

11. Специфические требования к отчету об оценке.

Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки, наличие у оценщика непрерывного членства в саморегулируемой организации оценщиков в течение двух лет на дату оценки.

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.

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
7. 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)».
8. 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)».
9. 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)» с изменениями от 14 апреля 2022 г.
10. 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)».
11. 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)».
12. 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)».
13. 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)».
14. 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 – общие стандарты оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI, ФСО № 5), определяющие общие требования к порядку проведения оценки всех видов объектов оценки и экспертизы отчетов об оценке;
- вторая группа – специальные стандарты оценки (ФСО №№ 7-11), которые определяют дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности).

Оцениваемый объект относится к типу объекта «бизнес» и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда. Учитывая данное обстоятельство, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».

2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».
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. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, действительным членом которой является проводивший оценку оценщик.

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

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

Оценка делается в предположении отсутствия значительных изменений структуры активов и обязательств ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» с даты последней отчетности 30.11.2022 г. до даты оценки 29.12.2022 г.

21 февраля, президент России Владимир Путин подписал указы о признании суверенитета Донецкой и Луганской народных республик в границах Донецкой и Луганской областей Украины до 2014 года. 24 февраля Владимир Путин заявил о начале специальной военной операции в Донбассе. На фоне обострения ситуации вокруг Донбасса произошел крупнейший обвал фондового российского рынка со времен присоединения Крыма. Западные страны ввели несколько пакетов санкций, которые направлены в первую очередь на ослабление экономики Российской Федерации. На дату оценки специальная военная операция продолжается.

Общедоступная информация и методический инструментарий по независимым от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние проведения специальной военной операции в Донбассе на ценообразование рынка объекта оценки.

После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Закона об оценке, в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.

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

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование

ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Место нахождения

117246, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Черемушки, Научный

Почтовый адрес

проезд, д. 8, стр. 1, офис 114, 116

Основной государственный регистрационный номер

1107746237147

Дата присвоения ОГРН

30 марта 2010 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	Белова Елена Николаевна - действительный член саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки». Регистрационный № 0024 от 20.11.2009 г. Параметры документа о профессиональном образовании: № МИПК-10/381 от 24 июня 2008 г., рег. № 4277 Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 027581-3 от 10.08.2021 г. Квалификационный аттестат действует до 10.08.2024 г. Стаж работы оценщиком с 2006 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	198097, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 34, к. 1, кв. 4.
Номер контактного телефона	+7 (921) 983-26-20
Адрес электронной почты	info@ramb-price.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 210005-035-000195, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 02.11.2021 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2022 г. по 31.12.2022 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Белова Елена Николаевна Саморегулируемая организация Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0024 от 20 ноября 2009 г.
Место нахождения СРО	г. Санкт-Петербург
Адрес СРО	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101. Почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, ОПС №31, а/я 409.
Сведения о страховании ответственности оценщика	Белова Елена Николаевна Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» №022-073-007976/21 от 28.12.2021 г. период страхования с 01.01.2022 по 31.12.2022 г., сумма страхования 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей

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

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

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

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

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

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

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

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

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Техническое задание № 77 от «29» декабря 2022 г. к договору № 2012/5 от «18» июля 2012 г.
Дата составления отчета	29 декабря 2022 г.
Номер отчета	УКО-С/22-77

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

- непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».
- непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Долина ручьев»
Основание для взыскания задолженности	договор купли-продажи недвижимого имущества № 4-ЗХМ от 14.05.2021 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	182 272 301 (Сто восемьдесят два миллиона двести семьдесят две тысячи триста один) рубль
Основание для взыскания задолженности	договор купли-продажи недвижимого имущества № 5-ЗХМ от 29.06.2021 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	22 692 500 (Двадцать два миллиона шестьсот девяносто две тысячи пятьсот) рублей

Результаты оценки

Наименование объекта/подхода	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости руб.
- непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».	115 700 000	не использовался	не использовался	115 700 000
- непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».	14 300 000	не использовался	не использовался	14 300 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки (итоговой стоимостью объекта оценки) является стоимость объекта, определенная на основе профессионального суждения оценщика для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков, в том числе Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 года «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

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

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

Таблица 1.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Бухгалтерский баланс на 30.11.2022 г. (ф. 1, ф. 2)	копия
Расшифровки основных статей баланса на 30.11.2022 г.	копия
Договор купли-продажи недвижимого имущества № 4-3ХМ от 29 мая 2021 г.	копия
Договор купли-продажи недвижимого имущества № 5-3ХМ от 29 июня 2021 г.	копия
Выписка на земельный участок от 29.07.2021 г.	копия
Договор купли-продажи земельного участка № 42 от 04.06.2021 г.	копия
Договор купли-продажи земельного участка № 42 от 04.06.2021 г.	копия
Разрешение на строительство №86 - Ру86312000-19-2021	копия
Схема планировочной организации земельного участка раздел 2 Том 2 СП020-12.20-00-ПЗУ 2021 г.	копия
Справки о состоянии проекта на 30.11.2022 г., о величине оставшихся затрат, о сроках проекта, количестве реализованных квартир, предоставленная ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев».	копия

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объектов 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 (Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете об оценке должна быть изложена вся существенная информация, использованная оценщиком при определении стоимости объекта оценки;
- существенная информация, приведенная в отчете об оценке, должна быть подтверждена путем раскрытия ее источников;

отчет должен содержать достаточное количество сведений, позволяющее квалифицированному специалисту, не участвовавшему в процессе оценки объекта оценки, понять логику и объем проведенного оценщиком исследования, убедиться в его соответствии заданию на оценку и достаточности для цели оценки.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение (ст.11 ФЗ № 135 «Об оценочной деятельности»).

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

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

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

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

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

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

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

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

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

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

2. Определение исходных условий оценки.

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

3. Определение исходных данных для методов оценки.

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

Иерархия исходных данных:

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

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

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

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- (a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;
- (b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;
- (c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спреды.
- (d) подтверждаемые рынком исходные данные.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

В соответствии с положениями статьи 7 п. 10 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» в отчете об оценке должно содержаться точное описание объекта оценки с указанием количественных и качественных характеристик объекта оценки, включая права на объект оценки, перечень документов, устанавливающих такие характеристики, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица (полное и (или) сокращенное наименование, основной государственный регистрационный номер или иной регистрационный номер юридического лица, место нахождения) и (при наличии) балансовая стоимость данного объекта 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.

Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

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

Общее описание объектов оценки

В настоящем отчете объектом оценки является

- непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

- непогашенная задолженность Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

Данные об объекте оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев»
Основание для взыскания задолженности	договор купли-продажи недвижимого имущества № 4-ЗХМ от 14.05.2021 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	182 272 301 (Сто восемьдесят два миллиона двести семьдесят две тысячи триста один) рубль
Основание для взыскания задолженности	договор купли-продажи недвижимого имущества № 5-ЗХМ от 29.06.2021 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	22 692 500 (Двадцать два миллиона шестьсот девяносто две тысячи пятьсот) рублей

Источник: Данные, предоставленные Заказчиком.

Имущественные права, связанные с объектами оценки

Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ».

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

не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Балансовая стоимость объектов оценки не определена.

Обременения, связанные с объектами оценки

Согласно п. 4 Задания на оценку № 42 от 17.03.2022 г., при оценке объектов оценки учитывается право собственности на объекты оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объекты считаются свободными от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от обременений в виде залога, ипотеки.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки

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

Общие понятия

Право требования как объект оценки

Права (требования) – это права кредитора, вытекающие из кредитных договоров, заключенных между кредитором и заемщиком, а также из договоров ипотеки, залога и поручительства, заключенных в обеспечение исполнения обязательств заемщика.

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. 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.

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. 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.

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 то же время являются объектом сделок, наряду с иными имущественными (например, вещными правами).

Операции по уступке прав требования не облагаются НДС в соответствии с пп. 26 п. 3 ст. 149 НК РФ.

Уступка права требования — один из способов перемены лиц в обязательстве, т. е. сменой кредитора. Согласно пункту 1 статьи 382 Гражданского кодекса РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступке требования).

Согласно статье 128 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ):

«К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага».

Оцениваемое право собственности на непогашенную задолженность является денежным, а соответственно является имущественным правом и является частью имущества организации.

3.3. Общая информация об объекте оценки

Основные количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев»
Основание для взыскания задолженности	договор купли-продажи недвижимого имущества № 4-ЗХМ от 14.05.2021 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	182 272 301 (Сто восемьдесят два миллиона двести семьдесят две тысячи триста один) рубль
Основание для взыскания задолженности	договор купли-продажи недвижимого имущества № 5-ЗХМ от 29.06.2021 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	22 692 500 (Двадцать два миллиона шестьсот девяносто две тысячи пятьсот) рублей

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

3.4. Информация, характеризующая деятельность эмитента

Информация о создании бизнеса.

ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 24.11.2020 г. за основным государственным регистрационным номером 1208600012720.

Уставный капитал Общества составляет 10 000 руб.

Информация о развитии бизнеса.

Для анализа доступна информация по состоянию с 24.11.2020 г. по 30.11.2022 г.

В указанный период реорганизаций эмитента не было. Информация о развитии бизнеса (финансовая и прочая) представлена ниже.

Структура уставного капитала:

ООО «ТАУН ЛАЙФ», доля 10 000 руб. (100%).

На дату оценки (16.09.2022 г.) ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» является действующей.

Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности эмитента.

Эмитент имеет ОКВЭД 68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества.

Информация о продукции, работах, услугах Общества

По состоянию на дату оценки у общества имеется один строящийся жилой дом эко-квартал "Долина Ручьев" дом 1, строительная готовность по данным Заказчика представлена ниже (справка № 491/6 от 30 ноября 2022 г.).

Таблица 4.

Сведения о строительной готовности строящегося жилого дома эко квартала «Долина Ручьев»

Тип работ	Процент готовности, %
Подготовительные работы	100%
Забивка свай	100%
Устройство ростверков	100%
Каркас	100%
Наружные стены	100%
Оконные конструкции	100%
Остекление лоджий	100%
Устройство фасадов	99%
Устройство кровли	100%
Внутренние перегородки	100%
Устройство полов	100%
Черновая отделка стен	100%
Чистовая отделка стен	90%
Отопление	100%
Водоснабжение	98%
Вентиляция	99%
Электроснабжение	95%
Газификация	100%
Наружные сети электроснабжения	100%
Наружные сети водоснабжения	100%
Наружные сети канализации	100%
Наружные сети газификации	100%
Наружные сети ливневой канализации	100%
Наружные сети дренажа	100%
Особостроительные работы, лифты	95%
Слаботочные системы	98%
Благоустройство	100%
Пожарная сигнализация	100%
Архитектурная подсветка	98%

Источник: справка № 491/6 от 30 ноября 2022 г.

3.5. Финансовая информация об эмитенте

3.5.1 Анализ финансовых результатов эмитента

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

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

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о финансовых результатах») за период с 24.11.2020 г. по 31.12.2021 г и по состоянию на 30.11.2022 г.

Исторический отчет о финансовых результатах представлен в табл. 4.

Таблица 5.
Исторический отчет о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев», (тыс. руб.)

Показатель	31.12.2021 г.	30.11.2022 г.
Выручка от реализации	0	0
Себестоимость	0	0
Валовая прибыль	0	0
Коммерческие расходы	0	0
Управленческие расходы	-1 523	-3 011
Прибыль (убыток) от продаж	-1 523	-3 011
Проценты к получению	273	466
Проценты к уплате	-18	-5 531
Доходы от участия в других организациях	0	0
Прочие доходы	0	100
Прочие расходы	-112	-195
Прибыль (убыток) до налогообложения	-1 380	-8 171
Текущий налог на прибыль	275	1 633
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Отложенные налоговые активы	0	0
Прочее	0	0
Чистая прибыль	-1 105	-6 538

Источник. Данные, предоставленные Заказчиком.

На основе представленных в табл. 5 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах Общества, представленный в табл. 6. Сравнительная форма (горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о финансовых результатах Общества представлена в табл. 7. Вертикальная сравнительная форма скомпилированного исторического отчета о финансовых результатах не приводится ввиду отсутствия выручки.

Таблица 6.
Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев», (тыс. руб.)

Показатель	31.12.2021 г.	30.11.2022 г.
1. Выручка (Sales)	0	0
2. Себестоимость реализации (без амортизации)	0	0
3. Валовая прибыль (Gross margin)	0	0
4. Коммерческие и общесфирменные расходы	-1 523	-3 011
5. Прочие операционные доходы расходы (нетто)	0	0
6. Прибыль от реализации (Sales Margin)	-1 523	-3 011
7. Прочие внереализационные доходы расходы (нетто)	-112	-95
8. Прибыль до налогов, проц. и амор. (EBTDA)	-1 635	-3 106
9. Амортизация	0	0
10. Операционная маржа (EBIT)	-1 635	-3 106
11. Проценты к уплате	-18	-5 531
12. Проценты к получению	273	466
13. Доходы от участия в других организациях	0	0
14. Прибыль до налогообложения (EBT)	-1 380	-8 171
15. Налог на прибыль и аналогичные платежи	275	1 633
16. Чистая прибыль	-1 105	-6 538

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

Таблица 7.
Скомпилированный исторический отчет о финансовых результатах ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев», (горизонтальная сравнительная форма)

Показатель	31.12.2021 г.	30.11.2022 г.
1. Выручка (Sales)	n/a	n/a
2. Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	n/a
3. Валовая прибыль (Gross margin)	n/a	n/a
4. Коммерческие и общесфирменные расходы	n/a	-49,4%
5. Прочие операционные доходы расходы (нетто)	n/a	n/a
6. Прибыль от реализации (Sales Margin)	n/a	-49,4%
7. Прочие внереализационные доходы расходы (нетто)	n/a	17,9%
8. Прибыль до налогов, проц. и амор. (EBTDA)	n/a	-47,4%
9. Амортизация	n/a	n/a
10. Операционная маржа (EBIT)	n/a	-47,4%
11. Проценты к уплате	n/a	-99,7%
12. Проценты к получению	n/a	-41,4%
13. Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a
14. Прибыль до налогообложения (EBT)	n/a	-83,1%
15. Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	-83,2%
16. Чистая прибыль	n/a	-83,1%

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

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов: рост;

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

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

Компания создана 24.11.2020 г., в составе активов компании строящийся жилой дом, однако компания применяет эскроу-счета, в связи с чем выручка от реализации жилых квартир отсутствует, т.е. прибыль от продажи квартир компания получит по факту сдачи жилого дома, коммерческие помещения пока не реализованы.

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

Анализ представленных выше данных показывает, что прибыль от реализации (Sales Margin) Общества на последнюю отчетную дату (30.11.2022 г.) отрицательная.

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

На последнюю отчетную дату (30.11.2022 г.) значение EBIT отрицательное, по состоянию на дату оценки положительное.

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 незначительного ретроспективного периода.

3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств

Анализ структуры активов и обязательств эмитента производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов;
- установить перечень активов и обязательств 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 2021 г., на 30.11.2022 г.

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

Таблица 8.

Исторический баланс ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев», тыс. руб.

Показатель	31.12.2021 г.	30.11.2022 г.
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	6 080	7 522
Доходные вложения в мат. ценности	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	20 000	78 922
Отложенные налоговые активы	275	3 929
Прочие внеоборотные активы	366 013	11 685
Итого внеоборотные активы	392 368	102 058
Запасы	308 363	864 455
НДС по приобретенным ценностям	14 040	78 754
Дебиторская задолженность	34 214	663 040
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	14 450	14 450
Денежные средства и денежные эквиваленты	119 355	2 426
Прочие оборотные активы	78	4
Итого оборотные активы	490 500	1 623 129
БАЛАНС:	882 868	1 725 187
Уставный капитал	10	10
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0
Переоценка внеоборотных активов	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	0	0
Резервный капитал	0	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-1 105	-9 710
Итого собственный капитал	-1 095	-9 700
Долгосрочные займы и кредиты	302 665	781 754
Отложенные налоговые обязательства	0	1 504

Показатель	31.12.2021 г.	30.11.2022 г.
Оценочные обязательства	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	372 093	7 522
Итого долгосрочные обязательства	674 758	790 780
Краткосрочные заёмные средства	0	81 787
Кредиторская задолженность	209 205	252 378
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	609 942
Итого краткосрочные обязательства	209 205	944 107
БАЛАНС:	1 725 187	1 725 187

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 9.

Исторический баланс ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» (сравнительная вертикальная форма)

Показатель	31.12.2021 г.	30.11.2022 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%
Основные средства	0,69%	0,44%
Доходные вложения в мат. ценности	0,00%	0,00%
Финансовые вложения	2,27%	4,57%
Отложенные налоговые активы	0,03%	0,23%
Прочие внеоборотные активы	41,46%	0,68%
Итого внеоборотные активы	44,44%	5,92%
Запасы	34,93%	50,11%
НДС по приобретенным ценностям	1,59%	4,56%
Дебиторская задолженность	3,88%	38,43%
Краткосрочные финансовые вложения	1,64%	0,84%
Денежные средства	13,52%	0,14%
Прочие оборотные активы	0,01%	0,00%
Итого оборотные активы	55,56%	94,08%
БАЛАНС:	100,00%	100,00%
Уставный капитал	0,00%	0,00%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%
Переоценка внеоборотных активов	0,00%	0,00%
Добавочный капитал (без переоценки)	0,00%	0,00%
Резервный капитал	0,00%	0,00%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-0,13%	-0,56%
Собственный капитал	-0,12%	-0,56%
Долгосрочные заёмные средства	34,28%	45,31%
Отложенные налоговые обязательства	0,00%	0,09%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	42,15%	0,44%
Итого долгосрочные обязательства	76,43%	45,84%
Краткосрочные заёмные средства	0,00%	4,74%
Кредиторская задолженность	23,70%	14,63%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	35,36%
Итого краткосрочные обязательства	23,70%	54,72%
БАЛАНС:	100,00%	100,00%

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

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 эмитента, а также размеры источников формирования имущества. В общем случае можно выделить следующие варианты изменения валюты баланса:

рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткой периодизации роста/снижения выручки). Увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности эмитента, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота.

Динамика изменения валюты баланса Общества представлена на рис. 1.

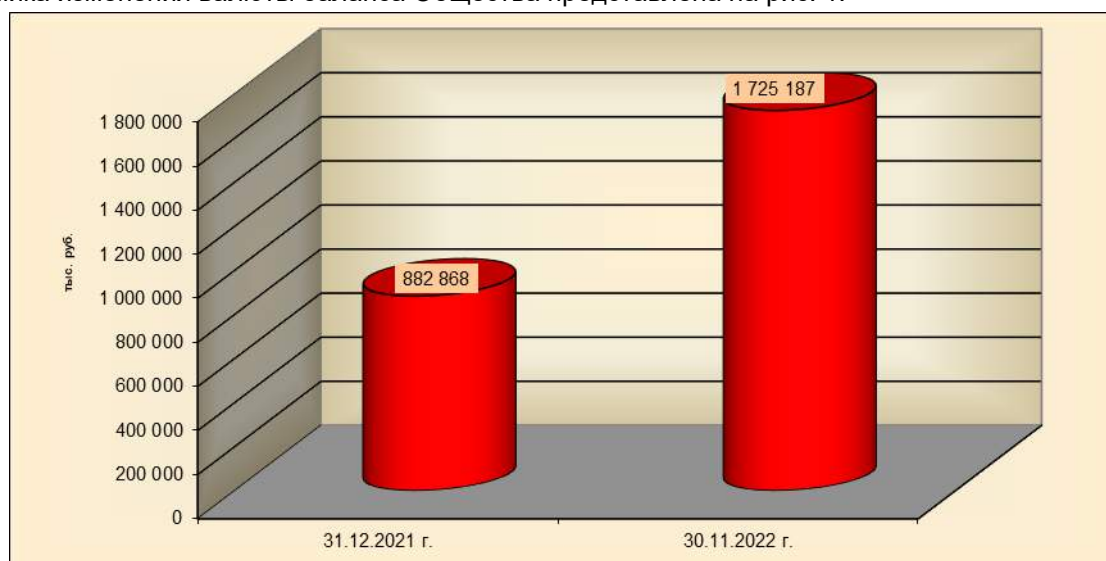


Рис. 1. Динамика валюты баланса

В ретроспективном периоде основным источником формирования активов Общества являются заемные средства. По состоянию на дату оценки доля собственных средств в составе источников формирования активов составляет -0,56%.

Доля долгосрочных заемных средств составляет 45,31%, доля кредиторской задолженности — 14,63%. Доля прочих источников формирования активов крайне незначительна.

Структура источников формирования активов представлена на рис. 2.

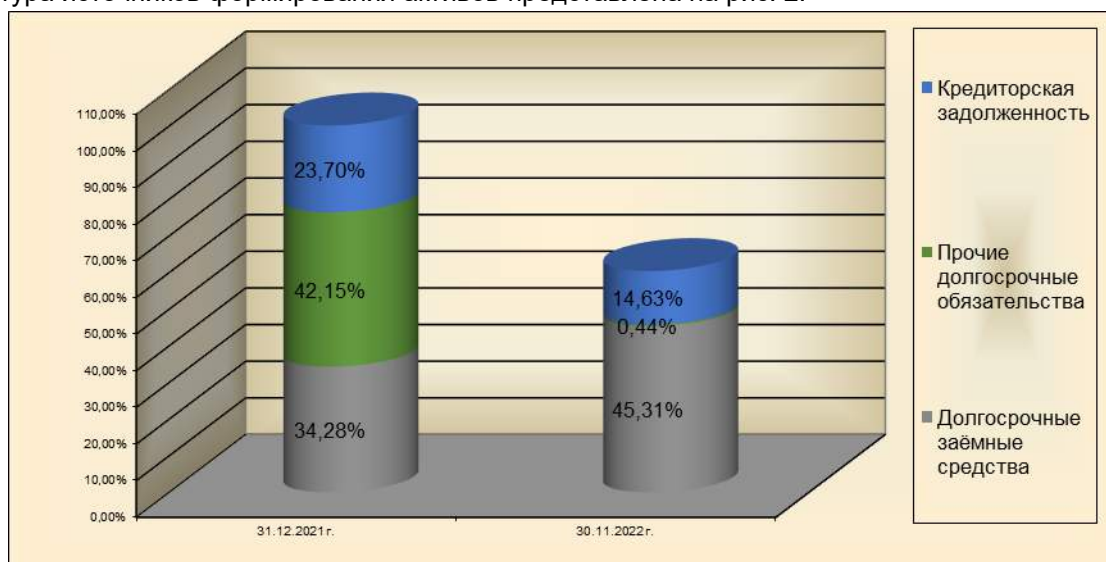


Рис 2. Структура источников формирования

В ретроспективном периоде в структуре активов Общества преобладают оборотные активы. По итогам последнего отчетного периода доля оборотных активов в совокупных активах Общества составляет 94,08%. Величины активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлены на рис. 3 и рис. 4.

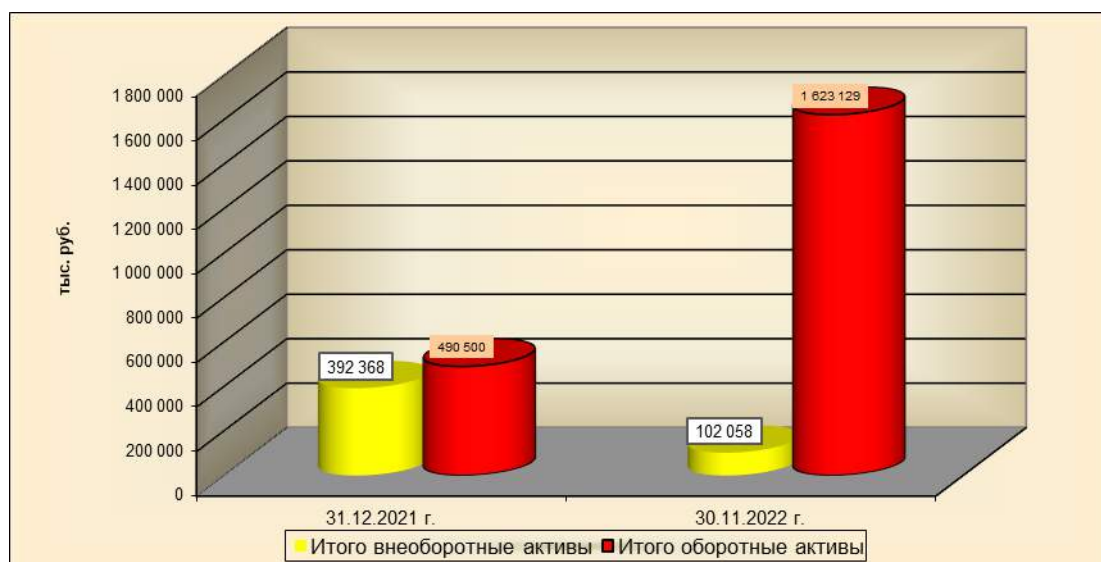


Рис. 3. Величины активов в абсолютном выражении

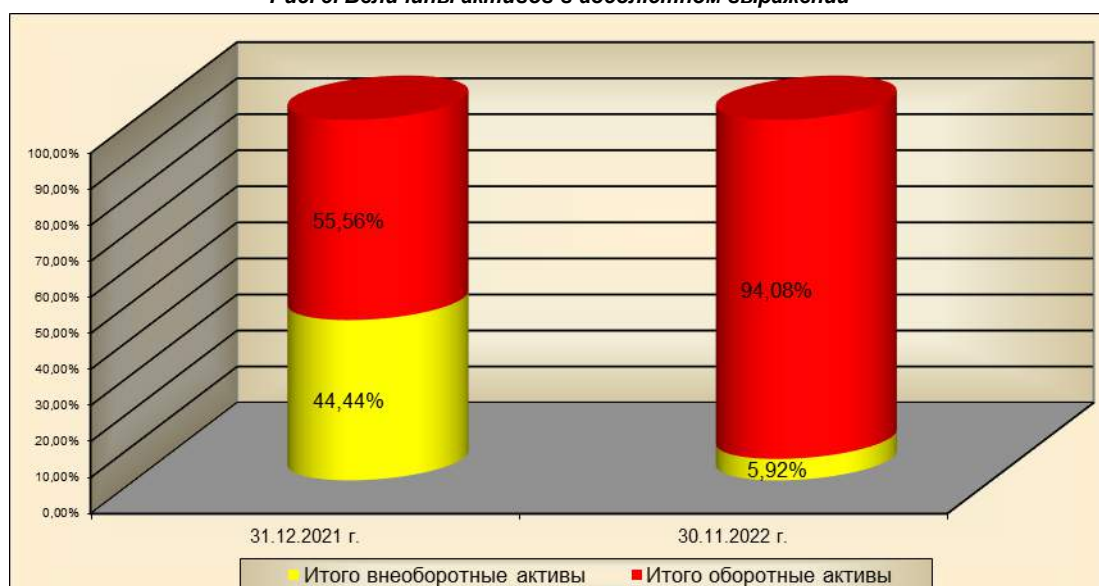


Рис. 4. Величины активов в удельном выражении

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

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

2. Основные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 7 522 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

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

4. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 78 922 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

5. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 3 929 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

6. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 11 685 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

7. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 864 465 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

8. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 78 754 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

9. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 663 040 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

10. Финансовые вложения за исключением денежных эквивалентов. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 14 450 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по

данной группе активов не выявлены.

11. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 426 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

12. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 4 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

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

1. Долгосрочные заемные средства (кредиты и займы). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 781 754 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

2. Отложенные налоговые обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 504 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

2. Прочие долгосрочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 7 522 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

4. Краткосрочные заемные средства (кредиты и займы). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 81 787 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 252 378 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

6. Задолженность участникам по выплате доходов. Отсутствует. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

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

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

9. Прочие краткосрочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 609 942 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Основные показатели, характеризующие финансовое состояние Общества в ретроспективном периоде представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Основные финансовые коэффициенты

Наименование показателей	31.12.2021 г.	30.11.2022 г.
Коэф. абсолютной ликвидности	0,6396	0,0179
Коэф. быстрой ликвидности	0,8706	0,8036
Коэф. текущей ликвидности	2,3446	1,7192
Собственные оборотные средства	113 276	80 893
Доля собственных оборотных средств в выручке	n/a	n/a
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,0028	-0,0950
Коэф. финансовой устойчивости	0,3416	0,4949
Коэф. автономии	-0,0012	-0,0056
Покрывание процентов	-90,8333	-0,5616
Доля долга в инвестированном капитале	100,36%	101,14%
Кредиты банков / Собственный капитал	-27640,64%	-8902,48%
Кредиты банков / Активы всего	34,28%	50,05%
Оборачиваемость запасов, дней	n/a	n/a
Оборачиваемость НДС, дней	n/a	n/a
Оборачиваемость дебиторов, дней	n/a	n/a
Оборачиваемость прочих активов, дней	n/a	n/a
Операционный цикл, дней	0	0
Оборачиваемость кредиторов, дней	n/a	n/a
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	n/a	n/a
Финансовый цикл, дней	n/a	n/a

Наименование показателей	31.12.2021 г.	30.11.2022 г.
Коэф. EBITDA	n/a	n/a
Коэф. EBIT	n/a	n/a
Коэф. EBT	n/a	n/a
Коэф. прибыли после налогов	n/a	n/a
Отдача на собственный капитал	n/a	n/a
Отдача на инвестированный капитал	-0,87%	-0,43%
Отдача на активы	-0,25%	-0,50%

Источник. Расчеты Оценщика.

3.5.4. Прогнозные данные

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

3.6. Описание текущего использования объектов оценки

По состоянию на дату проведения оценки Общество является действующей организацией.

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

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

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально-экономического развития в период с 2010 г. по 2021 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2010 г. по 2021 г. представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
ВВП	104,5	104,3	104,0	101,8	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,2	97,3	104,7
Индекс-дефлятор ВВП	114,2	115,9	108,9	105,3	107,5	107,2	102,8	105,3	110,0	103,3	100,7	116,5
Индекс потребительских цен, на конец периода	108,78	106,10	106,57	106,47	111,35	112,91	105,39	102,51	104,26	103,04	104,91	108,39
Индекс промышленного производства	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	105,3
Обрабатывающие производства	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	99,9	101,1	105,7	103,6	103,6	101,3	105,0
Индекс производства продукции сельского хозяйства	87,9	122,3	94,4	105,1	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,1
Инвестиции в основной капитал	106,3	110,8	106,8	100,8	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	99,5	107,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	105,0	105,1	102,5	100,1	97,7	96,1	97,9	98,9	106,3	102,1	100,7	106
Ввод в действие жилых домов	96,97	109,82	106,22	106,22	119,86	101,72	97,36	101,16	97,32	109,72	98,48	104,00
Реальные располагаемые денежные доходы населения	105,9	100,5	104,6	104	99,2	96,4	95,5	99,8	101,4	101,7	98,6	103,4
Реальная заработная плата	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	108,5	104,8	103,8	102,9
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	20 952	23 369	26 629	29 792	32 495	34 030	36 709	39 167	43 724	47 867	51 344	56 545
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,6	5,8	4,8
Оборот розничной торговли	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8
Объем платных услуг населению	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	103,5	113,0
Экспорт товаров, млрд. долл. США	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	321,3	494,0
Импорт товаров, млрд. долл. США	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	235,2	303,9
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6	40,0	41,8	69,0

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 определенный период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

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

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

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

нововведениям, научно-техническому прогрессу.

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

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

- период с 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 рост инфляции, которая составила по итогам года 4,7%.
- 2020 г. – наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП до 2,3% по итогам года, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,91%

2021 г. - наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 4,6% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 8,39%.

4.2. Основные тенденции социально-экономического развития в 2022 г.

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в сентябре рост ВВП ускорился в помесечном выражении до +2,1% м/м после +1,8% м/м в августе. Вместе с тем на фоне высокой базы сентября прошлого года динамика в годовом выражении составила -5,0% г/г, в целом за 3 квартал -4,4% г/г. Динамика ВВП близка к прогнозной траектории и по итогам 2022 года составит – (минус) 2,9%.

2. Промышленное производство в сентябре показало рост на +0,5% м/м относительно предыдущего месяца за счёт положительной динамики в обрабатывающей промышленности (+0,8% м/м). В годовом выражении динамика промышленного производства составила -3,1% г/г. В целом за 3 квартал 2022 года индекс промышленного производства в годовом выражении улучшился: -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале. Наиболее заметный рост был в машиностроительном комплексе (+9,0% м/м и +14,6% м/м месяцем ранее) за счёт увеличения выпуска компьютеров и электроники (+29,7% м/м после +3,4% м/м в августе) и электрооборудования (+9,1% м/м после +7,6% м/м в августе). Положительный вклад внёс и металлургический комплекс (+0,2% м/м после -0,2% м/м в августе) за счёт роста производства готовых металлических изделий (+9,4% м/м после -19,2% м/м в предыдущем месяце). Продолжается рост в пищевой промышленности в месячном выражении (+2,8% м/м после +3,5% м/м) и к уровню прошлого года (+2,2% г/г после -2,2% г/г в августе).

3. В сельском хозяйстве сохраняется рост: +6,7% г/г в сентябре после +9,1% г/г в августе. В целом в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее.

4. Объём работ в строительстве в сентябре вырос как в помесечном (+9,3% м/м после +2,6% м/м ранее), так и в годовом выражении (+5,8% г/г после +7,4% г/г в августе).

5. В сентябре отмечалось сокращение грузооборота транспорта (-7,2% г/г и после -4,1% г/г в августе). Основное падение за счёт трубопроводного транспорта (-12,6% г/г после -9,3% г/г в августе). Без его учёта грузооборот в сентябре сократился на -2,7% г/г после роста на +0,3% г/г месяцем ранее за счёт железнодорожного транспорта.

6. Объём оптовой торговли в сентябре сократился на -22,2% г/г после -20,3% г/г в августе (по ОКВЭД оптовой торговли учитывается в том числе торговля газом).

7. В сфере общественного питания отмечается улучшение динамики +3,3% г/г в сентябре после +1,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,6% г/г после +3,5% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,8% г/г после -8,8% г/г в августе.

8. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил в сентябре 3,9% после 3,8% в августе.

9. Последние данные по заработным платам за август показывают продолжение роста. Номинальная заработная плата выросла в августе до +12,9% г/г после +11,4% г/г в июле. Реальная заработная плата составила -1,2% г/г после -3,2% г/г в июле. Улучшение связано как с ростом номинальной заработной платы, так и с замедлением инфляции.

10. Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, в 3 квартале 2022 года снизились на -2,4% г/г (-1,9% г/г кварталом ранее), в том числе за счёт высокой базы 3 квартала 2021 года в связи с единовременными выплатами семьям с детьми.

11. Относительно невысокий спрос в экономике отразился в показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в сентябре +0,6% и оставался существенно ниже целевого уровня Банка России. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,1% к предыдущему месяцу. Цены снижались в пищевой промышленности, химии, металлургии, деревообработке, производстве строительных материалов, производстве товаров потребительского назначения. Год к году индекс цен производителей в сентябре замедлил рост до +4,7% после +5,5% месяцем ранее.

https://www.economy.gov.ru/material/file/7501737be315a121b04134fd25e26aa/2022_11_02.pdf

Вывод:

В сентябре рост ВВП ускорился в помесечном выражении до +2,1% м/м после +1,8% м/м в августе. Вместе с тем на фоне высокой базы сентября прошлого года динамика в годовом выражении составила -5,0% г/г, в целом за 3 квартал -4,4% г/г. Динамика ВВП близка к прогнозной траектории и по итогам 2022 года составит (минус) 2,9%. Динамика оборота розничной торговли составила -9,8% г/г после -8,8% г/г в августе. Относительно невысокий спрос в экономике отразился в показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в сентябре +0,6% и оставался существенно ниже целевого уровня Банка России.

4.3. Прогноз социально-экономического развития

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов.

Базовый вариант

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2023–2025 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, подготовленными в апреле. В частности, в прогнозе учтены следующие тенденции последних месяцев:

- существенное укрепление рубля по отношению к иностранным валютам;
- дефляция на потребительском рынке, наблюдающаяся с июня;
- более позитивные, чем ожидалось ранее, экономические итоги 2 квартала текущего года.

Как следствие, были улучшены оценки спада ВВП и ряда его компонентов в 2022 г., а также оценка максимальной глубины спада.

Платежный баланс и курс рубля.

Со второй половины 2022 г. давление на платежный баланс и курс рубля постепенно ослабевает. С июня наметился разворот конъюнктуры мировых товарно-сырьевых рынков. Так, цены на нефть марки «Брент» опустились с уровней выше 120 долл. США за баррель в начале июня до уровней ниже 100 долл. США за баррель в начале августа, а в начале сентября нефтяные котировки опустились ниже 95 долл. США за баррель. Снижение либо стабилизация мировых цен также наблюдались на продовольственные товары, удобрения, черные и цветные металлы.

В среднесрочной перспективе снижение мировых цен продолжится. Давление на конъюнктуру мировых рынков будет оказывать замедление роста мировой экономики. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт нефти «Юралс» к «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться. В результате ожидается постепенное снижение цены на нефть «Юралс» до 65 долл. США за баррель в 2025 году.

Спад физических объемов российского экспорта в 2023 г. замедлится, а с 2024 г. начнется восстановление. Основным драйвером роста на среднесрочном горизонте станет нефтегазовый экспорт, в то время как объемы нефтегазового экспорта стабилизируются.

В то же время импорт товаров с учетом крепкого рубля и снятия ряда ограничений (в частности, на параллельный импорт) перешел к восстановлению уже со второй половины 2022 года (в первую очередь за счет потребительского импорта). С 2023 г. восстановительная тенденция активизируется за счет возобновления роста инвестиционного и промежуточного импорта. Это приведет к сокращению профицита торгового баланса (с 14,1% ВВП в 2022 г. до 8,5% ВВП в 2025 г.) и счета текущих операций (с 11,5% ВВП в 2022 г. до 5,3% ВВП в 2025 году).

В свою очередь сокращение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с диверсификацией его валютной структуры, а также постепенная переориентация потоков капитала в нейтральные страны будут способствовать снижению давления на курс рубля. На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля после его укрепления в 2022 году. При этом на всем прогнозном горизонте реальный эффективный курс рубля будет оставаться крепче средних уровней 2016–2021 годов.

Инфляция.

По итогам 2023 г. темпы роста потребительских цен ожидаются на уровне 5,5% г/г (на конец года) с учетом продолжения восстановления потребительской активности, умеренного ослабления рубля, а также удорожания потребительского импорта из-за повышенной мировой инфляции и дополнительных транспортно-логистических издержек импортеров. В 2024–2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% г/г (на конец года).

Экономический рост.

Основными факторами снижения ВВП во второй половине 2022 г. и 2023 г. станут внешний спрос (как из-за санкций на российский экспорт, так и из-за замедления мировой экономики) и ограничений на стороне предложения (как следствие санкций на импортные поставки и нарушения производственно-логистических цепочек).

С точки зрения компонентов спроса основной вклад в ухудшение динамики ВВП в краткосрочной перспективе будут вносить инвестиционный спрос и чистый экспорт.

Негативное влияние на инвестиционную активность окажут «узкие места» в предложении оборудования и комплектующих (как импортных, так и отечественных). Кроме того, из-за изменения внешних условий будут постепенно сворачиваться либо сдвигаться «вправо» крупные экспортно ориентированные проекты.

С учетом опережающего восстановления импорта по сравнению с экспортом вклад чистого экспорта в годовые темпы роста ВВП с 4 кв. 2022 г. станет отрицательным (что нехарактерно для кризисных периодов в российской экономике, которые традиционно сопровождаются ослаблением рубля и опережающим падением импорта).

Вместе с тем потребительский спрос, по оценке, прошел нижнюю точку спада во 2 квартале. Дальнейшее восстановление в краткосрочной перспективе будет поддерживаться возобновлением роста потребительского кредитования и оттоком средств с депозитов по мере снижения процентных ставок в экономике, а с 2023 г. – восстановлением реальных располагаемых денежных доходов населения.

В результате уже с 1 кв. 2023 г. начнется восстановительный рост ВВП (к уровню 2021 г. с устранением сезонности). Отрицательная динамика по итогам 2023 г. (-0,8%) будет обусловлена преимущественно эффектом высокой базы 1 кв. 2022 года.

Траектория развития в 2024–2025 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке. В прогноз закладываются следующие предпосылки:

- сбалансированная бюджетная политика, подразумевающая достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость подстройки структуры цен в экономике к новым условиям;
- реализация мер структурной экономической политики, направленных на переориентацию российских экспортных поставок (в том числе, через развитие транспортно-логистических коридоров), замыкание производственных цепочек внутри страны и импортозамещение, обеспечение технологического суверенитета,

стимулирование предпринимательской деятельности и инвестиционной активности, развитие финансовой системы.

С учетом реализации указанных мер в 2024–2025 годах прогнозируется рост ВВП на уровне 2,6% в год. В 2025 г. ВВП превысит уровень 2021 г. на 1,2 процента. При этом на среднесрочном горизонте ожидаются значимые структурные сдвиги с точки зрения компонентов спроса. Основным драйвером восстановления и последующего роста экономики станет потребительский спрос: показатели розничной торговли, платных услуг, доходов населения, реальных заработных плат к 2025 г. превысят уровень 2021 г. на 3–6 процентов.

Уровень безработицы на прогнозном горизонте будет последовательно снижаться (до 4,1% в 2025 году) в силу как демографических ограничений, так и увеличения доли затрат на труд в производственных затратах. Вместе с тем при снижении общего уровня безработицы будут сохраняться локальные региональные и отраслевые дисбалансы на рынке труда, обусловленные структурной перестройкой экономики.

Инвестиции в основной капитал в 2024–2025 годах также будут демонстрировать восстановительный рост опережающими темпами по сравнению с ВВП и к концу прогнозного периода превысят уровень 2021 г. на 4,5%, что создаст основу для структурной перестройки российской экономики.

Чистый экспорт в 2024–2025 годах будет вносить околонулевой вклад в динамику ВВП.

Риски прогноза.

С учетом перехода крупнейших центральных банков к ужесточению денежно-кредитной политики, а также накопленных в предыдущие годы структурных дисбалансов повышается вероятность рецессии в развитых странах. При реализации данного риска произойдет более существенное, чем заложено в текущем прогнозе, снижение цен на мировых товарных рынках. Кроме того, глобальный экономический спад затруднит переориентацию российского экспорта в нейтральные страны. Дополнительным источником рисков для российской экономики является ужесточение действующего санкционного режима (де-юре либо де-факто).

Основные показатели базового варианта прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

	2021	2022	2023	2024	2025
Цена на нефть марки «Юралс», долл. США за баррель	69,1	80,0	70,1	67,5	65,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США	73,6	68,1	68,3	70,9	72,2
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю	8,4	12,4	5,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %	4,7	-2,9	-0,8	2,6	2,6
	2021	2022	2023	2024	2025
Инвестиции в основной капитал, %	7,7	-2,0	-1,0	3,9	3,7
Промышленное производство, %	6,4	-1,8	-1,3	2,2	2,3
Реальные располагаемые доходы населения, %	3,0	-2,2	1,6	2,8	2,5
Реальная заработная плата, %	4,5	-2,0	2,6	2,9	2,8
Оборот розничной торговли, %	7,8	-6,1	2,7	3,7	3,1
Экспорт товаров, млрд долл. США	494,4	578,6	529,0	522,0	530,4
Импорт товаров, млрд долл. США	304,0	276,2	303,3	317,5	330,3

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf

Так же доступны для анализа прогнозы международных консалтинговых компаний <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>:

The screenshot shows the 'Global Economy Watch - Projections' website. The main heading is 'Global Economy Watch - Projections'. Below it, there's a section for 'November 2022'. The table displays various economic indicators for different countries and regions. The indicators include GDP, GDP per capita, and other economic metrics. The table is organized into columns for different years and rows for different countries/regions.

Источник: <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>.

4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли эмитента

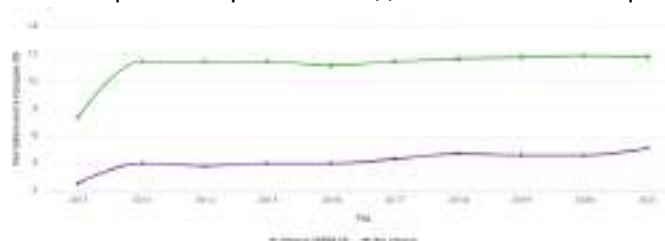
Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом структуры активов и обязательств Общества, а также основным видом деятельности ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» в соответствии с ОКВЭД – 68.10 «Покупка и продажа собственного 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 - 2021 год (отрасль «Операции с недвижимым имуществом» (ОКВЭД: 68))². По состоянию на дату оценки более актуальные исследования отрасли в открытых источниках отсутствуют.

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.

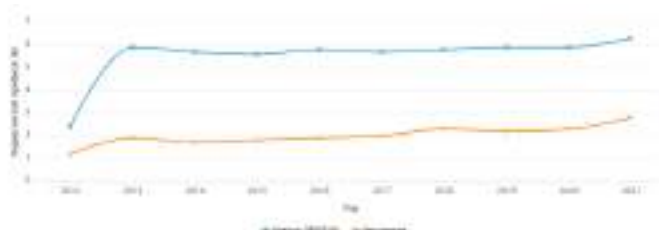


² <https://www.testfirm.ru/otrasli/68/>

Как видно на графике, в 2021 году рентабельность продаж отрасли "Операции с недвижимым имуществом" составила +11,8%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +5,1%.

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 2021 году данный показатель для отрасли составил +6,3%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:



Как видно, норма чистой прибыли в отрасли по итогам 2021 г. существенно выше, чем в общем по РФ.

Структура активов

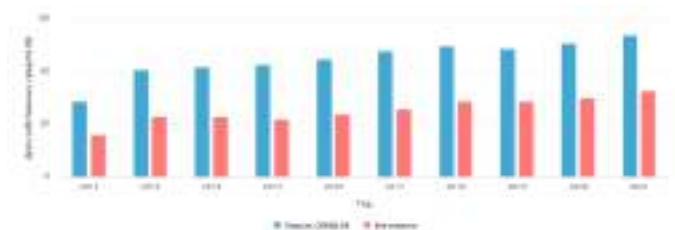
Существенной характеристикой вида деятельности является структура активов. Так, в фондоёмких отраслях велика доля внеоборотных активов, а, например, в торговле – оборотных. На диаграммах ниже приведена структура активов предприятий, занимающихся видом деятельности "Операции с недвижимым имуществом" и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



Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 36%. Это меньше показателя по РФ - 87%.

Доля собственных средств

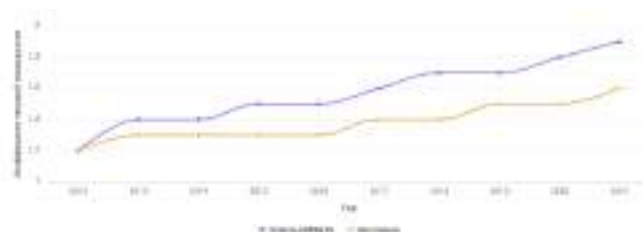
Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежнее финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут влиять макроэкономические факторы (общий 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 54%.

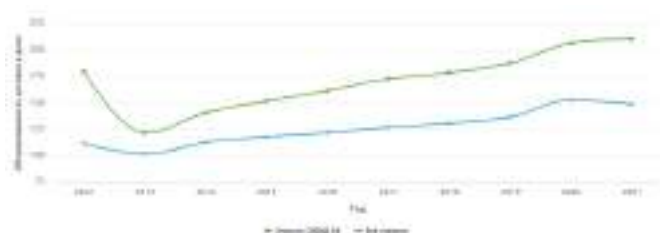
Коэффициент текущей ликвидности

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



Оборачиваемость активов

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



Как видно на графике, типичное предприятие, занимающиеся видом деятельности "Операции с недвижимым имуществом", получают выручку, равную всем своим активам за 211 дней. В целом по отраслям этот показатель равен 149 дней. Оборачиваемость очень сильно зависит от характера деятельности.

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

Финансовые показатели отрасли представлены ниже.

[illegible]

Представленные выше данные получены в результате обработки и анализа аудиторской фирмой "Авдеев и К" бухгалтерской отчетности предприятий РФ, собранной Росстатом и ФНС.

Перспективы отрасли

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

Место общества в отрасли

Ввиду небольшого периода деятельности в открытых источниках отсутствует аналитическая информация относительно места общества в отрасли.

Согласно данным интернет-ресурса наш.дом.рф, у застройщика ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» имеется один строящийся проект: Эко-квартал "Долина Ручьев" дом 1 (жилой дом со встроенными коммерческими помещениями на 1 этажах).

По данным Проектной декларации от 10.09.2021 г., срок сдачи — 3 кв. 2023 г. Согласно данным, предоставленным Заказчиком срок сдачи — январь 2023 г.

4.5. Анализ рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийска

По результатам анализа сайта застройщиков на территории Ханты-Мансийского автономного округа - Югра на сентябрь 2022 года выявлено 69 строящихся застройщиками домов (далее — строящиеся дома)³, в отношении которых в совокупности:

- выданы разрешения на строительство;
- опубликованы проектные декларации в соответствии с 214-ФЗ либо застройщиком предоставлены копии разрешений на строительство и анкеты с описанием потребительских характеристик объектов, если строительство ведется без привлечения средств граждан (ДКП/ЖСК);
- отсутствуют выданные разрешения на ввод в эксплуатацию. В указанных домах строится 6 173 жилых единиц (квартир, блоков, апартаментов).

Застройщики жилья в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра осуществляют строительство в 9 территориальных образованиях:

Район / Населенный пункт	Строящихся домов		Жилых единиц		Совокупная S жилых единиц	
	ед.	%	ед.	%	м²	%
Сургут	26	39,4%	4 649	50,8%	273 962	54,4%
Ханты-Мансийск	17	25,8%	2 866	31,3%	144 587	28,7%
Сургутский	9	13,6%	510	5,6%	27 958	5,6%
Солнечный	5	7,6%	260	2,8%	13 448	2,7%
Белый Яр	3	4,5%	200	2,2%	11 675	2,3%
Пятор	1	1,5%	50	0,5%	2 835	0,6%
Нижневартовск	3	4,5%	330	3,6%	18 756	3,7%
Нефтеюганск	4	6,1%	338	3,7%	15 900	3,2%
Нефтеюганский	2	3,0%	217	2,4%	10 865	2,2%
Пойковский	2	3,0%	217	2,4%	10 865	2,2%
Когалым	2	3,0%	117	1,3%	5 526	1,1%
Берёзовский	2	3,0%	94	1,0%	4 330	0,9%
Березово	2	3,0%	94	1,0%	4 330	0,9%
Белоярский	1	1,5%	36	0,4%	1 690	0,3%
	66	100%	9 157	100%	503 574	100%

Источник: EP3-Аналитика. <https://erzrf.ru/images/repfile/20451275001REPFILE.pdf> Данные на октябрь 2021 г. (более актуальные данные отсутствуют на дату оценки)

Наибольший объем строительства в квадратных метрах приходится на объекты, разрешение на строительство которых выдано в 2021 г. (24,6% по площади жилых единиц). Значительное количество строящихся домов приходится на разрешения на строительство, выданные в 2020 г. Доля количества таких домов составляет 24,2% от общего количества строящихся домов в Ханты-Мансийском автономном округе - Югра.

По данным администрации г. Ханты-Мансийска на 30.08.2022 г. в Ханты-Мансийске на 2022 г. запланирована сдача 15 жилых многоквартирных домов на 1 563 жилых квартир⁴.

Общая ситуация на рынке жилой недвижимости

В ХМАО, как и по всей России в целом, число сделок по недвижимости резко падает, а цены на квадратные метры, как и проценты по ипотеке и кредитам наоборот — стремятся вверх⁵.

В апреле 2022 года на рынке недвижимости произошла «вспышка». Именно так специалисты называют резкий всплеск покупок недвижимости.

Хоть спрос на недвижимость и сократился, но это не значит, что он исчез вовсе. Люди по-прежнему покупают квартиры, но теперь стараются обходиться без банков. Опять же, все из-за слишком больших неподъемных для многих процентов.

Ценовая информация

По состоянию на сентябрь 2022 средняя цена за кв.м недвижимости (Ханты-Мансийский АО - Югра) находится в пределах от 97 397 руб. до 111 311 руб. При этом данный показатель, рассчитанный с учетом всех типов недвижимости, вырос на 31,6% за последний год. Средняя цена за один м² квартиры составляет 104 543 руб. Средняя цена рассчитывается на основе данных из объявлений

³

<https://erzrf.ru/novostroyki?regionKey=145543001&costFrom=3.1&costType=1&dateStartFromKey=20223&sortType=cmxrating&viewMode=table&scrollTo=viewMode>

⁴

https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/departament-of-planning-and-architecture/activities/detail.php?ELEMENT_ID=149252&ID=30

⁵ <https://muksun.fm/news/2022-04-26/rynok-nedvizhimosti-v-hmao-otkatilsya-na-15-let-nazad-ipoteka-slishkom-dorogaya-461576>

о продаже недвижимости (Ханты-Мансийский АО - Югра) за месячный период. Средняя цена за м² отражает предложение на рынке недвижимости, но не обязательно является продажной ценой. Она позволяет составить общее представление об указанных в объявлениях ценах на недвижимость.

Аналитическая информация по средним ценам жилой недвижимости первичного рынка по типам квартир в г. Ханты-Мансийске отсутствует, ввиду чего Оценщиком проанализированы цены продаж жилых квартир по типам (в табл.12-15), а также цены предложений на встроенные коммерческие помещения в жилых домах г. Ханты-Мансийск (в табл. 16).

Таблица 12.

Предложения продажи квартир-студий в строящихся домах

Группы элементов сравнения	Объекты-аналоги		
	№1	№2	№3
Название жилого комплекса	ЖК «Финский дворик»	ЖК «Западный квартал»	ЖК Набережный
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 16	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 10
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	1 кв. 2023	сдан в 3 кв. 2021	1 кв. 2023
Тип квартиры	студия	студия	студия
Наличие отделки	нет	евроремонт	чистовая отделка
Этаж/этажность	8/9	10/12	1/9
Ссылка	https://hmap.cian.ru/sale/flat/280805073/	https://hmap.cian.ru/sale/flat/269864639/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/kvartira-studiya_274m_19et._2036221784
Цена предложения, руб.	3 590 000	3 600 000	3 135 000
Общая площадь, кв. м	22,8	24,8	27,4
Цена предложения, руб. за 1 кв. м.	157 456	145 161	114 416

Источник: Анализ данных рынка.

Таблица 13.

Предложения продажи однокомнатных квартир в строящихся домах

Группы элементов сравнения	Объекты-аналоги		
	№1	№2	№3
Название жилого комплекса	ЖК «Финский дворик»	ЖК «Западный квартал»	ЖК «Югра-Сити»
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 14	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 11к2
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	сдача в 1 кв. 2023	4 кв. 2022	3 кв. 2023
Тип квартиры	однокомнатная	однокомнатная	однокомнатная
Наличие отделки	нет	нет	нет
Этаж/этажность	3/9	4/12	9/12
Ссылка	https://hmap.cian.ru/sale/flat/279617050/	https://hmap.cian.ru/sale/flat/260020686/	https://hmap.cian.ru/sale/flat/271522635/
Цена предложения, руб.	4 490 000	5 437 000	4 946 910
Общая площадь, кв. м	34,8	42,1	46,23
Цена предложения, руб. за 1 кв. м.	129 023	129 145	107 006

Источник: Анализ данных рынка.

Таблица 14.

Предложения продажи двухкомнатных квартир в строящихся домах

Группы элементов сравнения	Объекты-аналоги		
	№1	№2	№3
Название жилого комплекса	ЖК Финский дворик	ЖК «Югра-Сити»	в ЖК «Западный квартал»
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 11к1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 14
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	1 кв. 2023	3 кв. 2023	4 кв. 2022
Тип квартиры	двухкомнатная	двухкомнатная	двухкомнатная
Наличие отделки	нет	нет	нет
Этаж/этажность	7/9	1/9	1/12
Ссылка	https://hmap.cian.ru/sale/flat/280805115/	https://hmap.cian.ru/sale/flat/271522833/	https://hmap.cian.ru/sale/flat/260021108/
Цена предложения, руб.	6 090 000	5 792 850	6 950 000
Общая площадь, кв. м	52,6	55,17	58,2
Цена предложения, руб. за 1 кв. м.	115 779	105 000	119 416

Источник: Анализ данных рынка.

Таблица 15.

Предложения продажи трехкомнатных квартир в строящихся домах

Группы элементов сравнения	Объекты-аналоги		
	№1	№2	№3
Название жилого комплекса	ЖК «Финский дворик»,	Жилой дом	Жилой дом
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 13	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 14
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	1 кв. 2023	дом сдан в 3 кв. 2022 г.	2015
Тип квартиры	трехкомнатная	трехкомнатная	трехкомнатная
Наличие отделки	нет	нет	евроремонт
Этаж/этажность	8/9	14/15	1/4
Ссылка	https://hmap.cian.ru/sale/flat/267479414/	https://hmap.cian.ru/sale/flat/279253833/	https://hmap.cian.ru/sale/flat/275953196/
Цена предложения, руб.	8 090 000	7 400 000	9 600 000
Общая площадь, кв. м	74,3	71,00	82,3
Цена предложения, руб. за 1 кв. м.	108 883	104 225	116 646

Источник: Анализ данных рынка.

Таблица 16.

Предложения продажи встроенных коммерческих помещений в новых жилых домах

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Свердлова ЖК Свердлова	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Красногвардейская ул., 40	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пионерская ул.
Функциональное использование	встроенное помещение свободного назначения новом жилом доме	встроенное помещение свободного назначения жилым доме	встроенное помещение свободного назначения жилым доме
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности
Этаж расположения	1	1	1
Год постройки	сдан	сдан	сдан
Состояние жилого дома	отличное	отличное	отличное
Состояние отделки	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наличие мебели	нет	нет	нет
Высота потолков, м	2,8	нет данных	нет данных
Общая площадь, кв. м	49,00	48,3	110,0
Источник информации	https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_49_kvm_tyumenskaya_hantymansiysk_ul_sverdlova_6888374888/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_2552893172	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/251507703/
Цена предложения, руб.	6 300 000	5 200 000	11 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м	128 571	107 660	100 000

Источник: Анализ данных рынка.

Ценообразующие факторы⁶

По данным исследований Ассоциации развития рынка СтатРиэлт, ценообразующие факторы квартир следующие:

- вид права (частная/ долевая собственность);
- местоположение квартиры относительно станций метрополитена;
- транспортная доступность жилого дома;
- благоустройство, охрана придомовой территории;
- материал стен жилого дома;
- класс энергоэффективности жилого дома;
- состояние (износ) многоквартирного дома;
- наличие лифта, мусоропровода;
- расположение квартир на этаже;
- коммуникации квартиры;
- общая площадь квартиры;
- наличие балкона/ лоджии в квартире;
- вид из окон квартиры;
- тип и количество санузлов квартиры;
- класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры;
- наличие мебели, бытовой техники квартиры.

По данным исследований рынка, увеличение цен на жилые квартиры, встроенные помещения в зависимости от строительной готовности следующее:

Таблица 17.

Темп роста в зависимости от строительной готовности

Рост средней стоимости квартиры от 0 до сдачи	Средний срок строительства, кварталов	Темп роста в квартал, %	Источник
20%	8,0	2,50	https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306
20%	8,0	2,50	https://www.novostroy-spb.ru/statyi/kvartira_v_novostroyke_na
17,50%	8,0	2,19	https://life.ru/p/1310160
Среднее значение		2,4	

Источник: 1. Данные рынка. 2. Расчет Оценщика.

Источник: 1. Строительство жилья профессиональными застройщиками Ханты-Мансийский автономный округ – Югра <https://erzrf.ru/images/repfle/17538100001REPFILE.pdf>

2. <https://muksun.fm/news/2022-04-26/rynok-nedvizhimosti-v-hmao-otkatilsya-na-15-let-nazad-ipoteka-slishkom-dorogaya-461576>

3. https://admhmansy.ru/rule/admhmansy/adm/departament-of-planning-and-architecture/activities/detail.php?ELEMENT_ID=149252&ID=30

⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/275-korrektirovki-kvartirovpublikovano-12-07-2022-g>

4.6. Анализ рынка прав требования

Рынок долгов (debtmarket) – рынок, на котором обращаются долговые обязательства. Наибольшее значение имеет торговля государственными долгами; распространена также купля-продажа долгов компаний (корпораций) и физических лиц. Долги продаются с дисконтом (скидкой), размер которого определяется степенью надежности заемщика, то есть вероятностью возврата долгов.

Классификация прав требования

В настоящее время единая классификация прав требований отсутствует. В целом, анализ рынка купли-продажи долгов позволяет сформировать основные типы прав требований долгов:

- ✓ По сроку возникновения:
 - Долги, просроченные не более трех месяцев;
 - Долги, просроченные не более года;
 - Долги, просроченные не более трех лет.
- ✓ По финансовому положению должника:
 - Действующее предприятие;
 - Предприятие, находящееся в стадии банкротства.
- ✓ По субъектам правовых отношений:
 - Юридические лица;
 - Физические лица.

Согласно Методическим рекомендациям по оценке рыночной стоимости прав требования задолженности (проект), подготовленным СРО «Экспертный совет», в зависимости от значений ценообразующих параметров выделяют две основные группы задолженности:

- Задолженность с признаками высокой вероятности ее взыскания при условии выполнения кредитором надлежащей претензионной работы (соответствующей типичным правилам, сложившимся на рынке при работе с аналогичной задолженностью);
- Задолженность, вероятность взыскания которой незначительна (проблемная задолженность).

Методические рекомендации Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний предлагают следующую классификацию:

- долги с неочевидными перспективами взыскания даже только в какой-то их части, или «мусорные долги»;
- долги с признаками высокой вероятности их взыскания хотя бы только в какой-то их части при условии выполнения кредитором надлежащей претензионной работы;
- иные долги.

Материал «Мнение экспертов Комитета по оценочной деятельности АБСЗ об обоснованных значениях рыночных дисконтов, применяемых при оценке прав требования (долгов) кредитных организаций к непубличным компаниям в условиях неблагоприятной рыночной конъюнктуры» (2015 г.) предлагает следующую классификацию:

- Объекты первой (высшей) степени ликвидности. Это долги с высокой вероятностью добровольного исполнения должником своих обязательств по их погашению. Рыночный срок экспозиции не превышает 6 месяцев. Объекты не несут в себе никаких дополнительных рисков реализации и могут быть отчуждены на открытом рынке в достаточно короткий срок.
- Объекты второй (достаточной) степени ликвидности. Это долги с положительной перспективой их судебного взыскания и, соответственно, рыночный срок экспозиции которых не превышает 18 месяцев.
- Объекты третьей (низкой) степени ликвидности. Все остальные долги.

Обзор рынка долгов⁷

Кредиторы в первом полугодии 2022 г. предложили к реализации по цессионной схеме в 1,5 раза больше долгов, чем год назад. Однако и цены, и доля закрытых сделок значительно снизились. Это связано с общей кризисной ситуацией на рынке, мораторием на банкротства и трудностями взыскателей с иностранными акционерами, многие из которых входят в число крупнейших игроков коллекторского рынка. Во втором полугодии 2022 г. объем предложения на рынке цессии продолжит расти, полагают эксперты, а взыскатели будут активнее совершать сделки, однако показателей прошлого года рынок цессии едва ли достигнет.

⁷ <https://www.kommersant.ru/doc/5538069>

Объем задолженности, выставленной на продажу по цессионной схеме, по итогам января—июня составил 153 млрд руб. (в полтора раза больше год к году), из которых продано 99 млрд руб. (рост на 10%). Такие оценки приводят в сервисе по возврату проблемной задолженности ID Collect.

Так, по итогам второго квартала 2022 года средняя стоимость покупки долга для банковского сектора составила 7,62% против 12,47% в первом квартале, для микрофинансовой просрочки — 8,42% против 11,54%.

Основное снижение по закрытым сделкам пришлось на первый квартал (до 59% в сегменте банковской цессии и до 64% — в сегменте цессии МФО). Основными причинами стали последствия моратория на банкротство, неблагоприятная экономическая конъюнктура и риски блокировки перечислений в пользу компаний с иностранными акционерами.

На российских электронных площадках цена банковских долгов в первом полугодии выросла на 25% (год к году), а МФО — снизилась на 45%. Количество успешных сделок снизилось до 77% (было 83%), главным образом за счет МФО. В МФО процессы по переоценке долгов идут медленнее, поэтому их портфели не всегда соответствуют рыночным реалиям.

Во втором квартале 2022 г. показатели уже начали расти: рынок постепенно адаптировался к работе в новых реалиях. Во втором полугодии 2022 г. доля закрытых сделок может вырасти в пределах 15–20%, но все равно не достигнет показателей 2021 года. Возобновление роста цен на портфели будет зависеть от активности покупателей из числа лидеров рынка.

Среди дополнительных факторов снижения цен можно назвать ожидание снижения платежеспособности должников во втором полугодии и в 2023 году из-за напряженной ситуации на рынке труда и общего ухудшения финансового состояния физических лиц на фоне инфляции и сокращения сбережений.

При этом предложение на рынке цессии продолжит расти. Продавцам необходимо реагировать на просрочку, а продажа портфелей является эффективным инструментом, поэтому стоит ожидать роста количества сделок. По оценкам НАПКА, по итогам года объем просроченной задолженности физлиц перед банками может увеличиться на 16–18% (годом ранее рост составил только 6%).

Рынок корпоративных долгов. В настоящее время продажа прав требований через специализированные торговые площадки приобретает все большую популярность, т.е. часть сделок по продаже прав требований осуществляется на открытом рынке посредством проведения аукционов. Примером могут являться электронные площадки: автоматизированная торговая площадка «Сбербанк-АСТ», B2B, Российский портал залогового имущества, а также множество электронных площадок коллекторских агентств, специализирующихся на продаже проблемных активов и долгов. Как правило, изучая информацию по реализации долгов на таких площадках, можно получить полные данные о сумме долга, характере долга, специфике деятельности компании-должника; определить отраслевую принадлежность и местонахождение должника; подтвердить наличие решения суда о взыскании задолженности, а также оценить круг возможных покупателей долга и, самое главное, цену продажи долга.

Свод информации о торгах по продаже имущества предприятий-банкротов, в том числе переуступки прав требования, публикуется АИС «Единый федеральный реестр сведений о банкротстве» (<https://bankrot.fedresurs.ru/>). В указанном реестре представлена информация о торгах, продавцами в которых выступают банкроты, распродают свою дебиторскую задолженность; предполагается, что в отношении большинства задолженностей арбитражными управляющими была проведена претензионная работа, которая не увенчалась успехом (т.е. большинство задолженностей являются безнадежными).

С 1 января 2017 г. все операторы электронных площадок, осуществляющих продажу имущества предприятий-банкротов, обязаны являться членами саморегулируемых организаций операторов электронных площадок. С 01.01.2018 в РФ действуют 3 СРО ЭТП:

- рег. № 0001 – Союз Торговых Электронных Площадок;
- рег. № 0002 – Союз Операторов Электронных Площадок;
- рег. № 0003 – Ассоциация операторов электронных площадок «Профессионалы электронного рынка».

Таблица 18.

Информация об ЭТП по продаже имущества банкротов

№ п/п	Название ЭТП	Оператор торговой площадки	Сайт ЭТП
1	«Аукционы Сибири»	ООО «Аукционы Сибири»	http://www.ausib.ru

СРО Ассоциация операторов электронных площадок «Профессионалы электронного рынка»

№ п/п	Название ЭТП	Оператор торговой площадки	Сайт ЭТП
2	«Всероссийская Электронная Торговая Площадка»	ООО «ВЭТП»	http://toprovaya-ploshchadka-vztp.pf
3	«PropertyTrade»	ООО «ОТС»	www.propertytrade.ru
4	«RUSSIA OnLine»	ООО «РУССИА ОнЛайн»	www.rus-on.ru
5	«Новые информационные сервисы»	ЗАО «Новые информационные сервисы»	http://nistp.ru
6	«ТЕНДЕР ГАРАНТ»	ООО «ТЕНДЕР ГАРАНТ»	www.tendergarant.com
7	«Электронная площадка «Вердикт»	ООО «Электронная площадка «Вердикт»	www.vertrades.ru
8	АКОСТА info	ООО «А-Коста»	www.akosta.info
9	ЗАО «Сбербанк-АСТ»	ЗАО «Сбербанк-АСТ»	http://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/
10	Межрегиональная Электронная Торговая Система	ООО «МЭТС»	www.m-ets.ru
11	МЕТА-ИНВЕСТ	ОАО «ИК «МЕТА»	www.meta-invest.ru
12	Российский аукционный дом	ОАО «Российский аукционный дом»	www.lot-online.ru
13	Электронная площадка «Аукционный тендерный центр»	ООО «Аукционный тендерный центр»	www.atctrade.ru
14	Электронная площадка «Система Электронных Торгов Имуществом» (СЭЛТИМ)	ООО «Сатурн»	http://www.seltim.ru
15	Электронная торговая площадка «Регион»	ООО «Глория Сервис»	gloriaservice.ru
СРО Союз Операторов Электронных Площадок			
1	«АИСТ»	ООО «Автоматизированная информационная система торгов»	www.aistorg.ru
2	«Арбитат»	ООО «АРБИТАТ»	www.arbitat.ru
3	«Региональная Торговая площадка»	ООО «Сирин»	www.regorg.com
4	«Системы Электронных Торгов»	ООО «СЭлТ»	www.selt-online.ru
5	«Электронная торговая площадка ELECTRO-TORGI.RU»	ЗАО «Вэллстон»	www.bankrupt.electro-torgi.ru
6	B2B-Center	ОАО «Центр развития экономики»	www.b2b-center.ru
7	KARTOTEKA.RU	ООО «Коммерсантъ КАРТОТЕКА»	etp.kartoteka.ru
8	uTender	ООО «ЮТендер»	http://utender.ru/
9	Балтийская электронная площадка	ООО «Балтийская электронная площадка»	http://www.bepspb.ru/
10	Объединенная Торговая Площадка	ЗАО «Объединенная Торговая Площадка»	http://utpl.ru
11	ООО «Специализированная организация по проведению торгов – Южная Электронная Торговая Площадка»	ООО «Специализированная организация по проведению торгов – Южная Электронная Торговая Площадка»	www.TORGIBANKROT.RU
12	Сибирская торговая площадка	ООО «Сибирская торговая площадка»	http://www.sibtoptrade.ru/
13	Электронная площадка Центра реализации	ООО «Центр реализации»	http://www.centerr.ru
СРО Союз Торговых Электронных Площадок			
1	«Банкротство РТ»	ООО «Электронная торговая площадка»	www.etp-bankrotstvo.ru
2	«Межотраслевая торговая система «Фабрикант»	ООО «Фабрикант.ру»	www.fabrikant.ru
3	UralBidIn	ООО «УралБидИн»	www.uralbidin.ru
4	Альфалот	ООО «Аукционы Федерации»	http://www.alfalot.ru
5	Аукцион-центр	Общество с ограниченной ответственностью «ИстКонсалтингГрупп»	www.aukcioncenter.ru
6	Система электронных торгов и муниципальных аукционов «ВТБ-Центр»	ООО «Модный дом»	vtb-center.ru

№ п/п	Название ЭТП	Оператор торговой площадки	Сайт ЭТП
7	ТендерСтандарт	ООО «ТендерСтандарт»	www.tenderstandart.ru
8	Уральская электронная торговая площадка	ЗАО «Уральская электронная торговая площадка»	http://etpu.ru/
9	Центр дистанционных торгов	ЗАО «Центр Дистанционных Торгов»	http://cdtrf.ru
10	Электронная площадка ЭСП	ООО «Электронные системы Поволжья»	http://el-torg.com
11	Электронная торговая площадка «Евразийская торговая площадка»	ООО «Евразийская торговая площадка»	http://eurtp.ru/
12	Электронная торговая площадка «Профит»	ООО «Перспектива»	http://www.etp-profit.ru
13	ЭТП «Пром-Консалтинг»	ООО «ПРОМ-Консалтинг»	http://promkonsalt.ru
14	ЭТП «ЮГРА»	ООО «Сервис-Консалт»	http://etpugra.ru/

Источник: <https://bankrot.fedresurs.ru/TradeList.aspx>

Источником информации о цене сделок является непосредственный анализ реальных сделок с задолженностями, информацию о которых можно получить из открытых источников. В данном случае рыночная статистика по реализации отдельных видов прав требований может представлять для оценщика ценную информацию о реальной рыночной величине дисконта к сумме долга.

Задолженность является активом с уменьшающейся полезностью: при прочих равных условиях чем дальше от даты оценки отстоит дата погашения задолженности, тем меньше ее стоимость. Положительный результат при оценке права требования вытекает из хорошо обеспеченного кредита и достигается в том случае, если долг в полном объеме покрывается суммой обеспечения. При этом уровень риска по таким долгам будет составлять 0%. В противном случае, если кредит относится к плохо обеспеченному или не обеспеченному, стоимость прав требований всегда будет оценена ниже номинала и в размере риска, который определит оценщик.

На практике, после изучения и анализа данных коллекторских агентств и торговых площадок, было установлено, что при продаже прав требований **физических лиц** уровень дисконта более высокий: по ликвидной задолженности (на стадии судопроизводства) – 50-70%; низколиквидные долги реализуются с дисконтом 90-99,9%.

На рынке продажи долгов дисконт по ликвидной задолженности **юридических лиц** может составлять 1,5-50% от номинальной стоимости долга, тогда как по неликвидным долгам дисконт может достигать 91-99,9%. В целом, на рынке продажи долгов непубличных компаний можно выделить следующие сегменты:

- 1 группа: долги, обеспеченные залогом и поручительством – в основном это кредиты, выданные кредитными организациями нефинансовым организациям;
- 2 группа: долги, необеспеченные залогом и поручительством – данную группу формируют выданные займы и дебиторская задолженность.

Проблемные долги, не обеспеченные залогом и поручительствами, реализуются сложнее. Их стоимость формируется под влиянием общих правовых и экономических факторов, а также зависит от конкретных действий менеджмента компаний-должников.

Основным ценообразующим фактором при оценке долгов непубличных компаний является размер дисконта, с которым реализуется право требования на востребование задолженности.

Ценообразующие факторы

Согласно Методическим рекомендациям Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний, к основным ценообразующим факторам, оказывающим влияние на рыночную стоимость, могут быть отнесены следующие:

- размер задолженности,
- состав и качество подтверждающих документов,
- наличие судебного решения,
- истечение срока исковой давности,
- наличие доступной при оценке информации о финансовом состоянии должника,
- наличие дополнительного обеспечения долга в виде залога или поручительства.

Наравне с поручительством способом обеспечения обязательств является залог, удержание имущества, банковская гарантия и задаток.

Влияние ценообразующих факторов на рыночную стоимость может оказываться: через различия в мотивации участников рынка; через возникновение вероятностного характера у некоторых признаков (или значений) возврата конкретного долга; через особенности правового регулирования претензионной работы, и так далее (в табл. 19, 20).

Таблица 19.

Значения основных ценообразующих факторов, свидетельствующих о крайне низком уровне рыночной стоимости и степени ликвидности у оцениваемых долгов (присутствуют признаки «мусорного долга»)

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Рекомендуемые КОД АБСЗ значения фактора, требующие внимания при работе по оценке долга	Рекомендуемый дисконт к номиналу долга
Размер задолженности (положительное для кредитора судебное решение отсутствует)	При незначительных суммах долга работа по его взысканию может быть экономически нецелесообразна	До 50 000 рублей (для юрисдикции РФ, без учета фактора дополнительного обеспечения долга)	Близкий к 100%
Состав и качество подтверждающих документов	Отсутствие документов, подтверждающих долг, либо ненадлежащее оформление прав требования серьезно ограничивает эффективность претензионной работы. Под «ненадлежащим оформлением прав требования» в данном случае понимается отсутствие (или противоречивость) данных в документах, требующих обязательного их приведения в соответствии с действующим законодательством	Документы отсутствуют либо оформлены ненадлежащим для хозяйственной операции образом. Например, у подписантов отсутствовали необходимые полномочия, не получены корпоративные одобрения и т.д.	Близкий к 100%
Наличие судебного решения	Отрицательные для кредитора судебные решения делают возможным погашение долга только при условии их пересмотра вышестоящими судебными инстанциями либо в добровольном со стороны должника порядке	Наличие отрицательного для кредитора судебного решения, вступившего в законную силу	Близкий к 100%
Истечение срока исковой давности	По истечении срока исковой давности заинтересованное лицо утрачивает возможность требовать в судебном порядке принудительной защиты нарушенного права	Срок исковой давности истек	Близкий к 100%
Наличие информации о финансовом состоянии должника	Финансовое состояние должника характеризует уровень его платежеспособности, что позволяет определить вероятность погашения долга	Должник – банкрот (3-я очередь реестровой задолженности). Для случаев, когда в ходе оценки не проводится детальный анализ финансового положения банкрота, при этом требования кредитора не обеспечены залогом	Более 90% (в зависимости от показателя средней эффективности процедур банкротства и соответствующего ему фактора дисконтирования)
		Данные о финансовом состоянии должника (кроме банкротств) отсутствуют либо неактуальны	Более 90% (в зависимости от средних значений вероятностей для перспектив судебных процедур взыскания и соответствующего им фактора дисконтирования)

Источник: Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний

Таблица 20.

Значения основных ценообразующих факторов, чаще всего свидетельствующих о приемлемом для покупателя уровне ликвидности у оцениваемых долгов (долги с признаками высокой вероятности их взыскания)

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Значение ценообразующего фактора
Наличие судебного решения (при достаточности средств у должника для его исполнения)	Положительное для кредитора судебное решение позволяет при построении прогнозов сроков погашения долга использовать их сокращенные значения, поскольку часть претензионной работы уже завершена	Наличие положительного для кредитора судебного решения, вступившего в законную силу. При этом добросовестность и платежеспособность должника не вызывает у оценщика обоснованных сомнений
Наличие информации о финансовом состоянии должника (положительное судебное решение отсутствует, но высока вероятность его получения)	Финансовое состояние должника характеризует уровень его платежеспособности, что позволяет определить вероятность погашения долга. При отсутствии данных о рыночной стоимости имущества должника и степени их ликвидности, а также величины его обяз-в, в задании на оценку может быть предусмотрено использование бух. (балансовых) оценок. При обеспечении долга в виде залога вероятность погашения долга, как правило, увеличивается исходя из ликвидности предмета залога. Ликвидационная скидка часто составляет не менее 30% (при прогнозе незначительного изменения рыночной стоимости залога на период реализации). В отдельных случаях для высоколиквидных предметов залога и при должном обосновании этого в отчете об оценке вместо ликвидности залога может применяться его рыночная стоимость	Должник – действующая компания, которая располагает достаточным количеством активов для погашения долга. То есть отношение ее активов к обязательствам больше либо равно единице
Наличие дополнительного обеспечения долга в виде залога		Долг в полном объеме обеспечен залогом, реализация которого не вызывает сомнений

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Значение ценообразующего фактора
Наличие дополнительного обеспечения долга в виде поручительства	В случае обеспечения долга в виде поручительств третьих лиц вероятность погашения долга увеличивается исходя из платежеспособности поручителя(ей)	Долг в полном объеме обеспечен поручительством, а добро-совестность и платежеспособность поручителя не вызывает у оценщика обоснованных сомнений (по результатам проведенных им исследований)

Источник: Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний

Выводы:

1. На протяжении последних лет наблюдается рост предложений о продаже проблемной задолженности, вызванной ростом банкротств предприятий. Для кредитных организаций реализация прав требований также является часто применяемым инструментом урегулирования проблемной задолженности. Плюс применения сделок цессий состоит в возможности быстрого выхода в деньги по просроченным кредитам, что в условиях роста проблемной задолженности является важной и актуальной задачей для менеджмента российских банков.

2. По итогам 2 квартала 2022 года средняя стоимость покупки долга для банковского сектора составила 7,62% против 12,47% в первом квартале, для микрофинансовой просрочки — 8,42% против 11,54%..

Источник: Долги растеряли покупателей./ <https://www.kommersant.ru/doc/5538069> Дата публикации 02.09.2022 г.

Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний. https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_61780_1.pdf

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г., при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

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

5.2. Общие понятия оценки

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

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)»).

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание подходов и методов оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Методы оценки доходным подходом включают:

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

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

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

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

Условия применения доходного подхода (в соответствии с п.11 ФСО V). Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1. способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
2. степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» в рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального

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

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

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.

Постпрогнозная (терминальная) стоимость – это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

Реализация доходного подхода к оценке возможна с использованием следующих методов.

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

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

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

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

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

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

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

Условия применения затратного подхода (в соответствии с ФСО V п.24-33). Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

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

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

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- а) изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
- б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;
- в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- г) провести расчет стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое не прекратит свой основной род деятельности, продав имеющиеся активы для замещения их новыми аналогичными (примером таких предприятий являются финансовые управляющие компании – финансово-промышленные группы; холдинги);
- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое обладает такими капитальными активами, инвестиционная привлекательность которых в отрыве от производственно-сбытовых процессов крайне низка, но ценность (не стоимость) данных активов определяет стоимость предприятия как действующего (примером таких предприятий могут служить крупные и средние промышленные предприятия, расположенные в регионах России и имеющие существенные капитальные активы).

Метод ликвидационной стоимости. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций

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

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

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

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

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

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

Условия применения сравнительного (рыночного) подхода (в соответствии с п.4-10 ФСО V). Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

1. активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
2. доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
3. актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
4. степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

Организацией-аналогом признается:

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

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода, оценщику в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;

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

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО VI.

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

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

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

5.5. Выбор методов и подходов оценки прав требования

Федеральный стандарт оценки по оценке прав требования отсутствует.

В профессиональной оценке долгов пока нет общепринятой методики определения рыночной стоимости; существуют только авторские разработки, предлагающие различные оценочные техники. На сегодняшний день можно насчитать примерно 10 российских методик и Методических рекомендаций по оценке дебиторской задолженности, среди которых есть разработки государственных структур, таких как: Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом, Ассоциация банков Северо-Запада, и саморегулируемых общественных организаций: Российского общества оценщиков, Национальной коллегии оценщиков, СРО «Экспертный совет»; есть и авторские методики: бартерная методика Круглова М. В., сценарная методика Юдинцева С. П., методика альтернативных сценариев Прудникова В. И., методика оценки рискованных долговых обязательств, разработанная авторским коллективом специалистов Центра профессиональной оценки под руководством проф. Федотовой М. А.

Все известные методики можно подразделить на ведомственные (часто существующие в форме проекта и поэтому имеющие многочисленные недостатки) и авторские, разработанные практикующими оценщиками. Общей чертой всех методик является то, что оценка задолженности предполагает проведение финансового анализа, позволяющего «очистить» обязательства от безнадежных, агрегировать их по различным критериям и, применив определенные понижающие коэффициенты разной степени сложности, привести исходную величину долговых обязательств к рыночной или ликвидационной стоимости. При этом все ведомственные методики стремятся к унификации расчетов стоимости долговых обязательств и направлены на массовую, зачастую экспресс-оценку. Это приводит к «усредненной оценке», не позволяющей учесть специфические характеристики конкретного портфеля долговых обязательств. В свою очередь, авторские методики, разработанные на основе конкретного фактического материала, учитывают отличительные черты оцениваемого объекта, но достаточно сложны в расчетах и могут использоваться ограниченно⁸.

В настоящее время наиболее широкое распространение получили методики оценки задолженности следующих авторов и авторских коллективов: Козыря Ю.В., Круглова М.В., Юдинцева С.П., Национальной коллегии оценщиков, Финансовой Академии. Следует отметить наличие группы схожих между собой коэффициентных методик, а также обширной совокупности методик, представляющих собой изоморфизмы дисконтирования денежных потоков, в которых все различия сводятся к незначительным вариациям в обосновании величины ставки дисконтирования, а также периода времени до погашения задолженности (например, методики Болотских В.В., Зимина В.С., Сергеевой Л.Л.) – в этом аспекте их можно считать своего рода методическим кластером.

Следует подчеркнуть, что существующие методики нужно воспринимать с учетом времени их появления: некоторые из них были разработаны около 10 лет назад. Научный потенциал оценочного сообщества в последние годы динамично прирастает, последующие разработки базируются на проверенных и наиболее эффективных наработках предыдущих исследований. Значительная часть методик оперирует нормативными или неактуальными статистическими показателями, которые не позволяют учесть специфику конкретной ДЗ, а также рыночную конъюнктуру на дату оценки. Подавляющее число методик использует экспертное мнение для обоснования существенных параметров расчета, при этом рекомендации по обоснованию и оформлению экспертного мнения для использования в реальных отчетах об оценке отсутствуют. Это снижает практическую значимость таких методик.

Методика национальной коллегии оценщиков

Особенностью данной методики является использование при определении стоимости дебиторской задолженности трех основных подходов к оценке: затратного, доходного и сравнительного. Основными этапами применения данной методики являются:

1. Анализ финансового состояния предприятия-дебитора, который авторы методики

⁸ Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т. В. Тазихина, Е. Н. Иванова, О. Н. Щербакова. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМ, 2003. — 544 с.

предлагают проводить в соответствии с Методическими положениями по оценке финансового состояния предприятий и установлению неудовлетворительной структуры баланса (Распоряжением ФУДН № 31 от 12.08.1994).

2. Применение трех подходов к оценке: доходного, затратного и сравнительного.
3. Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке.

Затратный подход

Затратный подход применительно к оценке дебиторской задолженности сводится к балансовому. За стоимость дебиторской задолженности в рамках балансового подхода принимается ее номинальная стоимость, которая подлежит корректировке с учетом сроков возникновения.

Стоимость дебиторской задолженности по затратному подходу определяется по формуле:

$$Cз = N * K1,$$

где:

Cз – стоимость дебиторской задолженности согласно затратному подходу;

K1 – коэффициент корректировки, определяемый в зависимости от числа месяцев (t) просрочки по формуле:

$$K1 = \begin{cases} 1, t < 4 \\ 0, t > 4 \end{cases}$$

Критическое значение параметра t устанавливается авторами методики равной 4 месяцам, т. к. суммы неистребованной кредитором задолженности по обязательствам, связанным с расчетами за поставленные по договору товары (выполненные работы, оказанные услуги), подлежат списанию по истечении четырех месяцев со дня фактического получения предприятием-должником товаров (выполнения работ или оказания услуг) как безнадежная дебиторская задолженность на убытки предприятия-кредитора, за исключением случаев, когда в его действиях отсутствует умысел.

Доходный подход

При применении доходного подхода к оценке стоимости дебиторской задолженности анализируется возможность объекта генерировать определенный доход и определяется текущая стоимость этого дохода. Предлагаемая методика предусматривает учет роста суммы долга с учетом пени за просрочку.

Для определения рыночной стоимости дебиторской задолженности в рамках доходного подхода следует выбрать подходящую ставку дисконтирования и среднее число месяцев, необходимое для ее погашения. За ставку дисконтирования авторы предлагают принять действующую на дату оценки ставку рефинансирования Банка России. Период погашения определялся путем добавления к периоду оборачиваемости (M) кредиторской задолженности должника (рассчитывается на основе финансовой отчетности дебитора), выраженному в годах время (t), прошедшее с момента образования права требования, определяемого по последнему счету-фактуре, до даты оценки.

Коэффициент дисконтирования определяется с учетом вероятности платежеспособности или неплатежеспособности дебитора, за которую авторами методики предлагается принимать коэффициент восстановления платежеспособности (K).

Коэффициент восстановления платежеспособности (K) в соответствии с распоряжением ФУДН № 31 от 12.08.1994 определяется по формуле:

$$K = \frac{K1ф + \frac{6}{T} * (K1ф - K1н)}{2},$$

где:

K1ф – фактическое значение (в конце отчетного периода) коэффициента текущей ликвидности;

K1н – значение коэффициента текущей ликвидности в начале отчетного периода;

K1норм – нормативное значение коэффициента текущей ликвидности, K1норм = 2;

6 – период восстановления платежеспособности в месяцах;

T – отчетный период в месяцах.

Коэффициент восстановления платежеспособности, принимающий значение больше 1, рассчитанный на период, равный 6 месяцам, свидетельствует о наличии реальной возможности у предприятия восстановить свою платежеспособность.

Коэффициент восстановления платежеспособности, принимающий значение меньше 1, рассчитанный на период, равный 6 месяцам, свидетельствует о том, что у предприятия в ближайшее время нет реальной возможности восстановить платежеспособность. Коэффициент дисконтирования определяется по формуле:

$$K2 = \begin{cases} \frac{1}{(1+R)^M}, K > 1 \\ 0, K < 1 \end{cases},$$

где:

K – коэффициент восстановления платежеспособности;

M – период до погашения дебиторской задолженности;

R – ставка дисконтирования.

За ставку дисконтирования авторы методики предлагают принять, действующую на дату оценки ставку рефинансирования Банка России.

Сравнительный подход

Обосновывая возможность применения сравнительного подхода, авторы предлагают использовать информацию о ценах на долговые обязательства различных предприятий (МФД-инфоцентр, РБК и др. агентства). Если нет котировок на обязательства данного дебитора, то необходимо найти аналоги, причем авторы предлагают в качестве предприятия-аналога взять любого кредитора-дебитора, обосновывая это тем, что потенциальные покупатели находятся среди должников дебитора (его дебиторов), т. к. они заинтересованы в покупке с дисконтом долга дебитора для взаимного погашения долгов с дебитором. В случае отсутствия у оценщика информации можно в качестве кредитора-аналога взять системообразующие энергопредприятия, которым должны многие промышленные предприятия в РФ.

Согласование подходов

Методика согласования результатов, полученных различными подходами, строится на модели сегментации рынка, которая, в свою очередь, основана на типовой мотивации потенциальных покупателей. Всех покупателей долговых обязательств подразделяют на три группы:

1. Покупатели – пользователи (сегмент r_1), приобретающие долговые обязательства для непосредственного использования (погашения своего долга, возникшего ранее перед дебитором в процессе производственной деятельности).
2. Покупатели – инвесторы (сегмент r_2), приобретающие долговые обязательства с целью вложения временно свободных средств, их обычно интересует только устойчивость и продолжительность дохода от владения активом.
3. Покупатели – маклеры (сегмент r_3), приобретающие долговые обязательства с целью дальнейшей перепродажи или использования в цепочке погашения взаимных неплатежей, целью которой является получение денег на последнем этапе.

Величину r можно интерпретировать как вероятность того, что потенциальный покупатель принадлежит к i -му сегменту рынка. Пусть C_3 , C_d , C_c – стоимость задолженности, полученная соответственно, затратным, доходным и сравнительным подходом. Итоговую величину рыночной стоимости дебиторской задолженности определяют по формуле:

$$C = C_i,$$

где

i – номер сегмента, вероятность попадания в который является наибольшей.

Таким образом, за оценку рыночной стоимости принимается стоимость задолженности на выбранном сегменте.

Таким образом, для использования данной методики согласования не нужно знать значения величин r_1 , r_2 , r_3 , а только порядок их следования по убыванию, что снижает требования к информационному обеспечению оценки. Причем авторы предлагают следующий вариант распределения сегментов: $r_3 > r_1 > r_2$, т. е. преобладает сегмент маклеров, и основной будет стоимость, полученная сравнительным подходом.

Таким образом, данная методика может быть наиболее обоснованно применена для оценки стоимости дебиторской задолженности предприятий при ее реализации в рамках процедур банкротства или в рамках исполнительного производства. Такое применение обусловлено тем, что в расчетах используются параметры, установленные законодательными и нормативными актами.

Преимуществом методики НКО является заложенный в ней принцип использования трех подходов. Представляет интерес и предложенный авторами методики принцип согласования результатов, полученных различными подходами к оценке.

Основным недостатком методики является ее ориентация на параметры, установленные нормативными актами (списание дебиторской задолженности при невзыскании ее в течение 4-х месяцев, критическое значение коэффициента платежеспособности, равное единице). Применение

данных критериев при оценке дебиторской задолженности большинства российских предприятий приведет только к списанию дебиторской задолженности, что не отражает ее реальную стоимость. Таким образом, рассмотренная методика требует дальнейшего существенного совершенствования.

Методика Ассоциации банков Северо-Запада

В марте 2015 года были утверждены рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада «Мнение экспертов Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада об обоснованных значениях рыночных дисконтов, применяемых при оценке прав требования (долгов) кредитных организаций к непубличным компаниям в условиях неблагоприятной рыночной конъюнктуры».

В данной работе предложено свыше 25 дисконтов для различных долгов в зависимости от их характеристик. Среди предложенных дисконтов наибольший интерес представляют результаты моделирования различных вариантов процедур банкротства, построенного на основе практического опыта банков при работе с проблемной задолженностью. Так, в зависимости от различных вариантов банкротства компаний рыночные дисконты при продаже обеспеченных долгов предприятий-банкротов колеблются от 32% до 65%.

В марте 2016 года были утверждены Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний. В Методике предложена классификация долгов в зависимости от значений ценообразующих факторов, приведены основные этапы проведения оценки прав требования. Согласно Методике, выбор оценочных техник при определении стоимости объекта оценки во многом определяется степенью ликвидности долга и доступностью для оценщика рыночных данных для расчета.

Сравнительный подход

Цены сделок с сопоставимыми долгами непубличных компаний, полученные при торгах на признанных торговых площадках по состоянию на дату оценки или на близкую к ней дату, обычно являются наилучшим источником для определения рыночной стоимости идентичных объектов оценки.

Доходный подход

Рыночная стоимость долга может определяться с помощью метода дисконтированных денежных потоков. Если будущие денежные потоки не имеют фиксированного договорного характера, то для получения необходимых исходных данных потребуется рассчитать предполагаемый оценщиком денежный поток и соответствующую ему ставку дисконтирования.

Затратный подход

Методы затратного подхода для определения рыночной стоимости основаны на расчете затрат на воссоздание актива аналогичной полезности. Применительно к правам требования для этих целей могут использоваться методы, основанные на моделировании имитационных портфелей либо анализе понесенных кредитором затрат. Использование (моделирование) имитационных моделей обеспечивает представление текущей стоимости долга путем воссоздания его денежных потоков и рисков с помощью гипотетической или синтетической альтернативы. Учитывая определенную сложность данных оценочных методов и неоднозначность получаемых с их помощью результатов, предполагаем, что их применение в отчете об оценке возможно только при дополнительном обосновании.

Методика НП СРО «Экспертный совет»

В январе 2017 года Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» опубликовало «Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости прав требования задолженности» (проект). Акцент в Методических рекомендациях сделан на оценку задолженности юридических лиц.

Методические рекомендации носят рекомендательный характер. Оценщик самостоятельно принимает решение об из применимости или их отдельных положений к оценке рыночной стоимости конкретной задолженности.

В зависимости от значений ценообразующих параметров выделяют две основные группы Задолженности:

1. Задолженность с признаками высокой вероятности ее взыскания при условии выполнения кредитором надлежащей претензионной работы (соответствующей типичным правилам, сложившимся на рынке при работе с аналогичной Задолженностью);
2. Задолженность, вероятность взыскания которой незначительна (далее – проблемная Задолженность).

В зависимости от обеспечения, выделяют задолженности:

1. Задолженность без обеспечения;
2. Задолженность, обеспеченная залогом;
3. Задолженность, обеспеченная поручительством.

Объекты оценки относятся к задолженности, обеспеченной поручительством.

Сравнительный подход применяется для оценки задолженности, когда имеющаяся в распоряжении оценщика информация позволяет осуществить выбор объектов-аналогов (продажа сопоставимой задолженности), а также учесть различие в значениях ценообразующих параметров объекта оценки и объектов-аналогов. Как правило, сравнительный подход является основным при оценке проблемной задолженности.

Доходный подход применяется для оценки задолженности, когда имеющаяся в распоряжении оценщика информация позволяет построить прогноз денежных потоков, связанных с ее погашением.

Для оценки задолженности, обеспеченной залогом или поручительством, как правило, применяется доходный подход к оценке, поскольку:

1. совокупность параметров залога и финансового состояния поручителей уникальна, что затрудняет подбор объектов-аналогов, а также внесение соответствующих корректировок;
2. процесс погашения задолженности за счет залогового обеспечения и/или средств поручителей, как правило, значительно распределен во времени.

Затратный подход к оценке задолженности, как правило, не применяется.

Таким образом, в зависимости от значений ценообразующих параметров Задолженности обычно применяют следующие подходы к оценке (в табл. 21):

Таблица 21.

Применение подходов к оценке

Обеспечение	Вероятность возврата	
	низкая	высокая
Отсутствует	сравнительный	доходный, сравнительный
Залог или поручительство	доходный	

Оценка портфельной задолженности (совокупности задолженностей) может осуществляться:

1. через индивидуальную оценку каждой Задолженности с последующим внесением корректировки на масштаб всего портфеля (при необходимости);
2. единым портфелем, в случае сопоставимости значений существенных ценообразующих параметров.

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно данной методике, стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени по формуле:

$$PV = \sum_{i=1}^N \frac{I}{(1+R)^i} + \frac{F}{(1+R)^N}$$

где:

PV – текущая стоимость долгового обязательства;

I – процентный доход, приносимый данным долговым обязательством;

R – ставка дисконтирования;

F – номинальная стоимость долгового обязательства, которая должна быть уплачена должником к определенному сроку погашения;

N – количество периодов (лет) до момента погашения долгового обязательства;

t – количество периодов (лет) с момента оценки до момента уплаты процентного дохода.

В зависимости от типа долгового обязательства указанная формула может изменяться, но принцип ее работы останется неизменным. Так, например, если не предусматривается выплата периодического процентного дохода, то стоимость такого денежного обязательства определяется по формуле:

$$PV = \frac{F}{(1+R)^N}$$

В случае оценки стоимости дебиторской задолженности с периодической выплатой процентов, но без обязательного погашения основного долга (например, бессрочных облигаций), применяется формула капитализации процентных выплат:

$$PV = \frac{I}{R}$$

При применении данной методики основным вопросом является расчет ставки дисконта.

Основной сферой применения метода дисконтированных денежных потоков является оценка непросроченной дебиторской задолженности, оформленной ценными бумагами (векселями, облигациями), оценка выданных коммерческими банками кредитов. Основным условием применения данной задолженности является непросроченность долговых обязательств.

Среди преимуществ рассматриваемой методики можно отметить относительную простоту ее применения. Основным недостатком методики является узкая область ее применения. В настоящее время в РФ подавляющая часть оцениваемой дебиторской задолженности является просроченной, поэтому на практике применить данную методику удается достаточно редко.

Методика Российского общества оценщиков

Российским обществом оценщиков совместно со специалистами ЗАО «РОСЭКО» в 1998 г. был разработан проект «Методических рекомендаций по анализу и оценке прав требований, принадлежащих организации-должнику как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций-должников».

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности в соответствии с данной методикой состоит из следующих этапов:

1. Проведение инвентаризации дебиторской задолженности предприятия с выделением из общей суммы задолженности, дебиторской задолженности безнадежной для взыскания и дебиторской задолженности длительностью более 3-х месяцев.
2. Проведение финансового анализа дебиторов на предмет соответствия коэффициента текущей ликвидности и коэффициента обеспеченности собственными средствами предприятия-дебитора установленным нормативным значениям. В случае признания структуры баланса дебитора неудовлетворительной рекомендуется применить дополнительные методы финансового анализа для подтверждения или опровержения неплатежеспособности дебитора.
3. Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности, для чего должен быть рассчитан дисконт (Д) по формуле:

$$Д = \frac{ТС}{СЗ} \times 100\%$$

где:

Д – дисконт (или скидка от величины дебиторской задолженности в соответствии с данными баланса), с которым может быть реализована дебиторская задолженность;

СЗ – сумма задолженности – дебиторская задолженность в соответствии с бухгалтерским учетом и актом сверки расчетов;

ТС – текущая стоимость.

Текущая стоимость задолженности определяется по формуле:

$$ТС = \frac{БС}{(1+i)^n}$$

где:

ТС – текущая стоимость дебиторской задолженности, определенная путем дисконтирования будущей стоимости;

БС – будущая стоимость дебиторской задолженности, то есть та сумма дебиторской задолженности, которая подлежит выплате в соответствии с договорами;

i – ставка дисконтирования,

n – число периодов, по прошествии которых ожидается выплата дебиторской задолженности.

Авторами методики было предложено определять ставку дисконтирования кумулятивным методом путем прибавления к безрисковой ставке надбавок за риски (риски, учитывающие отраслевые и региональные особенности предприятия-дебитора, и риски с учетом финансового состояния предприятия-дебитора). Последний пункт проекта методики был посвящен анализу «старения» прав требования (дебиторской задолженности) в зависимости от срока ее возникновения. Для его расчета рекомендуется определять коэффициент дисконтирования с учетом сроков возникновения задолженности.

Тогда рыночная стоимость (РС) дебиторской задолженности за соответствующий период рассчитывается по формуле:

$РС = \text{Коэффициент дисконтирования} \times \text{Балансовая стоимость задолженности}$

Положительным моментом методики РОО является то, что в ней рассматриваются такие факторы, как экономическая ситуация в стране, регионе, отрасли, более подробно предлагается проводить финансовый анализ дебитора.

Вместе с тем проекту присуща внутренняя противоречивость, что можно объяснить скорее всего тем, что рассматриваемая методика является именно проектом, а не законченным руководством. Например, не определена сфера применения дисконта (Д), остается неясным вопрос о применении коэффициента старения дебиторской задолженности – применять ли его к уже дисконтированной стоимости прав требований, использовать ли отдельно и в каких случаях. Таким образом, данный проект методических указаний требует дальнейшей существенной доработки.

Методика, основанная на расчете кумулятивного коэффициента уменьшения

Данная методика была разработана коллективом кафедры «Оценочная деятельность и антикризисное управление» Финансовой академии при Правительстве РФ и Института профессиональной оценки в 2001 г.

Предлагаемая авторами методика оценки рыночной стоимости дебиторской задолженности предполагает следующие этапы расчетов:

1. Сбор и анализ информации в отношении должника. Описание процесса сбора информации, необходимой для оценки дебиторской задолженности.
2. Определение суммы оцениваемой дебиторской задолженности по состоянию на дату оценки, которое должно проводиться с учетом начисленных пени и штрафных санкций за просрочку платежа.
3. Расчет величины скидки с полной суммы требований (кумулятивный коэффициент уменьшения, «ф»).
4. Вывод итоговой стоимости долга с учетом дополнительных поправок.

Кумулятивный коэффициент уменьшения может быть рассчитан для дебиторской задолженности конкретного дебитора или для каждой отдельной группы относительно идентичных долгов. Группировка обычно производится по таким параметрам, как: долгосрочные и краткосрочные, просроченные и непросроченные, по группам должников или по отдельным должникам (дебиторам). Расчет величины кумулятивного коэффициента уменьшения (ф) проводится на основе анализа следующих факторов, определяющих рыночную стоимость дебиторской задолженности:

- финансовое положение дебитора;
- обеспечение по задолженности (анализ проводится, главным образом, при оценке дебиторской задолженности коммерческих банков);
- влияние деловой репутации дебитора на стоимость прав требования;
- временная характеристика задолженности.

Для расчета значения самого ф, его элементам должны быть приданы соответствующие веса в зависимости от того, какой из факторов является наиболее достоверным с точки зрения наличия информации и размера вероятной погрешности, а также в соответствии со значимостью для расчета рыночной стоимости оцениваемой дебиторской задолженности.

Рассмотрим подробнее каждый из элементов формулы кумулятивного коэффициента ф.

Скидка на финансовое положение

Коэффициент финансовой устойчивости должника отражает вероятность возврата в краткосрочной перспективе суммы требований с точки зрения финансово-экономического положения должника, то есть с его помощью отражается кредитоспособность должника. Расчет данного коэффициента опирается на предварительно проведенный финансовый анализ предприятия-должника.

Как известно, диагностировать финансовое состояние предприятия можно с помощью различных методов:

- анализ документов бухгалтерской отчетности (горизонтальный, вертикальный, трендовый анализ бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках);
- коэффициентный анализ (расчет 5 групп показателей – платежеспособности, структуры капитала, оборачиваемости, рентабельности, финансовой устойчивости);
- анализ денежного потока (прямой и косвенный метод анализа как ретроспективных, так и прогнозных данных);
- метод оценки ликвидности баланса (сравнение средств по активу, сгруппированных по степени их ликвидности, с обязательствами по пассиву, сгруппированными по срокам их погашения);

- методы интегральной оценки.

После проведения собственно финансового анализа аналитику необходимо выбрать те финансовые соотношения, по которым он впоследствии будет сравнивать рассматриваемое предприятие с соотношениями компаний-аналогов или нормативными значениями, или среднеотраслевыми значениями (в зависимости от цели оценки, выбранной стратегии действия и наличия информации) для выведения скидки на финансовое состояние предприятия-должника.

На данном этапе следует сформировать группу наиболее важных показателей, характеризующих финансовое положение должника, сравнить их значения с выбранной базой сравнения, рассчитать средневзвешенное процентное отклонение значений финансовых показателей предприятия-дебитора от среднерыночных (нормативных) значений, а затем провести расчет скидки на финансовое состояние должника. После расчета средневзвешенного процентного отклонения значений финансовых показателей предприятия-дебитора от средних значений должно быть принято допущение о том, каков верхний предел и с учетом этого выведена скидка на финансовое состояние предприятия-должника.

Скидка на обеспечение долговых обязательств

Следующим расчетным элементом кумулятивного коэффициента является коэффициент обеспечения долговых обязательств. Источники погашения ссуд подразделяются на первичные и вторичные:

- первичным источником является выручка от реализации продукции, работ, услуг, производимых должником;
- вторичными источниками являются: залог имущества (объектов недвижимости, оборудования, товаров в обороте, ценных бумаг и т. д.), залог прав, уступка прав требования, гарантии и поручительства, страхование.

Наиболее распространенной формой обеспечения задолженности в российской практике является залог имущества.

Для того чтобы имущество стало полноценным предметом залога, оно должно соответствовать следующим критериям приемлемости и достаточности:

- соотношение стоимости заложенного имущества и суммы задолженности;
- ликвидность заложенного имущества;
- возможность осуществлять контроль за заложенным имуществом.

Наиболее надежным предметом залога являются денежные средства дебитора, размещенные на счетах банка-кредитора, котирующиеся на рынке ценные бумаги, ликвидные объекты недвижимости. Для расчета коэффициента можно использовать основы применяемой немецкими банками системы балльной оценки качества вторичных форм обеспечения возвратности задолженности (в частности кредитов).

Таблица 22.

Балльная оценка качества вторичных форм обеспечения возвратности кредита

№ п/п	Форма обеспечения	Рейтинг качества в баллах	Максимально допустимая сумма кредита к сумме обеспечения
1	Ипотека	3	60-80%
2	Залог вкладов, находящихся в банке-кредиторе	3	100%
3	Поручительство (гарантия)	2	В зависимости от поручителя (гаранта) до 100%
4	Залог ценных бумаг	2	Акции – 50-60%, ценные бумаги с твердым процентом – 70-80%
5	Уступка требований по поставке товаров или оказанию услуг	2	20-40%
6	Передача права собственности	1	20-50%

Расчет скидки на деловую репутацию предприятия-должника

Одной из важнейших характеристик прав требований долговых обязательств является деловая репутация предприятия-должника. По общепринятым банковским методикам на стоимость оцениваемых прав требований долговых обязательств существенное влияние оказывают такие факторы, как: участие заемщика в рискованных проектах, кредитная история заемщика, заинтересованность банка в сотрудничестве с заемщиком и другие.

Расчет влияния данного фактора на величину кумулятивного коэффициента уменьшения (ф) может быть определен, например, с помощью следующей матрицы.

Таблица 23.

Оценка качественных показателей деловой репутации заемщика

№ п/п	Наименование качественных показателей и факторов	Вес в %	Баллы
1	Аккуратность заемщика в исполнении обязательств перед партнерами	X	X
2	Хорошая кредитная история	X	X
3	Участие заемщика в федеральных и региональных программах	X	X
4	Неучастие заемщика в рискованных проектах	X	X
5	Конкурентные позиции заемщика на рынке	X	X
6	Степень диверсификации бизнеса заемщика	X	X
7	Принадлежность предприятия-заемщика к сфере стратегических интересов кредитора (приоритетные отрасли и регионы)	X	X
8	Наличие участия кредитора в управлении предприятием-заемщиком	X	X
Итого:		100%	X

Итоговая величина оценки деловой репутации предприятия-должника выводится путем расчета средневзвешенной величины в соответствии с весовыми значениями каждого из факторов. Веса каждого фактора, а также состав и количество факторов могут варьироваться в зависимости от отраслевой принадлежности предприятия-должника, характера долговых обязательств, целей оценки. Однако в отчете оценщик обязан указать свои доводы в пользу используемого распределения весов факторов.

Поправка на временные характеристики долгового обязательства

Коэффициент временной характеристики долгового обязательства отражает приведенную (текущую) стоимость суммы требований по обязательству, включающую в зависимости от обстоятельств основную сумму долга и проценты, а также штрафы и повышенные проценты в случае просрочки платежа.

При оценке величины данного коэффициента для обоснования длительности прогнозируемых временных характеристик долга учитываются материалы кредитных соглашений, договоров на поставку товаров, оказание услуг и других договоров, из которых вытекает срок и возможность пролонгации задолженности, а также, по необходимости, материалы арбитражного суда, исполнительные листы, дополнительные соглашения и другие документы, влияющие на продолжительность срока возврата кредита.

При этом определяется прогнозный срок погашения задолженности и рассчитывается фактор текущей стоимости в соответствии с этим сроком и процентной ставкой, определяемой, как правило, как безрисковая ставка (что связано тем, что факторы риска учтены в других частях кумулятивного коэффициента уменьшения (ϕ)). Расчет поправки на временные характеристики долга проводится по формуле:

$$Fpv = \frac{1}{(1+i)^n},$$

где:

Fpv – фактор текущей стоимости;

i – процентная ставка;

n – количество временных периодов (месяцев) до выплаты суммы задолженности.

Дополнительные поправки, применяемые для корректировки кумулятивного коэффициента уменьшения (ϕ)

К таким поправкам относят поправку на перспективность региона предприятия-должника и поправку на вынужденность продажи. Суть поправки на перспективность региона заключается в том, что риск вложений в долговые обязательства в нашей стране может существенно колебаться в зависимости от особенностей региона. Менее рискованными считаются инвестиционно-привлекательные регионы и предприятия в этих регионах.

В настоящее время многие информационные агентства (AK&M, Эксперт РА, и др.), инвестиционные компании и средства массовой информации представляют в свободном доступе аналитическую информацию по состоянию регионов, уровню инвестиционной привлекательности и рискам.

В некоторых случаях (например, при осуществлении в отношении кредитора процедур банкротства) необходимо определить ликвидационную стоимость дебиторской задолженности, т. е. стоимости объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов. В таком случае возникает дополнительная скидка со стоимости

кредита в связи с невозможностью проведения полномасштабного изучения рынка и достаточно продолжительного срока поиска инвестора.

Таким образом, рассчитав все элементы, входящие в формулу кумулятивного коэффициента уменьшения, будет получено значение, которое можно применить как скидку со стоимости долга при его продаже. Затем к полученной стоимости можно применить дополнительные поправки, такие как поправка на регион и/или поправка на быструю продажу долга.

Преимуществом данной методики является сделанный в ней акцент на выделении основных факторов, влияющих на стоимость дебиторской задолженности, входящих в кумулятивный коэффициент ϕ .

Недостатком данной методики является то, что предлагаемый алгоритм расчета требует наличия у оценщика большого количества информации о должнике, что в большинстве случаев труднодостижимо на практике, особенно когда должник и кредитор находятся в процессе судебного разбирательства по поводу оцениваемой задолженности.

Коэффициентная методика

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа.

Расчет стоимости дебиторской задолженности в соответствии с данной методикой состоит из следующих этапов:

1. Вычленение из общей массы дебиторской задолженности предприятия суммы безнадежной задолженности, стоимость которой принимается равной нулю.
2. Разбиение оставшейся части возможной к взысканию дебиторской задолженности на группы, в зависимости от сроков ее возникновения.
3. Умножение каждой дебиторской задолженности (группы задолженности) на соответствующий коэффициент дисконтирования. В экономической литературе можно встретить несколько шкал коэффициентов дисконтирования.

Таблица 24.

Шкала коэффициентов дисконтирования согласно СТО ФДЦ 13-05-98⁹

Срок неплатежа свыше	1 мес.	2 мес.	3 мес.	4 мес.	5 мес.	6 мес. и более
Коэффициент дисконтирования	0,8	0,6	0,4	0,2	0,1	0,01

Таблица 25.

Шкала коэффициентов дисконтирования, разработанная для экспресс-анализа финансового состояния предприятий, проводимого ФСФО РФ

Возраст задолженности	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	5 квартал	более 5 кварталов
Коэффициент дисконтирования (вероятность возврата)	0,65	0,35	0,25	0,10	0,05	0

Таблица 26.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадежности долгов

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	до 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	свыше 24 мес.
Вероятность безнадежности долгов	0,025	0,050	0,075	0,100	0,150	0,300	0,500	0,750	0,950
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Кроме указанных выше коэффициентов дисконтирования, оценщик может использовать коэффициенты дисконтирования, рассчитанные на основе процентов резерва, созданного предприятием-кредитором в отношении дебиторской задолженности. Применение таких коэффициентов (в случае создания предприятием резерва на покрытие безнадежных долгов) представляется более предпочтительным, так как они рассчитаны на основе прошлого опыта хозяйственной деятельности и текущего состояния дебиторской задолженности конкретного предприятия.

Резерв покрытия безнадежных долгов может создаваться в разрезе конкретных дебиторов, дебиторской задолженности по конкретному договору либо в разрезе сроков давности возникновения задолженности, типов дебиторов и т. п.

Коэффициент дисконтирования в этом случае определяется по формуле:

$$K_d = 1 - \% \text{ резерва}$$

⁹ <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=256&Id=2097&mode=doc>

Основной сферой применения коэффициентной методики является оценка стоимости дебиторской задолженности в рамках оценки стоимости бизнеса затратным подходом, а также оценка стоимости дебиторской задолженности с небольшим сроком давности. Среди преимуществ рассматриваемой методики можно отметить простоту ее применения, отсутствие необходимости сбора специальной информации.

Однако методика имеет ряд серьезных недостатков, среди которых можно отметить: экспертный характер коэффициентов дисконтирования; монофакторный характер расчета стоимости дебиторской задолженности, когда единственным фактором, учитываемым в процессе оценки, является срок неплатежа; неприменимость методики для дебиторской задолженности с большими сроками возникновения, так как ее использование приведет только к списанию дебиторской задолженности.

Однако, несмотря на указанные существенные недостатки, коэффициентная методика является самой распространенной методикой оценки стоимости дебиторской задолженности в РФ.

Методика Козыря Ю.В.

Методика предполагает дисконтирование номинальной стоимости ДЗ, при этом величина ставки дисконтирования определяется следующим образом:

1. Для задолженности, в возврате которой сомнения отсутствуют – в диапазоне от ставки по депозиту до ставки по кредиторской задолженности;
2. Для задолженности, погашение которой сомнительно – по следующей формуле:

$$i = \frac{i_f + kp_d + \frac{i_M}{\delta^2} \times \text{cov}(kp_d, i_E)}{1 - kp_d - \frac{i_M}{\delta^2} \times \text{cov}(kp_d, i_E)}$$

где

i_f – безрисковая ставка дисконтирования, доли ед.;

i_m – премия за рыночный риск, доли ед.;

i_e – текущая доходность рынка, доли ед.;

kp_d – математическое ожидание уровня возможных потерь (средние потери при наступлении дефолта), доли ед.;

δ^2 – дисперсия рыночной доходности (доходность рыночного индекса).

Отрицательным моментом методики является перегрузка расчетного аппарата величинами статистической природы, определение которых в реальной оценочной практике затруднено как отсутствием необходимой исходной информации, так и трудоемкостью, превышающей обычный бюджет аналогичных оценочных работ.

Таблица 27.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Оценка возможности использования	Заключение об использовании подхода
Затратный подход Рыночная стоимость права требования как наиболее вероятная цена его реализации на открытом рынке в условиях конкуренции может быть определена сравнительным или доходным подходом. Затратный подход к оценке задолженности, как правило, не применяется.	Затратный подход использовать нецелесообразно
Сравнительный (рыночный) подход Считается, что публикуемой информации по сделкам, как правило, недостаточно для того, чтобы учесть все ценообразующие факторы, определяющие стоимость оцениваемого права требования, и сопоставить ему тот или иной рыночный дисконт; таким образом, применить сравнительный подход к оценке прав требований, используя при этом достаточно обоснованные данные и учитывая все особенности конкретной кредитной истории, чаще всего, не представляется возможным. Поэтому основным подходом при оценке прав требований для большинства ситуаций остается доходный подход, основанный на анализе возможной степени погашения задолженности перед кредитором.	Сравнительный подход использовать нецелесообразно
Доходный подход В российской практике основным предположением при оценке прав требований будет являться либо переуступка прав требований, либо банкротство должника.	Доходный подход использовать целесообразно

Оценка возможности использования	Заключение об использовании подхода
Соответственно вопрос об особенностях оценки того или иного типа прав собственности, а, следовательно, выбор методики по правам требований будет связан в большинстве случаев или с процедурой банкротства с целью удовлетворения требований всех кредиторов, или с определением рыночного уровня скидки с цены предложения при реализации прав на открытом рынке. В основе применения доходного подхода к оценке прав требования — прогноз величины денежных потоков от реализации конкурсной массы.	

Источник. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки используется доходный подход.

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Как было указано в разделе 5, основным подходом при оценке прав требований для большинства ситуаций остается доходный подход, основанный на анализе возможной степени погашения задолженности перед кредитором.

Доходный подход применяется для оценки задолженности, когда имеющаяся в распоряжении Оценщика информация позволяет построить прогноз денежных потоков, связанных с ее погашением, то есть в основу применения доходного подхода к оценке прав требования ложится прогноз величины денежных потоков от реализации конкурсной массы.

Также для оценки задолженности, обеспеченной залогом или поручительством, как правило, применяется доходный подход к оценке, поскольку:

- совокупность параметров залога и финансового состояния поручителей уникальна, что затрудняет подбор объектов-аналогов, а также внесение соответствующих корректировок;
- процесс погашения задолженности за счет залогового обеспечения и/или средств поручителей, как правило, значительно распределен во времени.

Основные виды поступлений средств в счет погашения задолженности: возврат основной суммы, оплата процентов, штрафов и пеней.

Основные **источники поступления средств** в счет погашения Задолженности:

- Свободные денежные средства должника;
- Денежные средства от продажи залогового обеспечения либо другого имущества должника (по решению суда);
- Денежные средства от будущей деятельности должника. Решение об использовании данного источника обычно принимается кредитором совместно с должником, фиксируется в соглашении о реструктуризации задолженности и встречается в случаях, когда продажа залогового обеспечения затруднена, например:
- залоговое обеспечение представлено узкоспециализированным имуществом, продажа которого обычно происходит совместно с прочими элементами имущественного комплекса, которые не входят в состав залогового обеспечения;
- должником является градообразующее предприятие либо другое предприятие, прекращение деятельности которого маловероятно.
- Денежные средства от поручителей.

Основные **виды расходов**, связанные с взысканием Задолженности: оплата услуг юристов, судебные издержки.

В общем виде, по доходному подходу к оценке рыночная стоимость прав требования задолженности определяется по следующей формуле:

$$C_P = \sum_{m=1}^M \frac{Dx_m}{(1+i)^{t_1}} - \sum_{n=1}^N \frac{Расх_n}{(1+i)^{t_2}}, \quad (4)$$

где: Dx_m — m-ое поступление в счет погашения Задолженности, ден.ед.;

$Расх_n$ — n-ое расходы, связанные с взысканием Задолженности, ден.ед.;

t_1, t_2 — период времени до соответствующего дохода / расхода, лет;

i — ставка дисконтирования годовая, доли ед.

Распределение денежных потоков во времени:

При отсутствии спора и наличии обоснованных доказательств надлежащей добросовестности должника Оценщик может ориентироваться на срок погашения задолженности, установленный договором или действующим законодательством.

Период дисконтирования для денежных потоков от реализации залога определяется:

с учетом срока, установленного в соответствующем договоре – при внесудебном урегулировании;

с учетом типичного срока экспозиции для рыночных условий – при судебном урегулировании.

Распределение денежных потоков от доходоприносящей деятельности должника и/или поручителя учитывает фактические возможности и перспективы указанной деятельности по генерации доходов

(например, ежемесячный платеж в счет погашения задолженности в размере среднемесячного свободного денежного потока предприятия за сопоставимый ретроспективный период).

Урегулирование задолженности может происходить во внесудебном либо судебном порядке. Выбор порядка осуществляется на основе анализа вероятности возврата задолженности. Типичные сроки различных процедур по взысканию задолженности будут рассмотрены далее.

Если предметы залога обеспечивают обязательства по нескольким кредитным договорам, распределение учитывает очередность погашения требований. Согласно ст. 342 ГК РФ, требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости имущества после удовлетворения требований предшествующих залогодержателей.

Вероятность возврата Задолженности может быть учтена:

Через отдельный коэффициент, характеризующий вероятность возврата (приоритетный вариант). В этом случае величина ставки дисконтирования не учитывает риск невозврата задолженности сверх безрисковой составляющей. Выражение (4) принимает следующий вид:

$$C_p = \sum_{n=1}^N \frac{ДП_n}{(1+i_0)^{t_n}} \times P_n, \quad (5)$$

где: P_n – вероятность возникновения денежного потока n , доли ед.

i_0 – безрисковая ставка дисконтирования, доли ед.

Через ставку дисконтирования, величина которой помимо безрисковой составляющей учитывает дополнительный риск невозврата конкретной задолженности. На практике реализация данного варианта затруднена, поскольку существующие методики определения указанного дополнительного риска не обеспечивают достаточную достоверность результата.

Поскольку Предприятие-должник располагает достаточным количеством активов, в основу применения доходного подхода к оценке прав требования лег прогноз величины денежных потоков от реализации конкурсной массы должника в рамках вероятного дела о банкротстве.

Оценка стоимости права требования проводится путем дисконтирования суммы, которую получит владелец прав требования в будущем при реализации всех активов предприятия-должника. Период дисконтирования определяется предполагаемым сроком реализации активов.

Оценка делается в предположении, что предприятие в условиях текущей деятельности может расплатиться по всем обязательствам, реализация имущества предполагается в рамках типичных рыночных условий.

В практике применения законодательства о банкротстве формирование конкурсной массы происходит следующим образом: в качестве активов в ходе конкурсного производства должны учитываться любые материальные и нематериальные блага, отвечающие следующим признакам: являются объектом гражданских или административных правоотношений, могут быть проданы или иным способом преобразованы в денежные средства – то есть критерием является возможность преобразования в денежные средства.

В рамках реализации в типичных рыночных условиях Оценщик устанавливает все активы, возможные к реализации предприятием-должником.

[Установление состава активов, принадлежащих на дату оценки предприятию-должнику](#)

Активы, отраженные в бухгалтерском балансе (форма № 1) предприятия-должника по состоянию на 30.11.2022 г. (дата последней бухгалтерской отчетности), представлены далее в табл. 28.

Таблица 28.

Статьи баланса Общества со стороны активов на дату оценки, тыс. руб.

Статьи баланса	Балансовая стоимость по состоянию на 30.11.2022
Активы	
Основные средства	7 522
Финансовые вложения	78 922
Прочие внеоборотные активы	3 929
Запасы	864 455
Дебиторская задолженность	663 040
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	14 450
Денежные средства и денежные эквиваленты	2 426
Прочие оборотные активы	4
Итого стоимость активов ООО "Специализированный застройщик "ДОЛИНА РУЧЬЕВ"	1 634 748

Источник: Бухгалтерская отчетность.

Оценка активов

В практике применения законодательства о банкротстве формирование конкурсной массы происходит следующим образом: в качестве активов в ходе конкурсного производства должны учитываться любые материальные и нематериальные блага, отвечающие следующим признакам:

- являются объектом гражданских или административных правоотношений;
- могут быть проданы или иным способом преобразованы в денежные средства,

то есть критерием в данном случае является возможность преобразования в денежные средства.

По состоянию на дату последней отчетности балансовая стоимость основных средств составляет 7 522 тыс. руб. и представляет собой актив права пользования.

В качестве активов Оценщик учитывает только те объекты, которые реально являются активом. Объекты (здания и помещения), которые общество арендует у третьих лиц по факту активом не является, так как право собственности на такие объекты обществу не принадлежит. Данный акт следует из определения ФСБУ 25/2018:

Чтобы воспользоваться преимуществами упрощенного учета п. 11 ФСБУ 25/2018 арендатору нужно выполнить одновременно 2 условия:

по условиям договора к арендатору не переходит право собственности на предмет аренды и у него отсутствует возможность выкупить предмет аренды по цене значительно ниже справедливой стоимости на дату выкупа;

арендатор не предполагает сдавать предмет аренды в субаренду.

Ввиду вышеизложенного скорректированная стоимость основных средств принята равной 0 руб.

Балансовая стоимость долгосрочных финансовых вложений составляет 78 922 тыс. руб. и представляет собой займы, выданные ООО «Специализированный застройщик Есенин». Подробные сведения Оценщику не предоставлены. Оценщик предполагает, что выданный займ соответствует типичным рыночным данным и принимает скорректированную стоимость долгосрочных финансовых вложений равной балансовой — 78 922 тыс. руб.

По состоянию на дату последней отчетности балансовая стоимость запасов составляет 542 491 тыс. руб., на балансе состоит задолженность дольщиков-физических лиц.

Балансовая стоимость запасов составляет 864 455 тыс. руб. В составе запасов земельные участки, жилой дом (объект незавершенного строительства) и материалы.

Рыночная стоимость запасов (земельного участка и многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями) рассчитана в Приложении 1 к настоящему отчету и составила 104 295 тыс. руб.

Дебиторская задолженность на дату оценки составляет 194 596 тыс. руб., ввиду отсутствия данных по датам погашения, степени ликвидности данная статья не корректируется в предположении соответствия рыночным условиям.

Балансовая стоимость дебиторской задолженности 663 040 тыс. руб., в составе задолженности депонируемая сумма на счетах эскроу 623 821 588 руб. раскрытие счетов эскроу, по данным Заказчика, планируется 25.01.2023 г., остальная дебиторская задолженность — с рыночным сроком погашения.

Методика дисконтирования будущих доходов

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

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

где:

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

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

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

Для задолженности, погашаемой единовременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость:

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1+i)^{t/366}},$$

где:

i - значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

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

$$K(i; t; p) = \frac{1}{(1+i)^{t*0,5/366}},$$

где:

i – значение ставки дисконтирования (норма дисконта);

t – срок до погашения задолженности, дней.

В соответствии с принятым методическим подходом расчета приведенной стоимости, в качестве ставки нормы доходности следует использовать ставку кредитования (исходя из логики, что для возмещения «замороженных» в дебиторской задолженности денежных средств Общество может взять кредит в коммерческом банке¹⁰). Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 29, результаты расчета представлены в табл. 30.

Таблица 29.

Условия выбора ставки дисконта			
Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам нефинансовых организаций по России в целом	Значение на конец периода	октябрь 2021 г. – сентябрь 2022 г.	www.cbr.ru (Приложение 1)

Источник: Анализ Оценщика.

Таблица 30.

Результаты расчета ставки дисконта					
до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
9,45	10,27	10,42	7,31	9,03	9,10

Источник: Анализ Оценщика.

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 31.

Ниже в таблице произведен расчет скорректированной дебиторской задолженности:

Таблица 31.

Расчет дебиторской задолженности		
Показатель	Экспроу счета (депонированная сумма)	Остальная дебиторская задолженность
Дебиторская задолженность, тыс. руб.	623 821 588	39 218 412
Задолженность, принимаемая к расчету, руб.	623 821 588	39 218 412
Оборачиваемость дебиторской задолженности, в дн.	27	104,00
Оборачиваемость дебиторской задолженности, лет	0,1	0,3
Ставка	9,45%	10,42%
Фактор текущей стоимости	0,9933	0,9722
Рыночная стоимость запасов, тыс. руб.	619 668 625	38 126 272

Источник: Расчет Оценщика.

Денежные средства являются ликвидным активом, рыночная стоимость денежных средств равна номиналу — 2 426 тыс. руб.

Балансовая стоимость прочих оборотных активов

Далее в табл. 32 приведен расчет активов ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев».

Таблица 32.

Расчет рыночной стоимости активов на дату оценки, тыс. руб.			
Статьи баланса	Балансовая стоимость по состоянию на 30.11.2022	Рыночная стоимость по состоянию на 29.12.2022	Комментарии
Активы			
Основные средства	7 522	0	право пользования активом
Финансовые вложения	78 922	78 922	ООО СЗ "Есенин" + ООО ЛЕНД ДЕВЕЛОПМЕНТ, принято по балансу
Прочие внеоборотные активы	3 929	3 929	Ввиду малого веса принято по балансу

¹⁰ Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2021

Статьи баланса	Балансовая стоимость по состоянию на 30.11.2022	Рыночная стоимость по состоянию на 29.12.2022	Комментарии
Запасы	864 455	194 596	Расчет Оценщика по непроданным квартирам с учетом завершения строительства в 1 кв. 2023 г.
Дебиторская задолженность	663 040	657 795	Эскроу (сведения о проданных квартирах)
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	14 450	14 450	ООО "Азбука Девелопмент"
Денежные средства и денежные эквиваленты	2 426	2 426	Абсолютно ликвидный актив, принят по балансовой стоимости
Прочие оборотные активы	4	4	Ввиду малого веса принято по балансу
Итого стоимость активов ООО "Специализированный застройщик "ДОЛИНА РУЧЬЕВ"	1 634 748	952 122	

Источник: Расчет Оценщика.

Определение величины требований кредиторов (формирование реестра требований)

Величину требований кредиторов формируют отраженные на балансе ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» заемные средства и кредиторская задолженность (в табл. 33).

Таблица 33.

Величина требований кредиторов на балансе ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев»

Статьи баланса	Балансовая стоимость по состоянию на 30.06.2022	В составе реестра требований	Комментарии
Обязательства			
Заемные средства	789 276	789 276	сформированная задолженность на 30.11.2022
Кредиторская задолженность	252 378	252 378	в ее составе Сумма задолженности согласно договорам купли-продажи № 4-3ХМ от 14 мая 2021 г., № 5-3ХМ от 29 июня 2021 г.
Прочие долгосрочные обязательства	7 522	0	обязательства по праву пользования активом
Прочие обязательства	609 942	0	
Итого реестр требований ООО "Специализированный застройщик "ДОЛИНА РУЧЬЕВ"	1 049 176	1 041 654	

Источник: Анализ Оценщика

Для расчета рыночной стоимости права требования необходимо учесть, что процесс реализации имущества может длиться в течение значительного срока. Таким образом, необходимо провести дисконтирование полученной величины средств должника к текущему моменту. Период дисконтирования определяется предполагаемым сроком реализации активов.

Обоснование сроков реализации активов

Срок реализации активов (жилых квартир и встроенных коммерческих помещений) согласно расчетам в Приложении 1 составляет 2 года. Данный срок принят и для реализации прав требования.

Данное значение принято к расчету.

Определение величины активов

Величина активов приведена выше в табл. 32.

Расчет итоговой величины прав требований

Ставка дисконтирования, используемая в расчете, определялась методом кумулятивного построения.

Согласно методу кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется по следующей формуле:

$$r = r_f + r_i + r_l + r_m,$$

где:

r – ставка дисконтирования;

r_f – безрисковая ставка дохода;

r_i – премии за риск вложения средств в данный объект;

r_l – премия за низкую ликвидность недвижимости;

r_m – премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями.

Безрисковая ставка дохода используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие. Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект.

На сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым – ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ГКО и ОФЗ), доходность по государственным облигациям, выраженным в иностранной валюте (ОВВЗ и еврооблигации).

В качестве безрисковой ставки была принята эффективная доходность к погашению ОФЗ-26222-ПД с датой погашения 10.05.2034¹¹. По состоянию на дату оценки эффективная доходность к погашению ОФЗ-26225-ПД составила 10,21%.

Поправка на низкую ликвидность — это поправка на длительность рыночной экспозиции (маркетингового времени) при продаже.

Величины премий за риски могут находиться в диапазоне от 0% (полное отсутствие риска) до 5%¹² (максимальная величина риска). Риска по каждой группе факторов определяется по следующей шкале (в табл. 34):

Таблица 34.

Распределение факторов риска

Максимальное значение	Характеристика
1	Риск несущественный
2	Риск, скорее всего, не реализуется
3	О наступлении риска ничего определенно сказать нельзя
4	Риск, скорее, всего реализуется
5	Риск реализуется наверняка

Ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Некоторые объекты можно реализовать на рынке за короткий период времени, тогда как для продажи других могут понадобиться месяцы и даже годы, особенно если в данном секторе рынка наблюдается спад деловой активности. Это учитывается при оценке недвижимости посредством премии за низкую ликвидность, которая рассчитывается исходя из безрисковой ставки и срока ликвидности tl (в месяцах) для данного объекта по формуле:

$$rl = rf \times tl / 12$$

Срок ликвидности оцениваемых объектов, учитывая характеристики оцениваемых объектов и ситуацию на рынке недвижимости г. Ханты-Мансийска, может составить в среднем до 11 месяцев для объектов коммерческой недвижимости (куда относится проект жилого комплекса со встроенными помещениями) по данным исследований Ассоциации развития рынка СтатРиэлт. Скриншот исследования приведен в разделе «Рыночная информация» настоящего отчета. Тогда премия за низкую ликвидность равна:

$$rl = 10,21\% \times 11 / 12 = 9,36\%$$

Поправка на риск

Данную поправку целесообразно разбить на несколько составляющих:

- Риск вложения в объект недвижимости (статичный риск).
- Риск осуществления проекта.
- Риск вложения в объект недвижимости.

¹¹ https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=TQOB&code=SU26225RMFS1#/bond_2_1

¹² «Business Valuation Review, 1999. «The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-up Methodologies Based the Capital Asset Pricing Model»

Риск вложения в недвижимость— это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Принимая во внимание нестабильную экономическую ситуацию, риск принят на среднем уровне 3%.

Риск осуществления проекта—риск неполучения предусмотренных проектом доходов («несистематический» риск). Несистематический риск — это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставляемые объекты. Он обусловлен, прежде всего, техническими, технологическими и организационными решениями проекта, а также случайными колебаниями спроса и цен.

Премия за такой риск определяется с учетом технической и финансовой реализуемости проекта, детальности проработки проектных решений, наличия необходимого научного и опытно – конструкторского задела и представительности маркетинговых исследований.

Учитывая специфику рынка недвижимости риск осуществления проекта определяется экспертно на минимальном уровне 1%.

Риск ненадежности контрагентов усматривается в возможности непредвиденного прекращения реализации проекта, обусловленного такими факторами, как:

- Нецелевое расходование средств, предназначенных для инвестирования в данный проект;
- Финансовая неустойчивость фирмы, реализующей проект (недостаточное обеспечение оборота собственными оборотными средствами, недостаточное покрытие краткосрочной задолженности оборотом, отсутствие достаточных активов для имущественного обеспечения кредитов и т.п.);
- Недобросовестность, неплатежеспособность, юридическая недееспособность других участников проекта (например, строительных организаций, поставщиков), их ликвидацией или банкротством.

Размер премии за такой риск определяется каждым конкретным участником проекта с учетом его функций, обязательств перед другими участниками и обязательств других участников перед ним. Риск принят на уровне 1%.

Итоговая поправка на риск складывается из поправок на риск вложения в объект недвижимости, риск осуществления проекта, риск контрагентов проекта и поправки на неликвидность.

Для перехода из номинальной ставки в реальную Оценщик использует формулу:

$$R_p = (R_n - \text{Линф}) / (1 + \text{Линф})$$

где: R_n - номинальная ставка;

R_p - реальная ставка;

Линф - годовые темпы прироста инфляции.

Темпы инфляции приняты по данным долгосрочных прогнозов инфляции (Источник: <https://www.pwc.com/gx/en/research-insights/economy/global-economy-watch/projections.html>) на уровне 4%.

Общая ставка складывается из безрисковой ставки, и поправки на риск.

Таблица 35.

Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	10,21%
Премия за низкую ликвидность	9,36%
Риск ненадежности контрагентов	3,00%
Риск вложения в недвижимость	1,00%
Риск ненадежности контрагентов	1,00%
Номинальная ставка	24,57%
Темпы инфляции	4,00%
Реальная ставка	19,78%

Источник: Расчет Оценщика.

Взаимозависимость номинальной и реальной ставки выражена известным уравнением Фишера.

$$i_r = \frac{i_n - \pi}{1 + \pi}$$

где: i_r – реальная ставка, π – темп инфляции, i_n – номинальная ставка.

Значение реальной ставки дисконта составило 19,78% и принято для дальнейших расчетов

Ниже представлен итоговый расчет справедливой стоимости Объекта оценки.

Результаты расчета представлены в табл. 35.

Таблица 36.

Результаты расчета непогашенной задолженности

Показатель	Обоснование	Значение, тыс. руб.
Рыночная стоимость активов ООО "Специализированный застройщик "ДОЛИНА РУЧЬЕВ"	Расчет Оценщика	951 563
Сумма по реестру требований кредитора (величина обязательств)	Баланс на 30.11.2022 г.	1 041 654
Балансовая стоимость задолженности ООО "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"	Сумма задолженности согласно договорам купли-продажи № 4-ЗХМ от 14 мая 2021 г., № 5-ЗХМ от 29 июня 2021 г.	204 965
Справочно: доля в общем реестре требований кредиторов	Балансовая стоимость/ общую стоимость согласно реестра	19,68%
Величина активов, приходящейся на требования ООО "Управляющая компания "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости "СТРОЙПРОЕКТ"	Рыночная стоимость активов, приходящихся на долю задолженности	187 268
Средний срок реализации имущества, лет	Срок реализации в рамках проекта расчета ЖК с учетом вынужденности продажи	2,00
Ставка дисконтирования (номинальная)	Расчет Оценщика	24,6%
Прогнозный уровень инфляции	Прогноз Global-Economy-Watch	4,0%
Ставка дисконтирования (реальная)	Расчетно	19,8%
Фактор дисконта		0,6970
Справедливая стоимость права требования, расчетное значение, тыс. руб.		130 000
Справедливая стоимость права требования, округленно, руб.		130 000 000

Источник: Расчеты Оценщика.

Справедливая стоимость непогашенной задолженности пообъектно рассчитана в табл. 36.

Таблица 37.

Результаты расчета непогашенной задолженности

Показатель	Значение
Величина задолженности по договору купли-продажи недвижимого имущества № 4-ЗХМ от 14.05.2021 г., руб.	22 692 500,00
Величина задолженности по договору купли-продажи недвижимого имущества № 5-ЗХМ от 29.06.2021 г., руб.	182 272 301,00
Величина непогашенной задолженности по двум договорам, руб.	204 964 801,00
Величина непогашенной задолженности по двум договорам/ величину по договору купли-продажи № 4-ЗХМ от 14.05.2021 г., %	11%
Величина непогашенной задолженности по двум договорам/ величину по договору купли-продажи № 5-ЗХМ от 29.06.2021 г., %	89%
Справедливая стоимость непогашенной задолженности по двум договорам, руб.	130 000 000
Справедливая стоимость непогашенной задолженности по договору купли-продажи № 4-ЗХМ от 14.05.2021 г., руб.	115 700 000
Справедливая стоимость непогашенной задолженности по договору купли-продажи № 5-ЗХМ от 29.06.2021 г., руб.	14 300 000

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

115 700 000 (Сто пятнадцать миллионов семьсот тысяч) руб. (НДС не облагается)

итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по

Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

14 300 000 (Четырнадцать миллионов триста тысяч) руб. (НДС не облагается)

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

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

6.3. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом

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

6.4. Согласование результатов оценки

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

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

115 700 000 (Сто пятнадцать миллионов семьсот тысяч) руб. (НДС не облагается)

итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

14 300 000 (Четырнадцать миллионов триста тысяч) руб. (НДС не облагается)

VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

итоговая величина справедливой стоимости права требования непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 4-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «14» мая 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

115 700 000 (Сто пятнадцать миллионов семьсот) рублей

итоговая величина справедливой стоимости права требования непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» по Договору 5-ЗХМ купли-продажи недвижимого имущества от «29» июня 2021 года в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. ЗПИФ недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

14 300 000 (Четырнадцать миллионов триста тысяч) рублей

Оценщик

Е.Н. Белова

Генеральный директор



Р.С.Луценко

VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
6. Федеральный стандарт оценки "Структура Федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в Федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 1.
7. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 2.
8. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 3.
9. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 4.
10. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 5.
11. Федеральный стандарт оценки ФСО VI Отчет об оценке, утв. Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200, приложение № 6.
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326 с изменениями от 14.04.2022 г.).
13. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
14. 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 и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «AK&M» (<http://www.akm.ru/>).

3. Методическая литература

1. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова «Оценка бизнеса» – М.: «Финансы и статистика», 2009 (<https://iq.hse.ru/more/management/otsenka-biznesa>)
2. М. А. Федотова, В. И. Бусинова, О. А. Землянский «Оценка стоимости активов и бизнеса» учебник для ВУЗОВ – М.: «Издательство Юрайт», 2021.
3. А. Дамодаран, «Инвестиционная оценка» 4-е издание -, М.: «Альпина Бизнес Букс», 2004 г.
4. А. Дамодаран, «Инвестиционная оценка» 11-е издание переработанное и дополненное -, М.: «Альпина Паблишер», 2021 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАПАСОВ ООО
«СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК «ДОЛИНА РУЧЬЕВ»

1. Описание оцениваемых объектов

В составе активов ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» на дату оценки имеются:

Таблица 1.

Состав активов ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев»

Статьи баланса	Балансовая стоимость по состоянию на 30.06.2022
Активы	
Основные средства	7 522
Финансовые вложения	78 922
Прочие внеоборотные активы	3 929
Запасы	864 455
Дебиторская задолженность	663 040
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	14 450
Денежные средства и денежные эквиваленты	2 426
Прочие оборотные активы	4
Итого стоимость активов ООО "Специализированный застройщик "ДОЛИНА РУЧЬЕВ"	1 634 748

Источник: данные бухгалтерской отчетности на 30.11.2022 г.

Ниже в табл. 2 приведены сведения о земельных участках на балансе ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев».

Таблица 2.

Перечень земельных участков

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.
1	ЗУ площадью 171 кв. м. кад номер 86:12:0101089:808, г. ХМ, ул. Патриса Лумумбы	398 200,00
2	ЗУ площадью 8 411+/- 21 кв. м. кад номер 86:12:0101089:819, г. ХМ, ул. Красноармейская, д. 49	205 404 801,24
3	ЗУ площадью 85 кв. м. кад номер 86:12:0101089:809, г. ХМ, ул. Красноармейская	209 000,00

Источник: Расшифровки прочих оборотных активов на 30.09.2021 г.

По информации, предоставленной ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев», на дату оценки все земельные участки объединены в один земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101089:819 общей площадью 8 411 кв. м.

Таблица 2.

Земельные участки, объединенные в единый земельный участок

Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
86:12:000101089:812	768
86:12:000101089:174	682
86:12:0101089:814	5425
86:12:0101089:80	600
86:12:0101089:15	811
86:12:0101089:807	73
86:12:0101089:810	47
Итого	8 406

Источник: Справка ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» от 30 ноября 2022 г. № 491/4.

Таким образом, в составе запасов Общества на дату оценки имеется земельный участок с проектом многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями по адресу: г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская.

Далее представлены фотографии земельного участка, на котором ведется строительство жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями.



2. Описание местоположения оцениваемых объектов

Оцениваемые объекты расположены в г. Ханты-Мансийск Ханты-Мансийского автономного округа: **Ханты-Мансийск** — город в России, административный центр Ханты-Мансийского автономного округа — Югры и одноимённого муниципального района.

Как административно-территориальная единица ХМАО имеет статус города окружного значения. В рамках местного самоуправления образует муниципальное образование город Ханты-Мансийск со статусом городского округа как единственный населённый пункт в его составе.

Численность населения на 2022 г. составляет 105 995 человек.

Основные предприятия города Ханты-Мансийск: Наиболее крупные: ООО «Газпромнефть-Хантос», ООО «Версо-Монолит», НАК «АКИ-Отыр», АО «СК ВНСС», Холдинг «БерезкаГаз», АО «ЮРЭСК», АО «Югорский лесопромышленный холдинг», ОАО «Северречфлот», ОАО «Хантымансийское АТП», АО ГК «Северавтодор».

Торговля и общественное питание является одним из важных секторов экономики Ханты-Мансийска.

За последние годы существенное развитие получила кредитно-финансовая и банковская деятельность. В городе действуют филиалы и отделения таких российских банков, как ВТБ 24, Газпромбанк, Запсибкомбанк, Банк «Пойдём!», Сбербанк России, ПАО Банк ФК «Открытие», Хоум кредит банк и СКБ-банк, Россельхозбанк. Также осуществляет свою деятельность государственная страховая компания «Югория».

В 2013 году была введена в эксплуатацию дорога Ивдель — Югорск — Ханты-Мансийск, или «Урал — Югра», являющаяся частью Северного широтного коридора. По ней можно напрямую, минуя Тюмень и Екатеринбург, добраться из Ханты-Мансийска до Ивделя, Серова и Перми.

Пристань на реке Иртыш расположена в 12—16 км от её впадения в реку Обь. Пассажирские суда обеспечивают связь города со многими городами и посёлками округа, а также с Тобольском, Омском и Салехардом.

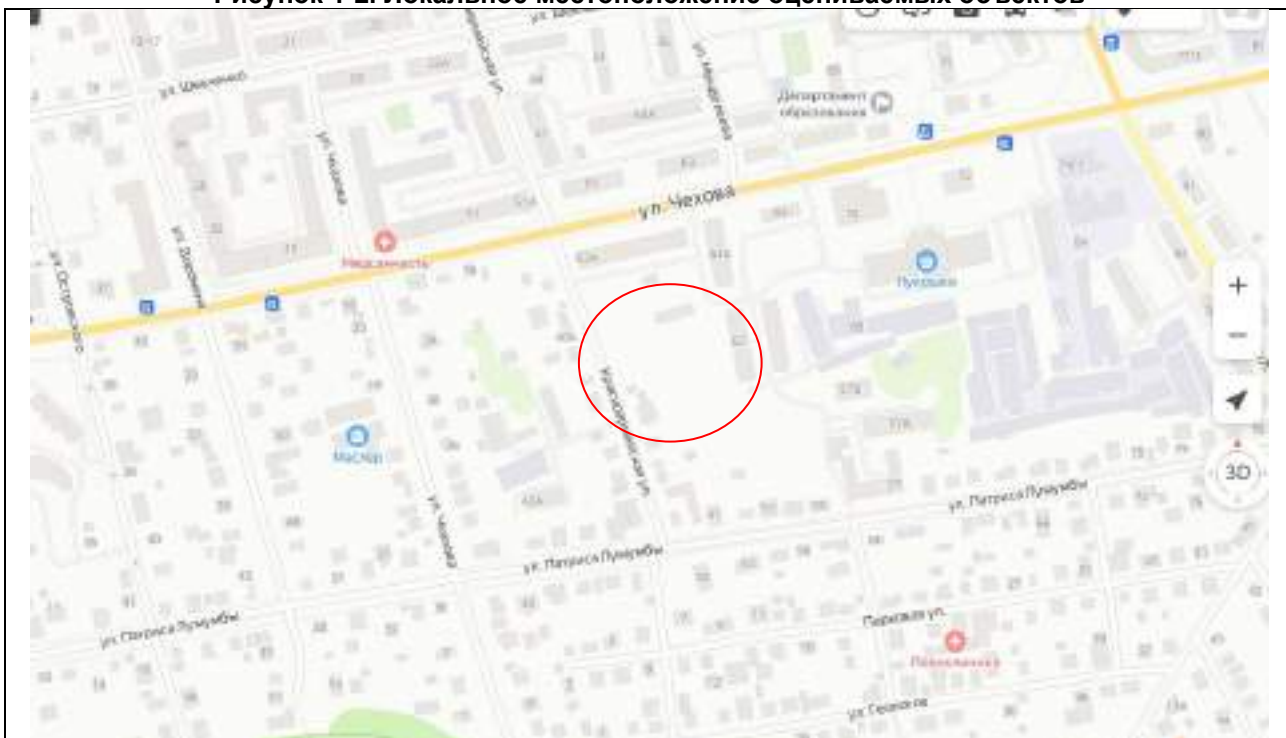
Ближайшие железнодорожные станции: Пыть-Ях в 248 километрах от Ханты-Мансийска и Демьянка в одноимённом посёлке Тюменской области в 238 км от Ханты-Мансийска.

Автобусная сеть Ханты-Мансийска представлена 7 городскими и 1 дачным автобусными маршрутами.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Ханты-Мансийск>

Описание локального местоположения

Рисунок 1-2. Локальное местоположение оцениваемых объектов



Источник: Яндекс. Карты.



Источник: Публичная кадастровая карта Росреестра

Оцениваемые объекты расположены в Центральном жилом районе г. Ханты-Мансийск. Окружающая застройка представлена преимущественно объектами жилой застройки с включением социальных и общественно-деловых объектов. Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта составляет 300-400 м. Оцениваемые объекты расположены в центре города в окружении многоквартирных жилых домов, объектов социальной, коммерческой инфраструктуры. Доступность общественным транспортом отличная.

3. Анализ наиболее эффективного использования оцениваемых объектов

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано¹³.

В практике оценки рыночной стоимости применяется следующая трактовка перечисленных выше критериев:

- Физически возможно – данный критерий означает, что размер и форма, физическая доступность, тип и назначение объекта недвижимости должны позволять реализовать выбранный вариант использования.
- Юридически разрешено – предполагаемое использование должно соответствовать юридическим нормам, включая распоряжения о зонировании и нормы охраны окружающей среды, градостроительные ограничения, требования по охране памятников истории архитектуры, благоустройству прилегающей территории и т. п.
- Финансово оправданное использование означает, что физически возможное, юридически разрешенное использование должно обеспечить чистый доход собственнику объекта.
- Достижение максимальной продуктивности – выбранный вариант использования должен обеспечивать, кроме получения чистого дохода как такового, достижение максимальной стоимости самого объекта, а также максимизацию чистого дохода собственника.

При реализации анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости на практике в первую очередь рассматриваются законодательно разрешенные варианты, далее из них отбираются физически осуществимые и финансово реализуемые, а затем сравнивается стоимость объекта недвижимости при различных вариантах использования.

Юридически разрешенные варианты использования. В соответствии с ФСО №7 п. 16 для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Также необходимо отметить, что Оценщик рассматривает оцениваемое имущество как продажу активов, реализация которых в типичных рыночных условиях возможна исходя из текущего использования (какие-либо сведения о возможном изменении текущего разрешенного использования оцениваемых объектов в распоряжении Оценщика отсутствуют).

Земельный участок из состава основных средств имеет разрешенное использование для многоквартирного жилого строительства (объединенный земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101089:819 общей площадью 8 411 кв. м). На дату оценки уже реализуется проект застройки жилого комплекса со встроенно-пристроенными помещениями. Юридической правомочности будет удовлетворять вариант застройки жилым домом со встроенно-пристроенными помещениями.

Физически возможные варианты использования.

Юридически разрешенный вариант застройки земельного участка жилым домом со встроенно-пристроенными помещениями является физически возможными.

Финансово оправданными и максимально эффективными является юридически разрешенный вариант застройки земельного участка жилым домом со встроенно-пристроенными помещениями.

Вывод: наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является вариант застройки земельного участка жилым домом со встроенно-пристроенными помещениями.

¹³ В соответствии с ФСО №7 п. 13.

4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежат оцениваемые объекты

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, то есть процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, то есть выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов.
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

Жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырехсемейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Согласно предоставленным документам и изучению объемно-планировочных характеристик установлено, что:

- земельный участок из состава основных средств относится к сегменту земельных участков под многоквартирное жилищное строительство.
- В рамках проекта строительства жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями относится к классу «комфорт».

5. Анализ рынка в сегментах, к которым принадлежат оцениваемые объекты

Анализ рынка жилой недвижимости г. Ханты-Мансийск представлен в разделе 4.5. основного тома настоящего отчета.

6. Выбор подходов и методов оценки

Согласно анализу варианта наиболее эффективного использования, юридически правомочным, физически осуществимым, финансово оправданным и максимально эффективным является вариант застройки жилым комплексом со встроенно-пристроенными помещениями.

Следует отметить, что определение стоимости земельного участка с проектом возможно с использованием сравнительного или доходного подходов (затратный подход для определения стоимости земельных участков не используется, так как земля является продуктом природы и затрат на её производство никто не осуществлял).

При этом информация, используемая в рамках доходного подхода (стоимость продаж, затрат на строительство), в большей степени удовлетворяет критерию проверяемости, поскольку объем предложения жилых объектов, широко представленный в открытых источниках информации, позволяет с достаточной степенью достоверности охарактеризовать вышеуказанные показатели при проведении анализа. Метод предполагаемого использования позволяет учитывать риски инвестирования, связанные со строительством, конъюнктуру рынка, располагает большим объемом актуальной информации, закладываемой в расчеты. Таким образом, при расчете рыночной стоимости Объекта оценки целесообразно применение доходного подхода.

Наиболее типичным способом получения земельного участка в черте города является покупка его со зданием, предназначенным под снос, однако, количество подобных объектов на открытом рынке единично, что не позволяет использовать сравнительный подход с достаточной степенью достоверности.

Учитывая вышеизложенное, расчеты были проведены с использованием методов доходного подхода – метода дисконтированных денежных потоков (техника предполагаемого использования).

Метод предполагаемого использования может быть реализован методом прямой капитализации доходов либо методом капитализации доходов по норме отдачи на капитал. В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и ставки капитализации или дисконтирования.

При прямой капитализации доходов осуществляются анализ и оценка чистого операционного дохода объекта недвижимости при условии, что объект находится в стадии генерации типичных доходов, и для преобразования дохода в текущую стоимость чистый операционный доход делится на ставку капитализации. В методе капитализации доходов по норме отдачи на капитал – прогноз чистого операционного дохода в процессе использования объекта недвижимости, включая чистый доход от реверсии в конце прогнозного периода, оценка ставки дисконтирования и определение суммы текущих стоимостей этих доходов. Отличаются эти методы способами анализа и построения доходов и способами их преобразования в текущую стоимость.

Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал (метод дисконтированных денежных потоков) потоков дает наилучшую возможность учесть тенденции изменения доходов и расходов в прогнозируемый период владения земельным участком.

В настоящем отчете используется метод дисконтированных денежных потоков, как наиболее универсальный метод, позволяющий учесть нестабильность финансовых потоков, связанных с функционированием объекта недвижимости в соответствии с определенным выше вариантом наиболее эффективного использования.

7. Расчет стоимости объекта (объектов) оценки доходным подходом

7.1 Общие положения

В основе метода предполагаемого использования, применяемого в рамках доходного подхода к оценке, лежит идея, что застройщик, получающий права на земельный участок, собирается построить на нем нечто, что будет пользоваться спросом на рынке. При этом экономически осмысленная для него цена земельного участка такова, что разница между ожидаемым доходом и затратами на проект, включая покупку прав на землю, должна оставлять ему приемлемую прибыль. Эта идея может быть сформулирована следующим образом: цена земли равна текущей стоимости доходов за вычетом полных затрат.

Использование метода предполагает следующую последовательность действий:

Определение величины и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка).

В данной, так называемой, затратной части расчетов, предполагается обоснование сроков и графика строительства, а также определение следующих затрат:

- затрат на возведение объектов жилищного строительства;
- затрат на возведение объектов социальной инфраструктуры (если предусмотрено проектом);
- затрат на возведение объектов коммерческой инфраструктуры (если предусмотрено проектом);
- затрат на инженерную инфраструктуру;
- затрат на реализацию проекта (предполагающих компенсацию затрат на рекламу и маркетинг);
- арендных / налоговых платежей за землю;
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка.

В доходной части расчетов предполагается определение будущих доходов от реализации предполагаемых к строительству улучшений на территории Объекта оценки.

Метод предполагаемого использования основывается на методе дисконтирования денежных потоков.

Метод дисконтирования денежных потоков учитывает доход от реализации объектов недвижимости и расходы, связанные с их созданием, владением, эксплуатацией и реализацией. В рамках настоящего исследования использовался данный метод как наиболее точный.

Рыночная стоимость прав собственности объекта будет равна текущей стоимости денежного потока, т.е. все будущие доходы и расходы с помощью ставки дисконта приводятся к текущей стоимости (стоимости на дату оценки) и суммируются.

Основная формула метода дисконтирования потока денежных средств выглядит следующим образом:

$$V = \sum_{k=1}^n PV_k = \sum \frac{(CF)_k}{(1+Y)^k} = CF_0 + \frac{CF_1}{1+Y} + \frac{CF_2}{(1+Y)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1+Y)^n}, \text{ где:}$$

V – стоимость объекта;

PV_k – текущая стоимость k-го денежного потока;

CF_k – денежный поток, получаемый владельцем в k-м периоде;

Y – ставка дисконтирования;

n – количество прогнозных периодов.

7.2. Расчет стоимости

Выбор денежного потока

Важным моментом при выборе типа денежного потока является выбор между номинальным и реальным денежным потоком. Оценщиком принято решение производить все расчеты в реальных денежных потоках, то есть без учета инфляционных ожиданий.

Выбор единицы измерения элементов денежного потока

Единица измерения элементов денежного потока определяется, исходя из сложившейся ситуации на рынке продажи или аренды рассматриваемой недвижимости. В настоящий момент на рынке все

расчеты по арендной плате и продажам объектов жилой и коммерческой недвижимости ведутся в рублях. Таким образом, в качестве единицы измерения элементов денежного потока выбран рубль. Настоящие расчеты проведены без учета налога на имущество, налога на прибыль. Далее приводится пояснение по рассматриваемому вопросу.

Налогообложение

Налог на прибыль

Структура дисконтируемого (капитализируемого) дохода – учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива – должна соответствовать структуре используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации. При выполнении этого правила расчеты стоимости с учетом или без учета налога на прибыль должны приводить к одинаковым результатам.

На практике оценка бизнеса проводится, как правило, путем дисконтирования (капитализации) денежных потоков после вычета налога на прибыль, в то время как в оценке недвижимости закрепились иная традиция - дисконтирование (капитализация) потока до уплаты налога на прибыль.

В рамках данного отчета расчеты проведены согласно традиционной практике оценки недвижимости с использованием доходов до налогообложения, т. е. без вычета налога на прибыль.

Налог на имущество

С учетом действующего законодательства (НК РФ), плательщиками налога на имущество признаются организации, имеющие имущество, признаваемое объектом налогообложения.

В соответствии со ст. 374 Налогового кодекса РФ, объектами налогообложения для российских организаций признается движимое и недвижимое имущество (в том числе имущество, переданное во временное владение, в пользование, распоряжение, доверительное управление, внесенное в совместную деятельность или полученное по концессионному соглашению), учитываемое на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета.

Налоговая база определяется как среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения. При определении налоговой базы имущество, признаваемое объектом налогообложения, учитывается по его остаточной стоимости, сформированной в соответствии с установленным порядком ведения бухгалтерского учета, утвержденным в учетной политике организации. Также налоговой базой может являться кадастровая стоимость имущества.

В рамках настоящего отчета предполагается, что обязанность по уплате налога на имущество будет возложена на покупателей будущих улучшений (с учетом графика продаж, т.е. с момента наступления права собственности на приобретенное имущество). При реализации квартир предполагается, что общедомовые помещения перейдут на баланс управляющей компании. Объекты социальной инфраструктуры (социальные объекты, дороги) будут передаваться на безвозмездной основе в собственность муниципалитета напрямую, минуя собственность застройщика сразу после завершения строительства, поэтому платежи по налогу на имущество по данным улучшениям в расчетах также не учитываются.

Определение технико-экономических показателей проекта

Наиболее эффективным использованием объекта оценки является строительство жилого комплекса со встроенно-пристроенными коммерческими помещениями в рамках земельного участка с проектом из состава основных средств.

В распоряжение Оценщика представлено разрешение на строительство № 86 - Ru86312000-19-2021 от 30 августа 2021 г.

В открытых источниках имеется проектная декларация от 10 сентября 2021 г. на эко-квартал "Долина Ручьев" дом 1 (<https://наш.дом.рф/сервисы/каталог-новостроек/объект/42618>).

Также Оценщиком запрошена информация о параметрах строительства проекта у представителя Заказчика.

Далее в табл. 3 приведены технико-экономические показатели проекта.

Таблица 3.

Технико-экономические показатели проекта строительства

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	Значение	Источник
1	Площадь земельного участка	кв. м	8 411,00	Выписка из ЕГРН от 29.07.2021 г.
2	Общая площадь объекта капитального строительства	кв. м	13 696,95	
3	Строительный объем	куб. м	48 376,40	
4	Общая площадь квартир	кв. м	8 062,53	
5	Площадь квартир	кв. м	7 632,59	
6	Общая площадь офисных помещений	кв. м	1 218,59	Разрешение на строительство №86 - Ру86312000-19-2021
7	Количество квартир	шт.	140	
8	Квартиры-студии	шт.	7	
9	1-комнатные квартиры	шт.	42	
10	2-комнатные квартиры	шт.	63	
11	3-комнатные квартиры	шт.	28	Схема планировочной организации земельного участка раздел 2 Том 2 СП020-12.20-00-ПЗУ 2021 г.
12	Количество этажей	шт.	9	
13	Площадь благоустройства	кв. м	6 857,00	
14	Площадь озеленения	кв. м	659,90	
15	Использование счетов эскроу: заемные средства	%	85	
16	собственные средства	%	15	Данные Заказчика

Источник: Данные Выписки из ЕГРН, разрешения на строительства, схемы планировочной организации земельного участка.

Обоснование периода

Объект недвижимости на дату оценки не построен, поэтому необходимо учесть срок их строительства.

Основой данного анализа является будущий поток денежных средств, получаемый владельцем объектов.

Срок составления прогноза выбирается таким образом, чтобы максимально точно спрогнозировать график реализации оцениваемых объектов недвижимости.

Срок прогнозирования (3 года) учитывает оставшийся срок строительства 1 месяц и 8 кварталов реализации оставшихся жилых квартир и встроенных коммерческих помещений в ходе эксплуатации объекта.

Срок строительства, как правило, соответствует сроку начисления процентов по проектному финансированию (срок проектного финансирования рассчитывается индивидуально исходя из проекта и может составлять до 7 лет по данным предложений различных банков (банк «Открытие» https://cdn.open.ru/storage/files/Financing_and_escrow_accounts.pdf; Сбербанк https://www.sberbank.ru/ru/legal/real_estate/finance-for-devs?tab=build).

По данным о проданных квартирах, было продано следующее количество квартир (в табл. 4):

Таблица 4.

Расчет доли проданных квартир в квартал

Тип	Продано за 4 кв. 2021-1 кв.2022		Продано за 2-3 кв. 2022	
	Площадь по типу квартир, кв. м (продано)		Продажи в квартал, кв. м	Продажи в квартал, доли
Студии	66,12	99,18	49,59	20%
Однокомнатные	1082,3	39,58	19,79	1%
Двухкомнатные	1745,05	624,30	312,15	8%
Трехкомнатные	937,94	66,45	33,23	1%
Итого	3831,41	829,51	414,76	5%

Источник: Данные о проданных квартирах, Расчет Оценщика.

Оценщик предполагает, что после окончания строительства и ввода жилого комплекса в эксплуатацию жилые квартиры, коммерческие помещения будут реализовываться по 5% от общей продаваемой площади в квартал. По данным прогнозов, нестабильная экономическая ситуация продлится в 2022-2023 гг. Далее экономическая ситуация стабилизируется, Оценщиком прогнозируются более активные продажи (начиная с 2024 г.).

Для подтверждения срока продаж Оценщиком проанализированы готовые проекты на рынке и оставшиеся продаваемые площади.

Кроме того, согласно аналитическим материалам срок строительства многоквартирных жилых домов – 2-4 года (<https://stroimprosto-msk.ru/stati/skolko-vremeni-stroitsya-mnogokvartirnyj-dom/>; <https://sksinmar.ru/blog/sroki-stroitelstva-mnogokvartirnogo-zhilogo-doma/>; <https://stroim.mos.ru/kachiestvo-stroitelstva-zhil-ia-v-moskve/>)

В распоряжение Оценщика предоставлена справка ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» от 30.11.2022 г. № 377 о строительной готовности поэтапно. Для расчета процента строительной готовности в целом по жилому дому Оценщик воспользовался данными справочника «КО-Инвест» «Жилые дома», 2020, где представлены доли вклада каждой статьи строительства в общую стоимость строительства.

Таблица 5.

Расчет строительной готовности

Тип работ	Процент готовности, %	Доля статьи в общем объеме работ по строительству, %	Вклад статьи строительства, %
Подготовительные работы	100%		
Забивка свай	100%	7,56%	
Устройство ростверков	100%		7,56%
Каркас	100%	11,52%	11,52%
Наружные стены	100%	19,10%	19,10%
Оконные конструкции	100%	6,84%	6,84%
Остекление лоджий	100%	2,82%	2,82%
Устройство фасадов	99%	9,55%	9,45%
Устройство кровли	100%	0,43%	0,43%
Внутренние перегородки	100%	7,82%	7,82%
Устройство полов	100%	11,44%	11,44%
Черновая отделка стен	100%	5,53%	5,53%
Чистовая отделка стен	90%	5,53%	4,98%
Отопление	100%	0,345%	0,35%
Водоснабжение	98%	0,31%	0,30%
Вентиляция	99%	0,345%	0,34%
Электроснабжение	95%	1,09%	1,03%
Газификация	100%	0,345%	0,35%
Наружные сети электроснабжения	100%	1,09%	1,09%
Наружные сети водоснабжения	100%	0,31%	0,31%
Наружные сети канализации	100%	0,31%	0,31%
Наружные сети газификации	100%	0,345%	0,35%
Наружные сети ливневой канализации	100%	0,31%	0,31%
Наружные сети дренажа	100%		
Особостроительные работы, лифты	95%	3,15%	2,99%
Слаботочные системы	98%	0,48%	0,47%
Благоустройство	100%	1,59%	1,59%
Пожарная сигнализация	100%	0,92%	0,92%
Архитектурная подсветка	98%	0,92%	0,90%
Строительная готовность, %		100,0%	97,27%

Источник: 1. Справка о строительной готовности, 2. Расчет Оценщика.

Затратная часть проекта

Затратная часть проекта складывается из денежного потока, получаемого в результате капитальных вложений в строительство нового объекта.

В рамках настоящего раздела, с учетом определенных ранее в рамках настоящего отчета ТЭП проекта будущей застройки оцениваемого земельного участка были определены следующие затраты:

- расчет затрат на проектно-изыскательные работы;
- расчет затрат на строительство жилого дома;
- расчет затрат на благоустройство территории (дорожки с покрытием);
- расчет затрат на озеленение территории;
- расчет затрат на подключение к инженерным сетям.

Затраты на воспроизводство/замещение

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

В данном случае стоимость замещения объекта оценивается по стоимости затрат на замещение объекта с использованием укрупненных показателей стоимости строительства.

Ввиду того, что в 30.12.2022 г. планируется получение разрешения на ввод в эксплуатацию, а 25.01.2023 г. планируется раскрытие счетов эскроу, Оценщик считает корректным принять к расчету затраты на завершение строительства по данным Заказчика.

Затраты составляют 67 178 195,24 руб.

График реализации инвестиционных затрат по периодам

Ввиду того, что строительная готовность проекта равна 97,27%, Оценщик распределяет оставшиеся затраты на первый период (январь 2023 г.).

Операционные расходы

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода. В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки объекта и резерв на замещение.

Постоянные расходы – это расходы, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов – налоги на недвижимость, арендные платежи за земельный участок, страховые взносы, затраты на управляющую компанию. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Эксплуатационные (переменные) расходы напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних – коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

Резерв на замещение – к ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). То есть денежные средства, откладываемые на проведение текущего и капитального ремонта в будущем.

В данном случае операционные расходы представлены услугами риэлторов при реализации оцениваемых объектов недвижимости в размере 3% (медианное значение) от стоимости реализуемых объектов¹⁴.

Платежи за земельный участок

Платежи за земельный участок представлены налогом в размере 1,5% от кадастровой стоимости земли (см. в табл. 12):

¹⁴ <https://www.restate.ru/material/guide-skolko-berut-rieltory-za-svoi-uslugi-i-chto-vhodit-v-ih-obyazannosti-174257.html>

Таблица 6.

Величина платежей за оцениваемый земельный участок

Показатель	Значение
Кадастровый номер	86:12:0101089:819
Кадастровая стоимость, руб.	39 108 542,59
Налог, %	1,5
Величина налога, руб. в год	586 628,14

Источник: Расчет Оценщика.

Налог на земельный участок оплачивается Застройщиком до конца строительства.

На основании ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, пп. 6 п. 2 ст. 389 НК РФ и ч. 1 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» содержится вывод о том, что с момента государственной регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок в силу федерального закона поступает в долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме, даже если прекращение предшествующего права застройщика на этот земельный участок не было зарегистрировано в установленном порядке.

Налог на имущество за непроданные квартиры, встроенные помещения

Согласно подпункту 4 пункта 1 и пункту 2 статьи 378.2 НК РФ жилые дома и жилые помещения, не учитываемые на балансе в качестве объектов основных средств в порядке, установленном для ведения бухгалтерского учета, подлежат налогообложению по кадастровой стоимости в субъектах Российской Федерации, установивших особенности определения налоговой базы в отношении указанных объектов исходя из их кадастровой стоимости.

Учитывая изложенное нормы статей 8.1, 219 и 223, статьи 551 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которым право собственности на объекты недвижимого имущества возникает и прекращается с момента регистрации, квартиры, реализуемые застройщиком, на которого зарегистрировано право собственности, признаются объектом налогообложения налогом на имущество организаций у застройщика исходя из кадастровой стоимости до момента регистрации перехода права собственности на них к покупателю.

Налог на имущество составляет 2% от кадастровой стоимости непроданных квартир, нежилых помещений на дату регистрации застройщиком права собственности на непроданные объекты недвижимости. Налог исчисляется 1 раз в квартал. Оценщиком делается допущение, что кадастровая стоимость сопоставима с рыночной (по которой реализуется объект на дату взимания налога).

Доходная часть проекта

Определение величины рыночной стоимости реализации будущих капитальных объектов

В настоящем отчете наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки признается комплексное освоение земельного участка в целях жилищного строительства с необходимой инфраструктурой. В качестве объектов застройки предполагается возведение многоквартирного жилого дома с необходимой инфраструктурой. Соответственно, в данном разделе определяется величина рыночной стоимости реализации квартир, машиномест и встроенных коммерческих помещений.

Для определения стоимости реализации указанных объектов в рамках сравнительного подхода Оценщик применил метод сравнения продаж.

Обоснование выбора объектов-аналогов

Выбор объектов-аналогов был осуществлен согласно Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденному приказом Минэкономразвития № 297 от 20 мая 2015 г. Согласно п. 10 данного стандарта: аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости (квартиры, нежилые встроенные помещения свободного назначения, машиноместа) Оценщик в качестве аналогов

подобрал предложения по продаже квартир, нежилых встроенных помещений свободного назначения, машиномест на таких Интернет-сайтах, как: <http://www.cian.ru/> и др.

По всем объектам-аналогам при общении с собственниками, представителями собственников (риэлторами) была получена необходимая информация, соответствующая основным ценообразующим факторам. Исходя из этого Оценщик считает, что информация является достаточной и достоверной.

В результате исследования рынка продажи подобных объектов недвижимости были получены данные о выставленных предложениях объектов недвижимости, максимально близких по месторасположению (черта г. Ханты-Мансийск), функциональному назначению (жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями), классу «комфорт», а также актуальных на дату оценки.

Объяснение вносимых поправок при расчете рыночной стоимости объектов недвижимого имущества

Для сравнения объектов оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (сгруппированы Оценщиком в разбивке на последовательные и параллельные корректировки):¹⁵

первая группа элементов сравнения (последовательные корректировки):

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости; иначе - расходы, сделанные сразу же после покупки);

вторая группа элементов сравнения (параллельные корректировки):

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки по 1-й группе элементов сравнения

Поправка на передаваемые права. Объекты-аналоги выбраны с аналогичным правовым статусом, что и оцениваемые объекты, таким образом, внесение поправки не требуется.

Поправка на условия финансирования сделки. В процессе проверки информации установлено, что все объекты-аналоги выставлены на продажу исходя из условия оплаты потенциальным покупателем за собственные средства, без предоставления рассрочек. Поправка не вносилась.

Поправка на дату предложения. Даты предложения незначительно отличаются от даты проведения оценки. Поскольку цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, поправка не вносилась.

Поправка на торг. Расчеты основаны на ценах предложений, доступных на открытом рынке. Текущая практика рынка показывает, что некоторые собственники или агентства изначально предлагают объекты недвижимости по более высоким ценам с возможностью предоставления скидки при уторговывании.

Данная поправка вносилась к ценам объектов-аналогов, используемых для расчета рыночной стоимости нежилых встроенных помещений свободного назначения, на основе исследований Ассоциации развития рынка СтатРиэлт.

¹⁵ Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости: учебное пособие для вузов / С.В. Грибовский. – СПб.: Питер, 2009.

Таблица 7.

Сделки на торг, уторгование при продаже квартир на 01.10.2022

[illegible]

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений для встроенных коммерческих помещений представлены в табл. 8.

Значения величины поправки на уторгование к ценам предложений встроенных коммерческих помещений

Сводный на торг, урегулирование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2022 года

Торги: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии 14.10.2022

Информация о том, что при продаже и аренде, имущество не должно быть предметом залога и ареста, а также не должно быть предметом ипотеки и ареста, не имеет юридической силы, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации

№	Объекты	Почтовый индекс	Почтовый район	Средняя рыночная оцен-ка	По состоянию на 01.10.2022		
					Аукцион	В залоге	В аресте
3. Жилая недвижимость							
1	Жилая недвижимость в доме в коммунальном разделе	500	500	0,00	0,00	0,00	0,00
2	Объекты долевого участия (квартиры и доли в таковых), застроенных в рамках ЧСД, в коммунальном разделе	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3	Доли в коммунальной квартире в коммунальном разделе	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4	Приватизированная недвижимость в долевой собственности участника	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5	Специализированная недвижимость в отношении застроенных объектов (квартиры, доли в таковых) в отношении не застроенных объектов (доли в таковых) в отношении таковой недвижимости (доли в таковых)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6	Специализированная недвижимость, в отношении застроенных объектов в отношении таковой недвижимости (доли в таковых) в отношении таковой недвижимости (доли в таковых)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7	Жилая недвижимость, принадлежащая на праве собственности одному из собственников	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Нежилая недвижимость							
8	Жилая недвижимость в долевой собственности участника	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
9	Доли в коммунальной квартире в коммунальном разделе	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Доли в коммунальной квартире в коммунальном разделе	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11	Приватизированная недвижимость в долевой собственности участника	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

По данным исследований рынка, увеличение цен на жилые квартиры, встроенные помещения в зависимости от строительной готовности следующее (в табл. 9):

Темп роста в зависимости от строительной готовности

Рост средней стоимости квартиры от 0 до сдачи	Средний срок строительства, кварталов	Темп роста в квартал, %	Источник
20%	8,0	2,5	https://realty.rbc.ru/news/5d0208c79a79471c7a449306
20%	8,0	2,5	https://www.novostroy-spb.ru/statyi/kvartira_v_novostroyke_na
17,50%	8,0	2,19	https://life.ru/p/1310160

Рост средней стоимости квартиры от 0 до сдачи	Средний срок строительства, кварталов	Темп роста в квартал, %	Источник
Среднее значение		2,4	

Источник: 1. Данные рынка. 2. Расчет Оценщика.

Корректировка рассчитана для объектов-аналогов для приведения к состоянию объекта оценки — начальной стадии строительства. Для объекта со сроком сдачи 4-й квартал 2022 г. рассчитана корректировка $-1 \cdot 2,4\% = -2,4\%$; для объекта-аналога со сроком сдачи 1-й квартал 2023 г. рассчитана корректировка 0%, для объекта-аналога в сданном объекте $-1 \cdot 2,4\% = -2,4\%$.

Корректировки по 2-й группе элементов сравнения

Общая формула для расчета корректировок:

$$K_{II} = \left(\frac{C_{ОО}}{C_{ОА}} - 1 \right) \cdot 100\%$$

, где

КП – размер корректировки;

СОО – расчетное значение коэффициента поправки для объекта исследования;

СОА – расчетное значение коэффициента поправки для объекта-аналога.

Поправка на местоположение. Поправка на местоположение рассчитывается, как правило, на основе данных о парных продажах объектов и учитывает «престижность» района расположения объекта недвижимости. Аналоги, отобранные в пределах одного района, округа, как правило, при остальных равных условиях мало различаются в цене. Для расчета рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости Оценщик в качестве аналогов подобрал предложения по продаже объектов недвижимости, которые имеют сопоставимое местоположение с оцениваемыми объектами недвижимости в пределах г. Ханты-Мансийск в окружении жилой и коммерческой застройки.

Поправка на тип недвижимости. Оцениваемые объекты недвижимости и объекты-аналоги относятся к одному типу недвижимости. Таким образом, данная поправка не вносилась.

Поправка на класс объекта недвижимости. Оцениваемые объекты недвижимости и объекты-аналоги относятся к одному классу недвижимости. Таким образом, данная поправка не вносилась.

Поправка на общую площадь.

Жилые квартиры

По данным Ассоциации развития рынка «СтатРиэлт»¹⁶, исследование жилой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв. м. объекта, ден.ед. / кв. м.,

S – общая площадь объекта, кв. м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

Ks – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

¹⁶ на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.10.2022 года <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2919-na-obshchuyu-ploshchad-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Коэффициент торможения для жилых квартир составил 0,13.

Встроенные коммерческие помещения

По данным Ассоциации развития рынка «СтатРиэлт»¹⁷, исследование коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв. м.,

S – общая площадь объекта, кв. м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o / S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Коэффициент торможения для встроенных коммерческих помещений составил 0,19.

Для каждого объекта рассчитан коэффициент площади, далее корректировка произведена по общей формуле.

Поправка на занимаемый этаж. Оцениваемые объекты недвижимости и объекты-аналоги располагаются на разных этажах. Удельные цены жилых квартир на средних этажах выше, чем удельные цены квартир на первых этажах.

Таблица 10.

Значения величины поправки на этаж для жилых квартир

на Этаж расположения квартиры в многоквартирном доме - корректировки на 01.10.2022 года

Ссылка: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2923-na-etazh-raspologheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

№	Описание этажа	Коэффициент	Минимум	Максимум	Среднее значение
1	1-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
2	2-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
3	3-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
4	4-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
5	5-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
6	6-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
7	7-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
8	8-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
9	9-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
10	10-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
11	11-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
12	12-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
13	13-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
14	14-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
15	15-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
16	16-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
17	17-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
18	18-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
19	19-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
20	20-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
21	21-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
22	22-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
23	23-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
24	24-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
25	25-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
26	26-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
27	27-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
28	28-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
29	29-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
30	30-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
31	31-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
32	32-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
33	33-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
34	34-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
35	35-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
36	36-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
37	37-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
38	38-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
39	39-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
40	40-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
41	41-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
42	42-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
43	43-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
44	44-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
45	45-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
46	46-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
47	47-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
48	48-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
49	49-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
50	50-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
51	51-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
52	52-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
53	53-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
54	54-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
55	55-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
56	56-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
57	57-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
58	58-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
59	59-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
60	60-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
61	61-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
62	62-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
63	63-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
64	64-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
65	65-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
66	66-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
67	67-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
68	68-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
69	69-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
70	70-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
71	71-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
72	72-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
73	73-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
74	74-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
75	75-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
76	76-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
77	77-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
78	78-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
79	79-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
80	80-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
81	81-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
82	82-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
83	83-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
84	84-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
85	85-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
86	86-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
87	87-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
88	88-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
89	89-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
90	90-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
91	91-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
92	92-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
93	93-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
94	94-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
95	95-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
96	96-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
97	97-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
98	98-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
99	99-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50
100	100-й этаж (подземный паркинг)	0,50	0,50	0,50	0,50

Источники: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2923-na-etazh-raspologheniya-kvartiry-v-mnogokvartirnom-dome-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

К расчету приняты коэффициенты этажа на уровне среднего значения вышеприведенной таблицы.

Далее корректировка проведена по общей формуле.

Поправка на наличие коммуникаций. Данная поправка не вносилась, так как оцениваемые объекты недвижимости и объекты-аналоги обеспечены основными инженерными коммуникациями.

¹⁷ на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки на 01.10.2022 года <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2952-na-masshtab-obshchuyu-ploschad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Поправка на состояние отделки. Ввиду различного состояния объектов оценки и объектов-аналогов вводится поправка на состояние отделки по данным исследований Ассоциации развития рынка СтатРиэлт (в табл. 11).

Таблица 11.

Значения величины поправки на состояние отделки для жилых квартир

Параметры отделки	Поправка на состояние отделки	Коэффициент	Величина	Среднее значение
Внутренняя отделка	Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах.	1,00	1,00	1,00
Отделка помещений	Отделка помещений в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Отделка помещений в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Отделка помещений в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах.	1,00	1,00	1,00
Отделка помещений	Отделка помещений в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Отделка помещений в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Отделка помещений в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах.	1,00	1,00	1,00
Всего	Всего	1,00	1,00	1,00

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-zhilykh-zdaniy-i-pomeshchenij/281-korrektirovki-kvartir-opublikovano-14-10-2022-g/2912-na-klass-kachestva-otdelki-i-inzhenerykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Ввиду того, что жилые квартиры в строящемся жилом доме сдаются без отделки, без стяжки и без штукатурки, к расчету принят коэффициент 0,87 (среднее значение рыночного диапазона). Далее корректировка произведена по общей формуле.

Таблица 12.

Значения величины поправки на состояние отделки для жилых квартир

№	Параметры отделки	Коэффициент	Величина	Среднее значение
1	Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах.	1,00	1,00	1,00
2	Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах.	1,00	1,00	1,00
3	Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах.	1,00	1,00	1,00
4	Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах.	1,00	1,00	1,00
5	Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах. Внутренняя отделка в соответствии с требованиями к качеству отделки и инженерных коммуникаций в многоквартирных домах.	1,00	1,00	1,00

Источник: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2022g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2966-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2022-goda>

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оценки и формирование итогового значения цены единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем отчете расчет удельной стоимости оцениваемого объекта, полученной на основе использования сравнительного подхода, проводился на основе алгоритма расчета среднего значения и статистической погрешности.

Расчет коэффициента вариации для выборки состоящей из скорректированных стоимостей 1 кв. м аналогов определяется как:

$$V = \frac{\sigma}{C_{cp}}; \quad \sigma = \sqrt{\frac{(C - C_{cp})^2}{n-1}}; \quad C_{cp} = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{n},$$

где:

V – коэффициент вариации;

σ- стандартное отклонение;

C- стоимость 1 кв. м аналогов;

C_{cp}- среднее значение стоимости 1 кв. м аналогов;

n- количество аналогов.

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения значений выборки от среднеарифметического значения. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Полученные значения находятся в значениях до 33%, что позволяет сделать вывод об однородности выборки.

Далее представлена подробная информация по объектам-аналогам и расчет рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости (квартиры) в табл. 13-16.

Таблица 13.

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости квартир и расчет рыночной стоимости квартир-студий

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Название жилого комплекса	Эко-квартал "Долина Ручьев" дом 1	ЖК «Финский дворик»	ЖК «Западный квартал»	ЖК Набережный
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 16	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 10
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	1 кв. 2023	1 кв. 2023	сдан в 3 кв. 2021	1 кв. 2023
Тип квартиры	студия	студия	студия	студия
Наличие отделки	нет	нет	евроремонт	чистовая отделка
Этаж/этажность	средний	8/9	10/12	1/9
Ссылка	-	https://hmap.cian.ru/sale/flat/280805073/	https://hmap.cian.ru/sale/flat/269864639/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/kvartira-studiya_274m_19et_2036221784
Цена предложения	-	3 590 000	3 600 000	3 135 000
Общая площадь	36,23	22,8	24,8	27,4
Цена предложения 1 кв. м.	-	157 456	145 161	114 416
Корректировка на уторговывание, %	-	-5%	-5%	-5%
Цена предложения 1 кв. м.	-	149 583	137 903	108 695
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	149 583	137 903	108 695
Условия финансирования	Факт	Факт	Факт	Факт
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	149 583	137 903	108 695
Особые условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	149 583	137 903	108 695
Срок сдачи	1 кв. 2023	1 кв. 2023	сдан в 3 кв. 2021	1 кв. 2023
Корректировка, %	-	0,0%	-2,4%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	149 583	134 594	108 695
Площадь, кв. м	36,23	22,8	24,8	27,4
Коэффициент площади	1,00	0,942	0,952	0,964

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Корректировка, %		-5,8%	-4,8%	-3,6%
Район (адрес)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 16	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 10
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Наличие отделки	нет	нет	евроремонт	чистовая отделка
Коэффициент	0,87	0,87	1,00	0,93
Корректировка, %	-	0%	-13,0%	-6,5%
Этаж/этажность	средний	8/9	10/12	1/9
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,92
Корректировка, %	-	0%	0%	9%
Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Относительная коррекция, %		-5,8%	-20,2%	-1,3%
Относительная коррекция, руб.		-8 740	-27 868	-1 437
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	140 843	110 035	107 258
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м руб. (НДС не облагается)				119 379
Коэффициент вариации, %				15,6%

Источники: Расчет Оценщика.

Таблица 14.

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости квартир и расчет рыночной стоимости однокомнатных квартир

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Название жилого комплекса	Эко-квартал "Долина Ручьев" дом 1	ЖК «Финский дворик»	ЖК «Западный квартал»	ЖК «Югра-Сити»
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 14	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 11к2
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	1 кв. 2023	сдача в 1 кв. 2023	4 кв. 2022	3 кв. 2023
Тип квартиры	однокомнатная	однокомнатная	однокомнатная	однокомнатная
Наличие отделки	нет	нет	нет	нет
Этаж/этажность	средний	3/9	4/12	9/12
Ссылка	-	https://hmap.cian.ru/sale/flat/279617050/	https://hmap.cian.ru/sale/flat/260020686/	https://hmap.cian.ru/sale/flat/271522635/
Цена предложения	-	4 490 000	5 437 000	4 946 910
Общая площадь	43,14	34,8	42,1	46,23
Цена предложения 1 кв. м.	-	129 023	129 145	107 006
Корректировка на уторговывание, %	-	-5%	-5%	-5%
Цена предложения 1 кв. м.	-	122 572	122 688	101 656
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	122 572	122 688	101 656
Условия финансирования	Факт	Факт	Факт	Факт
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	122 572	122 688	101 656
Особые условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	122 572	122 688	101 656
Срок сдачи	1 кв. 2023	сдача в 1 кв. 2023	4 кв. 2022	3 кв. 2023
Корректировка, %	-	0,0%	-2,4%	4,8%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	122 572	119 743	106 536
Площадь, кв. м	43	35	42	46
Корректировка, %	-	-2,8%	-0,3%	0,9%
Район (адрес)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 14	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 11к2
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Наличие отделки	нет	нет	нет	нет
Коэффициент	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка, %	-	0,0%	0%	0%
Этаж/этажность	средний	3/9	4/12	9/12
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Относительная коррекция, %		-2,8%	-2,7%	5,7%
Относительная коррекция, руб.		-3 376	-3 333	5 798
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	119 196	119 355	107 454
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м руб. (НДС не облагается)				115 335
Коэффициент вариации, %				5,9%

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 15.

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости квартир и расчет рыночной стоимости двухкомнатных квартир

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Название жилого комплекса	Эко-квартал "Долина Ручьев" дом 1	ЖК Финский дворик	ЖК «Югра-Сити»	в ЖК «Западный квартал»
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 11к1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 14
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	1 кв. 2023	1 кв. 2023	3 кв. 2023	4 кв. 2022
Тип квартиры	двухкомнатная	двухкомнатная	двухкомнатная	двухкомнатная
Наличие отделки	нет	нет	нет	нет
Этаж/этажность	средний	7/9	1/9	1/12
Ссылка	-	https://hmap.cian.ru/sale/flat/280805115/	https://hmap.cian.ru/sale/flat/271522833/	https://hmap.cian.ru/sale/flat/260021108/
Цена предложения	-	6 090 000	5 792 850	6 950 000
Общая площадь	59,13	52,6	55,17	58,2
Цена предложения 1 кв.м.	-	115 779	105 000	119 416
Корректировка на уторговывание, %	-	-5%	-5%	-5%
Цена предложения 1 кв.м.	-	109 990	99 750	113 445
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	109 990	99 750	113 445
Условия финансирования	Факт	Факт	Факт	Факт
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	109 990	99 750	113 445
Особые условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	109 990	99 750	113 445
Срок сдачи	1 кв. 2023	1 кв. 2023	3 кв. 2023	4 кв. 2022
Корректировка, %	-	0,0%	4,8%	-2,4%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	109 990	104 538	110 722
Площадь, кв. м	59	53	55	58
Корректировка, %	-	-1,4%	-0,8%	-0,2%
Район (адрес)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 11к1	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Елены Сагандуковой, 14
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Наличие отделки	нет	нет	нет	нет
Коэффициент	0,86	0,86	0,86	0,86
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Этаж/этажность	средний	7/9	1/9	1/12
Коэффициент	1,00	1,00	0,92	0,92
Корректировка, %	-	0%	9%	9%
Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Относительная коррекция, %	-	-1,4%	12,7%	6,1%
Относительная коррекция, руб.	-	-1 534	12 636	6 926
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	108 456	112 386	120 371
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м руб. (НДС не облагается)				113 738
Коэффициент вариации, %				5,3%

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Описание объектов-аналогов для расчета рыночной стоимости квартир и расчет рыночной стоимости трехкомнатных квартир

Группы элементов сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги		
		№1	№2	№3
Название жилого комплекса	Эко-квартал "Долина Ручьев" дом 1	ЖК «Финский дворик»,	Жилой дом	Жилой дом
Адрес местоположения	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 13	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 14
Класс дома	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс	комфорт-класс
Год ввода	1 кв. 2023	1 кв. 2023	дом сдан в 3 кв. 2022 г.	2015
Тип квартиры	трехкомнатная	трехкомнатная	трехкомнатная	трехкомнатная
Наличие отделки	нет	нет	нет	евроремонт
Этаж/этажность	средний	8/9	14/15	1/4
Ссылка	-	https://hmap.cian.ru/sale/flat/267479414	https://hmap.cian.ru/sale/flat/279253833/	https://hmap.cian.ru/sale/flat/275953196/
Цена предложения	-	8 090 000	7 400 000	9 600 000
Общая площадь	81,14	74,3	71,00	82,3
Цена предложения 1 кв. м.	-	108 883	104 225	116 646
Корректировка на торговывание, %	-	-5%	-5%	-5%
Цена предложения 1 кв. м.	-	103 439	99 014	110 814
Качество прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	103 439	99 014	110 814
Условия финансирования	Факт	Факт	Факт	Факт
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	103 439	99 014	110 814
Особые условия	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	103 439	99 014	110 814
Срок сдачи	1 кв. 2023	1 кв. 2023	дом сдан в 3 кв. 2022 г.	2015
Корректировка, %	-	0,0%	-2,4%	-2,4%
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	103 439	96 638	108 155
Площадь, кв. м	81,14	74	71	82
Корректировка, %	-	-1,1%	-1,6%	0,2%
Район (адрес)	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Самаровская ул., 10	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Георгия Величко, 13	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Уральская ул., 14
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Наличие отделки	нет	нет	нет	евроремонт
Корректировка, %	0,86	0,86	0,86	1,00
Этаж/этажность	-	0,0%	0,0%	-14,0%
Корректировка, %	средний	8/9	14/15	1/4
Корректировка, %	1,00	1,00	1,00	0,92
Корректировка, %	-	0%	0%	9%
Ближайшее окружение	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка	Жилая и коммерческая застройка
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Относительная коррекция, %	-	-1,1%	-4,0%	-7,5%
Относительная коррекция, руб.	-	-1 087	-3 950	-8 349
Скорректированная стоимость, руб. / кв. м	-	102 352	95 064	102 465
Средневзвешенная стоимость 1 кв. м руб. (НДС не облагается)	-	-	-	99 960
Коэффициент вариации, %	-	-	-	4,2%

Источник: Расчет Оценщика.

Далее была определена средневзвешенная величина рыночной стоимости квартир с учетом долей квартир (по данным разрешения на строительство от 30.08.2021 г.) по количеству комнат в общем объеме полезной площади (см. в табл. 17), а также с учетом проданных квартир на дату оценки.

Таблица 17.

Данные для определения стоимости квартир в зависимости от количества комнат

Согласно квартирографии	Площадь по типу квартир, кв. м (заявлено)	Площадь по типу квартир, кв. м (продано)	Площадь непроданных квартир, кв. м	Доля по типу квартир, %	Стоимость квартиры (НДС не облагается), руб./кв. м	Средневзвешенная величина рыночной стоимости квартиры (НДС не облагается), руб./кв. м
Студии	253,61	165,30	88,31	2,6%	119 379	3 592
Однокомнатные	1 811,67	1 121,88	689,79	20,3%	115 335	17 732
Двухкомнатные	3 725,47	2 369,35	1 356,12	39,9%	113 738	46 654
Трехкомнатные	2 271,78	1 004,39	1 267,39	37,3%	99 960	40 581
Итого	8 062,53	4 660,92	3 401,61	100%	-	108 560

Источник: Расчет Оценщика.

Далее приведен расчет стоимости нежилых встроенных помещений в табл. 18. Описание проведенных корректировок приведено выше.

Таблица 18.

Расчет стоимости нежилых встроенных помещений в объекте нового строительства

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Местоположение	Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, ул. Свердлова ЖК Свердлова	Тюменская область, Ханты-Мансийск, Красногвардейская ул., 40	Ханты-Мансийский АО, Ханты-Мансийск, Пионерская ул.
Функциональное использование	встроенное помещение свободного назначения	встроенное помещение свободного назначения новом жилом доме	встроенное помещение свободного назначения жилым доме	встроенное помещение свободного назначения жилым доме
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Этаж расположения	1	1	1	1
Год постройки	1 кв. 2023	сдан	сдан	сдан
Состояние жилого дома	отличное	отличное	отличное	отличное
Состояние отделки	нет	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Тип входа	отдельный	отдельный	отдельный	отдельный
Наличие мебели	нет	нет	нет	нет
Высота потолков, м	н/д	2,8	нет данных	нет данных
Общая площадь, кв. м	55,39	49,00	48,3	110,0
Источник информации	-	https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_49_kvm_tyumenskaya_hanty-mansiysk_ul_sverdlova_6888374888/	https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_2552893172	https://hmap.cian.ru/sale/commercial/251507703/
Цена предложения, руб.	?	6 300 000	5 200 000	11 000 000
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		128 571	107 660	100 000
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная цена, руб. за кв. м	-	110 571	92 588	86 000
Состав передаваемых прав	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв. м	-	110 571	92 588	86 000
Дата сделки / предложения	1 кв. 2023	сдан	сдан	сдан
Корректировка, %	-	-2,4%	-2,4%	-2,4%
Скорректированная цена, руб. за кв. м	-	107 918	90 366	83 936
Дополнительное корректировки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб. за кв. м	-	107 918	90 366	83 936
Состояние отделки	нет	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Коэффициент состояния отделки	0,87	1,06	1,06	1,06
Корректировка, %	x	-17,9%	-17,9%	-17,9%
Корректировка, руб. за кв. м	x	-19 344	-16 198	-15 045
Корректировка на этаж				
Этаж расположения	1	1	1	1
Коэффициент этажа	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	x	0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб. за кв. м	x	0	0	0
Общая площадь, кв. м	55,4	49,0	48,3	110,0
Коэффициент площади	1,000	0,977	0,974	1,139
Корректировка, %	x	-2,3%	-2,6%	13,9%
Корректировка, руб.	x	-2 484	-2 321	11 687
Валовая коррекция,		-20,2%	-20,5%	-4,0%

Характеристики / Объекты-аналоги	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
%				
Скорректированная стоимость, руб. за 1 кв. м		86 090	71 847	80 578
Стоимость, расчетно, руб. за 1 кв. м				79 505
Коэффициент вариации, %				9,0%

Источник: Расчет Оценщика.

Доля реализации оцениваемых объектов недвижимости по периодам

Ввиду нестабильной экономической и политической ситуации в 2022-2024 гг. (по данным экономических прогнозов), Оценщик считает корректным прогнозировать график реализации, аналогичный 2-3 кварталам 2022 г. (рассчитано выше) на уровне 5% в квартал.

График реализации нежилых коммерческих помещений совпадает с графиком реализации квартир.

Степень готовности объекта

Ввиду того, что 30.12.2022 г планируется получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, повышение цены 1 кв. м в зависимости от строительной готовности не прогнозируется.

Таблица 19.

График реализации оцениваемых объектов недвижимости по периодам (начало)

№ п/п	Период	Единица измерения	Значение	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Период 6	Период 7	Период 8
				29.12.2022	29.03.2023	29.06.2023	29.09.2023	29.12.2023	29.03.2024	29.06.2024	29.09.2024
	Показатель			29.03.2023	29.06.2023	29.09.2023	29.12.2023	29.03.2024	29.06.2024	29.09.2024	29.12.2024
1	Продолжительность периода	лет	2,00	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
2	Продолжительность реализации проекта строительства	лет	0,25	0,25					-		
3	График реализации затрат на проектирование, СМР и благоустройство	%	100,00%	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
4	Темпы изменения величины инвестиционных затрат	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
5	Темпы изменения величины инвестиционных затрат с накопленным итогом	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
6	Стоимость сноса зданий	руб. с НДС	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Стоимость СМР с учетом ПИР и ТУ	руб. с НДС	(67 178 195)	(67 178 195)	-	-	-	-	-	-	-
5	НДС к учету (учтено далее)	руб.	(996 118)	(996 118)	-	-	-	-	-	-	-
6	ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. с НДС	(67 178 195)	(67 178 195)	-	-	-	-	-	-	-
7	Степень готовности объекта	%	-	100,00%	-	-	-	-	-	-	-
8	Период эксплуатации	лет	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Темпы изменения стоимости недвижимости	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
10	Темпы изменения стоимости недвижимости с накопленным итогом	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Доля реализации жилых помещений	%	100,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	15,00%	20,00%	20,00%	25,00%
12	Доля реализации коммерческих помещений	%	100,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	15,00%	20,00%	20,00%	25,00%
13	Наценка на степень готовности объекта	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Реализация жилых помещений	руб. (НДС не облагается)	318 583 804	15 929 190	15 929 190	15 929 190	15 929 190	47 787 571	63 716 761	63 716 761	79 645 951
15	Реализуемая площадь	кв. м	2 934,64	146,73	146,73	146,73	146,73	440,20	586,93	586,93	733,66
16	Средневзвешенная величина рыночной стоимости квартиры	руб./кв. м (НДС не облагается)	108 560	108 560	108 560	108 560	108 560	108 560	108 560	108 560	108 560
17	Реализация коммерческих помещений	руб. (с НДС)	96 883 998	4 844 200	4 844 200	4 844 200	4 844 200	14 532 600	19 376 800	19 376 800	24 220 999
18	Реализуемая площадь коммерческих помещений	кв. м	1 218,59	60,9	60,9	60,9	60,9	182,8	243,7	243,7	304,65
19	Средневзвешенная величина рыночной стоимости коммерческих помещений	руб./кв. м (с НДС)	79 505	79 505	79 505	79 505	79 505	79 505	79 505	79 505	79 505

№ п/п	Период	Единица измерения	Значение	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Период 6	Период 7	Период 8
	Показатель			29.12.2022	29.03.2023	29.06.2023	29.09.2023	29.12.2023	29.03.2024	29.06.2024	29.09.2024
20	ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. (с НДС)	415 467 802	20 773 390	20 773 390	20 773 390	20 773 390	62 320 170	83 093 560	83 093 560	103 866 951

Источник: Расчет Оценщика.

Определение ставки дисконтирования

Предполагаемые будущие денежные поступления дисконтируются (пересчитываются в текущую стоимость объекта). Величина ставки дисконта отражает масштабы возможного риска, связанного с операциями на рынке недвижимости и со сдачей в аренду сходных с оцениваемыми площадей, а также учитывает возможность альтернативных вложений капитала.

Оценка ставки дисконтирования проводилась методом кумулятивного построения, поскольку статистические данные относительно нормы прибыли на аналогичные капиталовложения отсутствуют.

Согласно методу кумулятивного построения ставка дисконтирования определяется по следующей формуле:

$$r = r_f + r_i + r_l + r_m,$$

где:

r – ставка дисконтирования;

r_f – безрисковая ставка дохода;

r_i – премии за риск вложения средств в данный объект;

r_l – премия за низкую ликвидность недвижимости;

r_m – премия за дополнительный риск, связанный с неэффективным управлением инвестициями.

Безрисковая ставка дохода используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие. Для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск. Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект.

На сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, относимые к условно безрисковым – ставки по депозитам Сбербанка РФ и прочих российских банков высшей категории надежности, доходность по государственным облигациям, выраженным в национальной валюте РФ (ГКО и ОФЗ), доходность по государственным облигациям, выраженным в иностранной валюте (ОВВЗ и еврооблигации).

В качестве безрисковой ставки была принята эффективная доходность к погашению ОФЗ-26225-ПД с датой погашения 10.05.2023¹⁸. По состоянию на дату оценки эффективная доходность к погашению ОФЗ-26225-ПД составила 10,21%.

Поправка на низкую ликвидность — это поправка на длительность рыночной экспозиции (маркетингового времени) при продаже.

Величины премий за риски могут находиться в диапазоне от 0% (полное отсутствие риска) до 5%¹⁹ (максимальная величина риска). Риска по каждой группе факторов определяется по следующей шкале:

Таблица 20.

Распределение факторов риска

Максимальное значение	Характеристика
1	Риск несущественный
2	Риск, скорее всего, не реализуется

¹⁸ https://www.moex.com/ru/issue.aspx?board=TQOB&code=SU26225RMFS1#/bond_2_1

¹⁹ «Business Valuation Review, 1999. «The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-up Methodologies Based the Capital Asset Pricing Model»

Максимальное значение	Характеристика
3	О наступлении риска ничего определенно сказать нельзя
4	Риск, скорее, всего реализуется
5	Риск реализуется наверняка

Ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Некоторые объекты можно реализовать на рынке за короткий период времени, тогда как для продажи других могут понадобиться месяцы и даже годы, особенно если в данном секторе рынка наблюдается спад деловой активности. Это учитывается при оценке недвижимости посредством премии за низкую ликвидность, которая рассчитывается исходя из безрисковой ставки и срока ликвидности tl (в месяцах) для данного объекта по формуле:

$$rl = rf \times tl / 12$$

Срок ликвидности оцениваемых объектов, учитывая характеристики оцениваемых объектов и ситуацию на рынке недвижимости г. Ханты-Мансийска, может составить в среднем до 11 месяцев для объектов коммерческой недвижимости (куда относится проект жилого комплекса со встроенными помещениями) по данным исследований Ассоциации развития рынка СтатРиэлт. Скриншот исследования приведен в разделе «Рыночная информация» настоящего отчета. Тогда премия за низкую ликвидность равна:

$$rl = 10,21\% \times 11 / 12 = 9,36\%$$

Поправка на риск

Данную поправку целесообразно разбить на несколько составляющих:

- Риск вложения в объект недвижимости (статичный риск).
- Риск осуществления проекта.
- Риск вложения в объект недвижимости.

Риск вложения в недвижимость— это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании. Принимая во внимание нестабильную экономическую ситуацию, риск принят на среднем уровне 3%.

Риск осуществления проекта—риск неполучения предусмотренных проектом доходов («несистематический» риск). Несистематический риск — это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставляемые объекты. Он обусловлен, прежде всего, техническими, технологическими и организационными решениями проекта, а также случайными колебаниями спроса и цен.

Премия за такой риск определяется с учетом технической и финансовой реализуемости проекта, детальности проработки проектных решений, наличия необходимого научного и опытно – конструкторского задела и представительности маркетинговых исследований.

Учитывая специфику рынка недвижимости риск осуществления проекта определяется экспертно на минимальном уровне 1%.

Риск ненадежности контрагентов усматривается в возможности непредвиденного прекращения реализации проекта, обусловленного такими факторами, как:

- Нецелевое расходование средств, предназначенных для инвестирования в данный проект;
- Финансовая неустойчивость фирмы, реализующей проект (недостаточное обеспечение оборота собственными оборотными средствами, недостаточное покрытие краткосрочной задолженности оборотом, отсутствие достаточных активов для имущественного обеспечения кредитов и т.п.);
- Недобросовестность, неплатежеспособность, юридическая недееспособность других участников проекта (например, строительных организаций, поставщиков), их ликвидацией или банкротством.

Размер премии за такой риск определяется каждым конкретным участником проекта с учетом его функций, обязательств перед другими участниками и обязательств других участников перед ним. Риск принят на уровне 1%.

Итоговая поправка на риск складывается из поправок на риск вложения в объект недвижимости, риск осуществления проекта, риск контрагентов проекта и поправки на неликвидность.\

Для перехода из номинальной ставки в реальную Оценщик использует формулу:

$$R_p = (R_n - J_{\text{инф}}) / (1 + J_{\text{инф}})$$

где: R_n - номинальная ставка;

R_p - реальная ставка;

$J_{\text{инф}}$ - годовые темпы прироста инфляции.

Темпы инфляции приняты по данным долгосрочных прогнозов инфляции на уровне 4%.

Общая ставка складывается из безрисковой ставки, и поправки на риск.

Таблица 21.

Расчет ставки дисконтирования

Показатель	Значение
Безрисковая ставка	10,21%
Премия за низкую ликвидность	9,36%
Риск ненадежности контрагентов	3,00%
Риск вложения в недвижимость	1,00%
Риск ненадежности контрагентов	1,00%
Номинальная ставка	24,57%
Темпы инфляции	4,00%
Реальная ставка	19,78%

Источник: Расчет Оценщика.

Расчет стоимости объекта в рамках доходного подхода

Поскольку поступление доходов и расходование средств носит не единовременный характер, а распределено в течение рассматриваемого периода, то текущая стоимость будущего денежного потока рассчитывается исходя из денежного потока на середину периода. В этом случае формула расчета текущей стоимости денежного потока будет иметь следующий вид:

$$PV = FV / ((1 + Y)^{n-0,5}),$$

где:

PV – текущая стоимость;

FV – будущая стоимость;

Y – ставка дисконтирования;

n – период прогнозирования.

Ниже приведен расчет стоимости имущества методом предполагаемого использования.

Таблица 22.

Расчет стоимости имущества методом предполагаемого использования в рамках доходного подхода

Период	Единица измерения	Значение	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Период 6	Период 7	Период 8
Показатель			29.12.2022	29.03.2023	29.06.2023	29.09.2023	29.12.2023	29.03.2024	29.06.2024	29.09.2024
Продолжительность периода	лет	2,00	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. с НДС	(67 178 195)	(67 178 195)	-	-	-	-	-	-	-
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. (с НДС)	415 467 802	20 773 390	20 773 390	20 773 390	20 773 390	62 320 170	83 093 560	83 093 560	103 866 951
НАКОПЛЕННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб. (с НДС)		20 773 390	41 546 780	62 320 170	83 093 560	145 413 731	228 507 291	311 600 852	415 467 802
Операционные затраты (услуги риэлторов при реализации объектов недвижимости - в размере ...% от стоимости реализуемых объектов)	руб. с НДС	(12 464 034)	(623 202)	(623 202)	(623 202)	(623 202)	(1 869 605)	(2 492 807)	(2 492 807)	(3 116 009)
Плата за изменение вида разрешенного	руб.	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Период	Единица измерения	Значение	Период 1	Период 2	Период 3	Период 4	Период 5	Период 6	Период 7	Период 8	
Показатель			29.12.2022	29.03.2023	29.06.2023	29.09.2023	29.12.2023	29.03.2024	29.06.2024	29.09.2024	29.12.2024
			29.03.2023	29.06.2023	29.09.2023	29.12.2023	29.03.2024	29.06.2024	29.09.2024	29.12.2024	
использования земельного участка											
Платежи за земельный участок	руб.	(146 657)	(146 657)	-	-	-	-	-	-	-	
Налог на непроданные площади	руб.			(1 973 472)	(1 869 605)	(1 765 738)	(1 661 871)	(1 350 270)	(934 803)	(519 335)	
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ	руб. с НДС	(22 685 785)	(769 859)	(2 596 674)	(2 492 807)	(2 388 940)	(3 531 476)	(3 843 077)	(3 427 609)	(3 635 343)	
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ И ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	руб.	325 603 821	(47 174 664)	18 176 716	18 280 583	18 384 450	58 788 694	79 250 483	79 665 951	100 231 607	
Ставка дисконтирования	%	-	19,78%	19,78%	19,78%	19,78%	19,78%	19,78%	19,78%	19,78%	
Фактор текущей стоимости	в долях	-	0,935	0,893	0,854	0,816	0,780	0,746	0,713	0,681	
Текущая стоимость денежного потока (с НДС)	руб.	232 844 265	(44 087 691)	16 237 893	15 610 254	15 006 392	45 869 619	59 107 003	56 795 700	68 305 095	
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (с НДС)	руб.	232 844 265									
Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом (без НДС)	руб.	194 036 887									

Источник: Расчет Оценщика.

По результатам расчетов стоимость оцениваемых объектов, рассчитанная доходным подходом, составила 194 036 887 руб. без НДС.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Объекты-аналоги_студии

<https://hmap.cian.ru/sale/flat/280805073/>

The screenshot shows a real estate listing for a studio apartment (Студия, 22,8 м²) located at Саваровская ул., 10, Хиты-Мансийск, Хиты-Ман... The listing is on the CИАН website. The main details are:

- Price:** 3 590 000 Р
- Area:** 22,8 м²
- Rooms:** 8 из 9
- Phone:** +7 346 227-16-62
- Agency:** ЦИАН ИПОТЕКА

The listing includes several images of the building and surrounding area. The text describes the property as a studio apartment in a modern building, suitable for living or as an investment. It mentions the location, area, and number of rooms. The listing also includes a section for 'Описание квартиры' (Description of the apartment) and 'Общая информация' (General information).

Описание квартиры:

Привлекательная студия в современном доме (Дом 1), строение 1 кв. 2003, общей площадью 22,8 кв.м. на 8 этаже. Новый качественный комплекс "Битый джентльмен" от застройщика "СЗ-Алтай" расположен на территории Хиты-Мансийск Саваровская улица.

Общая информация:

Застройщик гарантирует при сдаче:

- Полный комплект документов и планов
- Полный комплект документов

Получить ипотеку

Общая информация:

Дополнительно

ЦИАН ИПОТЕКА

Процент в 10 баллов

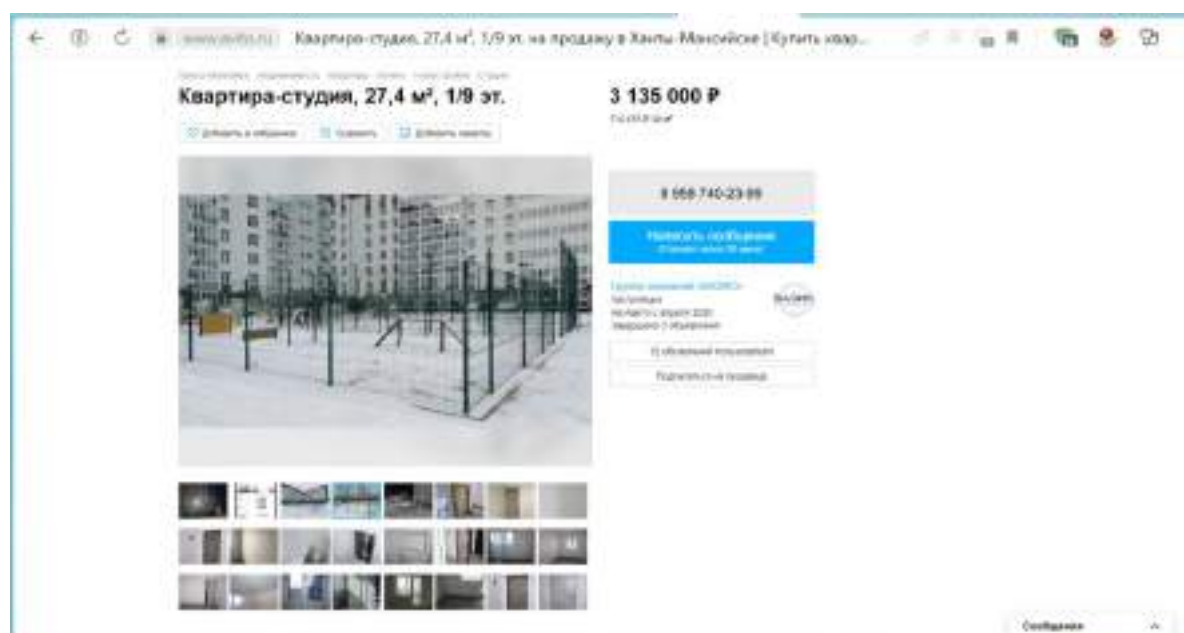
17 минут до государственного учреждения

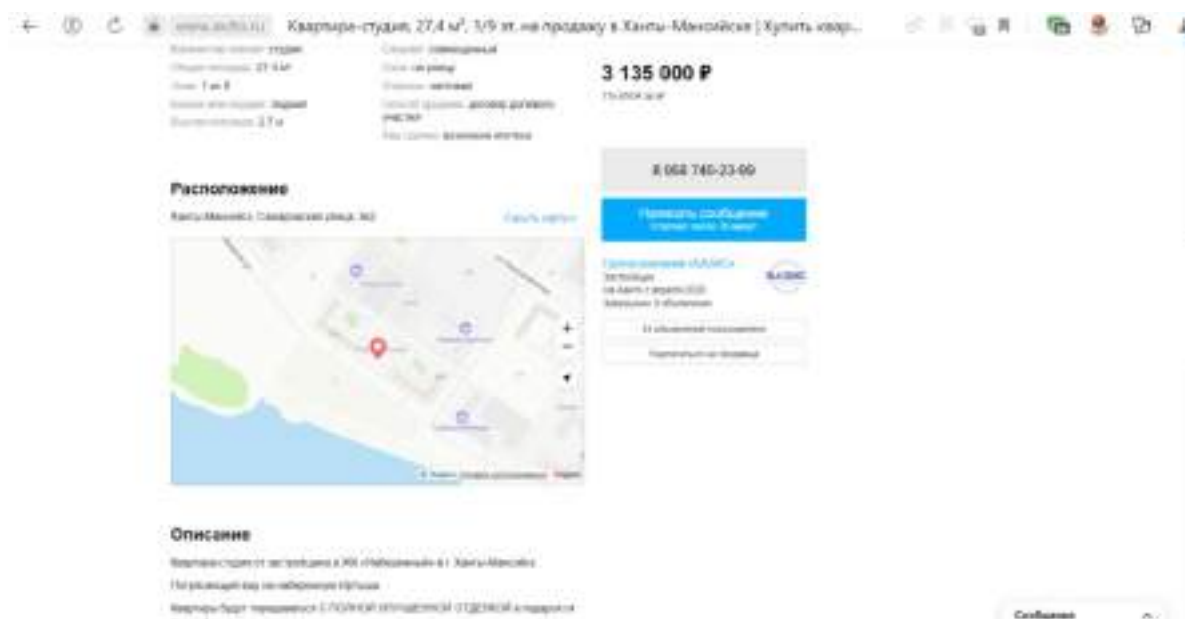
Ставка от 4,35%

<https://hmao.cian.ru/sale/flat/269864639/>



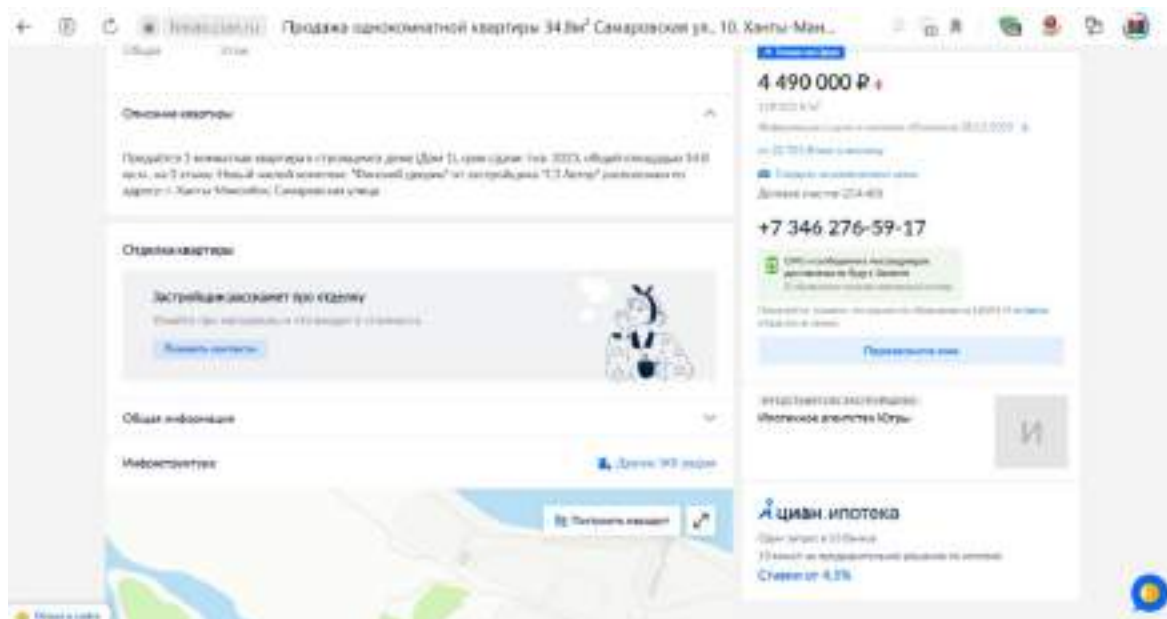
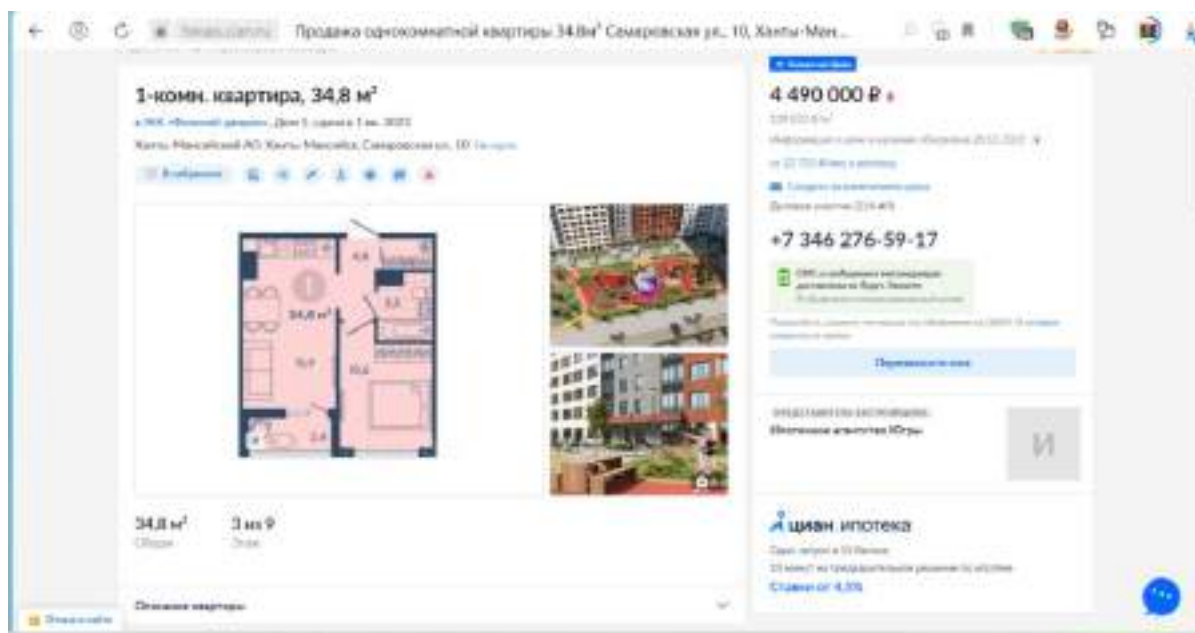
https://www.avito.ru/hanty-mansiysk/kvartiry/kvartira-studiya_274m_19et_2036221784





Объекты-аналоги 1 к.кв.

<https://hmao.cian.ru/sale/flat/279617050/>



<https://hmap.cian.ru/sale/flat/260020686/>

1-комн. квартира, 43,9 м²

в ЖК «Будущий квартал (Ханты-Мансийск) Дом 1, этаж 4 из 10

Ханты-Мансийск ЖК Ханты-Мансийск ул. Елены Сагадуровой, 14 Новострой

[Получить](#)
[Избранное](#)
[Сравнить](#)
[Попросить](#)
[Дополнительно](#)

5 437 000 Р

121 000 Р/м²

Ипотека от 10% и ставка по ипотеке 10,5% (2023) [Р](#)

от 27 346 руб/м в месяц

[5 минут на рассмотрение заявки](#)
 Договор (срок: 20-40)

+7 346 238-51-79


 ЖК в соответствии с законодательством для категории «Будущее. Золотые 3 года» от момента сдачи в эксплуатацию

Планировка, фото, описание, контакты застройщика, отзывы, документы, ипотека от 10%

[Посмотреть фото](#)





43,9 м² Общая

15,2 м² Кухня

15,9 м² Ванная

4 из 10 Этаж

Чистовая Отделка

Описание квартиры

Описание: 1-комнатная квартира в ЖК «Будущий квартал» (Ханты-Мансийск) Дом 1, этаж 4 из 10. Общая площадь 43,9 м². Кухня 15,2 м², ванная 15,9 м². Чистовая отделка.

Ипотека от 10% и ставка по ипотеке 10,5% (2023)
 от 27 346 руб/м в месяц
[5 минут на рассмотрение заявки](#)
 Договор (срок: 20-40)

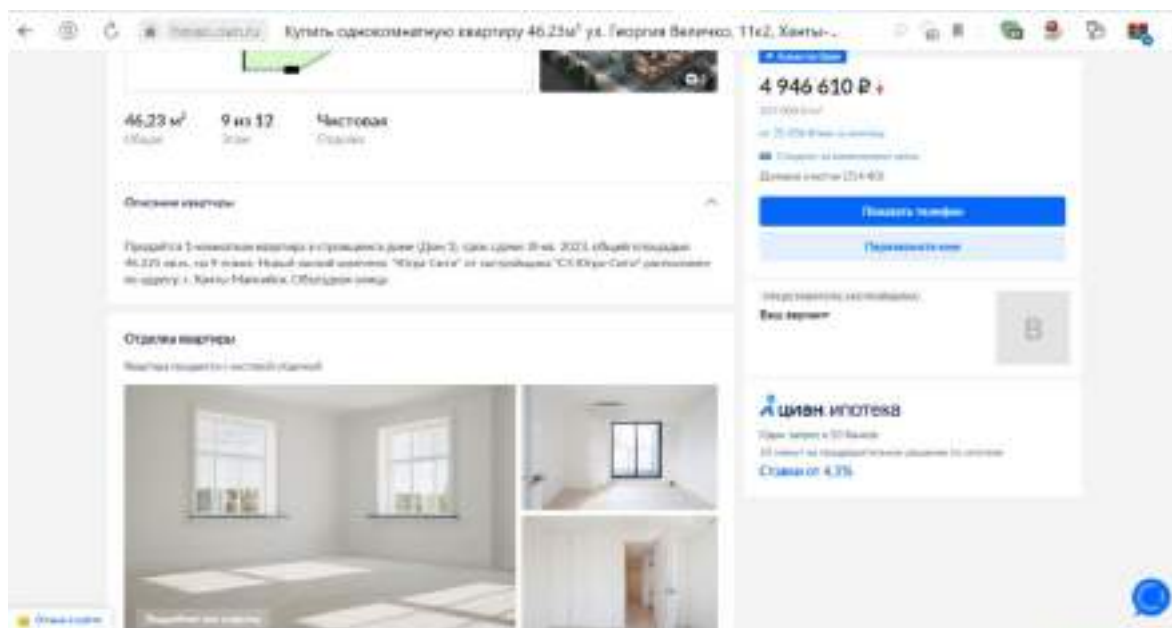
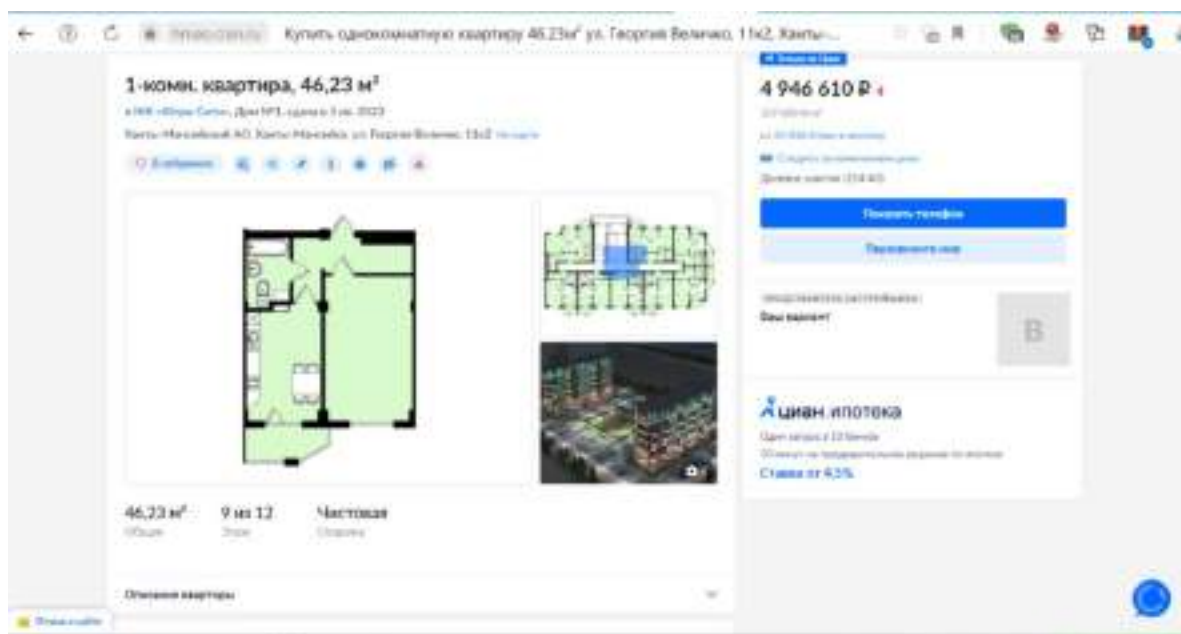

 ЖК в соответствии с законодательством для категории «Будущее. Золотые 3 года» от момента сдачи в эксплуатацию

Планировка, фото, описание, контакты застройщика, отзывы, документы, ипотека от 10%

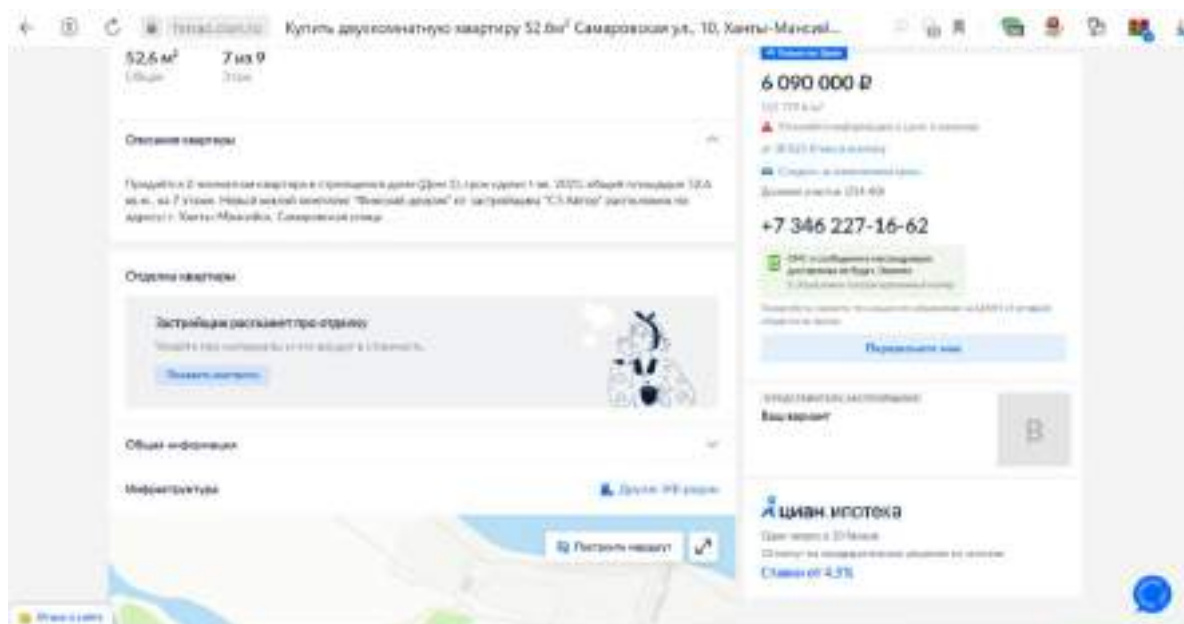
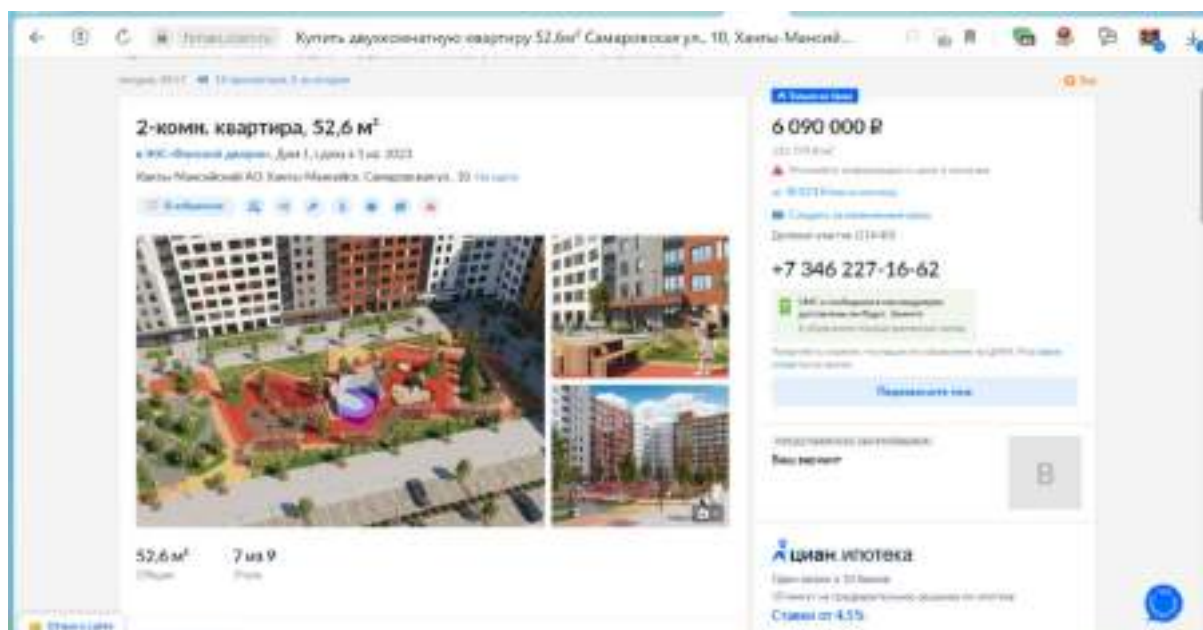
[Посмотреть фото](#)

ЦИАН. ИПОТЕКА
 При зарплате в 10 тысяч
 10 минут на рассмотрение заявки от застройщика
 Ставка от 4,5%

[illegible]

<https://hmap.cian.ru/sale/flat/271522635/>

Объекты-аналоги 2 к.кв.

<https://hmap.cian.ru/sale/flat/280805115/>

<https://hmap.cian.ru/sale/flat/271522833/>

Купить двухкомнатную квартиру 55,17 м² ул. Георгия Велецкого, 15, Ханты-Ма...

2-комн. квартира, 55,17 м²
в ЖК "Югра-Сити", Георгия Велецкого, 15, сдан в 3 кв. 2022.
ЖК "Югра-Сити" АО Ханты-Мансийск, ул. Георгия Велецкого, 15 (на карте)

55,17 м²
Общая

1 из 9
Этаж

Чистовая
Отделка

5 792 850 Р +
от 27 229 тысяч в ипотеку

+7 346 238-53-57

ОМС - официальный застройщик
для покупателей РЖД, Газпром
в соответствии с требованиями закона

Позвоните мне

Информация об застройщике:
Ваш вариант

ЦИАН ипотека
Срок займа от 12 месяцев
Открыть на портале ЦИАН ипотеки для покупки

55,17 м²
Общая

1 из 9
Этаж

Чистовая
Отделка

Описание квартиры

Продается 2-комнатная квартира в здании дома (Георгий Велецкий, 15), сдан в 3 кв. 2022, общей площадью 55,17 кв.м., на 1 этаже. Новый жилой комплекс "Югра-Сити" от застройщика "С.Ю.Групп-Сити" расположен по адресу: г. Ханты-Мансийск, Общественный район.

Отделка квартиры

Квартира полностью отделана и готова к заселению.

5 792 850 Р +
от 27 229 тысяч в ипотеку

+7 346 238-53-57

ОМС - официальный застройщик
для покупателей РЖД, Газпром
в соответствии с требованиями закона

Позвоните мне

Информация об застройщике:
Ваш вариант

ЦИАН ипотека
Срок займа от 12 месяцев
Открыть на портале ЦИАН ипотеки для покупки

<https://hmao.cian.ru/sale/flat/260021108/>

Продажа двухкомнатной квартиры 54,8м² ул. Елены Салавцовой...

Поправка к плану: 10/10/2021

54,8 м² • 211 кв. м • 3 комнаты • 3 туалета

2-комн. квартира, 54,8 м²
в ЖК «Славянский квартал (Битва-Минусинск)» Дом 2, строк 6 кв. 2022
Битва-Минусинск АО Битва-Минусинск ул. Елены Салавцовой 34 На карте

Кухня • Гостиная • Спальня • Ванная • Туалет • Коридор • Балкон

6 950 000 Р

120 м²

Находится в элитном комплексе «Солнечный» в 15 минутах от метро «Лесная».

Смотреть на увеличенном фото

Длина лотка от 10 до 40 м

54,8 м²

Жилая

25,6 м²

Кухня

12,9 м²

Коридор

1 из 12

Этаж

Чистовая

Отделка

Смотреть на увеличенном фото

Остатки квартиры

Видео обзор квартиры

СМ - это сервис по подбору оптимальных условий кредитования для каждого клиента.

Получите заявку

Дополнительно:

ДСН

Защита от мошенничества

Срок от 1 до 3 лет

Сумма от 1 до 10 млн руб

Платежи от 1 до 10 тыс руб

Циан.ипотека

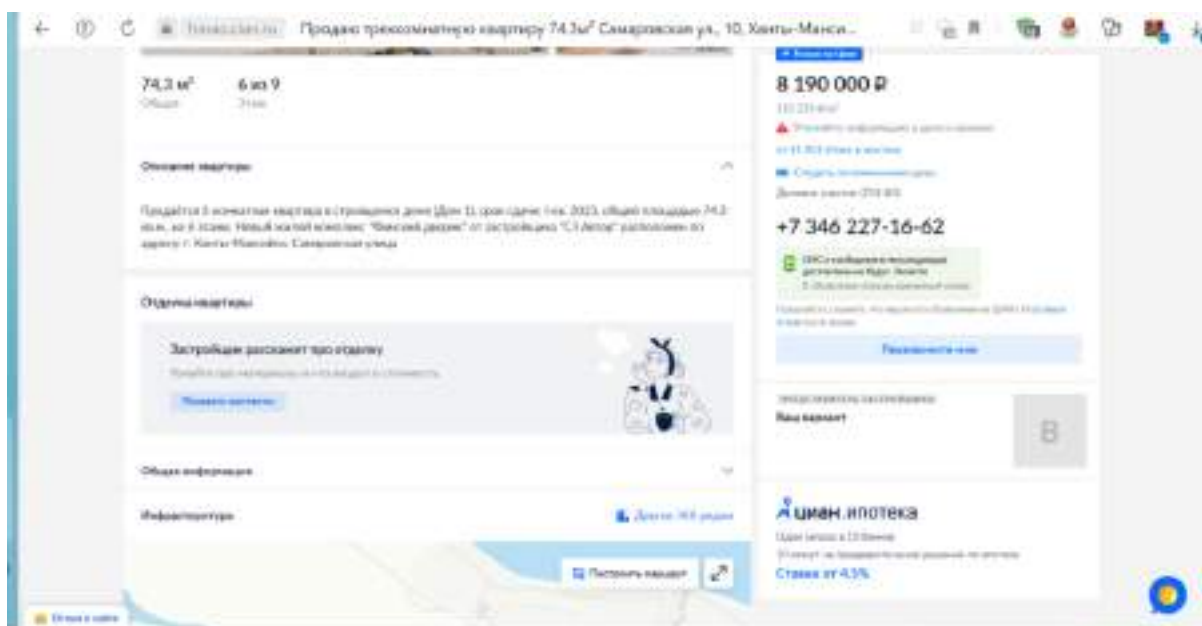
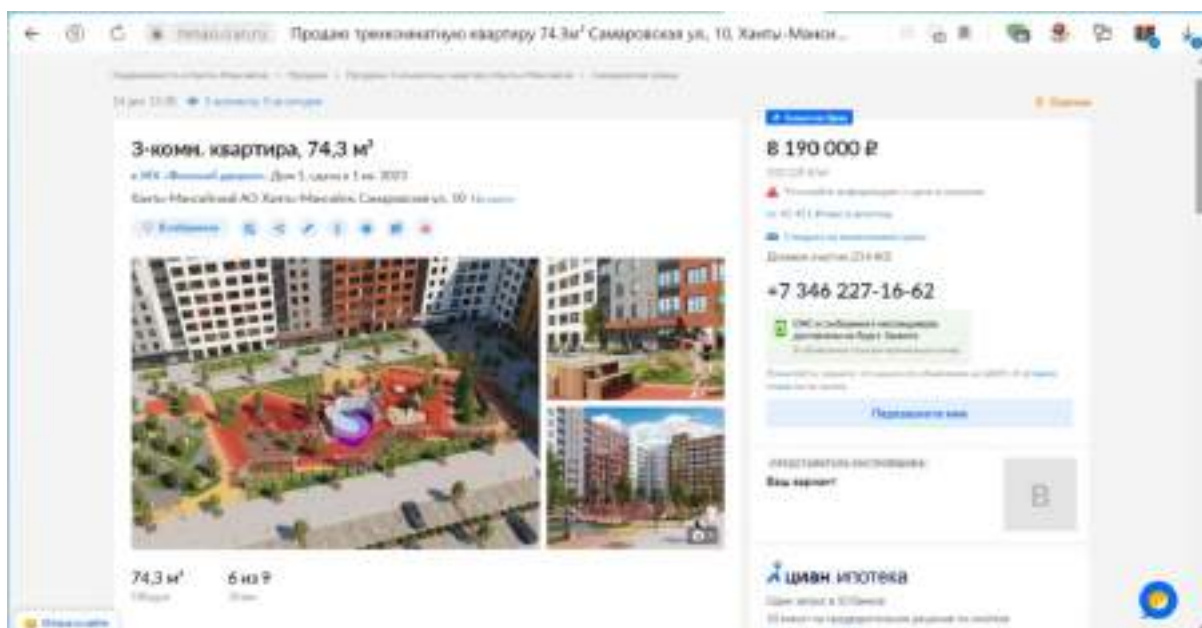
Получить заявку

10 лет от 1 до 10 млн руб

Ставка от 4,5%

Объекты-аналоги 3 к.кв.

<https://hmap.cian.ru/sale/flat/280805021/>



<https://hmap.cian.ru/sale/flat/279253833/>

Купить трехкомнатную квартиру 71м² ул. Георгия Везиного, 13, Хаты-Махсийск, Х...

Информация об объекте: 3-комн. квартира, 71 м², ул. Георгия Везиного, 13, Хаты-Махсийск, Х...

2 дня 12:21 31 بازدید 114 بازدید

3-комн. квартира, 71 м²
ул. Георгия Везиного, 13, Хаты-Махсийск, Х...

71 м²
Общая

34,7 м²
Жилая

14 из 15
Этаж

7 400 000 Р
100-120 кв.м

21 1403 кв.м. в собственности

Сделка с участием ипотеки

Гарантия возврата

+7 346 238-53-82

ОКЗ и ипотека в ипотеку
для покупки в Хаты-Махсийск

Помогите выбрать ипотеку, ипотеку и ипотеку, ипотеку и ипотеку, ипотеку и ипотеку

Позвоните мне

История цен:
Сделка с ипотекой
Позвоните мне 100-120 кв.м
Сделка с ипотекой 100-120 кв.м
Позвоните мне 100-120 кв.м

ЦИАН ИПОТЕКА
Позвоните мне 100-120 кв.м
Позвоните мне 100-120 кв.м
Позвоните мне 100-120 кв.м

71 м²
Общая

34,7 м²
Жилая

14 из 15
Этаж

Описание квартиры

Другие квартиры в этом доме

Позвоните мне

Позвоните мне

Общая информация

Инфраструктура

Позвоните мне

7 400 000 Р
100-120 кв.м

21 1403 кв.м. в собственности

Сделка с участием ипотеки

Гарантия возврата

+7 346 238-53-82

ОКЗ и ипотека в ипотеку
для покупки в Хаты-Махсийск

Помогите выбрать ипотеку, ипотеку и ипотеку, ипотеку и ипотеку, ипотеку и ипотеку

Позвоните мне

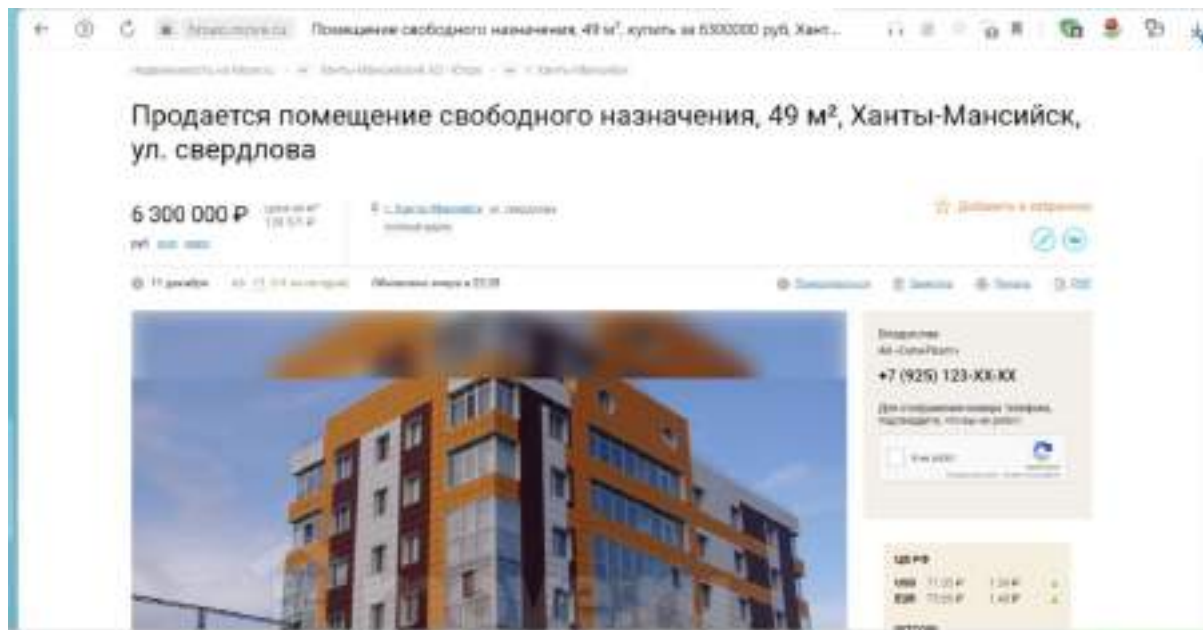
История цен:
Сделка с ипотекой
Позвоните мне 100-120 кв.м
Сделка с ипотекой 100-120 кв.м
Позвоните мне 100-120 кв.м

ЦИАН ИПОТЕКА
Позвоните мне 100-120 кв.м
Позвоните мне 100-120 кв.м
Позвоните мне 100-120 кв.м

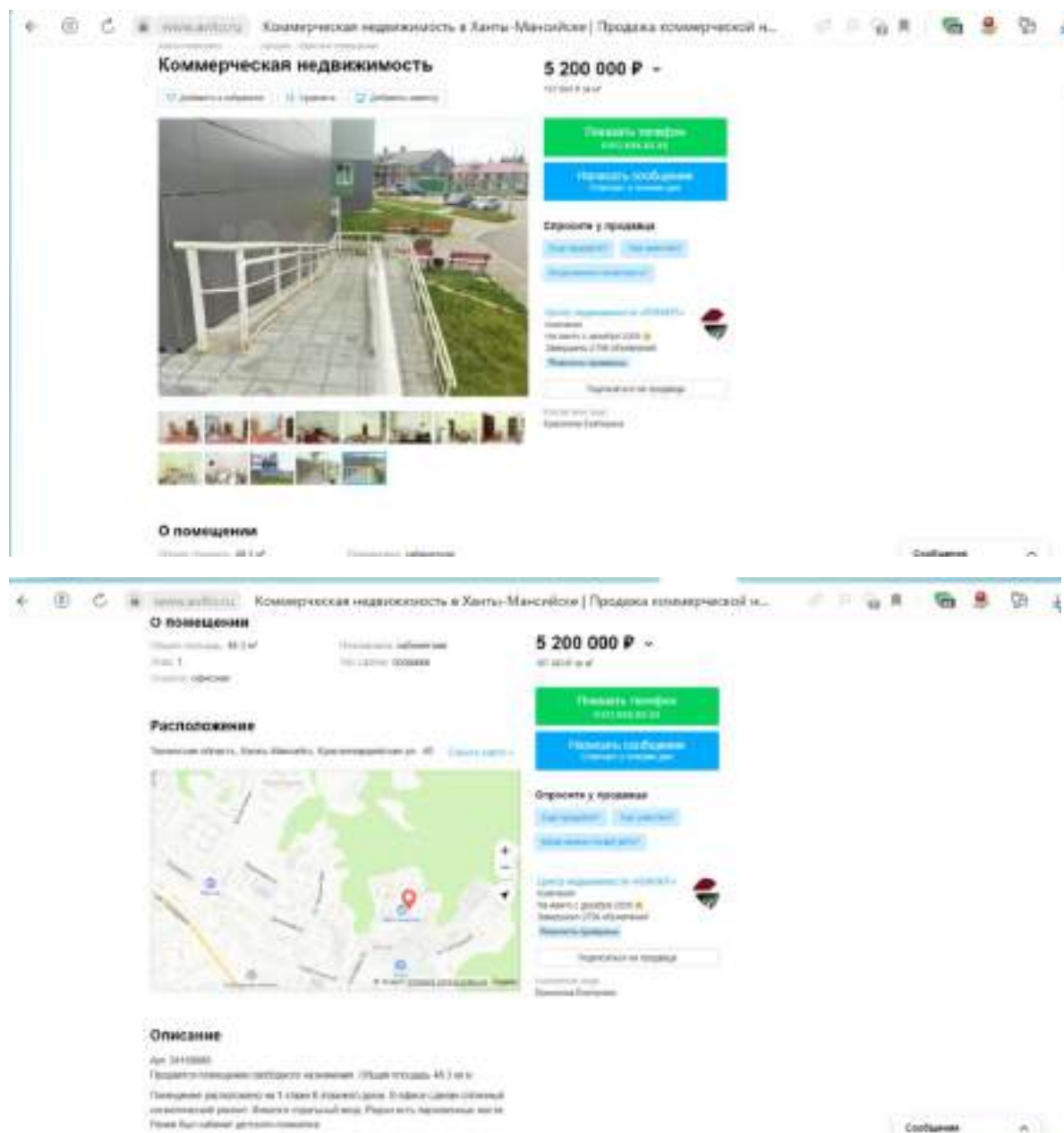
[illegible]

Объекты-аналоги_встроенные помещения

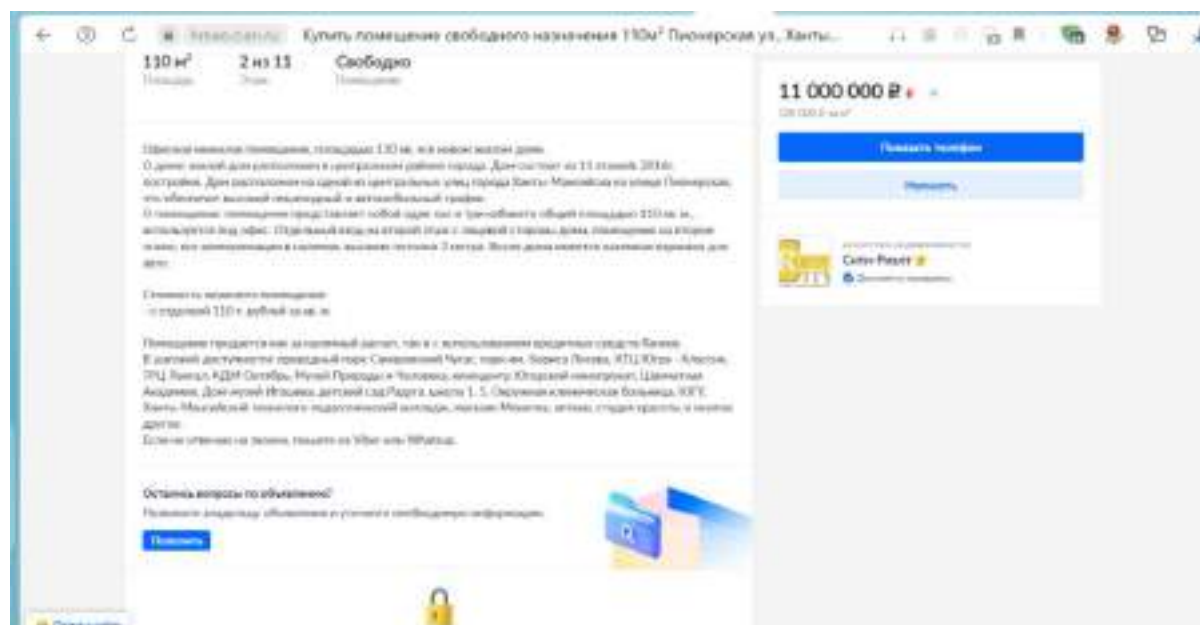
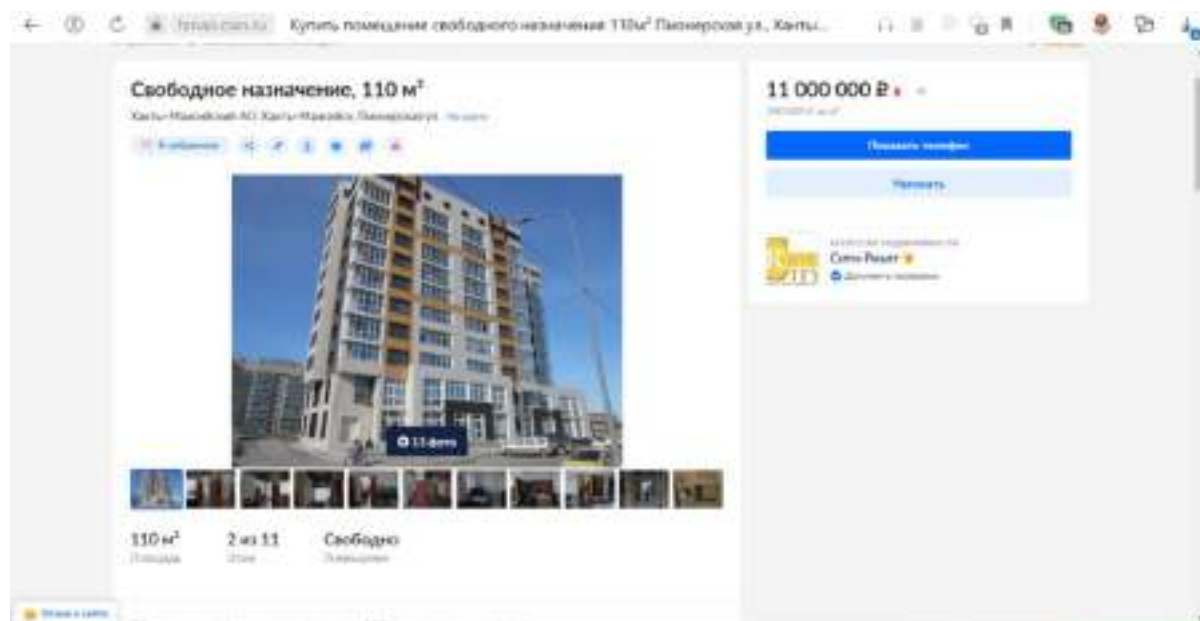
https://hmap.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_49_kvm_tyumenskaya_hanty-mansiysk_ul_sverdlova_6888374888/



https://www.avito.ru/hantymansiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/kommercheskaya_nedvizhimost_2552893172



<https://hmap.cian.ru/sale/commercial/251507703/>



[illegible]



RIGEL



Для получения аналитического резюме назовите код объекта
на дату оценки применять только индекс по КО-ИНВЕСТ

© КО-ИНВЕСТ 2020

Жилые дома серии 14-303-10 / 1.2.5 - секционный с террасами подполья / с раздвижными окнами площадью технических этажей - 0,94 и 0,96										Этажность: 8, Высота, м: 2,8		КС-3					
ОПИСАНИЕ: Количество квартир: 160 в том числе по типовым 3х...40 кв.м - 38,59 кв.м 3х...50 кв.м - 53,35 кв.м 3х...35 кв.м - 67,89 кв.м Средняя общая площадь, кв.м: 52,00 Средняя площадь кухни, кв.м: 7,50 Площадь балконов и лоджий, кв.м: 877,00 Объем гидроизоляционных работ, кв.м: 2490,00										КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ: Фундаменты, полая часть - Железобетонный Стены наружные, боковая отсекла - Железобетонные Стены внутренние, перегородка - Сборные железобетонные. Паркетные - сборные железобетонные / железобетонные Перекрытия и покрытия - Сборные железобетонные							
Остальные сведения конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.																	
КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ										ОБЪЕМ, кв.м	ПЛОЩАДЬ, кв.м	ВЕСО	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕМ В ЦЕЛЫХ			
14693.01.001.1689										3009	942	1689	Р/В кв.м	41 388			
14693.01.001.1685										3009	942	1685	Р/В кв.м	37 188			
14693.01.001.1689 КРОМКА - Рулонная / теплый чердак ПРОЕМЫ - Соса - раздвижные перегородки. Двери - пластиковые ПОДЪЕМ - Деревянные / пластиковые В-ВНУТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА - Массивная паркет / ламинат паркет ОТДЕЛКА НАРУЖНАЯ - Фактурная штукатурка / окраска ПВХ										3009	942	1689	Р/В кв.м	35 626			
краткое наименование части	этаж.	площадь полезная полезная полезная	площадь полезная полезная полезная	площадь полезная полезная полезная	площадь полезная полезная полезная	площадь полезная полезная полезная	площадь полезная полезная полезная	площадь полезная полезная полезная	площадь полезная полезная полезная	площадь полезная полезная полезная	площадь полезная полезная полезная	площадь полезная полезная полезная	площадь полезная полезная полезная	площадь полезная полезная полезная	площадь полезная полезная полезная	площадь полезная полезная полезная	площадь полезная полезная полезная
14693.01.001.1689	2/21.8	11808.1	1205.0	4788.1	179.7	1817.7	2822.8	4788.1	4578.4	658.4	104.7	272.1	515.1	908.8	190.8	759.8	41280.0
14693.01.001.1685	2/58%	28 638	7.20%	17 02%	9.43%	2.82%	6.88%	11.80%	11.06%	1.50%	3.15%	1.30%	1.30%	3.17%	3.40%	1.80%	100.00%
14693.01.001.1685	1/80.0	11979.0	1288.7	4818.8	180.8	1179.8	2802.8	2886.0	2802.8	628.8	1115.3	319.1	520.3	808.2	301.8	761.8	17188.0
14693.01.001.1685	8/50%	32 29%	8.70%	12 04%	5.44%	3.77%	6.58%	6.30%	6.85%	1.80%	3.84%	1.80%	1.40%	2.44%	3.34%	2.38%	100.00%
14693.01.001.1689	2/87.8	12888.0	1276.5	4828.2	187.8	1882.7	2888.8	1887.0	2888.8	888.2	1218.8	388.8	521.8	817.1	300.1	788.8	18888.0
14693.01.001.1689	8/80%	22 79%	8.20%	13 05%	8.21%	3.37%	6.77%	4.45%	6.85%	1.71%	3.70%	1.62%	1.40%	2.80%	8.37%	2.70%	100.00%



* Отличающийся параметр в группе

ЖИЛЫЕ ДОМА 2020
для условий строительства в Московской области, Россия

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

II Единый государственный реестр недвижимости включает следующие сведения:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.07.2021г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101009:819		
Номер кадастрового выезда:	86:12:0101009		
Дата вступления в кадастровый учет:	29.07.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данное отсутствует		
Местоположение:	Хитин-Мокеевский автономный округ - Юрга, г. Хитин-Манайка, ул. Братская, 49		
Площадь:	8641 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.	80088542,99		
Кадастровые номера расположенных в границах земельного участка объектов недвижимости:	86:12:0101009:518, 86:12:0101009:800		
Кадастровый номер:	Земли населенных пунктов		
Наименование земельного участка:	Средствоземельный земельный участок		
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данное отсутствует		
Получатель выписки:	Куликов Мария Сергеевна (представитель правообладателя), Правообладатель: с/х-хоз-во Обществ. с ограниченной ответственностью Спидиз-интервенция гидротехн. "Донная Рука", 8601930548		



ПЕЧАТНЫЙ РЕГИСТРАТОР ФАА	ИЗДАТЕЛЬ С.И.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 2 Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок код объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.07.2021г.			
Кадастровый номер:	86:12:0101009:819		
1 Правообладатель (правообладатели)	1.1 Общество с ограниченной ответственностью Спидиз-интервенция гидротехн. "Донная Рука", ОГРН 1086400012720		
2 Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1 Свидетельство 86:12:0101009:819-86:0101009:1/2021-1 29.07.2021 12:48:35		
3 Документ(ы)-основание	3.3 Договор купли-продажи земельного участка, № 4-333М, датой 30.05.2021 Договор купли-продажи земельного участка, № 44, датой 04.06.2021 Договор купли-продажи земельного участка, № 5-333М, датой 29.06.2021 Договор купли-продажи земельного участка, № 42, датой 04.06.2021 Решение об объединении земельных участков, № 60, датой 13.07.2021		
4 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5 Заявления в судебном порядке права требования:	данное отсутствует		
6 Сведения о погашении в отношении зарегистрированного права:	данное отсутствует		
7 Сведения о наличии раздела об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данное отсутствует		
8 Сведения о включении государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данное отсутствует		
9 Приоритетность в случаях о наличии поступления, из на рассмотрении заявлений о признании государственной регистрации права (перехода, прекращения права, отчуждения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости):	отсутствует		



ПЕЧАТНЫЙ РЕГИСТРАТОР ФАА	ИЗДАТЕЛЬ С.И.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 2 раздела 3	Всего листов раздела 3: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.07.2021г.			
Кадастровый номер:		50:12:0101009-019	
10.	Сведения о возможности государственной регистрации переноса, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель государственного назначения	данных отсутствуют	



Генеральный директор ООО Иванов Иван Иванович	Служащий с и. Иванов Иван Иванович
--	---------------------------------------

Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок на объект недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
29.07.2021г.			
Кадастровый номер:		50:12:0010009-019	
План (чертеж, фото) земельного участка			
			
Масштаб: 1:2000		Полномочия: полномочия	
Генеральный директор ООО Иванов Иван Иванович	Служащий с и. Иванов Иван Иванович	Служащий с и. Иванов Иван Иванович	



ДОГОВОР № 44-ЗХМ
купи-продажи недвижимого имущества

г. Ханты-Мансийск

«14» май 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручья», ОГРН 1208600012720, ИНН 8601070568, место нахождения: 628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра, Ханты-Мансийск г. Чехова ул., дом 27, помещение 1017, в лице Генерального директора Чусовитина Павла Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель принять в собственность и оплатить в соответствии с условиями Договора следующее недвижимое имущество (далее по тексту – Недвижимое имущество):

– **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, площадь 5 425 +/- 17 кв.м, КН 86:12:0101089:814, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 49, расположенного за пределами участка, (далее по тексту – Объект 1).

В Едином государственном реестре недвижимости установлено ограничение прав на имущество – земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:00-6.306;

– **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, площадь 600 +/- 9 кв.м, КН 86:12:0101089:80, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 49, расположенного за пределами участка, (далее по тексту – Объект 2).

В Едином государственном реестре недвижимости установлено ограничение прав на имущество – земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:00-6.306;

– **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов; разрешенное использование: многоквартирные жилые дома, площадь 811 +/- 9 кв.м, КН 86:12:0101089:15, расположенный по адресу: местоположение установлено относительно ориентира по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г.Ханты-Мансийск, ул. Чехова, д. 62-а, расположенного за пределами участка, (далее по тексту – Объект 3).

В Едином государственном реестре недвижимости установлено ограничение прав на имущество – земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:00-6.306.

1.2. На момент заключения Договора Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ограничения (обременения) прав отсутствуют):

по Объекту 1 № 86:12:0101089:814-86/041/2021-1 от 05.05.2021 года;

по Объекту 2 № 86:12:0101089:80-86/041/2021-7 от 02.03.2021 года;

по Объекту 3 № 86:12:0101089:15-86/041/2021-8 от 02.03.2021 года.

1.3. Продавец гарантирует, что до заключения Договора Недвижимое имущество никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запретом не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременено.

1.4. Продавец настоящим подтверждает и гарантирует, что он имеет все права и полномочия для заключения Договора и предоставленная Покупателю информация относительно юридического статуса, реквизитов и правового статуса Недвижимого имущества является полной и достоверной.

1.5. Вступление Договора в силу не обусловлено какими-либо событиями, действиями (бездействиями) Сторон Договора или третьих лиц либо иными обстоятельствами.

1.6. Стороны подтверждают, что Договор не является крупной сделкой, не требует предварительного согласования с иными органами управления Сторон.

2. Цена и Порядок расчетов между Сторонами.

2.1. Цена Недвижимого имущества по соглашению Сторон составляет 182 272 301 (Сто восемьдесят два миллиона двести семьдесят две тысячи триста один) рубль 24 копейки, НДС отсутствует (п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ).

Цена Недвижимого имущества состоит из цены Объектов 1, 2, 3:

2.1.1. Цена Объекта 1 составляет 144 649 975 (Сто сорок четыре миллиона шестьсот сорок девять тысяч девятьсот семьдесят пять) рублей 75 копеек, НДС отсутствует (п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ);

2.1.2. Цена Объекта 2 составляет 15 998 154 (Пятнадцать миллионов девятьсот девяносто восемь тысяч сто пятьдесят четыре) рубля 00 копеек; НДС отсутствует (п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ);

2.1.3. Цена Объекта 3 составляет 21 624 171 (Двадцать один миллион шестьсот двадцать четыре тысячи сто семьдесят один) рубль 49 копеек; НДС отсутствует (п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ).

2.2. Оплата по настоящему договору осуществляется не позднее «30» марта 2023 года. В соответствии с п. 5, ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации ипотека в пользу Продавца не возникает.

2.3. Все расчеты между Сторонами по Договору производятся безналичным порядком посредством перечисления Покупателем денежных средств на счет Продавца.

2.4. Денежные средства считаются уплаченными с момента их поступления на расчетный счет Продавца.

3. Передача Недвижимого имущества, государственная регистрация перехода права собственности.

3.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель принять Недвижимое имущество по акту приема-передачи Недвижимого имущества следующим образом: после подписания Договора и до государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю.

3.2. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации переход прав собственности на Недвижимое имущество к Покупателю подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – орган Росрегистрации) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, при этом право собственности на Недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности.

Для обеспечения осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество Стороны или их уполномоченные представители (на основании нотариально удостоверенной доверенности) обязаны явиться в регистрирующий орган для подачи документов на государственную регистрацию в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества. Подтверждением подачи документов на государственную регистрацию является опись и приеме документов на государственную регистрацию, выданная регистрирующим органом в установленном порядке.

3.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Недвижимое имущество осуществляются в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

3.4. С момента возникновения у Покупателя права собственности на Недвижимое имущество, он осуществляет права владения, пользования и распоряжения Недвижимым имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также несет обязательные платежи в установленном налоговым законодательством Российской Федерации порядке.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. С даты подписания Договора до момента государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю не ухудшать состояние Недвижимого имущества, не сдавать его в аренду, ином, безвозмездное пользование, не обременять иными правами,

сохраняющийся в соответствии с законодательством после перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

4.1.2. Передать Покупателю Недвижимое имущество с подписанием передаточного акта о передаче Недвижимого имущества, согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

4.1.3. В случае приостановления или прекращения государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилое помещение или в случае отказа в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилое помещение, уведомить об этом Покупателя в день, когда Продавец узнал об этом.

В случае прекращения государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Недвижимое имущество или в случае отказа в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Недвижимое имущество вернуть Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в качестве оплаты по настоящему Договору, но не более фактически полученной Продавцом суммы, на счет, указанный в письменном заявлении Покупателя, при условии возврата Недвижимого имущества Продавцу Покупателем.

4.1.4. Самостоятельно или путем привлечения третьих лиц за счет Покупателя, при условии выполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных п. 4.2.2. и п. 4.2.3. Договора, совершать действия, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю, в том числе, подавать и подписывать все необходимые документы, совершать иные действия, направленные на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

Все необходимые документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество подаются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты заключения Договора, при условии получения Продавцом или его представителем подтверждения оплаты Покупателем расходов, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

В случае неисполнения Покупателем обязанностей, указанных в п.п. 4.2.2. и 4.2.3. настоящего Договора, Продавец не несет ответственность за несвоевременное исполнение обязанности, предусмотренной в п. 4.1.4. настоящего Договора.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Оплатить приобретаемое Недвижимое имущество в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре, и принять Недвижимое имущество от Продавца с подписанием акта приема-передачи согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

4.2.2. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю в размере, определяемом в соответствии с действующим на дату подачи всех необходимых документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество законодательством РФ, а также все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество.

4.2.3. Выполнить все необходимые действия, подписать и предоставить Продавцу все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество либо уполномочить посредством выдачи нотариально оформленной доверенности третье лицо на совершение от имени Покупателя действий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и на подписание от имени Покупателя документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество.

4.3. Продавец имеет право:

4.3.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором. Неоплата (неполная оплата) стоимости Квартиры в срок является существенным нарушением настоящего Договора, влекущим право Продавца требовать его расторжения.

4.4. Покупатель имеет право:

4.4.1. Требовать уменьшения стоимости или расторжения Договора в случае нарушения Продавцом пунктов 1.4., 1.5., 4.1.1. настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения приняты на себя обязательства, виновная Сторона возмещает другой Стороне причиненные убытки в полном объеме в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

5.3. Продавец и Покупатель должны приложить все усилия, чтобы путем переговоров разрешить все противоречия или спорные вопросы, возникающие между ними в рамках настоящего договора. Сторонами устанавливается обязательный претензионный порядок разрешения любых спорных вопросов.

6. Порядок разрешения споров.

6.1. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются в соответствии с нормами российского материального и процессуального права.

6.2. По соглашению Сторон, все споры, возникающие между Сторонами, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Продавца.

7. Особые условия.

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством РФ.

В случае расторжения настоящего Договора Продавец обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания соглашения о расторжении настоящего Договора перечислить денежные средства, фактически уплаченные Покупателем в соответствии с п. 2.1 Договора, по реквизитам Покупателя, указанным в разделе 9 Договора.

7.2. Все уведомления и сообщения, которыми Стороны обмениваются по Договору или в связи с выполнением его условий, должны быть оформлены в письменном виде и подписаны соответствующей Стороной и вручаются лично под роспись принимающей Стороне или направляются по почте заказным письмом с уведомлением по адресам, указанным Сторонами в Договоре. Уведомления, сообщения, другие документы, направленные по почте, считаются полученными стороной не позднее 10 календарных дней с даты отправки.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4. Покупатель подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

7.5. Покупатель подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» и участником участников Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

7.6. Возмещение убытков, подлежащих уплате Продавцом, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

8. Заключительные положения.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения обязательств по Договору.

8.2. Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Покупателя, Продавца и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Продавец:
Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У.
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
Место нахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3
ОГРН 1107746237147, ИНН 7704750193, КПП 772501001,
р/с 40701810392000152914 в Банке ГПБ (АО) г. Москва,
ю/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор

/Сукманов Дмитрий Викторович/

М.п. 03.03.2024



Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долгана Ручьев»

628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра, Ханты-Мансийск г, Чехова ул., дом 27, помещение 1017

ОГРН 1208600012720, ИНН 8601070568,

р/с 40702810667460004362

Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк

БИК 047102651

к/с 30101810800000000651

Генеральный директор

 / Чусовитин Павел Владимирович /



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

Произведена государственная регистрация Собственность

Дата регистрации 28.05.2021

Номер регистрации 65:12/010/0089614-05/041/2021-5

Государственная регистрация осуществлена -

Государственный регистратор прав (подпись, и.п.) Макарова В.И. (Ф.И.О.)



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

Произведена государственная регистрация Собственность

Дата регистрации 25.05.2021

Номер регистрации 65:12/010/0090614-05/041/2021-11

Государственная регистрация осуществлена -

Государственный регистратор прав (подпись, и.п.) Макарова В.И. (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу-Югре

Произведена государственная регистрация Собственность

Дата регистрации 25.05.2021

Номер регистрации 65:12/010/009115-05/041/2021-12

Государственная регистрация осуществлена -

Государственный регистратор прав (подпись, и.п.) Макарова В.И. (Ф.И.О.)

ДОГОВОР № 5-ЗХМ
купли-продажи недвижимого имущества

г. Ханты-Мансийск

от 29 июня 2021 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ» (Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00758 выдана ФСФР России 07 сентября 2010 года), в лице Генерального директора Сукманова Дмитрия Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Продавец», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев», ОГРН 1208600012720, ИНН 8601070568, место нахождения: 628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра, Ханты-Мансийск г, Чехова ул., дом 27, помещение 1017, в лице Генерального директора Чусовитина Павла Владимировича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор купли-продажи недвижимого имущества (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель принять в собственность и оплатить в соответствии с условиями Договора следующее недвижимое имущество (далее по тексту – Недвижимое имущество):

- **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: среднетажная жилая застройка, общая площадь 768 +/- 7 кв. м, КН 86:12:0101089:812, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 53, (далее по тексту - Объект 1);

В Едином государственном реестре недвижимости установлено ограничение прав на имущество – земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:00-6.306;

- **земельный участок**, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: под объектом недвижимого имущества – жилым домом, общая площадь 682 +/- 9 кв. м, КН 86:12:0101089:174, адрес объекта: Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, д. 51 (далее по тексту - Объект 2);

В Едином государственном реестре недвижимости установлено ограничение прав на имущество – земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:00-6.306.

1.2. На момент заключения Договора Недвижимое имущество принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается записью регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ограничения (обременения) прав отсутствуют):

по Объекту 1 № 86:12:0101089:812-86/041/2021-3 от 07.06.2021 года;

по Объекту 2 № 86:12:0101089:174-86/041/2021-6 от 07.06.2021 года.

1.3. Продавец гарантирует, что до заключения Договора Недвижимое имущество никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или какими-либо иными обязательствами не обременено.

1.4. Продавец настоящим подтверждает и гарантирует, что он имеет все права и полномочия для заключения Договора и предоставленная Покупателю информация относительно юридического статуса, реквизитов и правового статуса Недвижимого имущества является полной и достоверной.

1.5. Вступление Договора в силу не обусловлено какими-либо событиями, действиями (бездействиями) Сторон Договора или третьих лиц либо иными обстоятельствами.

1.6. Стороны подтверждают, что Договор не является крупной сделкой, не требует предварительного согласования с иными органами управления Сторон.

2. Цена и Порядок расчетов между Сторонами.

2.1. Цена Недвижимого имущества по соглашению Сторон составляет **22 692 500 (Двадцать два миллиона шестьсот девяносто две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек**, НДС отсутствует (п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ).

Цена Недвижимого имущества состоит из цены Объектов 1, 2;

2.1.1. Цена Объекта 1 составляет **12 019 200** (Двадцать миллионов девятнадцать тысяч двести) рублей 00 копеек, НДС отсутствует (п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ);

2.1.2. Цена Объекта 2 составляет **10 673 300** (Десять миллионов шестьсот семьдесят три тысячи триста) рублей 00 копеек, НДС отсутствует (п.п. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ);

2.2. Оплата по настоящему договору осуществляется не позднее «30» марта 2023 года. В соответствии с п. 5, ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации ипотека в пользу Продавца не возникает.

2.3. Все расчеты между Сторонами по Договору производятся без наличным порядком посредством перечисления Покупателем денежных средств на счет Продавца.

2.4. Денежные средства считаются уплаченными с момента их поступления на расчетный счет Продавца.

3. Передача Недвижимого имущества, государственная регистрация перехода права собственности.

3.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель принять Недвижимое имущество по акту приема-передачи Недвижимого имущества следующим образом: после подписания Договора и до государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество от Продавца к Покупателю.

3.2. В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации переход права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – орган Росрегистрации) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, при этом право собственности на Недвижимое имущество возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности.

Для обеспечения осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество Стороны или их уполномоченные представители (на основании нотариально удостоверенной доверенности) обязаны явиться в регистрирующий орган для подачи документов на государственную регистрацию в срок не позднее 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания акта приема-передачи Недвижимого имущества. Подтверждением подачи документов на государственную регистрацию является опись о приеме документов на государственную регистрацию, выданная регистрирующим органом в установленном порядке.

3.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности к Покупателю на Недвижимое имущество осуществляются в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

3.4. С момента возникновения у Покупателя права собственности на Недвижимое имущество, он осуществляет права владения, пользования и распоряжения Недвижимым имуществом в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также несет обязательные платежи в установленном налоговым законодательством Российской Федерации порядке.

4. Права и обязанности Сторон.

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. С даты подписания Договора до момента государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю не ухудшать состояние Недвижимого имущества, не сдавать его в аренду, наем, безвозмездное пользование, не обременять иными правами, сохраняющимися в соответствии с законодательством после перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

4.1.2. Передать Покупателю Недвижимое имущество с подписанием передаточного акта о передаче Недвижимого имущества, согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

4.1.3. В случае приостановления или прекращения государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилое помещение или в случае отказа в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Нежилое помещение, уведомить об этом Покупателя в день, когда Продавец узнал об этом.

В случае прекращения государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Недвижимое имущество или в случае отказа в государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Недвижимое имущество вернуть Покупателю денежные средства, полученные от Покупателя в качестве оплаты по настоящему Договору, но не более фактически полученной Продавцом суммы, на счет, указанный в письменном заявлении Покупателя, при условии возврата Недвижимого имущества Продавцу Покупателем.

4.1.4. Самостоятельно или путем привлечения третьих лиц за счет Покупателя, при условии выполнения Покупателем обязанностей, предусмотренных п. 4.2.2. и п. 4.2.3. Договора, совершать действия, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое

имущество к Покупателю, в том числе, подавать и подписывать все необходимые документы, совершать иные действия, направленные на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

Все необходимые документы на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество подаются в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты заключения Договора, при условии получения Продавцом или его представителем подтверждения оплаты Покупателем расходов, связанных с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю.

В случае неисполнения Покупателем обязанностей, указанных в п.п. 4.2.2. и 4.2.3. настоящего Договора, Продавец не несет ответственность за несвоевременное исполнение обязанности, предусмотренной в п. 4.1.4. настоящего Договора.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Оплатить приобретаемое Недвижимое имущество в соответствии с условиями, указанными в настоящем Договоре, и принять Недвижимое имущество от Продавца с подписанным актом приема-передачи согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

4.2.2. Оплатить государственную пошлину за государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество к Покупателю в размере, определяемом в соответствии с действующим на дату подачи всех необходимых документов на государственную регистрацию перехода права собственности на Недвижимое имущество законодательством РФ, а также все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности на Недвижимое имущество.

4.2.3. Выполнить все необходимые действия, подписать и предоставить Продавцу все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество либо уполномочить посредством выдачи нотариально оформленной доверенности третье лицо на совершение от имени Покупателя действий в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и на подписание от имени Покупателя документов, необходимых для государственной регистрации перехода права собственности на Недвижимое имущество.

4.3. Продавец имеет право:

4.3.1. В одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств, указанных в п.2.1. Договора, в объеме и в сроки, определенные настоящим Договором. Неоплата (неполная оплата) стоимости Квартиры в срок является существенным нарушением настоящего Договора, влекущим право Продавца требовать его расторжения.

4.4. Покупатель имеет право:

4.4.1. Требовать уменьшения стоимости или расторжения Договора в случае нарушения Продавцом пунктов 1.4., 1.5., 4.1.1. настоящего Договора.

5. Ответственность Сторон.

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения принятых на себя обязательств, виновная Сторона возмещает другой Стороне причиненные убытки в полном объеме в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Возмещение убытков не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору.

5.3. Продавец и Покупатель должны приложить все усилия, чтобы путем переговоров разрешить все противоречия или спорные вопросы, возникающие между ними в рамках настоящего договора. Сторонами устанавливается обязательный претензионный порядок разрешения любых спорных вопросов.

6. Порядок разрешения споров.

6.1. Споры, вытекающие из Договора, рассматриваются в соответствии с нормами российского материального и процессуального права.

6.2. По соглашению Сторон, все споры, возникающие между Сторонами, подлежат рассмотрению в суде по месту нахождения Продавца.

7. Особые условия.

7.1. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, установленном настоящим Договором и законодательством РФ.

В случае расторжения настоящего Договора Продавец обязуется в течение 10 (Десяти) рабочих дней со дня подписания соглашения о расторжении настоящего Договора перечислить:

денежные средства, фактически уплаченные Покупателем в соответствии с п. 2.1 Договора, по реквизитам Покупателя, указанным в разделе 9 Договора.

7.2. Все уведомления и сообщения, которыми Стороны обмениваются по Договору или в связи с выполнением его условий, должны быть оформлены в письменном виде и подписаны соответствующей Стороной и вручаются лично под роспись принимающей Стороне или направляются по почте заказным письмом с уведомлением по адресам, указанным Сторонами в Договоре. Уведомления, сообщения, другие документы, направленные по почте, считаются полученными стороной не позднее 10 календарных дней с даты отправки.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

7.4. Покупатель подтверждает, что на момент заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев закрытых паевых инвестиционных фондов, управление которыми осуществляет Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

7.5. Покупатель подтверждает, что на момент заключения Договора не является участником Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» и участником участников Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

7.6. Возмещение убытков, подлежащих уплате Продавцом, в случае нарушения условий Договора, осуществляется непосредственно за счет собственных средств Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ».

8. Заключительные положения.

8.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения обязательств по Договору.

8.2. Договор составлен и подписан в 3 (Трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для Покупателя, Продавца и для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

9. Адреса, реквизиты и подписи Сторон:

Продавец:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»

Место нахождения: 119334, Россия, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корпус 3

ОГРН 1107746237147, ИНН 7704750193, КПП 772501001,

р/с 40701810392000152914 в Банке ГПБ (АО) г. Москва,

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

Генеральный директор

М.п.

/Сукманов Дмитрий Викторович/

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев»

628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра, Ханты-Мансийск г. Чехова ул., дом 27, помещение 1017

ОГРН 1208600012720, ИНН 8601070568,

р/с 40702810667460004362

Западно-Сибирское отделение №8647 ПАО Сбербанк

БИК 047102651

к/с 30101810800000000651

Генеральный директор

М.п.

/Чусовитин Павел Владимирович/

ДКУМЕНТ ВЕРСИЯ
В ЭЛЕКТРОННОМ ЦЕПЕ



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	
Проведена государственная регистрация	Собственность
Дата регистрации	12.07.2021
Номер регистрации	50:12:0101060-012-05/041/2021-7
Государственная регистрация осуществлена	
Государственный регистратор прав	 (подпись, м.п.) Мосовин И.А. (Ф.И.О.)

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре	
Проведена государственная регистрация	Собственность
Дата регистрации	12.07.2021
Номер регистрации	50:12:0101060-174-05/041/2021-10
Государственная регистрация осуществлена	
Государственный регистратор прав	 (подпись, м.п.) Мосовин И.А. (Ф.И.О.)

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 42**

г.Ханты-Мансийск

« 04 » 06 2021 г.

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска, в дальнейшем именуемый «Продавец», в лице исполняющего обязанности заместителя директора, начальника земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска Петровича Дениса Николаевича, действующего на основании доверенности от 12.04.2021 №10/21, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» в лице генерального директора Чусовитина Павла Владимировича, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе и признании претендентов участниками аукциона от 28.05.2021, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101089:807 площадью 73 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Красноармейская, с видом разрешенного использования: благоустройство территории, категория земель: земли населенных пунктов (далее по тексту – Земельный участок).

1.2. Обременения и ограничения использования земельного участка: в границах участка расположены сети электроснабжения ВЛ-0,4 кВ, в непосредственной близости к границе земельного участка расположены сети электроснабжения КЛ-0,4 кВ.

Земельный участок расположен в границе зоны с особыми условиями использования территории с реестровым номером 86:00-6.306.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Покупатель обязан:

2.1.1. Оплатить цену Земельного участка в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

2.1.2. В течение одного рабочего дня после оплаты цены Земельного участка предоставить Продавцу копии соответствующих платежных поручений и выписку из банка по лицевому счету Покупателя, подтверждающую списание денежных средств со счета Покупателя, с отметкой банка Покупателя.

2.1.3. Обеспечить беспрепятственный доступ к инженерным коммуникациям - сетям электроснабжения, расположенным на Участке, указанным в пункте 1.2 настоящего Договора, ресурсоснабжающим организациям в пределах полномочий, установленных законодательством.

2.2. Продавец обязан:

2.2.1. Обеспечить проведение государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок по Договору в срок не позднее пяти рабочих дней с момента подписания Договора.

2.2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней после предоставления Покупателем документов, указанных в пункте 2.1.2. Договора, передать Покупателю Земельный участок по акту приема-передачи.

2.3. Права, обязанности и ответственность Сторон, не предусмотренные Договором, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Земельного участка в соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе и признании претендентов участниками аукциона от 28.05.2021 составляет 160 600,00 (Сто шестьдесят тысяч шестьсот) рублей 00 копеек.

3.2. Задаток, внесенный Покупателем на расчетный счет Продавца, в размере 32 120,00 (Тридцать две тысячи сто двадцать) рублей 00 копеек засчитывается в оплату приобретаемого Земельного участка.

3.3. Порядок и срок расчетов:

3.3.1. Оплата цены Земельного участка производится в течение 10 календарных дней со дня подписания Договора в безналичном порядке путем перечисления Покупателем всей суммы, указанной в пункте 3.1. Договора, без учета НДС, за вычетом суммы задатка, по следующим реквизитам:

кор.счет 40102810245370000007

расчетный счет 031006430000000018700 в УФК по ХМАО (ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКА, л/с 04873038430) в РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК// УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре г.Ханты-Мансийск

БИК 007162163

ИНН 8601044624/КПП 860101001

ОКТМО 71871000

КБК 46111406012040000430.

В строке назначение платежа указывать «Оплата по договору купли-продажи № от».

3.3.2. Датой оплаты Покупателем указанных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.3.3. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок несет Покупатель.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Продавец не несет ответственности за недостоверность сведений, предоставленных ему Покупателем, в том числе сведений, вошедших в Договор, включая приложения к нему.

4.2. В случае любой просрочки платежа, предусмотренного п.п. 3.3.1. Договора, Покупатель выплачивает Продавцу пени в размере 0,1 % от цены Земельного участка за каждый день просрочки до момента фактической оплаты или расторжения Договора.

4.3. Расторжение Договора не освобождает Покупателя от уплаты пеней в случае, если расторжение произведено вследствие нарушения Покупателем своих обязательств по Договору.

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

5. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

5.1. Договор считается заключенным с момента подписания его Сторонами.

6. УРЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗНОГЛАСИЙ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе выполнения Сторонами условий настоящего Договора, будут разрешаться посредством проведения переговоров между Сторонами, а при невозможности урегулирования разногласий - в судебном порядке по месту нахождения Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска.

6.2. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-мансийскому автономному округу - Югре.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска
628011, ул.Калинина, 26,
г.Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра,
тел. (3467) 32-59-70
р/с 03231643718710008700
к/с 40102810245370000007
БАНК: РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК// УФК
по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре г.Ханты-Мансийск,
Получатель - УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
(Депфин города Ханты-Мансийска,
ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И
АРХИТЕКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКА,
л/с 461.04.001.2), БИК 007162163,
ИНН 8601044624, КПП 860101001

ПОКУПАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев»
628007, Ханты-Мансийск,
ул.Чехова, д.27, пом.1017
ОГРН:1208600012720
ИНН:8601070568
КПП:860101001



Петрченко Д.Н.



Чусовитин П.В.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к договору купли-продажи земельного участка
от «__» _____ 2021 г. № _____

г.Ханты-Мансийск

«__» _____ 2021 г.

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска, в дальнейшем именуемый «Продавец», в лице исполняющего обязанности заместителя директора, начальника земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска Петроченко Дениса Николаевича, действующего на основании доверенности от 12.04.2021 №10/21 передает, а общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» в лице генерального директора Чусовитина Павла Владимировича, именуемый в дальнейшем «Покупатель», принимает:

земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101089:807 площадью 73 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Красноармейская, с видом разрешенного использования: благоустройство территории, категория земель: земли населенных пунктов.

Участок передается в состоянии, пригодном для использования.

Передал:

Департамент градостроительства
и архитектуры Администрации
города Ханты-Мансийска

Принял:

Общество с ограниченной
ответственностью
Специализированный застройщик
«Долина Ручьев»



Петроченко Д.Н.

М.П.



Чусовитин П.

**ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ
ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 44**

г.Ханты-Мансийск

« 24 » 06 2021 г.

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска, в дальнейшем именуемый «Продавец», в лице исполняющего обязанности заместителя директора, начальника земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска Петроченко Дениса Николаевича, действующего на основании доверенности от 12.04.2021 №10/21, с одной стороны, и общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» в лице генерального директора Чусовитина Павла Владимировича, именуемый в дальнейшем «Покупатель», с другой стороны, а совместно именуемые «Стороны», в соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе и признании претендентов участниками аукциона от 28.05.2021, заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец продает, а Покупатель покупает земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101089:810 площадью 47 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г.Ханты-Мансийск, ул.Красноармейская, с видом разрешенного использования: благоустройство территории, категория земель: земли населенных пунктов (далее по тексту – Земельный участок).

1.2. Обременения и ограничения использования земельного участка: в границах участка инженерные сети отсутствуют, в непосредственной близости к границе участка расположены сети электроснабжения ВЛ-0,4 кВ, КЛ-0,4 кВ.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Покупатель обязан:

2.1.1. Оплатить цену Земельного участка в порядке, предусмотренном разделом 3 настоящего Договора.

2.1.2. В течение одного рабочего дня после оплаты цены Земельного участка предоставить Продавцу копии соответствующих платежных поручений и выписку из банка по лицевому счету Покупателя, подтверждающую списание денежных средств со счета Покупателя, с отметкой банка Покупателя.

2.2. Продавец обязан:

2.2.1. Обеспечить проведение государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок по Договору в срок не позднее пяти рабочих дней с момента подписания Договора.

2.2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней после предоставления Покупателем документов, указанных в пункте 2.1.2. Договора, передать Покупателю Земельный участок по акту приема-передачи.

2.3. Права, обязанности и ответственность Сторон, не предусмотренные Договором, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством.

3. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Цена Земельного участка в соответствии с Протоколом рассмотрения заявок на участие в аукционе и признании претендентов участниками аукциона от 28.05.2021 составляет 103 400,00 (Сто три тысячи четыреста) рублей 00 копеек.

3.2. Задаток, внесенный Покупателем на расчетный счет Продавца, в размере 20 680,00 (Двадцать тысяч шестьсот восемьдесят) рублей 00 копеек засчитывается в оплату приобретаемого Земельного участка.

3.3. Порядок и срок расчетов:

3.3.1. Оплата цены Земельного участка производится в течение 10 календарных дней со дня подписания Договора в безналичном порядке путем перечисления Покупателем всей суммы, указанной в пункте 3.1. Договора, без учета НДС, за вычетом суммы задатка, по следующим реквизитам:

кор.счет 40102810245370000007

расчетный счет 03100643000000018700 в УФК по ХМАО (ДЕПАРТАМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКА, л/с 04873038430) в РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК// УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре г.Ханты-Мансийск

БИК 007162163

ИНН 8601044624/КПП 860101001

ОКТМО 71871000

КБК 46111406012040000430.

В строке назначение платежа указывать «Оплата по договору купли-продажи № от».

3.3.2. Датой оплаты Покупателем указанных платежей считается дата поступления денежных средств на расчетный счет Продавца.

3.3.3. Все расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок несет Покупатель.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Продавец не несет ответственности за недостоверность сведений, предоставленных ему Покупателем, в том числе сведений, вошедших в Договор, включая приложения к нему.

4.2. В случае любой просрочки платежа, предусмотренного п.п. 3.3.1. Договора, Покупатель выплачивает Продавцу пени в размере 0,1 % от цены Земельного участка за каждый день просрочки до момента фактической оплаты или расторжения Договора.

4.3. Расторжение Договора не освобождает Покупателя от уплаты пеней в случае, если расторжение произведено вследствие нарушения Покупателем своих обязательств по Договору.

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

5. ДЕЙСТВИЕ ДОГОВОРА

5.1. Договор считается заключенным с момента подписания его Сторонами.

6. УРЕГУЛИРОВАНИЕ РАЗНОГЛАСИЙ

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть в процессе выполнения Сторонами условий настоящего Договора, будут разрешаться посредством проведения переговоров между Сторонами, а при невозможности урегулирования разногласий - в судебном порядке по месту нахождения Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска.

6.2. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации и Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ханты-мансийскому автономному округу - Югре.

8. АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ:

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска
628011, ул.Калинина, 26,
г.Ханты-Мансийск, ХМАО-Югра,
тел. (3467) 32-59-70
р/с 03231643718710008700
к/с 40102810245370000007
БАНК: РКЦ ХАНТЫ-МАНСИЙСК// УФК
по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре г.Ханты-Мансийск,
Получатель - УФК по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
(Депфин города Ханты-Мансийска,
ДЕПАРТАМЕНТ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И
АРХИТЕКТУРЫ АДМИНИСТРАЦИИ
ГОРОДА ХАНТЫ-МАНСИЙСКА,
п/с 461.04.001.2), БИК 007162163,
ИНН 8601044624, КПП 860101001

ПОКУПАТЕЛЬ:

Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев»
628007, Ханты-Мансийск,
ул.Чехова, д.27, пом.1017
ОГРН:1208600012720
ИНН:8601070568
КПП:860101001
Генеральный директор



Петроченко Д.Н.



Чусовитин П.В.

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ

к договору купли-продажи земельного участка

от «04» 06 2021 г. № 44

г. Ханты-Мансийск

«04» 06 2021 г.

Департамент градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска, в дальнейшем именуемый «Продавец», в лице исполняющего обязанности заместителя директора, начальника земельного управления Департамента градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска Петроченко Дениса Николаевича, действующего на основании доверенности от 12.04.2021 №10/21 передает, а общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Долина Ручьев» в лице генерального директора Чусовитина Павла Владимировича, именуемый в дальнейшем «Покупатель», принимает:

земельный участок с кадастровым номером 86:12:0101089:810 площадью 47 кв.м, расположенный по адресу: Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, с видом разрешенного использования: благоустройство территории, категория земель: земли населенных пунктов.

Участок передается в состоянии, пригодном для использования.

Передал:

Департамент градостроительства
и архитектуры Администрации
города Ханты-Мансийска

Принял:

Общество с ограниченной
ответственностью
Специализированный застройщик
«Долина Ручьев»



М.П. Петроченко Д.Н.



Чусовитин П.В.

Кому **Обществу с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик**

«Долина Ручьев»

(наименование застройщика (фамилия, имя, отчество - для граждан,
полное наименование организации - для юридических лиц),

628007, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д. 8, пом. 194

(его почтовый индекс и адрес, адрес электронной почты)

**РАЗРЕШЕНИЕ
на строительство**

Дата 30 августа 2021

№ 86 - Ру 86312000 - 19 - 2021

**Департамент градостроительства и архитектуры Администрации
города Ханты-Мансийска**

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти или органа исполнительной власти субъекта
Российской Федерации, или органа местного самоуправления, осуществляющих выдачу разрешения на строительство
Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом")

в соответствии со **статьей 51** Градостроительного кодекса Российской Федерации, разрешает:

1.	Строительство объекта капитального строительства	✓
	Реконструкцию объекта капитального строительства	—
	Работы по сохранению объекта культурного наследия, затрагивающие конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта	—
	Строительство линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	—
	Реконструкцию линейного объекта (объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта)	—
2.	Наименование объекта капитального строительства (этапа) в соответствии с проектной документацией	«Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Красноармейская в г. Ханты-Мансийске»
	Наименование организации, выдавшей положительное заключение экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	ООО БСтЭ «Гарантия»
	Регистрационный номер и дата выдачи положительного заключения экспертизы проектной документации и в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, реквизиты приказа об утверждении положительного заключения государственной экологической экспертизы	№86-2-1-2-047541-2021 от 25.08.2021
3.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	86:12:0101089:819 86:12:0101089:7

	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в пределах которого (которых) расположен или планируется расположение объекта капитального строительства	86:12:0101089		
	Кадастровый номер реконструируемого объекта капитального строительства	-		
3.1.	Сведения о градостроительном плане земельного участка	Градостроительный план земельного участка №РФ-86-2-12-0-00-2021-0147, выдан Департаментом градостроительства и архитектуры Администрации города Ханты-Мансийска от 11.08.2021		
3.2.	Сведения о проекте планировки и проекте межевания территории	-		
3.3.	Сведения о проектной документации объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, проведению работ по сохранению объекта культурного наследия, при которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта	Проектная документация, шифр СП020-12.20-00 разработана ООО «Спецпроект» г. Екатеринбург в 2020 г.		
4.	Краткие проектные характеристики для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта: Наименование объекта капитального строительства, входящего в состав имущественного комплекса, в соответствии с проектной документацией:			
	Общая площадь (кв.м.):	13696,95	Площадь участка (кв. м):	8411,0 21,0
	Объем (куб.м.):	48376,40	в том числе подземной части (куб.м):	4087,10
	Количество этажей (шт.):	9	Высота (м):	-
	Количество подземных этажей (шт.):	1	Вместимость (чел.):	-
	Площадь застройки (кв.м.):	1680,7		
	Иные показатели:	Общая площадь квартир – 8062,53 кв.м. Площадь квартир – 7632,59 кв.м. Количество квартир – 140 шт., в том числе: квартиры-студия – 7 шт.; 1-ком. – 42 шт.; 2-ком. – 63 шт.; 3-ком. – 28 шт.; Общая площадь офисных помещений – 1218,59 кв.м.		
5.	Адрес (местоположение) объекта:	Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Красноармейская, 49 (строительный адрес)		
6.	Краткие проектные характеристики линейного объекта:			
	Категория: (класс)	-		
	Протяженность:	-		

Мощность (пропускная способность, грузооборот, интенсивность движения):	—
Тип (КЛ, ВЛ, КВЛ), уровень напряжения линий электропередачи	—
Перечень конструктивных элементов, оказывающих влияние на безопасность:	—
Иные показатели:	—

Срок действия настоящего разрешения — до 30 сентября 2023 г.
в соответствии с Проектом организации строительства: Шифр: СП020-12.20-00-ПОС

И.о. начальника управления
градостроительной деятельности
Департамента градостроительства
и архитектуры Администрации города
Ханты-Мансийска

(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)

30 08 2021 г.




(подпись)

А.А. Пономарев
(дублирование подписи)

Действие настоящего разрешения продлено

до " " 20 г.

(должность уполномоченного лица органа, осуществляющего выдачу
разрешения на строительство)

(подпись)

(дублирование подписи)

" " 20 г.

М.П.



**СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ
ПРОЕКТИРОВЩИК**

Свидетельство №0276-2019-С.1-6671096527 от 22 августа 2019 г.

Заказчик – ООО Специализированный застройщик «Долина Ручьев»

**Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными
помещениями по ул. Красноармейская в г. Ханты-Мансийске**

Проектная документация

Раздел 2 «Схема планировочной организации земельного участка»

СП020-12.20-00-ПЗУ

Том 2

Генеральный директор

В.Л. Прохоров

Главный инженер проекта

В.Л. Прохоров

Изм.	№ док	Подп.	Дата

2021

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Рис. № подл.	

										2															
Обозначение					Наименование					Примечание															
СП020-12.20-00-ПЗУ.С					Содержание тома																				
СП020-12.20-00-ПЗУ.ПЗ					Пояснительная записка																				
					<u>Ссылочные и прилагаемые документы</u>																				
					<u>Графические материалы</u>																				
СП020-12.20-00-ПЗУ, лист 1					Схема размещения проектируемой территории. Схема планировочных ограничений. М 1:500																				
лист 2					Схема планировочной организации земельного участка М 1:500																				
лист 3					Разбивочный план М 1:500																				
лист 4					План организации рельефа М 1:500																				
лист 5					План земляных масс. М 1:500																				
лист 6					Сводный план инженерных сетей. М 1:500																				
лист 7					Схема организации движения транспорта. М 1:500																				
лист 8					Узлы примыканий. Детали покрытий																				
Изм.		Коп. у		Лист		№ док.		Подп.		Дата		СП020-12.20-00-ПЗУ.С													
Составил		Давидкина		Лист		№ док.		Подп.		Дата		Содержание тома													
Проверил		Годовых		Лист		№ док.		Подп.		Дата															
ГИП		Прохоров		Лист		№ док.		Подп.		Дата															
Н.контр.		Годовых		Лист		№ док.		Подп.		Дата															
Изм. № подл.		Подп. и дата		Взам. инв. №		Изм. № подл.		Подп. и дата		Взам. инв. №		Стадия Лист Листов П 1 1  СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ПРОЕКТИРОВЩИК													

8

**5. Технико-экономические показатели земельного участка,
предоставленного для размещения объекта капитального
строительства.**

Технико-экономические показатели площадки проектирования приведены
в таблице 2.

Таблица 2

Наименование	Площадь показателя, м. кв.	Процент	Примечание
Площадь в границах благоустройства	9458	100	
Площадь застройки	1941,1	20,5	
Площадь твердых покрытий	6857,0	72,5	
Площадь озеленения, включая конструкции клумб	659,9	7,0	

Изм.	Коп. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

СП020-12.20-00-ПЗУ.ПЗ

Лист

6

Бухгалтерский баланс
на 30 ноября 2022 г.

		Коды		
		0710001		
Дата (число, месяц, год)		30	11	2022
Организация	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОЛИНА РУЧЬЕВ"	по ОКПО		
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН 8601070568		
Вид экономической деятельности	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД 2 68.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности	Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКФС / ОКФС 12300 16		
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ 384		
Местонахождение (адрес) 628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра зю, Ханты-Мансийск г, Шевченко ул, д. № 8, пом. 1004				
Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☒ ДА ☐ 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	Наименования показателя	Код	На 30 ноября 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	7 522	6 080	-
	в том числе:				
	Право пользования активом		7 522	6 080	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	78 922	20 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	3 928	275	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	11 685	366 013	-
	в том числе:				
	задолженность дольщиков		-	366 013	-
	Итого по разделу I	1100	102 058	392 368	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	864 465	308 363	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	78 754	14 040	-
	Дебиторская задолженность	1230	663 040	34 214	-
	в том числе:				
	задолженность дольщиков		600 942	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	14 450	14 450	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 428	110 355	-

Прочие оборотные активы	1260	4	78	-
Итого по разделу III	1200	1 623 129	490 500	-
БАЛАНС	1600	1 725 187	862 868	-

Форма 0710001 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 ноября 2022 г.	На 31 декабря 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(9 710)	(1 105)	-
	Итого по разделу III	1300	(9 700)	(1 095)	10
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	781 754	902 885	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1 504	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	7 522	372 003	-
	в том числе:				
	обязательства по аренде		7 522	6 080	-
	Итого по разделу IV	1400	790 780	674 758	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	81 787	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	252 378	209 205	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	609 942	-	-
	в том числе:				
	обязательства перед дольщиками		609 942	-	-
	Итого по разделу V	1500	944 107	209 205	-
	БАЛАНС	1700	1 725 187	882 868	10

Руководитель _____
(подпись)

Мазырин Андрей
Вячеславович
(расшифровка подписи)

15 декабря 2022 г.

Кредиторские займы и кредиты по состоянию на 30.11.2022 г. - строка баланса 1510

Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженная на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Сумма погашения основного долга	Сумма погашения процентов
1	РЕГИОН (Девелопмент Д.У. ЗПИФ объединенный Астерис ООО	63 523 300,00	18 202 984,38		31.07.2023	20,00		
2								
3								
4								
5								
6								
7								
Итого:		63 523 300,00	18 202 984,38					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженная на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Сумма погашения основной суммы	Сумма погашения процентов
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
Итого:		0,00	0,00					

Генеральный директор

Чусовитский П.В.

подпись

[подпись]

Долгосрочные займы и кредиты по состоянию на 30.11.2022 г. - строка баланса 1410

Кредиты и займы

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженная на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Сумма погашения основного долга	Сумма погашения процентов
1	ПАО СБЕРБАНК	633 417 000,00	9 049 719,31	26.10.2021	28.12.2023	средневозвращенная, между базисной и минимумом локатора	по графику	по графику
2	ПАО СБЕРБАНК	30 000 000,00	2 883 688,83	27.12.2021	28.12.2023	15,50	по графику	по графику
3	ПАО СБЕРБАНК	34 822 400,00	4 738 288,15	08.02.2022	28.12.2023	15,50	по графику	по графику
4	ПАО СБЕРБАНК	51 820 037,00	145 734,99	14.10.2022	28.12.2023	средневозвращенная, между базисной и минимумом локатора	по графику	по графику
5								
Итого:		750 069 437,00	17 588 431,38					

Векселя

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма) векселя, руб.	Сумма процентов, отраженная на балансе, руб.	Дата выпуска	Дата погашения	Процентная ставка, %	Сумма погашения основной суммы	Сумма погашения процентов
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
Итого:		0,00	0,00					

Генеральный директор

Чусовитский П.В.

подпись

[подпись]

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Долина Ручьев»**

628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шенченко, д.8, пом.1004, <https://dolinaruchev.ru>
р/сч 40702810667460004362 в Западно-Сибирском банке ПАО Сбербанк г.Тюмень,
к/сч 30101810800000000651, ИНН/КПП 8601070568/860101001, ОГРН 1208600012720

«30» ноября 2022 г. № 491/4

Генеральному директору
ООО УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФН «Стройпроект»,
Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Настоящим письмом сообщая, что по состоянию на 30.11.2022 г. на балансе ООО «Специализированный застройщик «Долина ручьев» отражены следующие земельные участки:

№ п/п	Наименование	Сумма, руб.
1	ЗУ площадью 171 кв.м. кад номер 86:12:0101089:808, г.ХМ, ул. Патрокса Лумумбы	398 200,00
2	ЗУ площадью 8411 +/- 21 кв.м. кад номер 86:12:0101089:819, г.ХМ, ул. Красноармейская, 49	205 404 801,24
3	ЗУ площадью 85 кв.м. кад номер 86:12:0101089:809, г.ХМ, ул. Красноармейская	209 000,00

Земельный участок 86:12:0101089:819 сформирован после объединения нижеуказанных участков:

Кадастровый номер	Площадь, м.кв
86:12:0101089:812	768,00
86:12:0101089:174	682,00
86:12:0101089:814	5 425,00
86:12:0101089:80	600,00
86:12:0101089:15	811,00
86:12:0101089:807	73,00
86:12:0101089:810	47,00

Генеральный директор УО

П.В. Чусовитин

П.В. Чусовитин



Исп. Кравцова Т.Г.
89505017539

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Долина Ручьев»**

628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, пом.1004, <https://dolinaruchey.ru>
р/сч 40702810667460004362 в Западно-Сибирском банке ПАО Сбербанк г.Тюмень,
к/сч 30101810800000000651, ИНН/КПП 8601070568/860101001, ОГРН 1208600012720

«30» ноября 2022 г. № 491/3

Генеральному директору
ООО УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФН «Стройпроект»,
Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

ООО «Специализированный застройщик «Долина Ручьев» направляет информацию о структуре коммерческих расходов за период с января 2022 г. по ноябрь 2022 г. по объекту «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Красноармейская в г. Ханты-Мансийске»:

№ п/п	Статья затрат	Сумма
1	Техинвентаризация и паспортизация	136 903,41
2	Регистрация и оформление в собственность	540 486,72
3	Реклама	11 794 602,14
4	Агентская комиссия	331 050,00
5	Коммунальные услуги	117 975,98
6	Итого	12 921 018,25

Генеральный директор УО



П.В. Чусовитин



**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Долина Ручьев»**

628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, пом.1004, <https://dolinaruchev.ru>
р/сч 40702810667460004362 в Западно-Сибирском банке ПАО Сбербанк г. Тюмень,
к/сч 30101810800000000651, ИНН/КПП 8601070568/8601010001, ОГРН 1208600012720

«30» ноября 2022 г. № 491/а

Генеральному директору
ООО УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФН «Стройпроект»,
Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

ООО «Специализированный застройщик «Долина Ручьев» уведомляет Вас, что на 30.11.2022 г. по проданным квартирам и помещениям следующая информация:

Студии – 5 шт.; 165,3* кв. м.
Однокомнатные квартиры – 33 шт.; 1317,78* кв. м.
Двухкомнатные квартиры – 44 шт.; 2471,81* кв. м.
Трехкомнатные квартиры – 13 шт.; 1004,39* кв. м.
Коммерческие помещения – не реализованы.

Генеральный директор УО

П.В. Чусовитин

*Площадь без учета балконов

Исп. Крашова Т.Г.
89505017529

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Долина Ручьев»**

628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, пом.1004, <https://dolinaruchev.ru>
р/сч 40702810667460004362 в Западно-Сибирском банке ПАО Сбербанк г.Тюмень,
к/сч 30101810800000000651, ИНН/КПП 8601070568/860101001, ОГРН 1208600012720

«30» ноября 2022 г. № 491/1

Генеральному директору
ООО УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФН «Стройпроект»,
Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

ООО «Специализированный застройщик «Долина Ручьев» информирует Вас о планируемых сроках реализации проекта строительства «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Красноармейская в г. Ханты-Мансийске»:

№ п/п	Наименование	Плановая дата выполнения
1	Получение разрешения на ввод дома в эксплуатацию	30.12.2022
2	Раскрытие Эскроу-счетов	25.01.2023
3	Передача ключей собственникам	30.06.2023

Генеральный директор УО



П.В. Чусовитин

Исп. Крашова Т.Г.
89505017539

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Долина Ручьев»**

628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, пом.1004, <https://dolinaruchyev.ru>
р/сч 40702810667460004362 в Западно-Сибирском банке ПАО Сбербанк г.Тюмень,
к/сч 30101810800000000651, ИНН/КПП 8601070568/860101001, ОГРН 1208600012720

«30» ноября 2022 г. № 491/5

Генеральному директору
ООО УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФН «Стройпроект»,
Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

ООО «Специализированный застройщик «Долина Ручьев» направляет плановый прогноз оставшихся затрат на строительство объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Красноармейская в г. Ханты-Мансийске»:

№ п/п	Статья затрат	Сумма	В т.ч. НДС	Период оплаты
1	Внутренние инженерные сети.			Декабрь 2022
2	Котельная.	5 487 413,90		
3	Приборы освещения, приборы учета	1 173 756,30		
4	Доп. работы (подсветка вывесок, пиццалаги)	150 000,00		
5	Договор на аварийное прикрытие электрической части	60 000,00		
6	ПНР котельной	25 000,00		
7	Пожарная сигнализация	1 152 394,63		
8	Сети связи	3 100 626,54	516 771,09	
9	Лифтовое оборудование, диспетчеризация	1 310 200,00		
10	Фасады	4 091 298,08	681 883,01	
11	Поставка оконных конструкций и витражей	9 825 213,73	1 637 535,62	
12	Оконные конструкции и витражи	8 303 004,81		
13	Чистовая отделка помещений, входные двери	4 625 551,41		
14	Доп. работы по отделке МОП	3 200 000,00		
15	Навигация	115 180,00		
16	Гирлянда	30 900,00		
17	Декоративное панно	601 239,50		
18	Отделка Шоу рум	500 000,15		
19	Цоколь, отмостка	362 963,84		
20	Благоустройство. Сети освещения	337 341,61		
21	Удорожание по благоустройству	5 985 000,00		
22	Покраска гаража	150 000,00		
23	Отражающие конструкции	902 580,00		
24	Лестницы, перила	1 177 078,50		
25	Тех. присоединение			
26	Электроснабжение постоянное	847 238,87		

25	Деревянные конструкции	1 845 000,00		
26	Договор на аварийное прикрытие электрической части	60 000,00		Январь 2023
27	ПНР котельной	25 000,00		
28	Навигация	102 510,20		
29	Наружные сети ливневой канализации	5 544 687,82	924 114,64	
30	Декоративное панно	541 115,55		Февраль 2023
31	Аварийное прикрытие электрической части	60 000,00		
32	ПНР котельной	25 000,00		
33	ПНР котельной	25 000,00		Март 2023

Генеральный директор УО



П.В. Чусовитин

Исп. Кравцова Т.Г.
89505017539

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Долина Ручьев»**
628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, пом.1004, <http://dolinaruchyev.ru>
р/сч 40702810667460004362 в Западно-Сибирском банке ПАО Сбербанк г.Тюмень,
к/сч 30101810800000000651, ИНН/КПП 8601070568/860101001, ОГРН 1208600012720

«30» ноября 2022 г. № 491/6

Генеральному директору
ООО УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФН «Стройпроект»,
Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Настоящим письмом уведомляю о текущем состоянии проекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Красноармейская в г. Ханты-Мансийске»

На текущий момент на строительной площадке выполнены следующие работы:

- Подготовительные работы – 100%
- Забивка свай – 100%
- Устройство ростверков – 100%
- Каркас – 100%
- Наружные стены – 100%
- Оконные конструкции – 100%
- Остекление лоджий – 100%
- Устройство фасадов – 95%
- Устройство кровли – 100%
- Внутренние перегородки – 100%
- Устройство полов – 100%
- Черновая отделка стен – 100%
- Отопление – 95%
- Водоснабжение – 95%
- Вентиляция – 95%
- Электроснабжение – 90%
- Газификация – 100%
- Наружные сети электроснабжения – 100%
- Наружные сети водоснабжения – 100%
- Наружные сети канализации – 100%
- Наружные сети газификации – 100%
- Наружные сети ливневой канализации – 100%
- Наружные сети дренажа – 100%
- Благоустройство – 100%
- Монтаж лифтового оборудования – 95%
- Слаботочные сети – 95%
- Пожарная сигнализация – 100%
- Архитектурная подсветка – 95%
- Чистовая отделка – 85%

Генеральный директор УО



Чусовитин Павел Владимирович

**Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Долина Ручьев»**

628007, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Шевченко, д.8, пом.1004, <https://dolinaruchyev.ru>
р/сч 40702810667460004362 в Западно-Сибирском банке ПАО Сбербанк г.Тюмень,
к/сч 30101810800000000651, ИНН/КПП 8601070568/860101001, ОГРН 1208600012720

«30» ноября 2022 г. № 491/7

Генеральному директору
ООО УК «ОРЕОЛ»
Д.У. ЗПИФН «Стройпроект»,
Сукманову Д.В.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

Настоящим письмом уведомляю Вас о количестве проданных жилых помещений за период с 01.10.2021 по 30.11.2022г. по проекту «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями по ул. Красноармейская в г. Ханты-Мансийске»:

Период	Количество ДДУ	Площадь, кв. м.*	Средняя цена, руб.	Продажи, руб.
октябрь 2021	30	1745,76	114460,2	199 820 000,00
ноябрь 2021	15	754,27	119784,7	90 350 000,00
декабрь 2021 г.	12	612,6	123 804,7	75 842 800,00
январь 2022 г.	7	300,25	122 756	36 857 088,00
февраль 2022 г.	6	317,83	125 665	39 940 000,00
март 2022 г.	7	374,77	126 842,9	47 540 700,00
апрель 2022 г.	5	265,12	138 287,4	36 660 000,00
май 2022 г.	0	0	0	-
июнь 2022 г.	2	113,07	136 906	15 480 000,00
июль 2021 г.	3	144,19	155 836	22 470 000,00
август 2022 г.	1	33,06	166 062	5 490 000,00
сентябрь 2022 г.	1	38,24	151 020	6 290 000,00
октябрь 2022 г.	1	38,24	155 820	6 440 000,00
ноябрь 2022 г.	5	221,88	156 621	34 751 000,00
Итого	95	4959,28	124 601,07	617 931 588,00

Генеральный директор УО



П.В. Чусовитин

*Площадь без учета балконов
Исп. Кряжцова Т.Г.
89505017539









**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

№ 210005-035-000195 от 02.11.2021 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Правлением ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energo Garant.ru.

Согласно Страхователя заключил настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях, подтверждаемых приложением от Страховщика настоящего Договора страхования и опиской страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик:	ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23 ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104015 и ПАО Сбербанк г. Москва к/с 301018104000000000225 БИК 044525225
2. 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 АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко
3. Объект страхования:	3.1. 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.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признавший 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. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицом вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, влекущее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам пропорцию в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отмены по которым выплаты до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп. 5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2022 г. 5.3. При неуплате (исковой уплате) страховой премии и установленной п. 5.2 срок действия Договора считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115285, г. Москва, ул. Баминская, д.26, стр.4
+7 (495) 625-77-77 ИНН 7728178839
info@absolut.ru КПП 772901001
www.absolut.ru

ПОЛИС № 022-073-007976/21

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007976/21 от 28.12.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страхования в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolut.ru/polidentan/strahovanie-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Белова Елена Николаевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	198097, г. Санкт-Петербург, пр. Станчек, д. 34, корп. 1, кв. 4
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ПРЕЛИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не устанавливается
ПОРЯДОК ПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременная, безмиллионная оплата. Возмещение премия Страхователем страховой премии (персона или сферного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указанный в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первой страховой премии (при оплате в рассрочку) в указанный срок, Страховщик имеет право расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или ответить в оплату суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2022 г. по «31» декабря 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности является имущественный интерес, связанный с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательности возмещения причиненных ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный наступил в заданную дату решение арбитражного суда или признанный Страхователем факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действительности (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Страховой случай признается наступившим, если одновременно выполняются следующие условия: 1. Действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований федерального закона, федерального стандарта оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приводящим к нарушению оценщиком требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (умышленные) ошибки, небрежность,疏忽, опущения, приведшие к искажению результатов оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при извержении и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, в том числе к неадекватному или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателя о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены в Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателем понимается письменные претензии и/или требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причине и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в пределах причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
по полису Договору № 022-073-007976/21 от 28.12.2021г.



(Подпись Е.И.)

Страхователь:
Белова Елена Николаевна

(Белова Е.Н.)

«28» декабря 2021г.

В настоящем Отчете пронумеровано,
прошнуровано, скреплено печатью и подписью
166 (Сто шестьдесят шесть) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

