Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»

Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/20-150

от 28 мая 2020 года

Оценка справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.

Исполнитель отчета

Попов И.А.

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
Сопроводительное письмо	3
I. Общие сведения	4
1.1. Задание на оценку	4
1.2. Применяемые стандарты оценки	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	6
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	7
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствие со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	8
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	8
1.7. Основные факты и выводы	8
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	9
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	9
II. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	11
III. Описание объекта оценки	13
3.1. Общие положения	13
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки	13
3.3. Общие понятия	14
3.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
3.5. Финансовая информация должника	17
3.5.1. Анализ финансовых результатов должника	17
3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств должника	19
3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности	25
3.6. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки	32
IV. Анализ рынка объекта оценки	33
4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2018 г.	33
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития по итогам 2019 г.	34
4.3. Основные тенденции социально - экономического развития в 2019 г.	47
4.4. Прогноз социально-экономического развития РФ	48
4.5. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должника	59
4.6. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)	65
4.7. Анализ предложений по продаже долгов (дебиторской задолженности, требований и т.п.)	70
V. Методология оценки	73
5.1. Общие положения	73
5.2. Общие понятия оценки	73
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	73
5.4. Согласование результатов оценки	75
5.5. Выбор подходов и методов оценки	76
VI. Описание процесса оценки объекта оценки	78
6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	78
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом	84
6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом	84
6.4. Согласование результатов оценки	84
VII. Выводы	85
VIII. Перечень литературы	86
Приложение	87

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

«28» мая 2020 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 150 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.

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

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

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

Оценка проведена по состоянию на **28 мая 2020 года.**

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

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

Согласно условиям Технического задания № 150 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что итоговая величина справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

72 517 000
(Семьдесят два миллиона пятьсот семнадцать 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 № 150 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.

1. Объект оценки (точное описание).

Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.

Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Дополнительное соглашение № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	291 899 610,97 руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 199 804 000 руб.; - величина начисленных процентов –92 095 610,97 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.; - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	На дату оценки не определена

2. Имущественные права на объект оценки. Право требования по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

4. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

5. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

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

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

8. Дата оценки. Оценка по состоянию на ***28 мая 2020 г.***

9. Срок проведения оценки. Не позднее ***28 мая 2020 г.***

10. Допущения, на которых должна основываться оценка:

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными;
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете;
- определение количественных и качественных характеристик Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» проводилось на основе данных последней официально опубликованной отчетности эмитента на 31.03.2020 г.;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

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

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

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

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

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

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

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

ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

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

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

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

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

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

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

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

Применяемые стандарты.

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

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

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

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

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

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

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

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

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

К прочим допущениям относится следующее:

1. Оценщик исходит из допущения о том, что с последней даты составления отчетности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» до даты оценки (28.05.2020 г.) существенных изменений, связанных с непропорциональным (с позиции ликвидности и ценности составляющих) изменением статей активов и обязательств, не произошло. Все произошедшие изменения носили равновесный характер – изменение статей активов компенсировалось аналогичным изменением статей обязательств с сохранением (или незначительным изменением) базовых показателей ликвидности баланса.

2. График погашения основной суммы задолженности и начисленных процентов определен на основании данных письма Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.

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

Сведения о заказчике оценки

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Почтовый адрес	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30 марта 2010 года

Сведения об оценщике

Общие сведения об Оценщике	**Попов Игорь Александрович** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (НП «АРМО») Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 3237-18 от 06.09.2018 г. Регистрационный № 2095 от 06.09.2018 г. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке Государственной академии промышленного менеджмента имени Н.П. Пастухова ПП-I № 608624, выдан 03.07.2010 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003160-1 от 07.02.2018 г. Стаж работы оценщиком с 2010 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	igor.popov@ramb-price.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр. 1, БЦ Галатекс, 4 этаж.
Саморегулируемая организация оценщиков	**Попов Игорь Александрович** Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.

Сведения об оценщике	
Страхование гражданской ответственности	**Попов Игорь Александрович** Полис страхования ответственности № 190005-035-000184, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.

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

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

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

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

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

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

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

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Техническое задание № 150 к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.
Дата составления отчета	28 мая 2020 г.
Порядковый номер отчета	УКО-ТЮ/20-150

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г. Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Дополнительное соглашение № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	291 899 610,97руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 199 804 000 руб.; - величина начисленных процентов –92 095 610,97 руб.

Наименование характеристики	Значение
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.; - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	На дату оценки не определена

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

Результаты оценки

Наименование объекта/подход	Доходный подход, руб.	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Затратный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.	72 517 000	не использовался	не использовался	72 517 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности и в иных случаях - для расчета стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда. 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 объекта оценки

При определении стоимости объекта оценки использовались исходные данные, полученные от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень исходных данных

Наименование документа	Вид документа
Договор № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.	копия
Дополнительное соглашение № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.	копия
Бухгалтерский баланс Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2011 г. по 31.03.2020 г.	копия
Отчеты о прибылях и убытках Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» с 31.12.2011 г. по 31.03.2020 г.	копия
Письмо Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	копия

Источник: 1. Данные Заказчика.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

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

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

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

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта

оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

Данные из открытых источников[1], 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.

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

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

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

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

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

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

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

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

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

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

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

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

Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Право требования по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

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

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки не представлены.

Обременения, связанные с объектом оценки.

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

юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

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

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

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право требования на объект оценки, принадлежащее владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра», скидки на фактическую общею долевую собственность на права требования и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

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

3.3. Общие понятия

Право требования задолженности как объект оценки.

1. Имущественные права как объекты гражданского оборота

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

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

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

2. Основание возникновения прав (требований)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Понятие права (требования)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.

Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Акционерное общество «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами»
Основание для взыскания задолженности	Дополнительное соглашение № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.
Первопричина (источник) возникновения задолженности	Неисполнение обязательств по договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д608 от 16.09.2008 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	291 899 610,97руб., в том числе: - основная сумма задолженности (основной долг) – 199 804 000 руб.; - величина начисленных процентов –92 095 610,97 руб.
График погашения задолженности в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	- основная сумма задолженности (основной долг) погашается в срок до 31.12.2020 г.; - проценты, начисляемые на остаток основной суммы задолженности (основной долг), до полного погашения задолженности, погашаются в срок до 31.12.2021 г.
Процентная ставка, начисляемая на остаток задолженности, в соответствии с гарантийным письмом исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.	На дату оценки не определена

Права требования на задолженность Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" определены условиями дополнительного соглашения № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.

В соответствии с Техническим заданием № 150 к договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.величина задолженности по состоянию на дату оценки составляет 284 034 760,78 руб. (из которых, 199 804 000 руб. сумма основной задолженности (основного долга) и 92 095 610,97 руб. величина начисленных процентов).

График погашения задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" определен гарантийным письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г.

3.5. Финансовая информация должника

3.5.1. Анализ финансовых результатов должника

В рамках настоящей оценки проводился анализ финансовых результатов Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

Анализ финансовых результатов эмитента производится со следующими целями:

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

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых

результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 2011 г. по 3 мес. 2020 г.

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

Таблица 2.

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

Наименование показателей	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	3 мес. 2020 года
Выручка от реализации	***879 286***	***852 694***	***441 326***	***771 073***	***823 823***	***962 352***	***936 456***	***387 504***	***107 542***	***5 759***
Себестоимость	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-849 084	-323 347	-196 523	-11 321
Валовая прибыль	***-245 342***	***95 186***	***68 116***	***268 507***	***419 122***	***474 775***	***87 372***	***64 157***	***-88 981***	***-5 562***
Коммерческие расходы	0	-13 267	-26 510	-23 125	-16 759	-72 221	-66 542	-46 752	-5 977	-86
Управленческие расходы	0	-3 119	-3 971	-5 946	-5 215	-9 080	-9 797	-9 339	-16 523	-811
Прибыль (убыток) от продаж	***-245 342***	***78 800***	***37 635***	***239 436***	***397 148***	***393 474***	***11 033***	***8 066***	***-111 481***	***-6 459***
Проценты к получению	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	1 093	106	12	0
Доходы от участия в других организациях	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-338 024	-286 836	-112 106	0
Прочие операционные доходы	869 424	579 084	365 503	1 875 393	581 752	420 375	977 103	526 356	1 897 532	31 992
Прочие операционные расходы	-1 752 387	-1 047 412	-1 449 468	-1 627 745	-918 944	-789 578	-835 940	-1 449 121	-2 688 956	-20 584
Прибыль (убыток) до налогообложения	***-1 177 527***	***-350 924***	***-1 120 216***	***407 503***	***-66 701***	***-491 190***	***-184 735***	***-1 201 429***	***-1 014 999***	***4 949***
Текущий налог на прибыль	-77 949	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	-22	-118	-1 537	-21 709	0	0	-3 822	0	0
Отложенные налоговые активы	187 037	-88 277	153 217	-199 903	0	48 488	41 507	81 759	-1 403	-736
Прочее	-1 977	-71	-6 692	7	0	-104 712	0	0	42 499	6 074
Чистая прибыль	***-1 070 416***	***-439 294***	***-973 809***	***206 070***	***-88 410***	***-547 414***	***-143 228***	***-1 123 492***	***-973 903***	***10 287***

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

Таблица 3.

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

Наименование показателей	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	3 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	***879 286***	***852 694***	***441 326***	***771 073***	***823 823***	***962 352***	***936 456***	***387 504***	***107 542***	***5 759***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-1 124 628	-757 508	-373 210	-502 566	-404 701	-487 577	-849 084	-323 347	-196 523	-11 321
Валовая прибыль (Gross margin)	***-245 342***	***95 186***	***68 116***	***268 507***	***419 122***	***474 775***	***87 372***	***64 157***	***-88 981***	***-5 562***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	0	-16 386	-30 481	-29 071	-21 974	-81 301	-76 339	-56 091	-22 500	-897
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***-245 342***	***78 800***	***37 635***	***239 436***	***397 148***	***393 474***	***11 033***	***8 066***	***-111 481***	***-6 459***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-882 963	-468 328	-1 083 965	247 648	-337 192	-369 203	141 163	-922 765	-791 424	11 408
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***-1 128 305***	***-389 528***	***-1 046 330***	***487 084***	***59 956***	***24 271***	***152 196***	***-914 699***	***-902 905***	***4 949***
Амортизация	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	***-1 128 305***	***-389 528***	***-1 046 330***	***487 084***	***59 956***	***24 271***	***152 196***	***-914 699***	***-902 905***	***4 949***
Проценты к уплате	-55 741	-11 391	16 665	-80 397	-126 820	-523 901	-338 024	-286 836	-112 106	0
Проценты к получению	6 519	49 995	-90 551	816	163	8 440	1 093	106	12	0
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-1 177 527***	***-350 924***	***-1 120 216***	***407 503***	***-66 701***	***-491 190***	***-184 735***	***-1 201 429***	***-1 014 999***	***4 949***

Наименование показателей	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	3 мес. 2020 года
Налог на прибыль и аналогичные платежи	107 111	-88 370	146 407	-201 433	-21 709	-56 224	41 507	77 937	41 096	5 338
Чистая прибыль	***-1 070 416***	***-439 294***	***-973 809***	***206 070***	***-88 410***	***-547 414***	***-143 228***	***-1 123 492***	***-973 903***	***10 287***

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

Таблица 4.

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

Наименование показателей	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	3 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-127,9%	-88,8%	-84,6%	-65,2%	-49,1%	-50,7%	-90,7%	-83,4%	-182,7%	-196,6%
Валовая прибыль (Gross margin)	***-27,9%***	***11,2%***	***15,4%***	***34,8%***	***50,9%***	***49,3%***	***9,3%***	***16,6%***	***-82,7%***	***-96,6%***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	n/a	-1,9%	-6,9%	-3,8%	-2,7%	-8,4%	-8,2%	-14,5%	-20,9%	-15,6%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***-27,9%***	***9,2%***	***8,5%***	***31,1%***	***48,2%***	***40,9%***	***1,2%***	***2,1%***	***-103,7%***	***-112,2%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-100,4%	-54,9%	-245,6%	32,1%	-40,9%	-38,4%	15,1%	-238,1%	-735,9%	198,1%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***-128,3%***	***-45,7%***	***-237,1%***	***63,2%***	***7,3%***	***2,5%***	***16,3%***	***-236,0%***	***-839,6%***	***85,9%***
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	***-128,3%***	***-45,7%***	***-237,1%***	***63,2%***	***7,3%***	***2,5%***	***16,3%***	***-236,0%***	***-839,6%***	***85,9%***
Проценты к уплате	-6,3%	-1,3%	3,8%	-10,4%	-15,4%	-54,4%	-36,1%	-74,0%	-104,2%	n/a
Проценты к получению	0,7%	5,9%	-20,5%	0,1%	0,0%	0,9%	0,1%	0,0%	0,0%	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-133,9%***	***-41,2%***	***-253,8%***	***52,8%***	***-8,1%***	***-51,0%***	***-19,7%***	***-310,0%***	***-943,8%***	***85,9%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	12,2%	-10,4%	33,2%	-26,1%	-2,6%	-5,8%	4,4%	20,1%	38,2%	92,7%
Чистая прибыль	***-121,7%***	***-51,5%***	***-220,7%***	***26,7%***	***-10,7%***	***-56,9%***	***-15,3%***	***-289,9%***	***-905,6%***	***178,6%***

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

Таблица 5.

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

Наименование показателей	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	3 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	***8,7%***	***-3,0%***	***-48,2%***	***74,7%***	***6,8%***	***16,8%***	***-2,7%***	***-58,6%***	***-72,2%***	***-81,9%***
Себестоимость реализации (без амортизации)	*51,9%*	*-32,6%*	*-50,7%*	*34,7%*	*-19,5%*	*20,5%*	*74,1%*	*-61,9%*	*-39,2%*	*-61,5%*
Валовая прибыль (Gross margin)	***-458,3%***	***-138,8%***	***-28,4%***	***294,2%***	***56,1%***	***13,3%***	***-81,6%***	***-26,6%***	***-238,7%***	***-332,1%***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	*-100,0%*	*n/a*	*86,0%*	*-4,6%*	*-24,4%*	*270,0%*	*-6,1%*	*-26,5%*	*-59,9%*	*-70,5%*
Прочие доходы/расходы (нетто)	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***-910,5%***	***-132,1%***	***-52,2%***	***536,2%***	***65,9%***	***-0,9%***	***-97,2%***	***-26,9%***	***-1482,1%***	***903,0%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	*58,7%*	*-47,0%*	*131,5%*	*-122,8%*	*-236,2%*	*9,5%*	*-138,2%*	*-753,7%*	*-14,2%*	*-119,5%*
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***114,5%***	***-65,5%***	***168,6%***	***-146,6%***	***-87,7%***	***-59,5%***	***-527,1%***	***-701,0%***	***-1,3%***	***-108,4%***
Амортизация	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Операционная маржа (EBIT)	***114,5%***	***-65,5%***	***168,6%***	***-146,6%***	***-87,7%***	***-59,5%***	***-527,1%***	***-701,0%***	***-1,3%***	***-108,4%***
Проценты к уплате	*-85,2%*	*-79,6%*	*-246,3%*	*-582,4%*	*57,7%*	*313,1%*	*-35,5%*	*-15,1%*	*-60,9%*	*-100,0%*
Проценты к получению	*n/a*	*666,9%*	*-281,1%*	*-100,9%*	*-80,0%*	*5077,9%*	*-87,0%*	*-90,3%*	*-88,7%*	*-100,0%*
Доходы от участия в других организациях	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль до налогообложения	***30,3%***	***-70,2%***	***219,2%***	***-136,4%***	***-116,4%***	***636,4%***	***-62,4%***	***-550,4%***	***-15,5%***	***-103,8%***

Наименование показателей	2011 год	2012 год	2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	3 мес. 2020 года
(EBT)										
Налог на прибыль и аналогичные платежи	*-27705,9%*	*-182,5%*	*-265,7%*	*-237,6%*	*-89,2%*	*159,0%*	*-173,8%*	*87,8%*	*-47,3%*	*-82,7%*
Чистая прибыль	***18,4%***	***-59,0%***	***121,7%***	***-121,2%***	***-142,9%***	***519,2%***	***-73,8%***	***-684,4%***	***-13,3%***	***-110,4%***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств должника

В рамках настоящей оценки проводился анализ структуры активов и обязательств Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами».

Анализ структуры активов и обязательств эмитента производится со следующими целями:

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

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

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2011 г. по 31.03.2020 г.

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

Таблица 6.

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

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.03. 2020 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	147 779	13 501	26 725	1 159	993	875	170	41	0	0
Незавершенное строительство	6 186 208	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.03. 2020 г.
Доходные вложения в мат. ценности	5 921	3 777	1 759	2 108	2 042	19 073	9 836	749	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	670 980	3 610 630	3 473 911	3 226 952	3 003 643	2 855 130	2 711 330	1 829 295	389 242	389 242
Отложенные налоговые активы	461 262	372 543	525 759	325 856	325 856	233 154	274 661	356 420	398 919	403 392
Прочие внеоборотные активы	0	3 292 843	4 502 906	1 665 487	1 096 812	2 536 775	1 765 143	1 712 495	6 932	4 439
Итого внеоборотные активы	***7 472 150***	***7 293 294***	***8 531 060***	***5 221 562***	***4 429 346***	***5 645 007***	***4 761 140***	***3 899 000***	***795 093***	***797 073***
Запасы	291 223	487 491	294 896	524 340	1 130 943	1 271 448	563 785	283 066	127 212	115 891
НДС по приобретенным ценностям	662 552	419 996	481 846	542 265	442 718	288 853	177 433	131 940	316	316
Дебиторская задолженность	5 915 603	5 550 893	2 075 372	1 580 711	3 759 783	456 039	503 257	766 825	45 577	51 466
Краткосрочные финансовые вложения	178 241	599 438	29 000	0	0	0	0	0	73	73
Денежные средства	344 798	51 448	184 254	621 349	239 702	26 140	10 591	8 500	0	0
Прочие оборотные активы	26 799	7 497	80 418	151 632	105 505	5	0	0	0	0
Итого оборотные активы	***7 419 216***	***7 116 763***	***3 145 786***	***3 420 297***	***5 678 651***	***2 042 485***	***1 255 066***	***1 190 331***	***173 178***	***167 746***
БАЛАНС	**14 891 366**	**14 410 057**	**11 676 846**	**8 641 859**	**10 107 997**	**7 687 492**	**6 016 206**	**5 089 331**	**968 271**	**964 819**
Акционерный капитал	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	3 000	3 000	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчет. периода	-3 104 462	-1 005 462	-1 631 162	-1 039 908	-986 255	-1 533 746	-1 676 974	-2 800 466	-3 774 369	-3 764 082
Итого собственный капитал	***-2 101 462***	***-2 462***	***-631 162***	***-39 908***	***13 745***	***-533 746***	***-676 974***	***-1 800 466***	***-2 774 369***	***-2 764 082***
Долгосрочные заёмные средства	1 124 984	379 408	415 123	1 639 377	1 049 110	3 768 356	3 575 558	3 766 058	2 245 557	2 245 557
Отложенные налоговые обязательства	13 172	13 077	13 196	14 732	14 732	0	0	3 822	5 225	4 360
Оценочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	2 490 313	6 534 482	5 374 893	5 057 198	2 014 573	1 763 680	1 973 097	1 030 426	1 030 426
Итого долгосрочные обязательства	***1 138 156***	***2 882 798***	***6 962 801***	***7 029 002***	***6 121 040***	***5 782 929***	***5 339 238***	***5 742 977***	***3 281 208***	***3 280 343***
Краткосрочные заёмные средства	16 123	0	445 810	2	93 577	331 337	54	0	0	0
Кредиторская задолженность	10 071 696	11 528 736	1 665 617	1 051 840	3 357 860	503 687	298 028	259 929	461 395	448 521
Доходы будущих периодов	1 621	0	100 960	600 921	30 295	0	39 013	0	0	0
Оценочные обязательства	5 765 231	986	0	0	0	0	0	16 661	37	37
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	3 132 820	0	491 480	1 603 285	1 016 847	870 230	0	0
Итого краткосроч. обязательства	***15 854 671***	***11 529 722***	***5 345 207***	***1 652 763***	***3 973 212***	***2 438 309***	***1 353 942***	***1 146 820***	***461 432***	***448 558***
БАЛАНС	**14 891 365**	**14 410 058**	**11 676 846**	**8 641 857**	**10 107 997**	**7 687 492**	**6 016 206**	**5 089 331**	**968 271**	**964 819**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.

Скомпилированный исторический баланс АО «ЮграИнвестСтройПроект» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.03. 2020 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	0,99%	0,09%	0,23%	0,01%	0,01%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Незавершенное строительство	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,04%	0,03%	0,02%	0,02%	0,02%	0,25%	0,16%	0,01%	0,00%	0,00%

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.03. 2020 г.
Долгосрочные финансовые вложения	4,51%	25,06%	29,75%	37,34%	29,72%	37,14%	45,07%	35,94%	40,20%	40,34%
Отложенные налоговые активы	3,10%	2,59%	4,50%	3,77%	3,22%	3,03%	4,57%	7,00%	41,20%	41,81%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	22,85%	38,56%	19,27%	10,85%	33,00%	29,34%	33,65%	0,72%	0,46%
Итого внеоборотные активы	***50,18%***	***50,61%***	***73,06%***	***60,42%***	***43,82%***	***73,43%***	***79,14%***	***76,61%***	***82,11%***	***82,61%***
Запасы	1,96%	3,38%	2,53%	6,07%	11,19%	16,54%	9,37%	5,56%	13,14%	12,01%
НДС по приобретенным ценностям	4,45%	2,91%	4,13%	6,27%	4,38%	3,76%	2,95%	2,59%	0,03%	0,03%
Дебиторская задолженность	39,73%	38,52%	17,77%	18,29%	37,20%	5,93%	8,37%	15,07%	4,71%	5,33%
Краткосрочные финансовые вложения	1,20%	4,16%	0,25%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,01%
Денежные средства	2,32%	0,36%	1,58%	7,19%	2,37%	0,34%	0,18%	0,17%	0,00%	0,00%
Прочие оборотные активы	0,18%	0,05%	0,69%	1,75%	1,04%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	***49,82%***	***49,39%***	***26,94%***	***39,58%***	***56,18%***	***26,57%***	***20,86%***	***23,39%***	***17,89%***	***17,39%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
Акционерный капитал	6,72%	6,94%	8,56%	11,57%	9,89%	13,01%	16,62%	19,65%	103,28%	103,65%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,02%	0,02%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчет. периода	-20,85%	-6,98%	-13,97%	-12,03%	-9,76%	-19,95%	-27,87%	-55,03%	-389,81%	-390,13%
Итого собственный капитал	***-14,11%***	***-0,02%***	***-5,41%***	***-0,46%***	***0,14%***	***-6,94%***	***-11,25%***	***-35,38%***	***-286,53%***	***-286,49%***
Долгосрочные заёмные средства	7,55%	2,63%	3,56%	18,97%	10,38%	49,02%	59,43%	74,00%	231,91%	232,74%
Отложенные налоговые обязательства	0,09%	0,09%	0,11%	0,17%	0,15%	0,00%	0,00%	0,08%	0,54%	0,45%
Оценочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,00%	17,28%	55,96%	62,20%	50,03%	26,21%	29,32%	38,77%	106,42%	106,80%
Итого долгосрочные обязательства	***7,64%***	***20,01%***	***59,63%***	***81,34%***	***60,56%***	***75,23%***	***88,75%***	***112,84%***	***338,87%***	***340,00%***
Краткосрочные заёмные средства	0,11%	0,00%	3,82%	0,00%	0,93%	4,31%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	67,63%	80,00%	14,26%	12,17%	33,22%	6,55%	4,95%	5,11%	47,65%	46,49%
Доходы будущих периодов	0,01%	0,00%	0,86%	6,95%	0,30%	0,00%	0,65%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства	38,72%	0,01%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,33%	0,00%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	26,83%	0,00%	4,86%	20,86%	16,90%	17,10%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	***106,47%***	***80,01%***	***45,78%***	***19,13%***	***39,31%***	***31,72%***	***22,50%***	***22,53%***	***47,66%***	***46,49%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности эмитента, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Динамика изменения валюты баланса эмитента представлена на рис. 1.

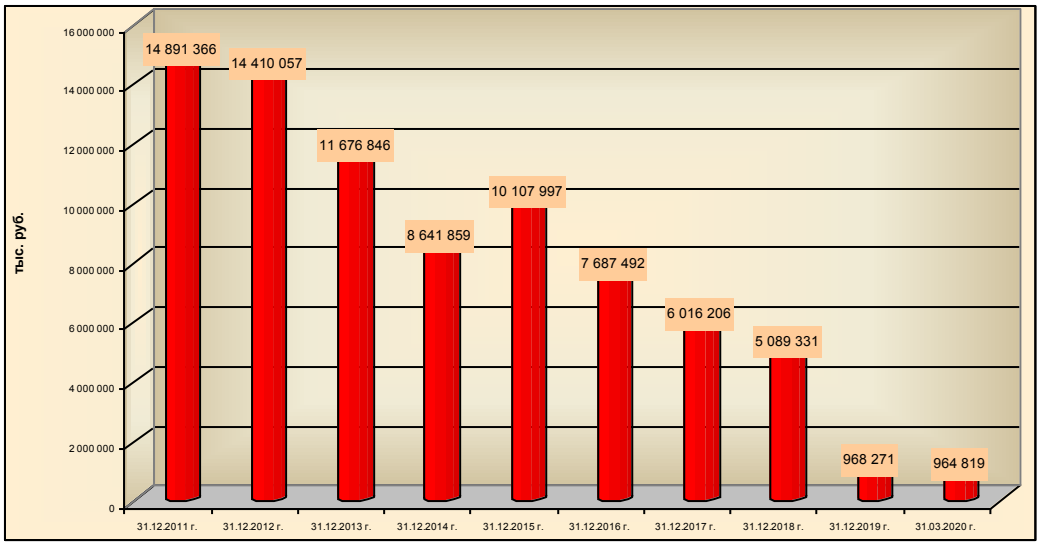


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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

Таблица 8.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса эмитента

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)
2012 г.	Снижение	Причиной снижения является сокращение прочих краткосрочных обязательств.
2013 г.	Снижение	Причиной снижения является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства), а также убытки отчетного периода.
2014 г.	Снижение	Причиной снижения является кредиторская задолженность (беспроцентные обязательства) и прочие краткосрочные обязательства.
2015 г.	Рост	Источником роста является кредиторская задолженность, а также прибыль отчетного периода.
2016 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода, а так же сокращение долгосрочных и краткосрочных обязательств
2017 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода, а так же сокращение долгосрочных и краткосрочных обязательств
2018 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода.
2019 г.	Снижение	Причинами снижения являются убытки отчетного периода.
3 мес. 2020 г.	Стагнация	Без существенных изменений.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

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

В ретроспективном периоде в структуре активов эмитента преобладали внеоборотные активы. Оборотные активы изменялись разнонаправлено. Динамика изменения оборотных активов отражает изменения в основной деятельности – приостановление реализации жилых площадей в 2009 г. – 2010 г. и возобновление в период 2011 г. – 2012 г. Внеоборотные активы в период с 2009 г. по 2012 г. имели тенденцию к сокращению. По состоянию на последнюю отчетную дату доля внеоборотных активов составляет 82,61% от совокупных активов, доля оборотных активов составляет 17,39% от совокупных активов. Динамика изменения активов эмитента в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 2 и рис. 3.

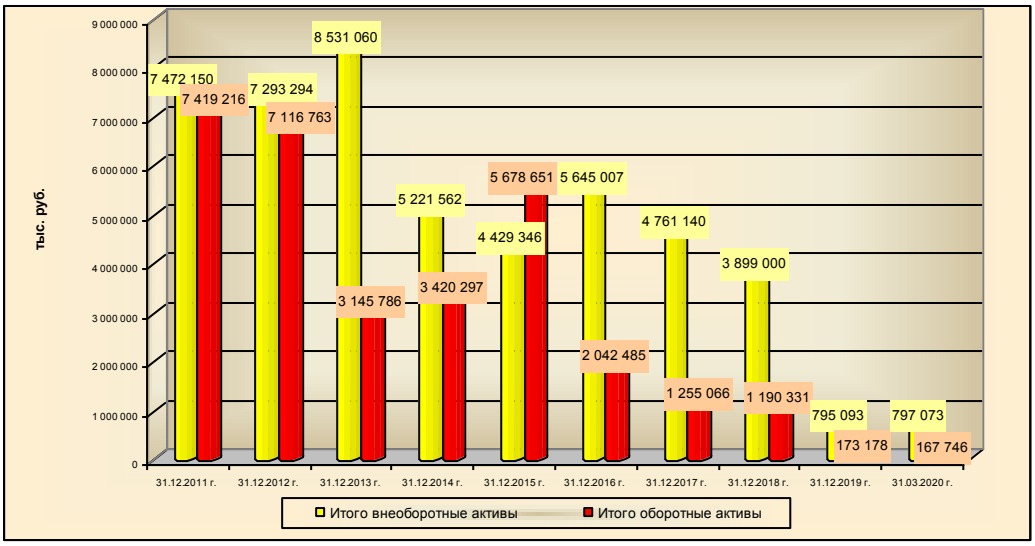


Рис. 2. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

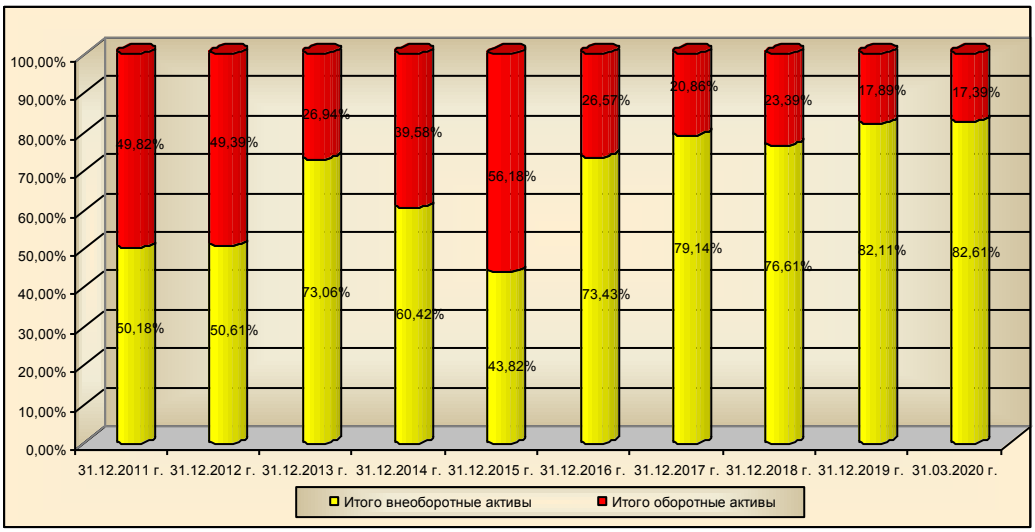


Рис 3. Динамика изменения активов в удельном выражении

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

- долгосрочные финансовые вложения – 40,34% от совокупных активов;
- отложенные налоговые активы – 41,81% от совокупных активов;
- запасы – 12,01% от совокупных активов.

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

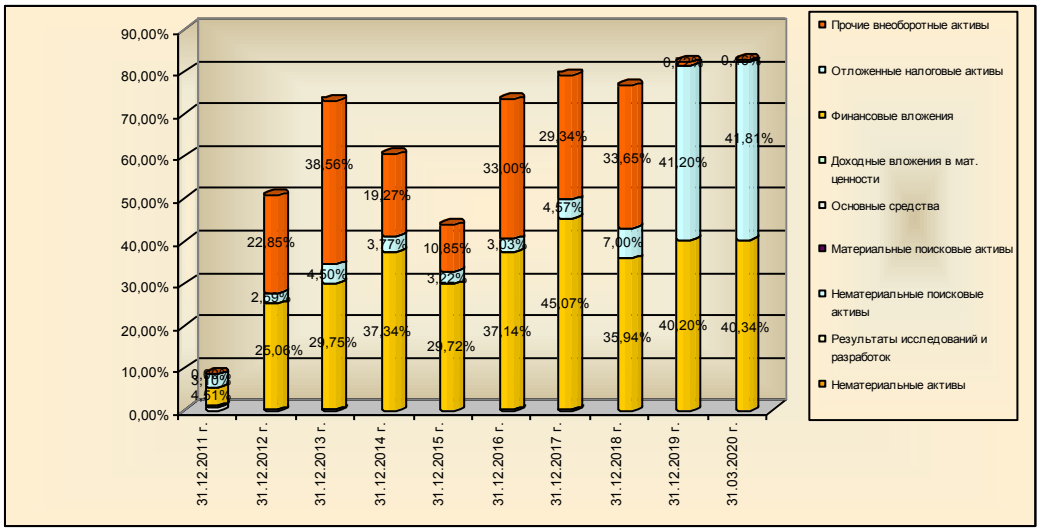


Рис. 4. Структура внеоборотных активов

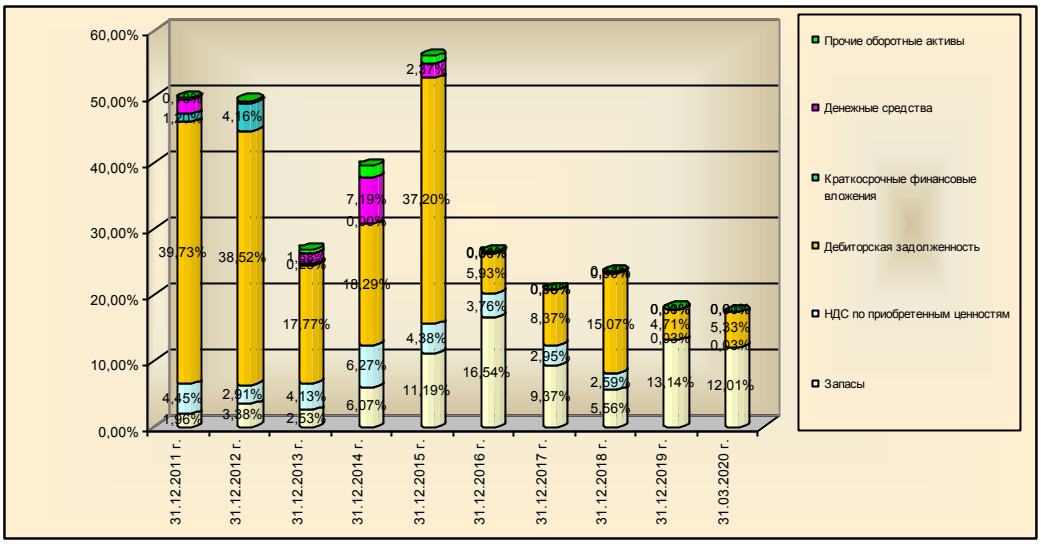


Рис. 5. Структура оборотных активов

Анализ активов эмитента.

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

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют.

5. Основные средства. Отсутствуют.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 389 242 тыс. руб.

7. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 403 392 тыс. руб.

8. Прочие внеоборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 4 439 тыс. руб.

9. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 115 891 тыс. руб.

10. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 316 тыс. руб.

11. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 51 466 тыс. руб.

12. Краткосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 73 тыс. руб.

13. Денежные средства. Отсутствуют.

14. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

Анализ обязательств эмитента.

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

1. Долгосрочные заёмные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 2 245 557 тыс. руб.

2. Отложенные налоговые обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 4 360 тыс. руб.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

*4. Прочие обязательства (долгосрочные)***.** Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 030 426 тыс. руб.

5. Краткосрочные заёмные средства. Отсутствуют.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 448 521 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.

8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 37 тыс. руб.

8. Прочие обязательства (краткосрочные). Отсутствуют.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

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

Таблица 9.

Основные финансовые коэффициенты

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.03. 2020 г.
Ликвидность										
Коэф. абсолютной ликвидности	0,0330	0,0565	0,0399	0,3759	0,0603	0,0107	0,0078	0,0074	n/a	n/a
Коэф. быстрой ликвидности	0,4496	0,5750	0,5334	1,7522	1,1446	0,3162	0,5106	0,7911	0,0996	0,1156
Коэф. текущей ликвидности	0,4680	0,6173	0,5885	2,0694	1,4292	0,8377	0,9270	1,0379	0,3753	0,3740
Финансовой устойчивости										
Собственные оборотные средства, тыс. руб.	3 175 519	5 062 859	1 865 905	1 747 108	1 589 609	-90 627	-70 400	51 672	-288 290	-280 848
Доля СОС в выручке	-3,6115	-5,9375	-4,2280	2,2658	1,9296	-0,0942	-0,0752	0,1333	-2,6807	-195,6031
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,2812	-0,0003	-0,0740	-0,0076	0,0031	-0,0946	-0,1422	-0,4618	-3,4894	-3,4678
Коэф. финансовой устойчивости	-0,0645	0,0262	0,0197	0,1851	0,1144	0,4639	0,4818	0,3862	-0,5461	-0,5374
Коэф. автономии	-0,1411	-0,0002	-0,0541	-0,0046	0,0014	-0,0694	-0,1125	-0,3538	-2,8653	-2,8649
Финансовый риск										
Покрытие процентов	-20,2419	-34,1961	62,7861	6,0585	0,4728	0,0463	0,4503	-3,1889	-8,0540	n/a
Доля долга в инвестированном капитале	-1,1882	1,0065	3,7469	1,0250	0,9881	1,1497	1,2335	1,9160	-4,2464	-4,3307
Кредиты банков / Собственный капитал	-0,5430	154,1056	-1,3640	-41,0790	83,1347	-7,6810	-5,2818	-2,0917	-0,8094	-0,8124
Кредиты банков / Активы всего	0,0766	0,0263	0,0737	0,1897	0,1130	0,5333	0,5943	0,7400	2,3191	2,3274
Эффективность										
Оборачиваемость запасов, дней	140	188	383	297	746	899	394	478	381	977
Оборачиваемость НДС, дней	328	232	373	242	218	139	91	146	224	5
Оборачиваемость дебиторов, дней	1 593	2 454	3 154	865	1 183	799	187	598	1 379	767
Оборачиваемость прочих активов, дней	6	7	36	55	57	20	0	0	0	0
Операционный цикл, дней	2 067	2 881	3 946	1 459	2 204	1 857	672	1 222	1 984	1 749
Оборачиваемость кредиторов, дней	2 285	5 204	6 452	987	1 989	1 445	172	315	670	3 657
Оборачиваемость прочих пассивов, дней	0	0	1 532	1 138	222	784	563	1 065	808	0
Финансовый цикл, дней	-218	-2 323	-4 038	-666	-7	-372	-63	-158	506	-1 908
Прибыльность / рентабельность										
Коэф. EBITDA, %	-128,3	-45,7	-237,1	63,2	7,3	2,5	16,3	-236,0	-839,6	85,9
Коэф. EBIT, %	-128,3	-45,7	-237,1	63,2	7,3	2,5	16,3	-236,0	-839,6	85,9
Коэф. EBT, %	-133,9	-41,2	-253,8	52,8	-8,1	-51,0	-19,7	-310,0	-943,8	85,9
Коэф. прибыли после налогов, %	-121,7	-51,5	-220,7	26,7	-10,7	-56,9	-15,3	-289,9	-905,6	178,6
Отдача на собственный капитал, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Отдача на инвестированный капитал, %	-3594,90	n/a	-275,93	42,60	3,48	0,82	3,77	-30,09	-100,55	n/a
Отдача на активы, %	-8,12	-3,00	-7,47	2,03	-0,94	-6,15	-2,09	-20,23	-32,15	4,27

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

Источник. 1. Расчеты Оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12. 2011 г.	31.12. 2012 г.	31.12. 2013 г.	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.03. 2020 г.
Рентабельность собственного капитала, %	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Уровень собственного капитала, %	-14,11	-0,02	-5,41	-0,46	0,14	-6,94	-11,25	-35,38	-2,8653	-2,8649
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,28	0,00	-0,07	-0,01	0,00	-0,09	-0,14	-0,46	-3,49	-3,47
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	2 285	5 204	6 452	987	1 989	1 445	172	315	670	3 657
Длительность цикла самофинансирования, дней	-218	-2 323	-4 038	-666	-7	-372	-63	-158	506	-1 908

Источник: 1. Расчеты Оценщика

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

Таблица 11.

Система ранжирования финансовых показателей

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

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

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

Таблица 12.

Классификация предприятий

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

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

На основе данных, представленных в табл. 10, был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности эмитента за период с 31.12.2011 г. по 31.03.2020 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 13 – табл. 22.

Таблица 13.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2011 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 14.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2012 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2013 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2014 года

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

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2015 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2016 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2017 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 20.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2018 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 21.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 2019 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таблица 22.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности для 3 мес. 2020 года

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

Источник: 1. Расчет Оценщика.

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

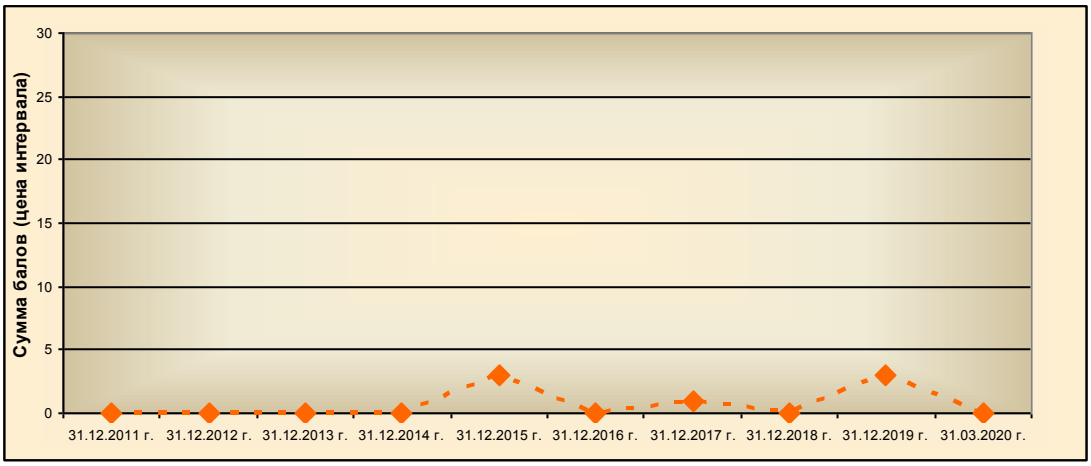


Рис. 6. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Без изменений	0,00	0,00	0,00	100,00
Рискованность бизнеса	Без изменений	0,00	0,00	0,00	100,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Без изменений	0,00	0,00	0,00	100,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	0,00	0,00	10,00	90,00
Качество управления бизнесом	Разнонаправленная	0,00	20,00	0,00	80,00

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 13 – табл. 23 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность эмитента относится к группе финансовой привлекательности D.

2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).

3. Формальная оценка рискованности бизнеса – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).

4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).

5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (по состоянию на дату оценки).

6. Формальная оценка качества управления бизнесом – хорошая (по состоянию на дату оценки).

7. Динамика изменения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность эмитента, обусловлены изменениями структуры активов и обязательств, связанными с реализацией различных стадий строительных проектов.

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

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

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2018 г. представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

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

Источник. 1. http://www.gks.ru

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

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

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

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

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

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

нововведениям, научно-техническому прогрессу.

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

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

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

4.2. Основные тенденции социально - экономического развития по итогам 2019 г.

Инфляция

В декабре годовая инфляция осталась на нисходящем тренде, приближаясь к точке разворота. За быстрым замедлением инфляции по-прежнему стоит большое количество значимых временных факторов. Краткосрочные дезинфляционные риски пока по-прежнему превалируют над проинфляционными на фоне укрепления рубля, собранного хорошего урожая основных сельхозкультур и благоприятных погодных условий.

Рост цен, отличающихся низкой волатильностью и устойчивостью к действию временных факторов, остается ниже уровня, соответствующего 4%-ной инфляции. Вместе с тем формируются предпосылки для постепенного возвращения инфляции к цели. Произошедшие снижения ключевой ставки, а также стимулирующая бюджетная политика в 2020 г. с учетом продолжительных временных лагов постепенно вернут инфляцию к 4% к концу 2020 года. Фактором возврата инфляции к цели могут стать и краткосрочные проинфляционные риски, связанные с мировыми ценами на продовольствие.

Среди среднесрочных проинфляционных рисков – геополитические факторы и всплески волатильности на финансовых рынках, возможные колебания основных показателей государственных финансов. Действие этих разовых факторов может через возможные вторичные эффекты, связанные со все еще повышенными и незаякоренными инфляционными ожиданиями бизнеса и населения, приводить к повышению инфляционного давления.

Рост цен

Причинами замедления роста цен до 3,0% к концу 2019 г. стали как факторы временного характера (временно пониженный государственный спрос, хороший урожай, рост производства на отдельных продовольственных рынках, укрепление рубля, низкий рост цен на бензин на фоне подстройки к работе демпфирующего механизма), так и более устойчивые факторы (ослабление экономического роста в первом полугодии и снижение давления на издержки производителей, в том числе, из-за ослабления внешнего спроса на фоне замедления роста мировой экономики).

Годовой темп роста цен на продовольственные товары сократился до 1,99% в январе с 2,58% в декабре (3,65% в ноябре) во многом за счет динамики цен на плодоовощную продукцию. Прирост цен на плодоовощную продукцию в декабре-январе оказался гораздо более сдержанным относительно динамики годовой давности, что обеспечено увеличением сборов урожая многих сельхозкультур. Годовой темп роста цен остальных продовольственных товаров также замедлился, составив 2,54% в январе после 3,11% в декабре (3,74% в ноябре). Существенный вклад в замедление годовой продовольственной инфляции продолжает вносить снижение цен на сахар, мясную продукцию и куриные яйца.

На протяжении большей части 2019 г. цены на мясопродукты были стабильными или снижались, после того как во втором полугодии 2018 г. они резко выросли под действием ряда временных факторов (в том числе из-за роста издержек вследствие ослабления рубля и вспышек вирусных заболеваний домашнего скота). Относительные цены на свинину к концу 2019 г. опустились ниже уровня начала 2018 г. (то есть периода, предшествующего скачку цен), при этом цены на курицу еще не достигли этого уровня, что указывает на возможное продолжение сдержанной относительно общего роста цен динамики в 2020 году. Относительные цены на свинину и куриное мясо снизились за последние несколько лет, что вызвано прежде всего значительным и продолжающимся расширением внутреннего производства, которое практически полностью заместило импорт. При этом уровень спроса на мясо в целом уже высок: потребление мяса на душу населения в России сравнимо со странами со схожим уровнем развития и чуть ниже, чем в среднем в странах ОЭСР. С учетом ограниченного доступа российских производителей на внешние рынки наращивание внутреннего производства оказывает давление на внутренние цены, сдерживая общий рост потребительских цен.

В декабре годовые темпы роста цен на непродовольственные товары и услуги оставались стабильными (цены на непродовольственные товары выросли на 2,95% в декабре после роста на 3,06% в ноябре, а на услуги – на 3,75% в декабре после роста на 3,93% в ноябре). Одним из основных факторов замедления темпа роста цен на непродовольственные товары в 2019 г. послужило укрепление рубля.

В декабре потребительские цены росли темпом в 0,4% м/м (до очистки от сезонности), что заметно ниже траектории, соответствующей 4%-ной инфляции. Сезонно скорректированный рост цен в январе составил 0,18% м/м, вернувшись к уровню августа–ноября после разового понижения в декабре до 0,1% м/м. Отставание от траектории 4% в значительной степени определяется низкими темпами роста цен на продовольствие.

Сезонно сглаженный рост цен на продовольственные товары держится около нуля четыре месяца подряд. Одним из основных проинфляционных рисков для сектора продовольственных товаров на среднесрочной перспективе остается ускорение роста мировых цен, наблюдаемое в последние месяцы. Так, за IV квартал прирост мировых цен на продовольствие составил чуть более 7% в долларах США: основной вклад внесли цены на масло и жиры, сахар. Вместе с тем укрепление рубля частично компенсировало рост мировых цен. Если курс рубля стабилизируется или ослабится влияние динамики мировых цен на внутренние цены продовольственных товаров будет увеличиваться, что в особенности коснется категорий, доля которых в внешнеторговом обороте сравнительно высока (зерновые, рыбопродукты, молочные продукты, жиры и масла).

Сезонно скорректированный темп роста цен на непродовольственные товары в IV квартале держался на уровне 0,2% м/м, а в январе немного ускорился до 0,3% м/м. Сезонно сглаженный рост цен в секторе услуг в декабре замедлился до 0,2% м/м, но в январе вновь ускорился (0,36% м/м). Впрочем, январское ускорение роста цен на непродовольственные товары и услуги пока нельзя интерпретировать как сигнал повышения инфляционного давления.

В декабре-январе оценки модифицированных показателей базовой инфляции остались на пониженном уровне сентября–ноября. Среднее из оценок в декабре составило 0,16% м/м, а в январе 0,14% м/м, что соответствует росту цен чуть ниже 2% в пересчете на год. После корректировки на влияние динамики курса данная оценка составляет немногим выше 2% в аннуализированном выражении. Динамика показателей базовой инфляции подвержена действию временных дезинфляционных факторов, хотя и в меньшей степени, чем общий показатель инфляции.

Динамика цен производителей

По данным Росстата, годовой темп снижения цен производителей замедлился до 4,3% г/г в декабре с 6,3% г/г в ноябре. Основной вклад внесло почти двукратное сокращение темпа снижения цен производителей в добыче полезных ископаемых (до -9,2% г/г после -16,2% г/г в ноябре).

Главным фактором, определяющим динамику цен производителей, остается изменение цен на сырую нефть. Вслед за ростом мировых цен на нефть в конце 2019 г. внутренние цены увеличились на 3,3% м/м. При этом цены на основные нефтепродукты продолжили снижение (в том числе бензин подешевел на 7,2% м/м).

Цены производителей многих потребительских товаров продолжают снижаться. В основном это касается цен на продовольственные товары. В целом динамика показателя указывает на отсутствие давления со стороны цен производителей на потребительские цены.

Экономическая динамика

Рост российской экономики ускорился во второй половине 2019 г. до уровней, близких к потенциальным. Опережающие показатели говорят о сохранении набранных темпов в начале и в первом полугодии 2020 г., при условии, что эпидемия коронавируса в мире пойдет на спад и при

отсутствии других значимых внешнеэкономических шоков.

Внутренний потребительский спрос и инвестиции, стимулируемые реализацией национальных проектов, по-прежнему выступают мотором роста российской экономики. Положительный кредитный импульс от роста корпоративного кредитования также поддерживает внутренний спрос в экономике. При этом в условиях институциональных и структурных ограничений инвестиционный спрос может слабо реагировать на смягчение денежно-кредитных условий, ограничивая эффективность кредитного канала трансмиссионного механизма ДКП.

В целом в 2019 г. рост внутреннего спроса позволил компенсировать значимое негативное влияние на российский ВВП пониженных темпов роста мировой экономики, вызвавших снижение объемов экспорта. Стимулирующая бюджетная политика и произошедшее смягчение денежно-кредитных условий поддержат внутренний спрос в 2020 году.

Внешний спрос

Рост ВВП в 2019 г. составил 1,3%, оказавшись на верхней границе декабрьского прогноза Банка России.

Росстат значительно пересмотрел структуру роста 2018 г., что сказалось и на динамике основных компонент по использованию в 2019 году.

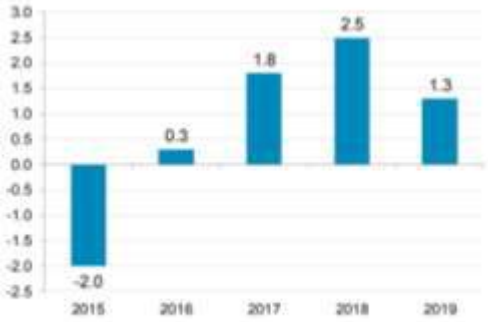
Основным фактором замедления роста в 2019 г. стало снижение экспорта. При этом замедление роста потребления домохозяйств было компенсировано ускорением роста государственного потребления на фоне реализации нацпроектов.

Динамика внешнего спроса остается ключевым фактором риска для роста российской экономики в начале 2020 года.

В начале февраля Росстат опубликовал первую оценку ВВП за 2019 г. и обновленные годовые данные по ВВП за предыдущие годы. Наибольший интерес в новых данных представляет структура роста ВВП по использованию в 2019 г., а также изменения в динамике ретроспективного ряда ВВП за предшествующие годы.

Рост ВВП в 2019 г. составил 1,3%, попав в верхнюю границу диапазона декабрьского прогноза Банка России 0,8-1,3%. При этом Росстат повысил базу сравнения: оценка роста ВВП в 2018 г. была повышена с 2,3 до 2,5%, что должно было сыграть на снижение оценки темпов роста ВВП в 2019 году. Это указывает на то, что в реальности динамика экономической активности в 2019 г. оказалась более сильной, чем можно было судить на основе оперативных индикаторов экономической активности.

Динамика ВВП и его структура представлены ниже.



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Основными драйверами роста ВВП в 2019 г. стали ускорение валового накопления (с -0,5 до 2,7%) и расходов государственного управления (с 1,3 до 2,8%) при замедлении роста потребления домашних хозяйств (с 3,3 до 2,3%) и падении экспорта на 2,1%.

Отдельного внимания заслуживает изменение распределения факторов роста между компонентами ВВП относительно первоначальных ожиданий. Росстат сильно скорректировал структуру компонентов ВВП в 2018 г., что сказалось и на изменении оценок за 2019 год.

Как показывают обновленные данные, всплеска роста инвестиций и строительства в 2018 г. не наблюдалось, хотя, согласно более ранним оценкам, основная часть ускорения роста ВВП в 2018 г. объяснялась как раз этими двумя факторами. Текущая оценка говорит о снижении валового накопления в 2018 г на 0,5% против предыдущей оценки его роста. Данное расхождение с предыдущими предварительными оценками после их пересмотра привело к более высоким темпам роста потребления в 2018 г., причем как в частном секторе (до 3,3% против 2,3% ранее), так и в сегменте государственного управления (до 1,3% против 0,3% ранее). Таким образом, сильный положительный эффект на ВВП в 2018 г., который ранее был отнесен к инвестициям (в большей

степени за счет строительства) теперь перераспределился между основными компонентами потребления.

На фоне корректировки вниз базы сравнения рост валового накопления в 2019 г. оказался значительным: 2,7% против падения на 0,5% в 2018 году. Оперативные индикаторы указывают на то, что значительное улучшение в динамике инвестиций должно было произойти в IV квартале. При этом значительное ускорение роста валового накопления во многом объясняется приростом товарно-материальных запасов (ТМЗ). В целом динамика ТМЗ внесла основной вклад в улучшение валового накопления в 2019 г., поскольку рост валового накопления (2,7%) практически вдвое опережал рост ВНОК (1,4%). Активизация прироста запасов пришлась на второе полугодие, когда одновременно наблюдалось ускорение роста импорта как инвестиционных, так и потребительских товаров, а также ускорение производства инвестиционных товаров. Росстат сообщает о том, что рост запасов произошел за счет увеличения незавершенного производства, которое может быть обусловлено независимыми от характера изменения внутреннего спроса причинами (например, временная приостановка выпуска, производство в рамках крупных проектов, растянутых во времени). Как бы то ни было, показатель ТМЗ сильно волатилен и подвергается значительным корректировкам по прошествии времени, что не позволяет делать однозначных выводов относительно причин подобной инвестиционной динамики до выхода обновленных данных в апреле.

Ускорение среднегодовой инфляции и снижение темпов роста реальных зарплат привели к замедлению роста потребления населения в 2019 году. В целом замедление роста потребления домохозяйств было компенсировано двукратным ускорением роста расходов государственного управления, которое объясняется активизацией трат на благоустройство и дорожное хозяйство на фоне реализации национальных проектов (даже с учетом некоторого недорасходования средств по итогам года).

Одним из главных источников замедления роста экономики в 2019 г. стал внешний спрос. Снижение экспорта в реальном выражении составило 2,1% на фоне замедления роста мировой экономики. Дополнительным фактором, сдерживающим динамику экспорта, стало выполнение сделки ОПЕК+ по ограничению добычи. Суммарный объем экспорта нефти и нефтепродуктов (в реальном выражении) в 2019 г. остался на уровне 2018 г., тогда как в 2018 г. вырос на 2%. Импорт в начале 2019 г. снижался, однако во втором полугодии начал расти, как за счет некоторых разовых факторов, так и под воздействием укрепления рубля и восстановления потребительского и инвестиционного спроса.

Динамика внешнего спроса остается одним из основных факторов риска для роста российской экономики и в начале 2020 года. Прежде всего высока неопределенность влияния распространения вспышки коронавируса на рост китайской и мировой экономики. Опыт вспышки атипичной пневмонии в 2003 г. указывает на то, что замедление роста китайской экономики может быть значительным, но достаточно скоротечным. Распространение болезни тогда остановилось к лету 2003 г., начавшись в конце 2002 года. Текущая вспышка более масштабна и с учетом увеличившегося с тех пор веса китайской экономики в мировой может привести к более значительным последствиям на глобальном уровне. Основным каналом влияния на российскую экономику пока видится вероятное замедлении роста или снижение физических объемов внешнего спроса, прежде всего на сырье. Эффект от уже произошедшего снижения цен на нефть в условиях действия бюджетного правила пока представляется незначительным.

Длительные перебои в работе промышленных центров в Китае могут привести и к проблемам с производством в других странах из-за высокой вовлеченности китайских производителей в глобальные цепочки добавленной стоимости. Несмотря на то что вовлеченность России в эти цепочки не очень высока, для российских производителей это может обернуться задержками поставок машин и оборудования, то есть негативно повлиять на инвестиционную активность.

Экономический рост

В декабре 2019 г. выпуск продукции базовых отраслей получил поддержку главным образом со стороны обрабатывающей промышленности.

Замедление наблюдалось в розничной торговле, транспортном комплексе и сельском хозяйстве.

В целом в 2019 г. рост выпуска базовых отраслей замедлился по сравнению с 2018 г., что стало следствием сдержанной динамики практически всех базовых отраслей, кроме сельского хозяйства.

Динамика выпуска продукции базовых отраслей (ИБО) в декабре 2019 г. в годовом выражении, по предварительной оценке, ускорилась после ее замедления в предыдущем месяце (2,9% г/г после 2,2% г/г в ноябре 2019 г.). Таким образом, ИБО в среднем за IV квартал превысил уровень III квартала в годовом выражении и составил 2,8% г/г. Учитывая данную тенденцию, есть основания ожидать роста показателя ВВП за IV квартал относительно III квартала: первая оценка Росстата роста ВВП за 2019 г. на 1,3% соответствует ускорению роста ВВП в IV квартале до 1,9% г/г – с 1,7%

г/г в III квартале.

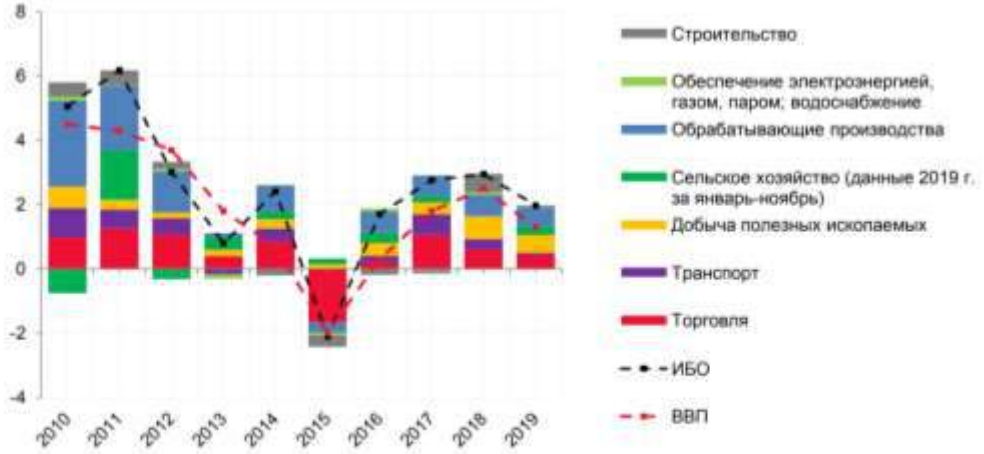
На улучшение динамики ИБО в декабре в первую очередь повлияла умеренно благоприятная ситуация в обрабатывающей промышленности, а также рост темпов выпуска в добыче полезных ископаемых, строительстве, оптовой торговле. Замедление показателей наблюдалось в розничной торговле и транспортном комплексе.

В целом в 2019 г. рост выпуска базовых отраслей оказался ниже, чем в 2018 г. (2,0% г/г против 2,9% г/г в 2018 г.). Сдержанная динамика стала следствием ухудшения показателей практически во всех базовых отраслях, за исключением сельского хозяйства, где в 2019 г. наблюдался хороший урожай большинства сельхозкультур.

В 2019 г. в обрабатывающей промышленности наблюдалось незначительное ослабление роста показателей относительно 2018 г. (+2,3% г/г после +2,6% г/г в 2018 г.). Среди основных отраслей падение отмечалось в производствах прочих транспортных средств, машин и оборудования, автотранспортных средств, текстильных изделий. В то же время ряд отраслей внесли заметный положительный вклад в динамику обрабатывающего сектора – пищевая, химическая, деревообрабатывающая промышленности, производство лекарственных средств, готовых металлических изделий, компьютеров, электронных и оптических изделий и другие.

В добыче полезных ископаемых в 2019 г. вследствие сдержанных объемов добычи угля, сырой нефти и газа, особенно в конце года, годовые показатели отрасли замедлились (+3,1% г/г против +4,1% г/г в 2018 г.).

Вклад отраслевых компонент в годовую динамику ИБО в 2010-2019 гг., % г/г представлен ниже.



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

В строительстве, учитывая слабый рост показателей в течение всего года, в 2019 г. отрасль дала только 0,6% годового прироста, что заметно ниже скорректированного Росстатом показателя за 2018 г. (+6,3% г/г). Стоит отметить, что Росстат в очередной раз провел корректировку данных за 2018 г., уточнив их как по отдельным месяцам (например, по декабрю – 9,2% г/г вместо 2,6% г/г), так и в целом за год (6,3% г/г вместо 5,3% г/г).

В торговой деятельности изменение объемов продаж оказало сдерживающее влияние на динамику ИБО. Рост оптового товарооборота, несмотря на высокие темпы в конце года, в среднем за год оказался ниже 2018 г. (+1,9% г/г против 2,4% г/г в 2018 г.). В розничной торговле также отмечалось ослабление динамики (+1,6% г/г после +2,8% г/г в 2018 г.) за счет сдержанных продаж как продовольственных, так и непродовольственных товаров.

В транспортном комплексе наблюдавшееся во второй половине года снижение показателей в отрасли по причине сокращения погрузок на железнодорожном и трубопроводном видах транспорта негативно отразилось на темпе роста отрасли в целом за год (+0,6% г/г после +2,7% г/г в 2018 г.). При этом ухудшение показателей в 2019 г. относительно 2018 г. отмечалось на всех направлениях деятельности транспортного комплекса.

В сельском хозяйстве в 2019 г. наблюдался заметный рост производства после падения показателей в 2018 г. (за январь-ноябрь 2019 г. +4,1% г/г после -0,2 г/г в 2018 г.). Основной прирост пришелся на продукцию растениеводства, где в 2019 г. ряд сельхозкультур показали хороший урожай. По предварительным данным Росстата, в 2019 г. получено зерна на 6,5% больше уровня предыдущего года, семян подсолнечника - на 18,4% г/г, сахарной свеклы - на 20,7% г/г, овощей - на 2,5% г/г. По картофелю наблюдается снижение показателей (-1,4% г/г) по причине сокращения посевных площадей из-за низкой рентабельности производства в последние годы. В животноводстве в 2019 г. темпы роста в мясном направлении замедлились (+1,9% г/г после +2,5% в

2018 г.), что связано с насыщением внутреннего рынка при недостаточном развитии экспорта. В молочной отрасли на фоне благоприятной конъюнктуры внутреннего рынка в последние годы объемы производства выросли (+2,4% г/г после +1,4% г/г годом ранее).

Промышленность

Рост в промышленности в 2019 г. составил 2,4%, немного замедлившись по сравнению с 2018 годом. Промышленность по-прежнему опережает ВВП по темпам роста, отражая продолжающееся изменение структуры экономики в пользу «торгуемых» отраслей после снижения реального эффективного курса рубля в 2014- 2015 годах.

Замедление роста в промышленности вызвано как внешними причинами (стабилизация добычи нефти в рамках соглашения ОПЕК+, снижение внешнего спроса из-за замедления мировой экономики), так и внутренними (общее замедление роста внутреннего спроса, вызванное в том числе бюджетной политикой).

Положительная динамика обработки в значительной степени поддерживается сохранением уверенного роста в некоторых отраслях-лидерах – фармацевтике, пищевой и химической промышленности.

В 2019 г. положительный тренд последних лет в промышленности продолжился: выпуск увеличился на 2,4% по сравнению с 2018 г. Промышленность по-прежнему опережает ВВП по темпам роста. Это отражает продолжающееся изменение структуры экономики в пользу «торгуемых» отраслей после снижения реального эффективного курса рубля в 2014-2015 годах.

Годовые темпы роста промышленности и крупнейших компонент, % представлены ниже.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

В 2019 г. добыча полезных ископаемых увеличилась на 3,1% по сравнению с 2018 годом. Замедление роста (в прошлом году +4,1%) в основном связано со сдерживанием роста добычи нефти в рамках соглашения ОПЕК+. Также в середине года наблюдалось сокращение добычи металлических руд. На фоне снижения мирового спроса на сталь негативный тренд в добыче руд черных металлов сохраняется и сейчас. Добыча угля после небольшого снижения в середине года в октябре достигла рекордных значений.

Темпы роста обрабатывающей промышленности в 2019 г. также несколько снизились (до 2,3%). Если во второй половине предыдущего года рост практически остановился, то в 2019 г. положительный тренд продолжился и во втором полугодии, хотя и с небольшим замедлением.

Большинство отраслей по итогам года продемонстрировали рост. Пищевая и химическая промышленность продолжают уверенный положительный тренд (+4,9 и +3,4%), который, вероятно, продолжится и в 2020 году. В фармацевтике наблюдалось резкое ускорение роста с 8,2% в 2018 г. до 19,6% в 2019 году. Благодаря экспортным поставкам электронная промышленность демонстрировала кратковременные положительные всплески (+8% по итогам 2019 г.).

В остальных отраслях, в основном, наблюдалось или замедление роста по сравнению с 2018 г., или снижение выпуска. Например, рост нефтепереработки, оказывающей существенное влияние на динамику обработки в целом, составил 1,5% за 2019 г. против 1,9% в прошлом году из-за внеплановых ремонтов в середине года, вероятно, связанных с временной приостановкой экспорта по нефтепроводу «Дружба».

Значительный отрицательный вклад в динамику обработки в 2019 г. оказало производство прочих транспортных средств и оборудования (-12,1%), в основном за счет авиационной, судостроительной техники и другого оборудования. Рост автомобильной промышленности после крайне удачного 2018 г. (+13,3%) в 2019 г. замедлился, а к концу года выпуск начал снижаться. По результатам 2019 г. сокращение составило 1,9%. Учитывая прогнозируемое в 2020 г. падение продаж автомобилей, производство, вероятно, продолжит негативный тренд.

Потребление

По итогам IV квартала сезонно сглаженный рост розничных продаж ускорился. Это может указывать на увеличение в конце года темпов роста конечного потребления домашних хозяйств, которое поддержало российскую экономику.

В декабре рост розничных продаж немного замедлился после ускорения в ноябре, что частично могло быть связано с некоторым перераспределением сезонности из-за активных сезонных распродаж в ноябре.

Ускорение роста потребления в IV квартале можно связать со снижением инфляции при стабильном росте основных статей доходов населения в номинальном выражении. При этом сохранение номинального роста доходов населения на текущем уровне может привести к ускорению инфляции.

Кредитный импульс необеспеченного потребительского кредитования стал отрицательным в IV квартале, что не оказало существенного влияния на потребительский спрос за счет роста других источников финансирования: самым значимым из них остается оплата труда.

Рост розничного товарооборота в декабре замедлился до 1,9% г/г после заметного ускорения в ноябре до 2,3% г/г. На такую динамику повлияли продажи непродовольственных товаров, годовой темп роста которых снизился до 2,1% г/г с 3,0% г/г. Продажи в сегменте продовольственных товаров продолжили восстанавливаться и выросли темпом 1,8% г/г после 1,6% г/г.

Замедление роста потребления непродовольственных товаров в декабре могло быть связано со смещением сезонности на ноябрь, когда произошел некоторый сдвиг спроса из-за более ранних предновогодних трат, дополнительно вызванных активными распродажами и скидками в этот период. Так, месячные данные с устранением сезонности указывают на снижение продаж товаров непродовольственных категорий на 0,6% м/м после роста на 0,8% м/м, в то время как объем продаж продовольственных товаров немного увеличился (+0,2% м/м). В декабре оборот розничной торговли сократился на 0,2% м/м SA после сильного роста на 0,7% м/м SA в ноябре.

По оценкам, сезонно сглаженный рост розничных продаж в IV квартале ускорился до 0,99% к/к с 0,16% к/к. Это может указывать на ускорение роста конечного потребления домашних хозяйств в IV квартале, которое окажет положительное влияние на рост ВВП.

Динамика реальных доходов населения, % г/г и Рост потребления, с исключением сезонности, % к/к представлены ниже.

** Расчет по новой методологии с учетом единовременной денежной выплаты в январе 2017 года.*

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Замедление роста оборота розничной торговли до 1,6% г/г по итогам 2019 г. (с 2,8% г/г в 2018 г.) соответствует динамике реальных заработных плат, темп роста которых составил на январь-ноябрь 2019 г. 2,5% г/г после 8,5% г/г в 2018 г.. Стоит отметить, что ускорение темпа роста розничного товарооборота к концу 2019 г. происходило на фоне замедления инфляции. При этом рост продаж в номинальном выражении к концу года замедлился, притом что рост оплаты труда наемных сотрудников в номинальном выражении (основной источник доходов населения) был стабилен на протяжении всего 2019 г. Если ускорение роста потребительского спроса (в реальном выражении) в IV квартале в дальнейшем продолжится, оно может с некоторым лагом привести к повышению инфляционного давления.

Замедление роста необеспеченного потребительского кредитования продолжилось в декабре, и кредитный импульс в IV квартале 2019 г. стал отрицательным. Впрочем, это не привело к ухудшению динамики потребительского спроса. Основным источником финансирования потребления остается оплата труда, годовой темп роста которой был постоянным на уровне около 7,2% г/г. В IV квартале замедлился рост таких статей доходов, как социальные выплаты, доходы от

собственности и прочие денежные выплаты. Ускорение в III квартале произошло во многом из-за разовых факторов (главным образом за счет повышения социальных выплат из-за ЧС и дивидендов). Доля дохода, направленная на сбережения, в IV квартале осталась примерно на уровне соответствующего периода прошлого года, причем в целом за год она немного снизилась до 3,4% – с 4,2% в 2018 году.

Согласно результатам опроса Росстата, индекс потребительской уверенности в IV квартале не изменился по сравнению с III кварталом. Небольшое улучшение оценок респондентов наблюдалось в их отношении к совершению крупных покупок, которое на протяжении 2019 г. постепенно восстанавливалось после провала в начале года из-за повышения НДС. На фоне замедления инфляции ожидается, постепенное продолжение улучшения опросных показателей, что может оказать поддержку потреблению в дальнейшем.

Уровень безработицы

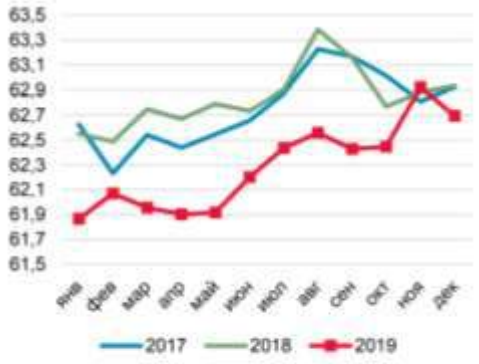
Уровни экономической активности и занятости населения в конце 2019 г. вернулись к показателям 2018 г. после снижения в первом полугодии, что согласуется с общим оживлением экономической активности во втором полугодии 2019 года. В результате уровень безработицы продолжает снижаться и обновлять исторические минимумы.

Повышение пенсионного возраста начало сказываться на рынке труда: без него снижение численности экономически активного населения в 2019 г. было бы более значительным. В следующие годы влияние реформы на динамику показателей рынка труда будет возрастать.

В целом ситуация на рынке труда пока не создает значительных инфляционных рисков. Номинальный рост заработных плат в прошлом году был в целом устойчив, а замедление инфляции привело к ускорению роста реальной заработной платы.

В первом полугодии 2019 г. уровень экономической активности населения значительно снизился относительно 2017-2018 годов. Однако во втором полугодии ситуация изменилась: снижение замедлилось и к концу года уровень экономической активности вернулся к значениям предыдущих лет. Такая динамика соотносится с тем, как развивалась ситуация в экономике. В этом году влияние на ситуацию на рынке труда стало оказывать постепенное повышение пенсионного возраста. Согласно данным ПФР в 2019 г. на пенсию вышло на 355 тыс. человек меньше, чем могло бы выйти без увеличения пенсионного возраста. Это схоже по масштабу со сделанными ранее расчетами ДИП (около 400 тыс. человек в 2019 г.). Общий эффект на динамику экономически активного населения был меньше, так как многие из тех, кто мог выйти на пенсию, все равно бы остались на рынке труда. В последующие годы влияние пенсионной реформы на динамику численности экономически активного населения будет увеличиться, что должно отразиться на рынке труда (Рисунок 33). Косвенно влияние пенсионной реформы подтверждается динамикой уровня участия в рабочей силе по возрастным группам14. В III квартале 2019 г. наблюдался значительный прирост в возрастных группах 55-59 лет и 60-69 лет.

Уровень экономической активности населения представлен ниже.



Источник: Росстат.

** Оценки на основе среднего варианта демографического прогноза Росстата.*

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Уровень занятости населения в последние месяцы 2019 г. восстанавливался еще быстрее, чем уровень участия в рабочей силе, что привело к снижению уровня безработицы в декабре до исторического минимума – 4,48% SA (4,6% NSA).

Впрочем, некоторые индикаторы не указывают на улучшение ситуации на рынке труда в конце года. По данным онлайн-сервиса по поиску работы HeadHunter, потребность работодателей в работниках после некоторого роста в августе–октябре в конце года опять снизилась, а по данным Росстата, это произошло уже в сентябре 2019 г. (см. ниже).

Источники: Росстат, HeadHunter.

Соотношение спроса и предложения на рынке труда пока не создает значительных проинфляционных рисков через рост заработных плат.

Годовой темп роста реальной заработной платы в ноябре снизился до 2,7% г/г – с 3,8% г/г в октябре. Номинальный темп роста заработной платы замедлился с 7,7% г/г до 6,3% г/г, в частном секторе – с 7,4% г/г до 6,7% г/г, в государственном – с 8,5% г/г до 5,1% г/г. В государственном управлении зарплаты в ноябре выросли всего на 0,5% г/г после роста 10,5% г/г в октябре. Такая высокая волатильность зарплат в государственном управлении является временной: в октябре зарплата бюджетников была индексирована на 4,3%, поэтому ноябрьское замедление роста может объясняться, например, сдвигом сроков выплат премий внутри года.

Банковское кредитование

В декабре темпы роста кредитования физических лиц продолжили замедляться. При этом наблюдалось замедление сезонно сглаженного роста ипотечного кредитования (0,8% м/м после поправки на сезонность и основной долг по ИЦБ) и небольшое ускорение роста необеспеченных потребительских кредитов.

По объему новых ипотечных кредитов показатель декабря 2019 г. впервые с февраля превысил показатели 2018 г., вероятно, указывая на оживление спроса на рефинансирование ипотеки. Снижение ставок и расширение программы материнского капитала могут подстегнуть спрос на ипотеку в 2020 году.

Темпы роста корпоративного кредитного портфеля по итогам 2019 г. замедлились до 4,5% г/г, что во многом объясняется изменением структуры долгового финансирования компаний в пользу других сегментов: размещение рублевых корпоративных облигаций на внутреннем долговом рынке в
2019 г. стало рекордным, также значительный рост продемонстрировал рынок лизинга (на 12% г/г по итогам 9 месяцев 2019 г.).

Рост вкладов населения по итогам 2019 г. составил 10,1% г/г, что выше темпов роста в 2018 г. (+6,5% г/г). Рост показателя также поддерживается размещением средств физических лиц на эскроу-счетах, что дало +0,5 п.п. вклада в рост.

По итогам 2019 г. банки получили рекордную прибыль, которая превысила 2 трлн. рублей. Среди основных факторов роста: технический рост прибыли после перехода сектора на МСФО 9, отсутствие убытков из-за масштабного дорезервирования и рост комиссионного дохода.

Рост розничного кредитования в декабре продолжил замедляться – до 1% м/м после поправки на сезонность. Предварительная оценка темпов роста розничного кредитования после учета динамики основного долга по ИЦБ также указывает на продолжающееся замедление темпов роста кредитования. По итогам 2019 г. розничное кредитование выросло на 18,6% г/г, несколько замедлившись относительно результатов прошлого года (+22,8% г/г).

Темпы роста кредитования представлены ниже.

Источники: Банк России, расчеты ДИП.

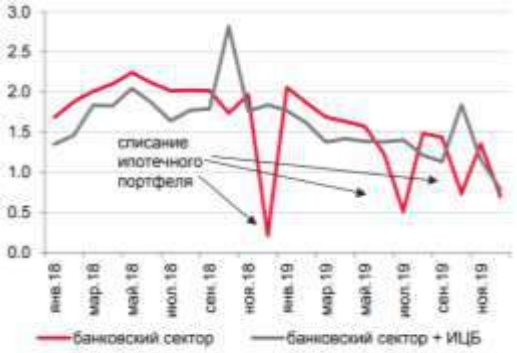
Источники: Банк России, расчеты ДИП.

Ипотечное кредитование выросло на 0,8% м/м после поправок на сезонность и динамику долга по ИЦБ. Тем самым продолжилось плавное замедление в сегменте, отмечаемое с начала года. По итогам года рост ипотечного кредитования замедлился до 17,2% г/г18 после 23,1% г/г в 2018 году.

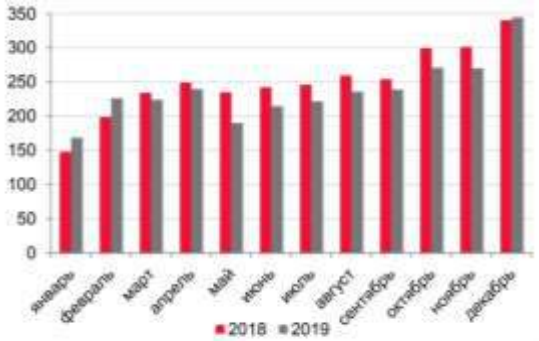
Достижение ставками по ипотеке исторического минимума (9% по итогам декабря 2019 г.), судя по всему, уже активизировало спрос на рефинансирование. В декабре объем предоставленных за месяц ипотечных кредитов превысил показатель декабря 2018 г., что с учетом замедления роста кредитного портфеля указывает на выросшие объемы рефинансирования. При рефинансировании общий объем задолженности не изменяется, из-за чего дополнительный спрос и выдачи ипотечных кредитов не окажут влияния на динамику задолженности. В то же время рефинансирование по более низким ставкам позволяет снижать долговую нагрузку заемщиков, расширяя возможности для роста потребления и кредитования. Снижение ставок по ипотеке может продолжиться в начале этого года, что станет фактором поддержки роста сегмента. Объявленные изменения в схеме выдачи материнского капитала также могут привести к росту спроса на ипотечное кредитование.

Темпы роста необеспеченных потребительских кредитов в декабре составили 1,3% м/м SA (после учета сезонности) после роста на 1,2% м/м в ноябре 2019 года. Трехмесячные аннуализированные темпы роста портфеля продолжают замедляться, составив в декабре 16,8% после 18,1% по итогам ноября 2019 года. Небольшое ускорение роста в декабре может быть связано с прошедшей адаптацией банков к обязательному расчету ПДН с 1 октября 2019 г. и указывает на то, что в 2020 г. замедление роста этого сегмента рынка может оказаться плавным.

Темпы роста ипотечного кредитования представлены ниже.



Источники: Банк России, расчеты ДИП.



Источники: Банк России, расчеты ДИП.

Рублевое корпоративное кредитование прибавило в декабре только 0,4% м/м после поправки на сезонность. В целом за последний квартал 2019 г. темпы роста рублевого корпоративного кредитования были невысокими, а трехмесячные аннуализированные темпы роста указывают на рост около 4%. Это заметно ниже долгосрочных устойчивых темпов роста сектора. Темпы роста корпоративного кредитного портфеля по итогам 2019 г. замедлились до 4,5% г/г (5,8% г/г по итогам 2018 г.). При этом рублевый портфель вырос на 7,2% г/г (13% г/г в 2018 г.), валютный – сократился на 2,2% г/г (-11,1% г/г в 2018 г.), продолжив тенденцию девалютизации банковского кредитования.

Замедление темпов роста корпоративного кредитного портфеля в 2019 г. сопровождалось рекордным размещением рублевых корпоративных облигаций на внутреннем долговом рынке. По итогам 2019 г. объем выпущенных на внутреннем рынке долговых ценных бумаг (за исключением центрального банка и органов государственного управления) вырос до 12,9 трлн. руб., прибавив 12,8% г/г. Опережающее снижение корпоративных доходностей в конце года (Рисунок 43) вызвало интерес крупных заемщиков к этому инструменту финансирования, что, вероятно, стало одной из основных причин замедления роста банковских кредитов нефинансовым организациям (около половины всего годового прироста объема размещенных облигаций нефинансового сектора

пришлось на IV квартал).

Часть размещений корпоративных облигаций приобретали банки. Их рублевый облигационный корпоративный портфель по итогам года вырос на 12,2% г/г. В результате рублевые требования банковского сектора к корпоративным заемщикам выросли на 7,6% г/г. В то же время, по предварительным оценкам, темп роста рублевого долга нефинансового сектора (включает требования не только со стороны банковского сектора, но и прочих резидентов) составил около 9% г/г по итогам 2019 г.

Также стоит отметить сохранение активного роста еще одного альтернативного корпоративному кредитованию источника финансирования обновления основных фондов – лизинга. По данным «Эксперт РА», объем лизингового портфеля по итогам 9 месяцев 2019 г. составил 4,6 трлн. руб., увеличившись на 12% г/г и, по прогнозам, вырастет на 5–7% г/г по итогам 2019 года.

Таким образом, более медленный рост банковского кредитования в 2019 г. был частично вызван изменением структуры корпоративного долгового финансирования в пользу других источников. При этом перспективы дальнейшего роста долгового финансирования в меньшей степени зависят от денежно-кредитных условий, а в большей степени от перспектив роста экономики и степени неопределенности для бизнеса. Поэтому в условиях институциональных и структурных ограничений инвестиционный спрос слабо реагирует на смягчение денежно-кредитных условий, ограничивая эффективность кредитного канала трансмиссионного механизма ДКП.

Замедление роста кредитования в течение 2019 г. связано с рядом факторов: ростом привлекательности других инструментов финансирования для корпоративных заемщиков, в том числе благодаря смягчению ДКП; внутренней политикой рискменеджмента банков, которые получают первые сигналы ухудшения качества заемщиков (например, доля одобренных кредитных заявок банками в декабре сократилась до минимума с 2017 г.); макропруденциальной политикой, а также постепенным повышением требований по надбавкам к нормативам достаточности капитала. Так с января 2020 г. была повышена надбавка за системную значимость с 0,65 п.п. до 1 п.п. и надбавка поддержания достаточности капитала – с 2,25 до 2,5 п.п. Банковская система в целом хорошо капитализирована и это повышение не должно стать препятствием для роста кредитования в 2020 году. Однако некоторые банки с небольшим запасом по выполнению нормативов достаточности капитала могут столкнуться с ограничениями по дальнейшему расширению кредитования.

Рост рублевых вкладов населения в декабре замедлился до 0,5% м/м после учета сезонности (и до 0,3% м/м с поправкой на рост средств на счетах эскроу). Самые низкие за последний год месячные темпы роста вкладов населения могут быть связаны с относительным снижением привлекательности банковских депозитов в пользу альтернативных инструментов сбережений, в частности, фондового рынка. В ближайшее время эта тенденция может продолжиться – к концу января максимальные ставки по вкладам в банках, входящих в топ-10, опустились до 5,76%. Годовые темпы роста вкладов населения по итогам 2019 г. составили 10,1% г/г (после +6,5% г/г в 2018 г.). При этом, по нашим оценкам, около 0,5 п.п. этого роста обусловлено именно динамикой роста средств на счетах эскроу.

Новая схема финансирования строительства жилья будет оказывать влияние на показатели банковского сектора и в дальнейшем. Помимо непосредственного влияния на динамику вкладов населения, она предполагает и дополнительное увеличение кредитования нефинансового сектора. Кроме ипотечного кредита, который будет зачисляться на эскроу-счета для физических лиц, на балансе банков будут появляться и кредиты застройщикам. При прежнем механизме финансирования банковское кредитование застройщиков было далеко не основным источником фондирования долевого строительства. Новая схема рефинансирования жилищного строительства видимо приведет к значительному изменению структуры баланса банков в ближайшие годы.

За 2019 г. банки получили рекордную прибыль, более чем в полтора раза превосходящую значение предыдущего года – 2,04 трлн. руб. после 1,35 трлн. руб. в 2018 г. Значительный, но технический вклад в прибыль внесли корректировки резервов, связанные с переходом сектора на стандарты МСФО 9. Величина таких корректировок по результатам 2019 г. составила 0,4 трлн. рублей. Кроме того, некоторые санируемые банки в 2018 г. отразили значительный убыток (около 0,5 трлн. руб.) из-за разового досоздания резервов по старым проблемным активам, в то время как в 2019 г. их результат был близок к нулевому.

Основными источниками формирования прибыли банковского сектора оставались чистый процентный (ЧПД) и комиссионный доходы. Отметим, что снижение ЧПД, начавшееся в конце 2018 г., приостановилось: по итогам IV квартала 2019 г. ЧПД составил 761 млрд. руб. по сравнению с 724 млрд. руб. в III квартале 2019 года. Рост чистого процентного дохода в последнем квартале вызван опережающим снижением процентных расходов банков. Оно может продолжиться ввиду произошедшего смягчения ДКП и доходностей облигаций, которое, как правило, быстрее транслируется в ставки банковского фондирования, чем в ставки по кредитам.

Рост комиссионного дохода продолжился: по итогам 2019 г. чистый комиссионный доход достиг исторического максимума – 1,3 трлн. руб. (+18% г/г). Это указывает на то, что банки продолжают поиск и развитие новых продуктов, не связанных с процентными доходами, на фоне ожидаемого снижения процентной маржи из-за замедления инфляции и снижения номинальных ставок.

Платежный баланс

Профицит счета текущих операций в 2019 г. составил 70,6 млрд долл. США, что существенно ниже изначальных ожиданий. Причинами послужило активное восстановление импорта во втором полугодии 2019 г. и более значительный дефицит баланса услуг (в части поездок) и инвестиционных доходов (роста платежей к выплате) на фоне укрепления рубля. Данные факторы полностью нивелировали положительный вклад в СТО более благоприятной относительно начального прогноза динамики ненефтегазовых экспортных доходов.

Экспорт в 2019 г. снизился на 6% (в IV квартале на 9% г/г). Рост импорта ускорился в IV квартале 2019 г. до 10% г/г после 4% г/г кварталом ранее, что обеспечило темпы роста 2,5% в целом в 2019 г.

Величина положительного сальдо финансовых операций частного сектора снизилась по сравнению с 2018 г. более, чем вдвое – до 26,7 млрд. долл. США против 63 млрд долл. США в 2018 году.

Основным источником стало погашение банками внешних обязательств (-20,1 млрд. долл. США), тогда как вклад прочих секторов в чистое кредитование внешнего мира в итоге был небольшим. Приток прямых иностранных инвестиций (ПИИ) нефинансового сектора (+26,9 млрд. долл. США) компенсировал прирост иностранных активов.

Улучшение динамики ПИИ может быть связано с разовыми сделками по продаже доли российских активов («Арктик СПГ 2»). Кроме того, по-прежнему значительным остается влияние внутригрупповых сделок крупных компаний.

Активизации притока нерезидентов в ОФЗ с пиком спроса в II квартале 2019 г. (+10,5 млрд. долл. США) и умеренным приростом в IV квартале 2019 г. (+3,6 млрд. долл. США, всего за год +20,4 млрд. долл. США) способствовали ожидания снижения ключевой ставки. На этом фоне приток валютных средств в госсектор оказался сопоставим с положительным сальдо по финансовому счету частного сектора.

Итоги 2019 г. продемонстрировали формирование тенденции к более интенсивному, чем можно было предполагать, снижению профицита счета текущих операций (СТО). Сокращение сырьевого экспорта сформировалось под действием ухудшения динамики внешнего спроса. При этом рост импорта ускоряется на фоне произошедшего укрепления рубля, потребительского спроса и восстановления роста инвестиций.

Во втором полугодии 2019 г. было отмечено оживление импорта машин и оборудования – категории, которая является основой инвестиционного импорта и опережающим индикатором повышения инвестиционной активности. Даже с исключением временного фактора скачка импорта химической продукции (за счет фармацевтики), динамика общего импорта, в том числе и потребительского, остается сильной. Это говорит об устойчивости сложившейся тенденции.

В дальнейшем сокращение профицита СТО, с поправкой на сезонные факторы, на наш взгляд, должно продолжиться под действием сокращения профицита торгового баланса. Экспорт в среднесрочной перспективе продолжит снижаться в стоимостном выражении под влиянием ослабления внешнего спроса, тогда как импорт будет поддерживаться укреплением реального курса и оживлением инвестиционной активности.

Динамика основных компонентов платежного баланса в 2019 году была неоднородной. Снижение нефтегазового экспорта составило 9% г/г, до 238 млрд. долл., что в основном было обусловлено ухудшением внешнеэкономической конъюнктуры. При росте физических объемов экспорта нефти в январе-ноябре на 3,8%, экспорт нефтепродуктов в физическом выражении упал на 7%. Экспорт газа в физических объемах почти не снизился в январе-ноябре 2019 г. во многом благодаря резкому увеличению экспорта в последние месяцы года (+11% г/г в октябре и +6% г/г в ноябре) на фоне пополнения европейских запасов. Ненефтегазовый экспорт превзошел ожидания, почти не сократившись по сравнению с предшествующим годом (180 млрд. долл. США в 2019 г. против 181 млрд. долл. США в 2018 г). Его доля в экспорте выросла до 43,1% против 41% в 2018 году. При этом физические объемы экспорта металлов снизились на 10,4% г/г в январе-ноябре 2019 года. Поддержку ненефтегазовому экспорту в основном оказал экспорт химической продукции, который по данным ФТС в физических объемах вырос в январе-ноябре 2019 г. на 3,8%.

Что касается импорта, то во втором полугодии 2019 г. наметилась тенденция к его активизации. Согласно предварительным данным, рост импорта ускорился до 4% в III квартале и 10% в IV квартале после падения на 2,6% в первом полугодии 2019 года.

Одним из факторов роста был импорт химической продукции, в основном за счет продукции фармацевтики. Однако, как ожидалось, после скачка в октябре-ноябре 2019 г. динамика импортных поставок фармацевтической продукции в декабре 2019 г. ослабла. На это повлияло перенесение

срока введения маркировки с 1 января 2020 г. на 1 июля 2020 г., что позволяет реализовывать лекарственные средства, выпущенные или ввезенные до этой даты, без маркировки до истечения срока их годности. Однако в первом полугодии 2020 г. по мере приближения старта продаж с обязательной маркировкой нельзя исключать новой волны закупок импортных препаратов. Не меньшим по важности фактором, поддерживающим импорт лекарств в среднесрочной перспективе является реализация федерального проекта «Борьба с онкологическими заболеваниями», объем финансирования которого в 2020 г. будет увеличен.

В то же время все остальные ключевые категории импорта сохранили положительную динамику в сегментах как инвестиционного, так и потребительского импорта. Существенно ускорился импорт машин и оборудования, а также текстильной продукции, одежды и обуви.

Среди важных факторов 2019 г. необходимо отметить тенденцию к росту дефицита услуг и первичных и вторичных доходов темпами, превышающими первоначальные прогнозы. Суммарно данное отрицательное сальдо возросло до -92 млрд. долл. против -81 млрд. долл. годом ранее, что оказало существенное давление на величину профицита СТО. В частности, значительнее оказался дефицит баланса услуг (за счет поездок) и инвестиционных доходов (рост платежей к выплате): -35 млрд. долл. против -30 млрд. долл. годом ранее. Тенденция последних лет указывает на высокую вероятность продолжения негативного влияния данного фактора на профицит СТО в будущем. Значимую роль в улучшении финансового счета в 2019 г. сыграла активизация притока нерезидентов в ОФЗ. Всего прирост покупок ОФЗ нерезидентами на вторичном рынке за год составил +20,4 млрд. долл., из которых половина пришлась на II квартал (+10,5 млрд долл.). Наличие столь сильного притока существенно повлияло на равновесие платежного баланса в 2019 году со смещением в сторону реального укрепления рубля, создавшего дополнительную поддержку динамике импорта.

Основным источником положительного сальдо финансовых операций частного сектора в 2019 г. стало погашение банками внешних обязательств (-20,1 млрд. долл. США), тогда как вклад прочих секторов в чистое кредитование внешнего мира в итоге был небольшим. При этом, в отличие от предшествующего года, в 2019 г. наблюдался приток прямых иностранных инвестиций нефинансового сектора (+26,9 млрд. долл. США), что, однако, сопоставимо с приростом иностранных активов. Мы полагаем, что в отсутствие серьезных внешних шоков подобные тенденции в банковском и корпоративном секторах могут продолжиться.

Отдельного внимания заслуживает вопрос устойчивости сформировавшегося значительного притока прямых иностранных инвестиции (ПИИ) в РФ. Наибольший приток ПИИ пришелся на I и III кварталы 2019 г. – 10,9 и 9 млрд. долл. соответственно. Чистое сальдо ПИИ в РФ (с учетом ПИИ за границу) в январе-сентябре 2019 г. также сложилось положительным в размере 9,1 млрд. долл. США против оттока за аналогичный период предыдущего года. На фоне сохранения доли реинвестирования доходов в общем объеме вложений ПИИ в РФ примечательно повышение роли вложений в участие в капитале и в долговые инструменты.

Более детальные предварительные оценки за январь-сентябрь 2019 г. и анализ рыночных данных позволяют предположить, что на улучшение показателей 2019 г. во многом могли повлиять крупные сделки ПАО «НОВАТЭК». Прибыль ПАО «НОВАТЭК» по продаже 10%-ной и 30%-ной долей участия в проекте «Арктик СПГ 2» иностранным инвесторам, по данным компании, составила 675 млрд. руб., сделки были отражены в отчетности в марте и июле 2019 г. соответственно, что относится к I и III кварталам 2019 г., когда наблюдался основной приток ПИИ.

Изучение других категорий ПИИ говорит о том, что улучшения динамики прочих ПИИ в целом не происходит. При их отсутствии текущую положительную динамику притока ПИИ в РФ нельзя назвать устойчивой. Речь идет о притоке, связанном скорее с одним крупным проектом, а не общей тенденции. Что касается планов по «Арктик СПГ 2», вероятность привлечения внешнего валютного финансирования под проект в иностранных банках (в СМИ фигурирует объем до 8 млрд. долл.) может временно положительно отразиться на притоке капитала в среднесрочной перспективе.

Изменение резервных активов в 2019 г. составило 66,5 млрд. долл. США, в основном за счет покупок валюты для Минфина в рамках бюджетного правила. Больший прирост резервов в 2019 г. при более низкой среднегодовой цене на нефть обусловлен сравнением с низкой базой второго полугодия 2018 г., когда с августа 2018 г. Банк России временно приостановил покупки валюты для Минфина России для поддержания финансовой стабильности, и исполнением отложенных покупок валюты.

В среднесрочной перспективе вероятно сохранение давления в сторону сужения профицита СТО со стороны как внешних, так и внутренних факторов, в числе которых ослабление внешнего спроса на российский экспорт, восстановление инвестиционного импорта по мере отложенной активизации бюджетных расходов и реализации госпрограмм, что может вызвать отклонение основных компонент платежного баланса от равновесия.

Источник: http://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/27288/bulletin_20-01.pdf

Вывод: Рост российской экономики ускорился до потенциальных темпов во втором полугодии 2019 г. и, по оценкам, сохранит набранные темпы в первом полугодии 2020 года. Ускорение роста внутреннего спроса происходит благодаря накоплению запасов, оживлению потребительских расходов домохозяйств, а также стимулирующей бюджетной политике со второй половины 2019 года. Сохраняющийся положительный кредитный импульс от роста корпоративного кредитования поддерживает рост экономики. Замедление инфляции способствует росту реальных доходов населения и потребительского спроса, компенсируя снижение до нуля кредитного импульса в потребительском сегменте. Смягчившиеся денежно-кредитные условия способствуют росту потребительской активности и спроса на ипотеку, а также – привлечению компаниями финансирования на рынке облигаций. В совокупности эти факторы позволяют компенсировать сохраняющееся негативное влияние на динамику российского экспорта пониженных темпов роста мировой экономики.

4.3. Основные тенденции социально - экономического развития в марте 2020 г.

Инфляция

В марте инфляция ускорилась до 2,5% после минимума 2,3% в феврале. Это было связано с действием краткосрочных инфляционных факторов, наложившихся на постепенное усиление инфляционного давления в экономике в ответ на стимулирующую бюджетную политику и произошедшее в 2019 г. смягчение денежно-кредитной политики.

Существенное ослабление рубля вслед за падением цен на нефть, а также временный всплеск спроса населения на товары длительного хранения, оказывают влияние на инфляцию, но оно будет временным и краткосрочным. Вместе с тем произошедшее за эти годы снижение инфляционных ожиданий и рост уровня самообеспечения по ряду видов сельскохозяйственной продукции ограничивают вторичные эффекты такого ускорения инфляции.

После ожидаемого ускорения инфляция стабилизируется вблизи цели в 2021 году, в том числе благодаря проводимой денежно-кредитной политике. Ожидаемое частичное восстановление цен на нефть и сдержанный потребительский спрос формируют в целом дезинфляционный фон на среднесрочном горизонте.

Экономическая динамика

В I квартале 2020 г. сокращение внешнего спроса, сопровождаемое падением цен на российские экспортные товары, резко ускорилось. При этом внутренний спрос в российской экономике в январе-феврале демонстрировал повышательную динамику: потребительская активность населения увеличивалась благодаря ускорению роста реальной заработной платы, активизация бюджетных расходов положительно влияла на общий спрос в экономике.

Вместе с тем в марте в России возникли внутренние ограничения предпринимательской и потребительской активности в связи с пандемией коронавируса. Опережающие индикаторы указывают на то, что это уже привело к временному снижению производства и ухудшения потребительских настроений в экономике на фоне вхождения в рецессию глобальной экономики. Продление нерабочих дней в России до конца апреля окажет сдерживающий эффект на экономическую активность в краткосрочной перспективе. Однако эта мера является необходимой с точки зрения борьбы с распространением коронавируса. Глубину и продолжительность спада в настоящий момент трудно точно оценить, поскольку они во многом зависят от развития ситуации с пандемией и дальнейших действий правительств многих стран по ее ограничению. Учитывая принимаемые масштабные меры поддержки со стороны правительств и центральных банков, можно предположить, что в случае купирования пандемии восстановление мировой и российской экономики может произойти довольно быстро.

Индексы PMI

Индексы PMI указывают на значительное снижение деловой активности в марте на фоне действия внешних и внутренних ограничительных мер для предотвращения распространения COVID-19.

Сфера услуг сильнее почувствовала на себе влияние ограничительных мер: основная часть шока спроса из-за ограничительных мер как раз приходится на эту сферу. Схожая картина наблюдается и в других странах.

Помимо шока спроса к снижению активности в обрабатывающих отраслях приводят шоки предложения, а именно разрывы в глобальных цепочках поставок.

Продление нерабочих дней до конца апреля окажет сдерживающий эффект на экономическую активность в краткосрочной перспективе. Однако эта мера является жизненно необходимой с точки зрения борьбы с распространением коронавируса и быстрого восстановления экономики в дальнейшем.

Розничная торговля

Из-за обострившейся ситуации с коронавирусной инфекцией и значительного ослабления рубля в марте можно ожидать ускорения роста как в продовольственном, так и непродовольственном сегменте, что способствует ускорению инфляции. Впрочем, уже в начале II квартала динамика розничной торговли может развернуться после временного всплеска спроса в марте из-за влияния ограничительных мер на потребительскую активность, особенно в непродовольственном сегменте.

Бюджетная политика

В условиях растущего негативного влияния коронавируса и падения нефтяных цен стимулирующие меры бюджетной политики должны выйти на передний план. Низкий валовый и чистый государственный долг должны позволить проводить контрциклическую бюджетную политику без рисков для устойчивости государственных финансов.

Оставшиеся месяцы 2020 г. будут характеризоваться снижением доходов (скользящее за 12 месяцев) и ростом расходов расширенного бюджета. Динамика основных бюджетных показателей будет во многом зависеть от тяжести последствий распространения эпидемии коронавируса, а также глубины и длительности падения цен сырьевых товаров, прежде всего нефти.

В текущей ситуации, пока действуют ограничительные меры, эффективность мер денежно-кредитной политики по поддержке спроса в экономике ограничена, и на первый план должна выйти бюджетная политика. Она позволяет оперативно и адресно направить финансовые ресурсы наиболее уязвимым отраслям, регионам и социальным группам. Правительство уже приняло ряд мер. Введена отсрочка по налоговым платежам и страховым взносам наиболее пострадавшим отраслям19 , а также малым и средним предприятиям (МСП). МСП также получил отсрочки платежей за аренду государственного и муниципального имущества и бессрочное снижение ставок страховых взносов с 30 до 15% на зарплаты свыше МРОТ. Увеличены выплаты на детей до 7 лет, пособия по безработице и выплаты по больничным. Обнулены таможенные пошлины на ввозимые лекарственные препараты и медикаменты, введены послабления при выполнении госзаказа. Это вызовет дополнительное снижение доходной части бюджета и увеличит расходы в 2020 г. Тем самым усилится контрциклическая поддержка экономики со стороны бюджетной политики (в среднесрочной перспективе меры в целом нейтральны для сальдо бюджета),

Расходы федерального бюджета на текущий год защищены от сокращения бюджетным правилом. Возможное сокращение доходов относительно плановой величины предположительно будет компенсироваться расширением привлекаемых источников финансирования, в частности средств ФНБ (в марте Минфин России перевел в ФНБ дополнительные нефтегазовые доходы за 2019 г.).

Профицит бюджетной системы по итогам 2019 г. сменится дефицитом в 2020 году. Тем не менее, низкий валовый и чистый государственный долг должны позволить проводить контрциклическую бюджетную политику без рисков для устойчивости государственных финансов.

Глобальная экономика

Пандемия подталкивает власти стран к беспрецедентным стимулирующим мерам:

1. Мировые центральные банки переходят на поддержку не только банковской системы, но и ликвидности нефинансовых компаний: ФРС повторно запустила программу покупок краткосрочного корпоративного долга (CPPF), ЕЦБ расширил перечень облигаций нефинансового сектора для покупок в рамках QE и PEPP, Банк Англии предлагает запустить безлимитное QE для покупок краткосрочного долга больших компаний.

2. Власти Китая вынуждены оперативно принимать новые стимулирующие меры. По итогам января-февраля снижение экономической активности в Китае оправдало самые пессимистичные прогнозы, мартовская статистика также ожидается слабой.

Источник: 1. http://www.cbr.ru/collection/collection/file/27780/bulletin_20-02.pdf

Вывод: Существенное ослабление рубля вслед за падением цен на нефть, а также временный всплеск спроса населения на товары длительного хранения, оказывают влияние на инфляцию, но оно будет временным и краткосрочным.

Продление нерабочих дней в России до конца апреля окажет сдерживающий эффект на экономическую активность в краткосрочной перспективе. Однако эта мера является необходимой с точки зрения борьбы с распространением коронавируса. Глубину и продолжительность спада в настоящий момент трудно точно оценить, поскольку они во многом зависят от развития ситуации с пандемией и дальнейших действий правительств многих стран по ее ограничению.

4.4. Прогноз социально-экономического развития РФ

Прогноз социально-экономического развития на 2019–2024 годы.

Прогноз разработан на основе текущих внутренних и внешних тенденций, прогноза развития

мировой экономики и внешнеэкономических условий, а также итогов социально-экономического развития Российской Федерации за январь–август 2019 года.

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

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

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

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

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

– улучшение инвестиционного климата (восстановление доверия бизнес-сообщества), которое может быть достигнуто только при создании стабильности регуляторных условий и предсказуемой тарифной политики;

– снижение административных издержек через реализацию реформы контроля и надзора и снятие административных барьеров для развития;

– обеспечение развития инфраструктуры;

– увеличение объема доступных ресурсов для финансирования инвестиций за счет формирования новых механизмов аккумулирования долгосрочных сбережений и проведения структурной кредитной политики.

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

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

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

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

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

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

% в базовом сценарии) после стагнации в текущем году.

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

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

Общая характеристика базового сценария прогноза

Валютный рынок

После периода сильного рубля валютный курс вернулся к своим фундаментальным значениям. На прогнозном горизонте последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит сохранение низкой зависимости курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. При этом фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), будут оставаться благоприятными. В этих условиях реальный валютный курс на прогнозном горизонте будет оставаться достаточно стабильным, при этом в номинальном выражении обменный курс будет ослабляться умеренными темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами. Еще более умеренное ослабление рубля относительно доллара США обусловлено ожиданием постепенного ослабления доллара относительно основных мировых валют в среднесрочном периоде.

Инфляция

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

Экономический рост

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

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

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

Как показывают результаты модели, оцененной на панели стран, улучшение так называемых институциональных характеристик (таких как качество регулирования, качество инфраструктуры, доступность новейших технологий) может повысить потенциальные темпы роста экономики на 1,5 п.п. в среднем в год в течение последующих 6 лет.

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

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

Одновременно начиная с 2020 года ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной

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

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

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (**базовый вариант**) представлены ниже.

Министерство экономического развития Российской Федерации

Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (базовый вариант)

	Единица измерения	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
			прогноз					
Цена на нефть, долл. за баррель		70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
Индекс потребительских цен								
на конец года	% к декабрю	104,3	103,0	103,0	104,0	104,0	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	103,8	104,7	103,6	103,7	104,0	104,0	104,0
Валовой внутренний продукт								
Номинальный объем	млрд. руб.	103976	106414	112960	120084	128506	137540	147311
Темп роста	% г/г	102,3	101,3	101,7	103,1	103,2	103,3	103,3
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	110,3	105,1	102,4	103,8	103,8	103,7	103,8
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)								
Номинальный объем	млрд. руб.	70146	74202	78594	83194	88239	93720	102861
индекс промышленного производства	% г/г	102,9	102,3	102,4	102,6	102,9	103,0	103,1
Индекс-дефлятор (по полностью всему кругу предприятий)	% г/г	110,8	103,3	103,4	103,8	104,0	104,1	104,2
Грузооборот железного транспорта								
Темп роста	% г/г	99,4	101,8	101,7	101,8	101,9	102,1	102,3
Индекс-дефлятор	% г/г	109,8	108,4	103,7	103,7	103,9	103,9	104,2
Инвестиции в основной капитал								
Номинальный объем	млрд. руб.	17195	19063	20965	23180	25436	27860	30498
Темп роста	% г/г	104,3	102,0	105,0	106,5	105,8	105,6	105,5
Индекс-дефлятор	% г/г	106,5	107,4	103,6	103,7	103,7	103,6	103,6
к ВВП	%	16,6	17,9	18,6	19,3	19,8	20,3	20,7
доля инвестиций в основной капитал	%	20,7	21,6	22,6	23,4	24,0	24,5	25,0
Оборот розничной торговли								
Номинальный объем	млрд. руб.	31175	33617	34819	36846	38389	41998	44944
Темп роста	% г/г	102,8	101,3	103,6	102,2	102,5	102,6	102,7
Индекс-дефлятор	% г/г	103,3	105,1	103,0	103,5	104,3	103,9	104,0
к ВВП	%	30,4	31,0	30,8	30,6	30,7	30,8	30,4
Объем платных услуг населению								
Номинальный объем	млрд. руб.	9700	10428	10831	11185	11685	12217	12814
Темп роста	% г/г	101,4	99,8	100,0	101,8	102,3	102,7	103,0
Индекс-дефлятор	% г/г	103,9	104,9	103,5	104,2	103,9	104,2	104,1
к ВВП	%	9,3	9,3	9,3	9,3	9,2	9,2	9,2
Прибыль по всем видам деятельности								
Номинальный объем	млрд. руб.	18041	20140	20877	22016	23273	24742	26856
Темп роста	% г/г	105,3	104,7	102,2	107,0	105,7	106,3	107,3
к ВВП	%	18,0	18,9	18,2	18,3	18,1	18,0	18,0
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета								
Номинальный объем	млрд. руб.	26198	27599	28043	30530	32116	34204	36707
Темп роста	% г/г	102,7	104,6	102,7	106,9	106,0	106,5	107,3
к ВВП	%	26,4	25,9	25,1	25,5	25,0	24,9	24,9
Амортизация								
Номинальный объем	млрд. руб.	8864	7867	8453	8515	10256	11309	12457
Темп роста	% г/г	112,4	109,8	110,6	109,7	110,1	110,3	110,1
к ВВП	%	8,1	7,1	7,5	7,1	8,0	8,2	8,4
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества								
Номинальный объем	млрд. руб.	115050	127107	140850	154540	170155	187511	206550
Темп роста	% г/г	113,2	109,6	110,8	109,7	110,1	110,3	110,1
к ВВП	%	111,6	117,3	124,6	128,6	132,4	136,4	140,1
Фонд заработной платы работников организаций								
Номинальный объем	млрд. руб.	23165	24569	25909	27591	28945	31999	34053
Темп роста	% г/г	110,3	106,1	105,5	106,5	107,1	107,3	107,5
к ВВП	%	22,3	22,7	23,0	22,9	22,5	23,3	23,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	руб./мес.	43724	46433	48842	51994	55395	59944	63961
	% г/г	111,8	106,2	105,2	106,1	106,5	108,2	106,7

Страница 1

Министерство экономического развития Российской Федерации

Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (базовый вариант

	Единица измерения	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
			прогноз					
Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	106,5	101,0	102,3	103,0	102,5	102,5	102,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	105,1	100,1	101,8	102,2	102,5	102,3	102,4
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год) *	руб./мес.	10197	11009	11269	11641	12000	12474	12972
	% г/г	102,0	108,9	102,4	103,3	103,1	104,0	104,0
трудоспособного населения*	руб./мес.	11126	11923	12202	12607	13021	13515	14075
пенсионеров*	руб./мес.	8493	9076	9311	9595	9908	10300	10711
детей*	руб./мес.	10150	10944	11128	11487	11842	12312	12801
Численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума в общей численности населения **	%	12,6	12,3	11,7	10,8	9,4	8,9	8,6
Экспорт товаров								
Номинальное значение	млрд. долл. США	440,1	426,6	405,7	426,2	447,7	470,2	515,6
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	125,5	91,8	99,7	105,0	105,0	105,0	107,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	104,2	99,9	103,3	102,7	103,9	105,4	106,2
к ВВП	%	26,7	24,5	20,9	20,4	20,2	20,2	20,5
Ненефтегазовый экспорт								
Номинальное значение	млрд. долл. США	191,8	171,8	193,3	202,8	233,3	262,0	298,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	105,3	96,7	105,2	106,6	109,3	109,4	109,3
к ВВП	%	10,6	10,4	10,7	11,1	11,8	12,7	13,8
Нефтегазовый экспорт								
Номинальное значение	млрд. долл. США	261,4	235,3	222,4	223,4	217,4	216,1	217,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	103,9	102,1	101,6	101,4	99,1	101,1	102,6
к ВВП	%	15,7	14,2	13,0	12,3	11,2	10,5	9,9
Экспорт услуг								
Номинальное значение	млрд. долл. США	84,6	84,8	75,1	81,2	87,5	94,2	100,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	113,4	105,0	105,9	105,8	105,2	105,2	104,9
к ВВП	%	3,9	3,9	4,4	4,5	4,5	4,6	4,6
Импорт товаров								
Номинальное значение	млрд. долл. США	248,7	247,7	239,2	239,0	239,0	239,1	243,9
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	124,3	99,6	104,6	106,5	107,2	107,6	109,1
Темп роста в реальном выражении	% г/г	121,7	99,6	102,6	103,8	104,0	103,9	104,1
к ВВП	%	11,6	14,9	16,1	16,1	15,3	15,6	15,7
Торговый баланс								
Номинальное значение	млрд. долл. США	194,4	185,1	168,4	183,1	211,7	230,0	271,7
к ВВП	%	11,7	8,6	8,5	8,2	7,8	7,9	7,9
Счет текущих операций								
Номинальное значение	млрд. долл. США	113,5	71,8	55,7	66,7	48,5	49,5	52,5
к ВВП	%	6,8	4,3	3,2	3,1	1,8	2,4	2,4
Сальдо финансовых операций частного сектора (чистое кредитование (+), чистое заимствование (-))	млрд. долл. США	63	23	16	30	38	36	37
к ВВП	%	3,8	1,4	0,9	1,1	1,2	1,4	1,7
Численность рабочей силы	млн. чел.	75,2	75,8	75,9	75,9	75,5	75,8	77,3
Численность занятых в экономике	млн. чел.	72,3	72,1	72,5	72,9	73,4	73,8	75,3
Общая численность безработных граждан	млн. чел.	3,1	3,8	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,0	4,5	4,3	4,0	4,5	4,4	4,3
Производительность труда	%	102,8	101,0	101,7	102,3	102,6	102,6	102,6
Курс Доллара	рублей за доллар	62,5	65,4	67,7	68,1	68,5	68,8	67,4
Госсовокупная ДС	млрд. руб.	1769,0	2030,0	2116,6	2135,3	2156,1	2428,7	2551,4

*Прожиточный минимум рассчитан исходя из действующей потребительской корзины
**Статистика доходов по социальной выборке домохозяйств

Макро Выход

Страница 3

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_period_do_2024_goda_.html

Консервативный сценарий

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

Замедление роста мировой экономики в рамках консервативного сценария приведет к уменьшению спроса на энергоресурсы и прочие сырьевые товары. В связи с этим в рамках консервативного сценария ожидается более существенное по сравнению с базовым ухудшение конъюнктуры мировых товарных рынков: так, цены на нефть упадут до 42,5 долл. США за баррель в 2020 году и в дальнейшем продолжат расти с темпом, близким к долларовой инфляции (до 45,9 долл. США за баррель к 2024 году).

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

В консервативном сценарии влияние внешних факторов скажется на замедлении темпов роста ВВП до 1,1 % в 2020 году. В дальнейшем по мере реализации структурных мер ожидается ускорение роста, однако оно будет более умеренным, чем в базовом сценарии, – до 2,5 % к 2024 году. С

учетом более существенного замедления мировой экономики прогнозируемая в рамках консервативного сценария динамика российского ВВП позволит обеспечить выход на темпы роста выше среднемировых к 2024 году.

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (**консервативный вариант**) представлены ниже.

Министерство экономического развития Российской Федерации

Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (консервативный вариант)

	Единица измерения	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
			прогноз					
Цена на нефть, долл. за баррель		70,0	62,2	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Индекс потребительских цен								
на конец года	% к декабрю	104,3	103,8	103,2	104,0	104,0	104,0	104,0
в среднем за год	% к г/г	102,9	104,7	103,1	103,8	104,0	104,0	104,0
Валовой внутренний продукт								
Номинальный объем	млрд. руб.	103876	108414	106738	115208	122807	130603	138257
Темп роста	% г/г	102,3	101,3	101,1	101,9	102,3	102,5	102,5
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	110,3	103,1	99,2	104,0	104,0	103,8	104,1
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)								
Номинальный объем	млрд. руб.	70246	74202	75608	80414	85603	91663	97995
Индекс промышленного производства	% г/г	102,9	103,3	101,7	101,6	102,0	102,2	102,2
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	115,6	103,3	100,1	104,6	104,6	104,6	104,6
Продукция сельского хозяйства								
Темп роста	% г/г	99,4	101,6	101,1	101,2	101,4	101,6	101,6
Индекс-дефлятор	% г/г	109,8	109,4	104,9	104,2	104,2	104,0	104,1
Инвестиции в основной капитал								
Номинальный объем	млрд. руб.	17595	19293	20871	22460	24003	25740	27691
Темп роста	% г/г	104,3	102,0	103,8	103,4	103,1	103,4	103,8
Индекс-дефлятор	% г/г	105,3	107,4	104,6	104,1	103,7	103,7	103,8
к ВВП	%	16,9	17,8	19,6	19,5	19,6	19,7	19,9
доля инвестиций в основной капитал	%	20,7	21,6	23,3	23,6	23,7	23,9	24,1
Оборот розничной торговли								
Номинальный объем	млрд. руб.	31679	33617	34819	36508	38099	41289	43083
Темп роста	% г/г	102,8	101,3	100,0	101,4	101,9	102,1	102,3
Индекс-дефлятор	% г/г	103,3	105,1	103,1	103,8	104,3	103,9	104,0
к ВВП	%	30,4	31,0	32,3	31,8	31,7	31,8	31,6
Объем платных услуг населению								
Номинальный объем	млрд. руб.	9703	10120	10531	11125	11754	12502	13320
Темп роста	% г/г	101,4	98,5	100,4	101,3	101,8	102,0	102,4
Индекс-дефлятор	% г/г	103,9	104,9	103,6	104,2	103,9	104,2	104,1
к ВВП	%	9,3	9,3	9,7	9,7	9,6	9,6	9,6
Прибыль по всем видам деятельности								
Номинальный объем	млрд. руб.	19341	20139	19465	20667	21662	22675	24089
Темп роста	% г/г	109,3	104,7	96,6	106,2	104,8	105,1	106,2
к ВВП	%	18,6	18,6	17,9	17,9	17,6	17,4	17,3
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета								
Номинальный объем	млрд. руб.	26388	27599	26944	28513	30010	31654	33671
Темп роста	% г/г	132,7	104,6	97,6	105,8	105,3	105,5	106,4
к ВВП	%	25,4	25,5	24,8	24,7	24,4	24,3	24,2
Амортизация								
Номинальный объем	млрд. руб.	6964	7667	8491	9330	10198	11156	12204
Темп роста	% г/г	110,4	109,6	110,7	109,9	109,7	109,5	109,3
к ВВП	%	6,7	7,1	7,8	8,1	8,3	8,6	8,8
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества								
Номинальный объем	млрд. руб.	115656	127161	140850	154272	169157	185259	202446
Темп роста	% г/г	110,2	109,6	110,7	109,6	109,7	109,5	109,3
к ВВП	%	111,5	117,3	129,6	133,9	138,0	142,0	145,4
Фонд заработной платы работников организаций								
Номинальный объем	млрд. руб.	23195	24569	25908	27341	28950	30739	32806
Темп роста	% г/г	111,3	106,1	105,0	105,5	106,3	106,4	106,5
к ВВП	%	22,3	22,7	23,7	23,7	23,6	23,5	23,6

Страница 1

Министерство экономического развития Российской Федерации

Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (консервативный вариант)

	Единица измерения	2019	2020	2021	2022	2023	2024
			прогноз				
Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций	руб./мес.	43733	46433	48767	51215	54369	57964
	% г/г	111,8	106,2	105,0	105,0	106,0	106,6
Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	108,3	101,5	101,8	101,4	101,9	102,6
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	100,1	100,1	101,1	101,4	101,7	101,9
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год) *	руб./мес.	10297	11000	11350	11661	12001	12307
трудоспособного населения*	руб./мес.	11121	11923	12243	12529	13044	13360
пенсионеров*	руб./мес.	8493	9079	9320	9512	9926	10116
детей*	руб./мес.	10160	10844	11133	11407	11860	12132
Экспорт товаров							
Номинальное значение	млрд. долл. США	443,1	408,5	337,7	354,8	374,9	396,6	424,2
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	126,3	91,8	83,0	105,1	105,7	105,8	107,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	104,2	89,9	101,9	102,4	102,8	103,2	104,0
к ВВП	%	26,7	24,6	21,3	21,3	21,3	21,3	21,6
Нефтегазовый экспорт								
Номинальное значение	млрд. долл. США	191,8	171,6	139,4	152,6	159,6	217,5	237,5
Темп роста в реальном выражении	% г/г	105,1	86,7	100,4	104,2	105,5	105,4	105,4
к ВВП	%	10,6	10,4	10,6	11,0	11,4	11,7	12,0
Нефтегазовый экспорт								
Номинальное значение	млрд. долл. США	261,4	236,2	197,3	171,9	175,4	175,1	186,7
Темп роста в реальном выражении	% г/г	103,3	102,1	100,9	100,7	99,9	100,6	103,3
к ВВП	%	15,7	14,2	10,6	10,2	10,0	9,6	9,5
Экспорт услуг								
Номинальное значение	млрд. долл. США	64,6	64,9	68,1	71,0	73,6	76,4	79,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	113,4	106,0	104,3	103,9	104,2	104,1	104,1
к ВВП	%	3,9	3,9	4,3	4,3	4,2	4,1	4,0
Импорт товаров								
Номинальное значение	млрд. долл. США	246,7	247,7	248,9	261,3	279,7	299,8	324,6
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	104,3	99,6	99,7	105,0	106,7	107,6	108,3
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	99,6	101,9	102,3	102,5	103,5	103,8
к ВВП	%	15,0	14,9	15,6	15,7	15,9	16,1	16,4
Торговый баланс								
Номинальное значение	млрд. долл. США	194,4	159,1	90,8	93,6	96,2	96,8	99,6
к ВВП	%	11,7	9,6	5,7	5,6	5,5	5,2	5,0
Счет текущих операций								
Номинальное значение	млрд. долл. США	113,3	71,5	8,1	12,3	12,6	9,9	9,2
к ВВП	%	6,8	4,3	0,5	0,8	0,7	0,5	0,5
Сальдо финансовых операций частного сектора (чистое кредитование (-), чистое заимствование (+))	млрд. долл. США	57	23	9	-32	-37	-50	-31
к ВВП	%	3,4	1,4	0,5	-1,9	-1,9	-1,6	-1,0
Численность рабочей силы	млн чел.	76,1	75,9	75,9	75,8	75,1	75,2	75,5
Численность занятых в экономике	млн чел.	72,0	72,1	72,1	72,4	72,6	72,8	73,1
Общая численность безработных граждан	млн чел.	3,7	3,4	3,8	3,5	3,4	3,4	3,5
Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,9	4,6	4,8	4,6	4,5	4,5	4,5
Производительность труда	%	103,8	101,9	101,1	101,4	102,0	102,2	102,3
Курс доллара	рублей за доллар	62,2	65,4	68,7	68,3	69,6	70,1	70,5
*Прожиточный минимум рассчитан исходя из действующей потребительской корзины								

Макро Выход конс

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_period_do_2024_goda_.html

Целевой сценарий

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

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

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

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

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

реализоваться с высокой вероятностью.

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (**целевой вариант**) представлены ниже.

Министерство экономического развития Российской Федерации

Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (целевой вариант)

	Единица измерения	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
			прогноз					
Цена на нефть, долл. за баррель		70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
Индекс потребительских цен								
на конец года	% к декабрю	104,3	103,8	104,0	104,0	104,0	104,0	104,0
в среднем за год	% г/г	102,9	104,7	103,8	104,0	104,0	104,0	104,0
Валовой внутренний продукт								
Номинальный объем	млрд. руб.	103876	108414	114213	121950	130230	139282	149311
Темп роста	% г/г	102,3	101,3	102,0	103,1	103,2	103,3	103,3
Индекс-дефлятор ВВП	% г/г	110,3	103,1	103,2	103,8	103,8	103,8	103,8
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)								
Номинальный объем	млрд. руб.	70249	74202	78413	84819	90942	97744	105374
индекс промышленного производства	% г/г	102,9	102,3	102,8	102,8	103,0	103,2	103,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% г/г	116,6	103,3	104,1	103,9	104,1	104,2	104,4
Продукция сельского хозяйства								
Темп роста	% г/г	99,4	101,6	102,1	101,9	102,0	102,3	102,5
Индекс-дефлятор	% г/г	100,8	109,4	104,6	104,3	104,3	104,4	104,5
Инвестиции в основной капитал								
Номинальный объем	млрд. руб.	17585	18283	21177	23422	25727	28247	30898
Темп роста	% г/г	104,3	102,5	106,8	106,5	105,8	105,8	105,3
Индекс-дефлятор	% г/г	106,3	107,4	103,8	103,9	103,9	104,0	103,9
к ВВП	%	16,9	17,0	18,5	19,2	19,8	20,3	20,7
доля инвестиций в основной капитал	%	20,7	21,8	22,6	23,3	23,9	24,6	25,3
Оборот розничной торговли								
Номинальный объем	млрд. руб.	31579	33817	35244	37405	40045	42898	45591
Темп роста	% г/г	102,8	101,3	101,1	102,2	102,5	102,8	102,7
Индекс-дефлятор	% г/г	103,3	106,1	103,7	103,8	104,4	103,9	104,0
к ВВП	%	30,4	31,0	30,9	30,7	30,8	30,7	30,5
Объем платных услуг населению								
Номинальный объем	млрд. руб.	9703	10128	10595	11263	11877	12515	13139
Темп роста	% г/г	101,4	99,6	100,9	101,9	102,3	102,7	103,0
Индекс-дефлятор	% г/г	103,9	104,9	105,7	104,3	103,9	104,2	104,1
к ВВП	%	9,3	9,3	9,3	9,2	9,2	9,2	9,2
Прибыль по всем видам деятельности								
Номинальный объем	млрд. руб.	19241	20140	20597	21983	23297	24793	26581
Темп роста	% г/г	159,3	104,7	102,3	106,8	106,1	106,4	107,6
к ВВП	%	18,5	18,6	18,0	18,0	17,9	17,8	17,8
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета								
Номинальный объем	млрд. руб.	28388	31529	33408	30316	32241	34396	37012
Темп роста	% г/г	127,1	124,3	102,9	106,7	106,4	106,7	107,6
к ВВП	%	27,3	29,1	29,3	24,9	24,8	24,7	24,8
Амортизация								
Номинальный объем	млрд. руб.	8984	7867	8501	9350	10328	11416	12619
Темп роста	% г/г	110,4	109,8	110,9	110,0	110,4	110,6	110,5
к ВВП	%	8,7	7,1	7,4	7,7	7,9	8,2	8,5
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества								
Номинальный объем	млрд. руб.	115888	127181	141023	155112	171300	189404	209329
Темп роста	% г/г	110,2	109,8	110,9	110,0	110,4	110,6	110,5
к ВВП	%	111,5	117,3	123,5	127,2	131,6	136,0	140,2
Фонд заработной платы работников организаций								
Номинальный объем	млрд. руб.	23185	24569	26104	27906	29684	32062	34461
Темп роста	% г/г	111,3	106,1	106,2	106,9	107,1	107,3	107,5
к ВВП	%	22,3	22,7	22,9	22,9	23,0	23,0	23,1

Страница 1

Министерство экономического развития Российской Федерации

Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года (целевой вариант)

	Единица измерения	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
			прогноз					
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	руб./чел.	43724	46432	49311	52500	55831	59600	63610
	% г/г	111,6	106,2	106,2	106,5	106,5	106,8	106,7
Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	106,5	101,5	102,3	102,4	102,5	102,5	102,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% г/г	100,1	100,1	101,5	102,7	102,3	102,3	102,4
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год) *	руб./чел.	10397	11000	11325	11741	12124	12609	13113
	% г/г	102,0	105,9	103,0	103,7	103,3	104,0	104,0
трудоспособного населения*	руб./чел.	11125	11923	12293	12715	13156	13662	14229
пенсионеров*	руб./чел.	8493	9078	9357	9677	10011	10411	10827
детей*	руб./чел.	10150	10844	11183	11565	11954	12442	12940
Численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума в общей численности населения **	%	12,6	12,3	11,1	10,2	9,3	8,9	8,6
Экспорт товаров								
Номинальное значение	млрд. долл. США	443,1	406,8	424,7	441,2	458,9	484,5	515,5
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	125,5	91,8	104,4	103,9	104,0	105,6	106,4
Темп роста в реальном выражении	% г/г	104,2	89,9	106,1	102,9	103,3	104,8	105,3
к ВВП	%	28,7	24,6	24,2	23,7	23,2	23,0	23,0
Нефтегазовый экспорт								
Номинальное значение	млрд. долл. США	181,6	171,6	202,3	217,8	241,5	268,3	298,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	105,3	96,7	112,0	104,6	107,7	107,7	107,6
к ВВП	%	10,9	10,4	11,6	11,7	12,2	12,8	13,3
Нефтегазовый экспорт								
Номинальное значение	млрд. долл. США	251,4	235,2	222,4	223,4	217,4	216,1	217,6
Темп роста в реальном выражении	% г/г	103,3	102,1	101,9	101,4	99,1	101,1	102,5
к ВВП	%	15,7	14,2	12,7	12,0	11,0	10,3	9,7
Экспорт услуг								
Номинальное значение	млрд. долл. США	64,6	64,6	75,7	81,7	88,2	94,9	100,0
Темп роста в реальном выражении	% г/г	113,4	106,0	106,9	106,6	105,2	105,2	104,9
к ВВП	%	3,9	3,9	4,3	4,4	4,5	4,5	4,5
Импорт товаров								
Номинальное значение	млрд. долл. США	246,7	247,7	260,7	279,2	299,1	321,8	346,8
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	104,3	99,6	105,2	106,7	107,5	107,6	108,3
Темп роста в реальном выражении	% г/г	101,7	99,6	103,2	103,7	104,3	104,0	104,3
к ВВП	%	15,0	14,9	14,8	14,9	15,1	15,3	15,6
Торговый баланс								
Номинальное значение	млрд. долл. США	194,4	159,1	164,0	161,9	159,8	162,5	167,0
к ВВП	%	11,7	9,6	9,3	8,7	8,1	7,7	7,5
Счет текущих операций								
Номинальное значение	млрд. долл. США	113,5	71,8	72,4	66,7	64,7	61,5	46,3
к ВВП	%	6,8	4,3	4,1	3,6	2,8	2,5	2,1
Сальдо финансовых операций частного сектора (чистое кредитование (+), чистое заимствование (-))	млрд. долл. США	63	23	31	30	30	33	31
к ВВП	%	3,8	1,4	1,7	1,6	1,5	1,5	1,4
Численность рабочей силы	[illegible]	[illegible]	[illegible]	75,5	75,6	76,3	76,6	77,0
Численность занятых в экономике	[illegible]	72,6	[illegible]	72,1	72,3	72,9	73,4	73,9
Общая численность безработных граждан	млн. чел.	3,7	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4	3,4
Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,9	4,6	4,5	4,5	4,5	4,4	4,3
Производительность труда	%	102,6	101,9	102,8	102,5	102,4	102,9	102,6
Курс Доллара	рублей за доллар	62,5	63,4	63,1	63,4	63,9	66,2	66,7

Макро Выход (вых)

Страница 2

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_period_do_2024_goda_.html

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

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

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

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

добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

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

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

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

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

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

Общая характеристика базового сценария социально-экономического развития

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

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

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

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

Темпы роста мировой экономики на протяжении прогнозного периода будут постепенно замедляться под воздействием структурных ограничений в развитых странах и накопленных дисбалансов в развивающихся. С точки зрения структуры мирового спроса по мере роста среднего

уровня благосостояния в мире будет происходить дальнейшее смещение структуры в сторону услуг. Этому также будет способствовать тенденция старения населения, в результате которой в структуре мирового спроса будет возрастать доля расходов на здравоохранение и новые формы образования за счет снижения доли расходов на товары длительного пользования.

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

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

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

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

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

Это будет достигнуто за счет следующих факторов:

1. Постоянный рост численности рабочий силы в результате увеличения продолжительности жизни, роста продолжительности здоровой жизни и, соответственно, повышения уровня экономической активности населения;

2. Модернизация основных фондов, достигнутая за счет более высокого уровня и эффективности инвестиций в основной капитал;

3. Более высокая производительность труда, обусловленная технологической модернизацией, цифровизацией экономических процессов, использованием инновационных технологий, а также повышением эффективности бизнес-процессов. Важную роль здесь также будет играть донастройка системы образования;

4. Ростом совокупной факторной производительности, что представляет собой синергетический эффект от вышеперечисленных структурных изменений.

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

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

Постепенное увеличение рабочей силы будет трансформироваться в рост численности занятых также благодаря некоторому снижению естественного уровня безработицы, который будет достигаться благодаря расширению возможностей по оперативному поиску работы (в том числе благодаря массовому распространению цифровых технологий), а также структурному снижению уровня безработицы в отдельных регионах, в которых в настоящее время этот показатель превышает среднероссийский уровень. Ожидается, что рынок труда будет находиться

преимущественно в равновесии. В результате реальный темп роста заработных плат будет в течение прогнозного периода близок к темпам роста производительности труда. Устойчивый рост заработных плат в реальном выражении (наряду с индексацией страховых пенсий по старости выше инфляции) создадут основу для устойчивого темпа роста потребления домашних хозяйств. В результате расходы домашних хозяйств на конечное потребление, начиная с 2025 г., будут расти темпом не ниже 3 % в реальном выражении.

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

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

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

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

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

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

4.5. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли должника

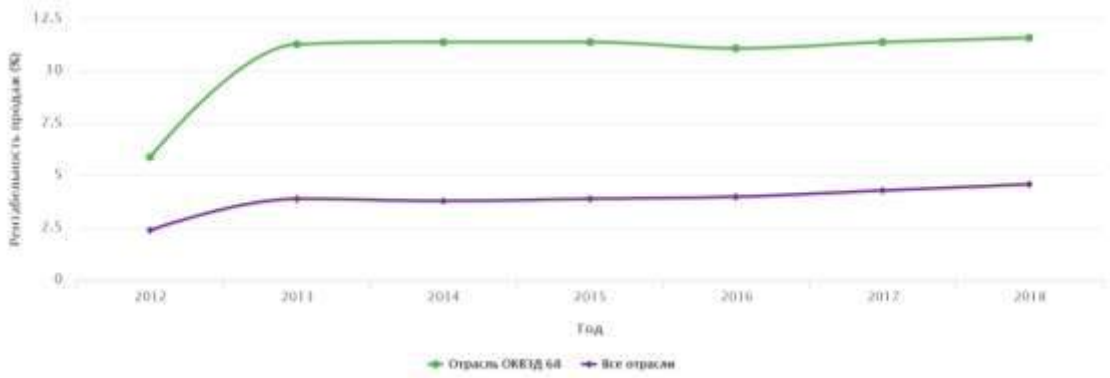
Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества, а именно 68.10.11 – «Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества».

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

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

Рентабельность продаж

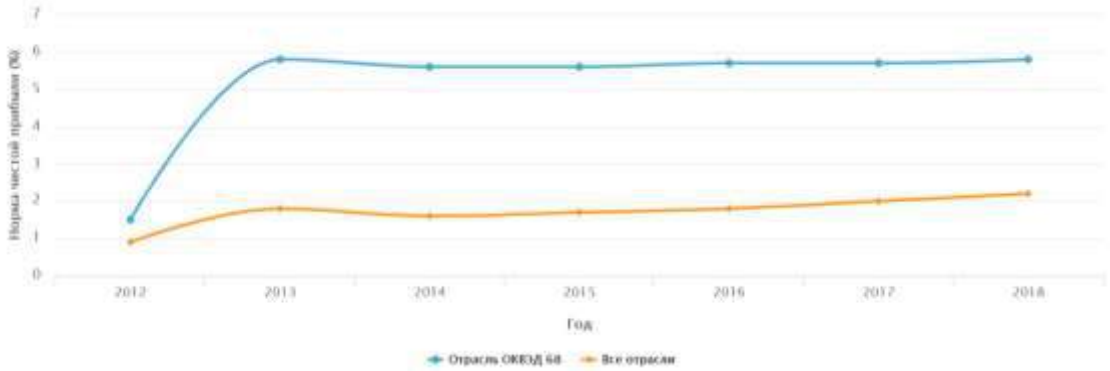
Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.



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

Норма чистой прибыли

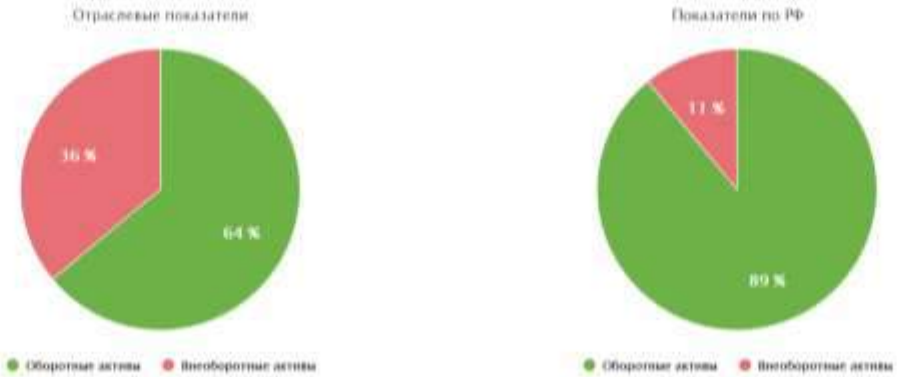
В отличии от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2018 году данный показатель для указанной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



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

Структура активов

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



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

Доля собственных средств

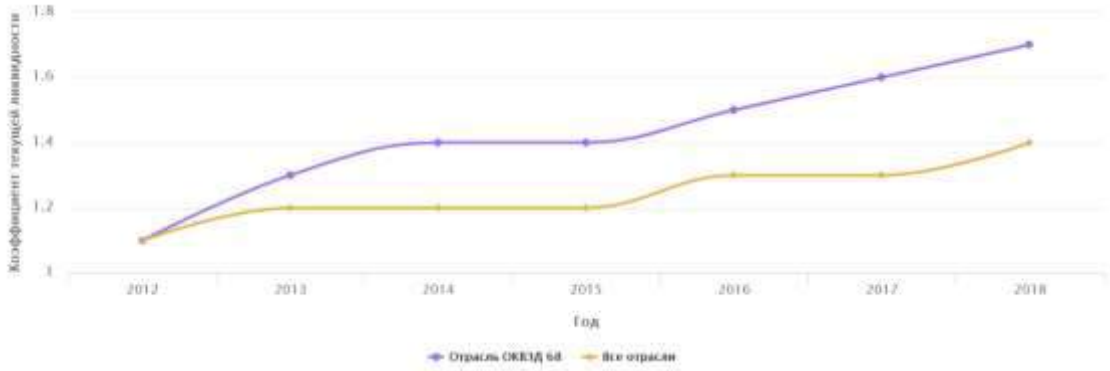
Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежней финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут влиять макроэкономические факторы (общий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

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

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

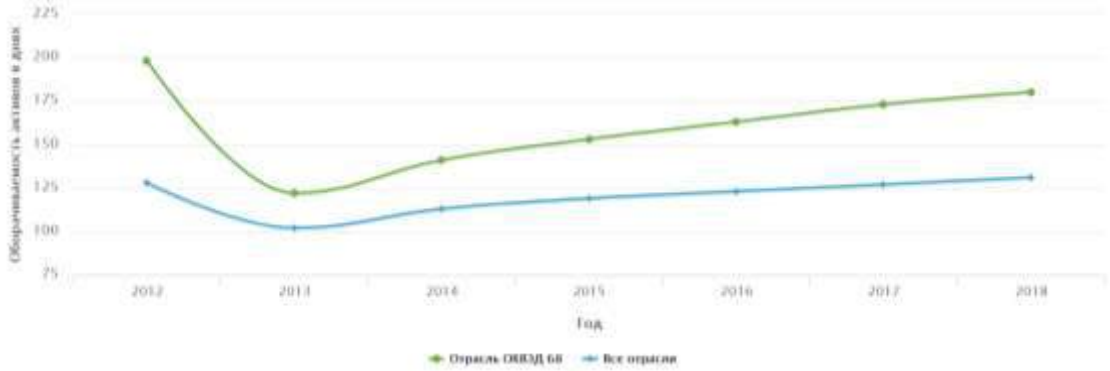
Коэффициент текущей ликвидности

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



Оборачиваемость активов

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



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

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

Финансовые показатели отрасли представлены ниже.

Метод усреднения показателей: медиана (рекомендуем)

Финансовый показатель	Год						
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Показатели финансовой устойчивости							
Коэффициент автономии	0,27	0,41	0,42	0,43	0,45	0,48	0,5
Коэффициент финансового левериджа	0,51	0,38	0,38	0,34	0,32	0,3	0,28
Коэффициент мобильности имущества	0,51	0,77	0,79	0,8	0,82	0,8	0,79
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,04	0,08	0,09	0,12	0,14	0,17	0,19
Коэффициент обеспеченности запасов	-0,69	0,38	0,54	0,7	0,89	1,01	1,19
Коэффициент покрытия инвестиций	0,63	0,63	0,64	0,65	0,66	0,69	0,71
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,08	0,48	0,51	0,56	0,6	0,59	0,58
Показатели платежеспособности							
Коэффициент текущей ликвидности	1,14	1,39	1,42	1,47	1,53	1,63	1,71
Коэффициент быстрой ликвидности	1,01	1,21	1,24	1,29	1,35	1,44	1,51
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,13	0,14	0,12	0,12	0,13	0,15	0,17
Показатели рентабельности							
Рентабельность продаж	5,9%	11,3%	11,4%	11,4%	11,1%	11,4%	11,6%
Рентабельность продаж по EBIT	4,9%	8,8%	8,6%	8,6%	8,9%	9%	8,9%
Норма чистой прибыли	1,5%	5,8%	5,6%	5,6%	5,7%	5,7%	5,8%
Коэффициент покрытия процентов к уплате	1,53	2,27	2,23	2,01	2,21	2,09	2,2
Рентабельность активов	0,9%	6,9%	5,6%	5,1%	5,1%	4,8%	4,5%
Рентабельность собственного капитала	6,8%	26,4%	22,7%	20,2%	17,2%	15,6%	14%
Фондоотдача	1,51	1,83	1,58	1,43	1,31	1,26	1,25
Показатели оборачиваемости							
Оборачиваемость оборотных активов, в днях	198	122	141	153	163	173	180
Оборачиваемость запасов, в днях	2	0	0	0	0	0	0
Оборачиваемость дебиторской задолженности, в днях	96	63	78	85	92	95	100
Оборачиваемость активов, в днях	714	307	358	391	422	455	481

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

Перспективы отрасли

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

Место оцениваемого общества в отрасли

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

Рейтинг организаций по выручке

Вид деятельности: 68.10.11 "Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества" (выбрать)

Регион: Российская Федерация (выбрать)

Год: 2018 (нужен 2019?)

Ищем в рейтинге: АО "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ" (x)

Место	Организация	Показатели, млн. руб. выручка	активы	Регион
1	АО "СТРОИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ №155"	13 141	250 164	Москва
2	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ГЛОБУС ХОЛЛ"	4 552	5 845	Московская область
3	ЗАО "ВЕКТОРСТРОЙФИНАНС"	2 788	10 930	Москва
4	ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТАЛАН-УФА"	839	5 646	Республика Башкортостан
5	ООО "СОВХОЗ "МОСКОВСКИЙ +"	818	4 560	Московская область
6	ООО "ЗАРЕЧЬЕ-ДЕВЕЛОПМЕНТ"	708	31 096	Москва
7	ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "ФОНД ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН"	613	5 960	Республика Башкортостан
8	ООО "РОДНИКОВАЯ ДОЛИНА"	396	1 876	Волгоградская область
9	**АО "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"**	**387**	**5 089**	**Москва**
10	ФОНД "ЖИЛИЩНОЕ И СОЦИАЛЬНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО КАЛИНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ"	382	1 315	Калининградская область
11	ООО ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНАЯ КОМПАНИЯ"САРАНСКСТРОЙИНВЕСТ"	272	2 033	Республика Мордовия
12	ООО "СН ПРОФИ"	270	698	Москва
13	ООО "Инвестиционное строительство"	217	5 953	Санкт-Петербург
14	ООО "АКАДЕМИНВЕСТ"	206	492	Красноярский край
15	ООО "ЭСТЕЙТ СЕРВИС"	186	411	Москва
16	ООО "СИТИ ПАЛАС"	176	5 021	Москва
17	ООО "КАЙЗЕН"	165	5 212	Санкт-Петербург
18	ООО "БЭСТ ТОП"	160	2 565	Москва
19	ООО "КРАСНОЯРСК-СИТИ ПЛЮС"	137	188	Красноярский край
20	ООО "Основа-Инвест"	130	223	Краснодарский край

Показать следующие 20 организаций
В рейтинге еще 161 организация

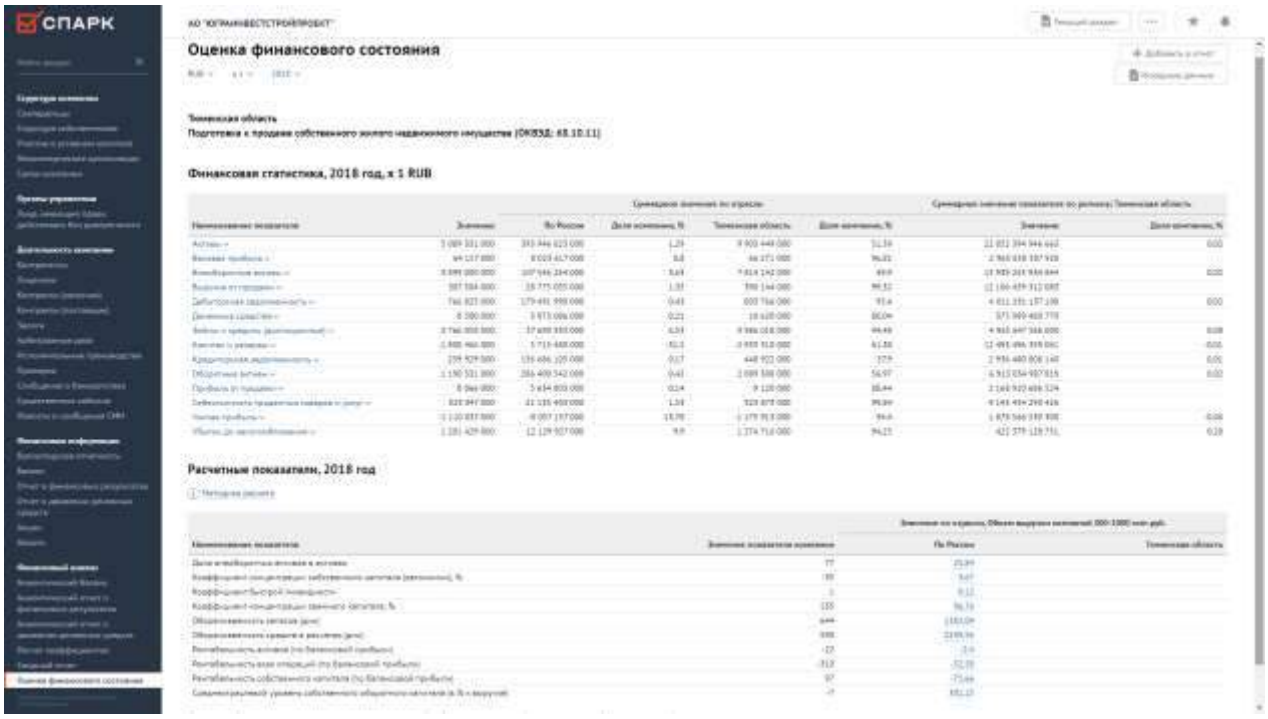
Финансовое состояние АО «ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ» по сравнению с отраслевыми и общероссийскими показателями представлено ниже.

Подробности анализа финансового состояния

Показатель	Сравнение показателей: с отраслевыми (68.10.11 "Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества", все организации (140))	Сравнение показателей: с общероссийскими (105 тыс. организаций с выручкой 120 - 800 млн. руб.)
1. Финансовая устойчивость		
1.1. Коэффициент автономии (финансовой независимости)	-0,4 / 0,4	-0,4 / 0,2
1.2. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-4,8 / 0,02	-4,8 / 0,09
1.3. Коэффициент покрытия инвестиций	0,8 / 0,7	0,8 / 0,3
2. Платежеспособность		
2.1. Коэффициент текущей ликвидности	1 / 1,5	1 / 1,2
2.2. Коэффициент быстрой ликвидности	0,7 / 1,1	0,7 / 0,9
2.3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,007 / 0,09	0,007 / 0,08
3. Эффективность деятельности		
3.1. Рентабельность продаж	2,1% / 2,6%	2,1% / 2,2%
3.2. Норма чистой прибыли	-280,5% / 0,9%	-280,5% / 1,4%
3.3. Рентабельность активов	-20% / 0,2%	-20% / 4,3%
Итоговый балл	-1,2 Финансовое состояние организации значительно хуже среднего по отрасли.	-1,2 Финансовое состояние организации значительно хуже среднего по РФ.

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

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



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

На специализированных информационных ресурсах https://www.testfirm.ru и www.spark-interfax.ru данные за 2019 г. официально не опубликованы.

4.6. Анализ рынка цессии («плохих» долгов)

Общие положения

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

Исходя из вышеуказанного определения, отделяем этот рынок:

1. во - первых, от биржевого долгового рынка и организованного рынка векселей компаний;

2. во – вторых, от организованного рынка факторинга и форфейтинга, ориентированного на массовую скупку долгов первоклассных платежеспособных предприятий у их поставщиков, нуждающихся в пополнении оборотных средств.

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

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

Правовые основы функционирования рынка

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Участники рынка

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

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

Сегментация рынка

Сегментация рынка долгов непубличных компаний представлена ниже.

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

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

Цены и дисконты

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

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

Вышеуказанные данные хорошо согласуются с альтернативными результатами.

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

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

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

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

Факторы, определяющие цену долга непубличных компаний

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

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

Факторы, определяющие ликвидность долга

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

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
Принципиальная возможность продажи долга	Продаже прав требования могут препятствовать специальные оговорки в контрактах, заключенных с должниками. Например, «Права требования по настоящему договору не могут быть уступлены одной стороной без письменного согласия другой стороны настоящего контракта». Договоры цессии, заключенные вопреки подобному запрету, юридической силы иметь не будут. Нельзя уступить право требования по обязательствам, которые возникли из публичных, а не из гражданских правоотношений. Например, невозможно продать долг налоговой инспекции перед компанией, вызванный переплатой того или иного налога, или задолженность, возникшую из-за задержки выплат средств из бюджета любого уровня – субсидий, оплаты по госзаказу, инвестиций.
Полнота комплекта документов, подтверждающих существование и размер долга	Один из самых важных факторов, позволяющий продать долг за максимальные деньги. Как правило, покупатели готовы принять на себя риски банкротства должника, но не риски проигрыша дела в арбитражном суде. Если ситуация с документами неопределенна, шансы получить хорошую цену стремятся к нулю. При этом, комплект документов, подтверждающих существование долга, будет различаться в зависимости от типа сделки, по которой возникла задолженность.
Наличие достоверной информации о должнике	Необходимо предоставить потенциальному покупателю самую актуальную контактную информацию о должнике – адрес офиса, контактные лица, телефоны и т.д. Мало кто захочет покупать долги компании, с представителями которой сложно провести даже обычные переговоры. Покупателей, как правило, не интересуют «неуловимые» должники, за исключением тех случаев, когда есть достоверная информация об их интересных для продажи активах (что представляет собой актив, где находиться, реальное состояние и т.д.). Должники, не исполняющие вступившее в законную силу решение суда, также настораживают покупателей, еще более - компании банкроты.
Реальность стоимости долга	Стоит ориентироваться в первую очередь на основную часть - «тело» - долга. Величина штрафов, пеней и неустоек имеет для покупателя вторичное значение. С большей вероятностью продавец сумеет продать сам долг плюс начисленные на него проценты за пользование чужими денежными средствами. При этом процент равен ставке рефинансирования ЦБ РФ. Риск уменьшения судом этой суммы минимален.
Факторы, повышающие стоимость долга	Такими факторами являются: • признание долга должником хотя бы на уровне акта сверки; • прежний положительный опыт взыскания задолженности с должника; • длительное сотрудничество с должником; • существование других кредиторов. Необходимо документальное подтверждение указанных факторов, что повышает вероятность взыскания.
Прочие факторы	В некоторых случаях покупателю гораздо интереснее купить долг одновременно у нескольких кредиторов. Это позволит, к примеру, контролировать ход процедуры банкротства. Большое количество кредиторов, каждый из которых «тянет одеяло на себя» может негативно сказаться на последующей процедуре взыскания и,

Наименование фактора	Характеристики (описание) фактора
	соответственно, на цене. Поэтому если информация о других кредиторах вашего должника, стоит поинтересоваться возможностью формирования их пула, и опять же сообщить об этом будущему покупателю долга.

Общие выводы

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

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

3. Наиболее сложным с точки зрения оценки представляется определение стоимости необеспеченного долга. В этом случае продавцы склонны выставлять достаточно высокую стартовую цену продаваемых долгов – в среднем примерно в половину от суммы номинала. Однако, для совершения сделки в таком случае продавцу придется либо обеспечить наличие доказательств платежеспособности должника, либо продаваемый долг будет рассматривать как «мусорный».

4. Для обеспеченных долгов, напротив, цена сделки в среднем составляет порядка половины от номинала долга. При этом, с точки зрения продавца, начальная цена задолженности часто близка к номиналу, а иногда и превышает ее исходя из стоимости обеспечения. Поэтому при отсутствии гибкости в позиции продавца поиск покупателя для совершения сделки может занять продолжительное время. В любом случае, определяющую роль для заключения сделки по поводу обеспеченного долга наряду с должным документальным оформлением, прежде всего, играет характеристика предлагаемого обеспечения.

Текущие тенденции рынка цессии («плохих» долгов)

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

По базовому прогнозу СРО «Национальная ассоциация профессиональных коллекторских агентств» (НАПКА). по итогам трех кварталов текущего года рынок вырастет на 10-15% -до 380 млрд. руб.

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

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

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

Основной рост ожидается в конце года. В этом году у населения и бизнеса в случае заметного снижения дохода будет возможность уйти на кредитные каникулы до 30 сентября. Качество их долгов прояснится по возвращении с каникул. Продажи портфелей вырастут после сентября из-за ожидаемого роста просрочки за этот период. Предложение вырастет в IV квартале - на 10-15%, ожидает директор по развитию бизнеса «Сентинел кредит менеджмент».

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

По итогам этого года доля проблемных кредитов в совокупном портфеле банков может удвоиться и составить 20%, считают аналитики Moody's. Раз долги будут портиться быстрее, то и стоить они должны дешевле, рассчитывают коллекторы.

Качество предлагаемых портфелей пока не соответствует ценовым ожиданиям, и к концу года рынок ждет снижения средней цены закрытия сделок. Цена может снизиться или остаться на уровне конца 2019 г. - 2,8-2,9%, но окончательная цена будет зависеть от качества портфеля,

которое может ухудшиться ближе к концу года. Стоимость портфеля «плохих» долгов составляет несколько процентов, коллекторы, например, платят за них 2%, а возвращают 4%. В этом году цена на портфели может снизиться с учетом того, что предложение может вырасти. Но коллекторам также нужно привлекать фондирование для покупки этих портфелей, а такая возможность будет не у всех.

Средняя стоимость портфеля в I квартале этого года была 3-3,5%, в конце года цена либо останется такой же, либо вырастет, так как банкам нужно будет компенсировать потерю маржи по выдачам кредитов. С учетом всех факторов, которые оказывают влияние в этом году на финансовый сектор, резерв роста цены исчерпан. Стоимость портфеля напрямую зависит от возможности должников платить.

В 2019 г. на рынке был довольно высокий уровень цен на продаваемые портфели - порядка 2,6%, в этом году цены снизятся, в том числе потому, что и коллекторские агентства сейчас переживают сложные времена.

Источник: 1. https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2020/04/10/827720-krizis-uvelichit-biznes-kollektorov

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

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

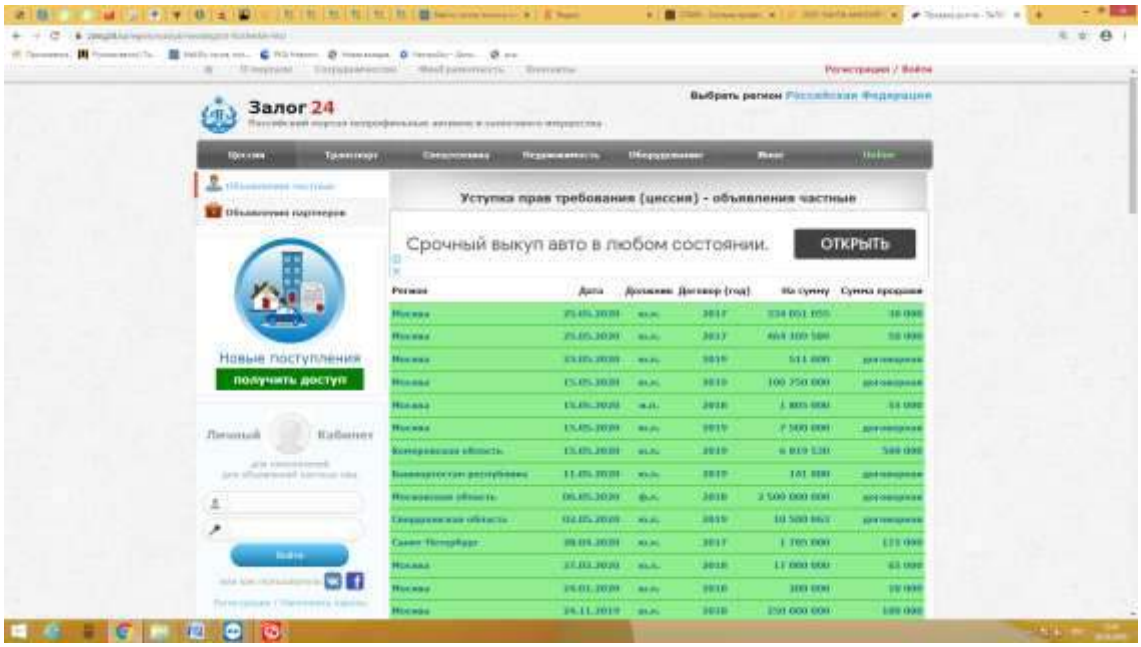
- Залог 24. Российский портал залогового имущества (http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/);
- Российская торговая площадка проблемными активами (https://debbet.ru/prodazha_dolgov).

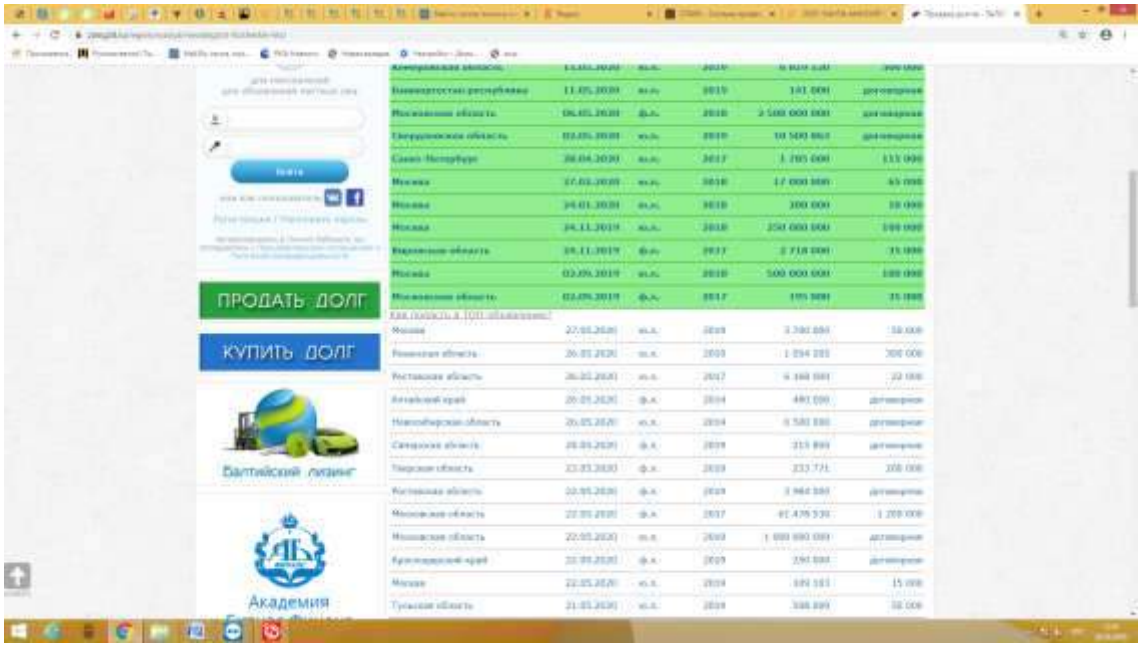
В вышеуказанных открытых источниках существует множество предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих ряд характерных факторов:

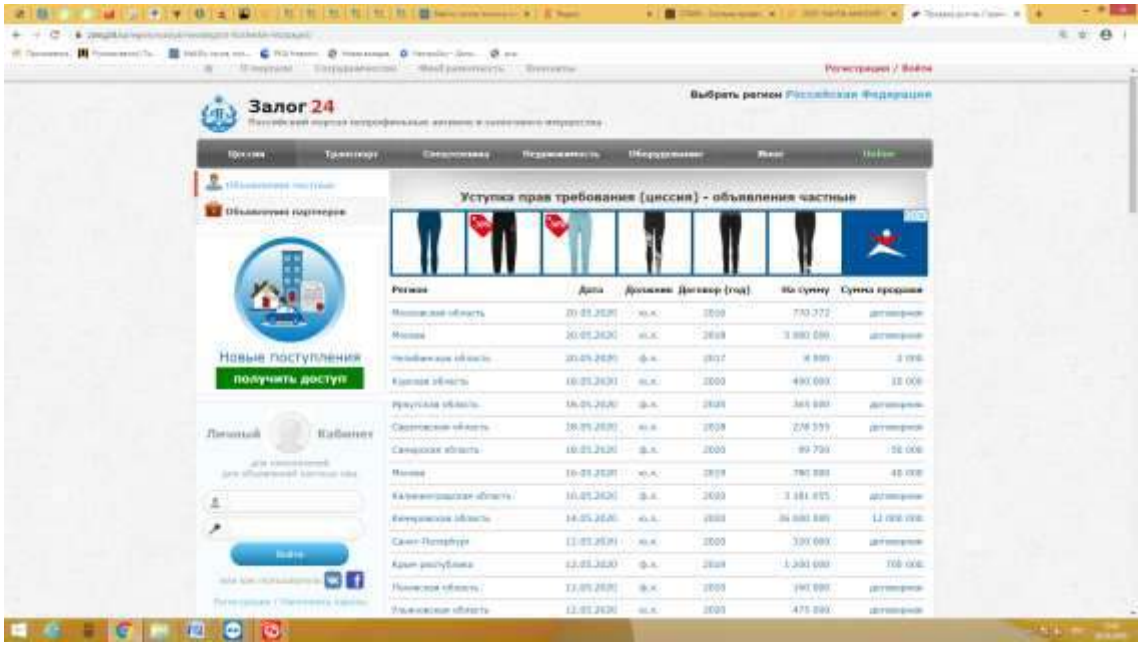
- тип должника (юридическое лицо, физическое лицо, индивидуальный предприниматель);
- район местоположения должника (множество регионов России);
- обеспечение – есть обеспечение (залог), отсутствие обеспечения;
- стадия разбирательства - досудебная, судебная и исполнительное производство;
- сумма долга;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

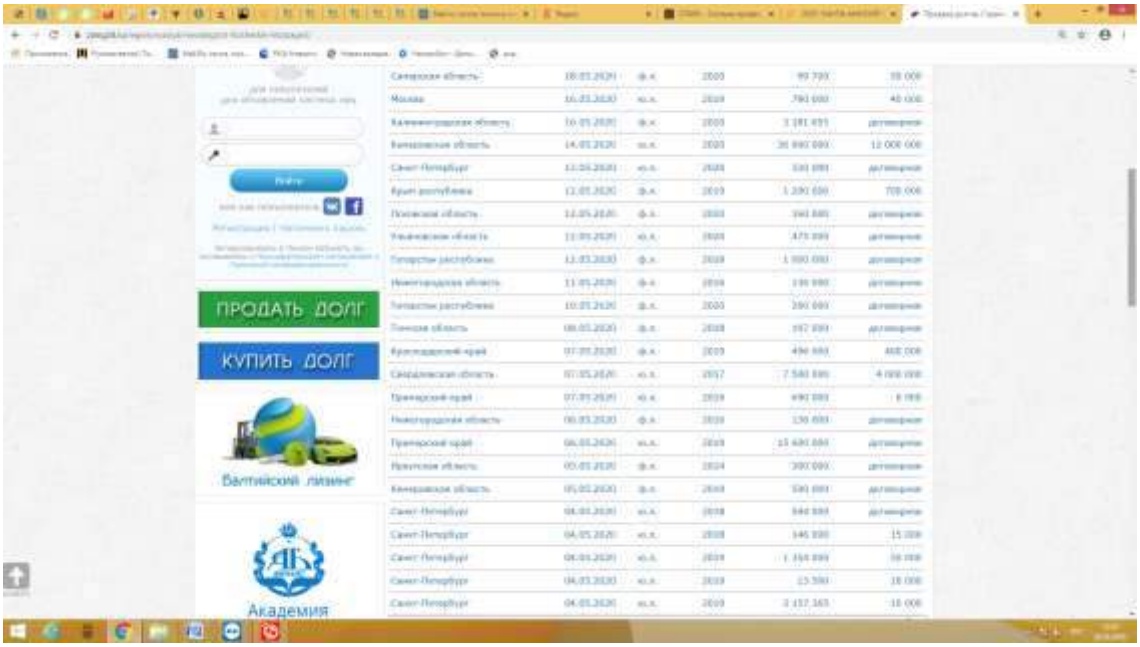
Предложения портала залогового имущества в части уступки прав требования (цессии) по итогам последнего месяца перед датой оценки (май 2020 года) - http://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/, представлены ниже.

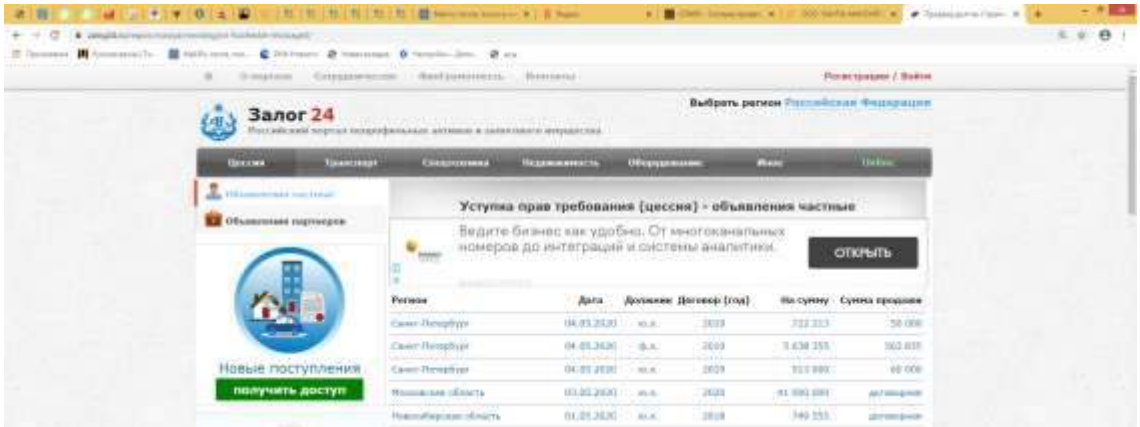
https://www.zalog24.ru/region/rossiya/vse/dolgi/ot-uridicheskih-lits




ПРОДАТЬ ДОЛГ
КУПИТЬ ДОЛГ
Балтийский лизинг
Академия


Залог 24
Выбрать регион Российская Федерация
Уступка прав требования (цессия) - объявления частные
Новые поступления
получить доступ
Личный Кабинет





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

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

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

- значение дисконта при продаже долгов юридических лиц составляет от 0% до 99% в зависимости от стадии разбирательства и суммы задолженности, наличия или отсутствия обеспечения;

- в части предложений по продаже долгов (требований, кредитов, займов и т.п.), имеющих характеристики (исходя из оцениваемых прав требований), схожих с характеристиками оцениваемой задолженности (прав требований), не выявлено предложений по продаже задолженностей схожих по описанным характеристикам с оцениваемой задолженностью.

Выводы:

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

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

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

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

5.2. Общие понятия оценки

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

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

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

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

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:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

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

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

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

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

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

дебиторов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Согласование результатов оценки

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

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

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

качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

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

5.5. Выбор подходов и методов оценки

Затратный подход

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

Сравнительный (рыночный) подход

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

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

Доходный подход

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

соблюдение которых необходимо для оценки стоимости долга (задолженности).

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

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

где:

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

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

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

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

6.1.1. Общие положения

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

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

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

где:

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

i – ставка дисконтирования, %;

t – срок до погашения задолженности, дней.

Исходя из того, что на сумму основной задолженности (основной долг) в период погашения начисляются проценты, вышеуказанная формула примет вид:

$$PV_{ПТ} = \frac{N*(1-M(П))}{(1+i)^{T_{долг}/365}} + \frac{[N*pr*T_{долг}/365+\Pr]*(1-M(П))}{(1+i)^{T_{пог}/365}},$$

где:

N - сумма основной задолженности (основной долг) на дату оценки, руб.;

$T_{долг}$ - срок (длительность периода) от даты оценки до даты погашения основной задолженности (основного долга), дней;

pr - процентная ставка, %;

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

i – ставка дисконта, %;

$T_{пог}$ - срок (длительность периода) от даты оценки до погашения процентов, дней;

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

6.1.2. Расчет стоимости объекта оценки методом дисконтирования денежных потоков

Исходные данные

Исходные данные для расчета задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г. представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Исходные данные

Наименование показателей	Значение показателей
Схема погашения задолженности	
сумма основной задолженности (основной долг)	*- основная сумма задолженности погашается в срок до «31» декабря 2020 г.*
проценты	*- начисленные проценты погашаются в срок до «31» декабря 2021 г.*
Сумма непогашенной задолженности по состоянию на дату оценки	291 899 610,97 руб.
Сумма основного долга (основной суммы)	*199 804 000,00 руб.*
Начисленные проценты	*92 095 610,97 руб.*

Наименование показателей	Значение показателей
Процентная ставка	8% (т.к. в соответствии с гарантийным письмом Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» исх. № 2143-ю от 07 июля 2017 г. величина процентной ставки не определена, в качестве процентной ставки в расчетах, принята процентная ставка, указанная в дополнительном соглашение № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г.)
Дата погашения основной задолженности, принятая при проведении расчетов*	- 100% основной суммы задолженности погашается единовременно «31» декабря 2020 г.
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов*	- начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2021 г.
Срок от даты оценки до полного погашения суммы основной задолженности (с учетом принятых допущений)	217 дней
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	582 дня

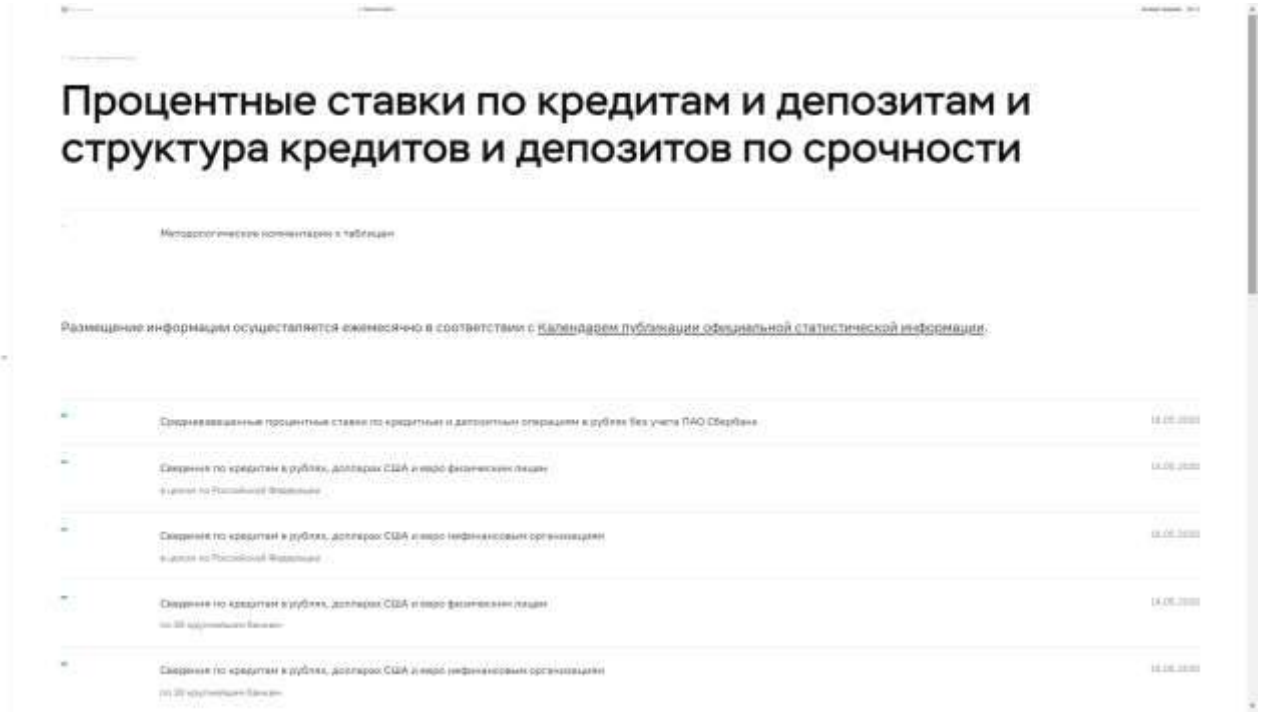
Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Анализ Оценщика.
**- принято в качестве допущения.*

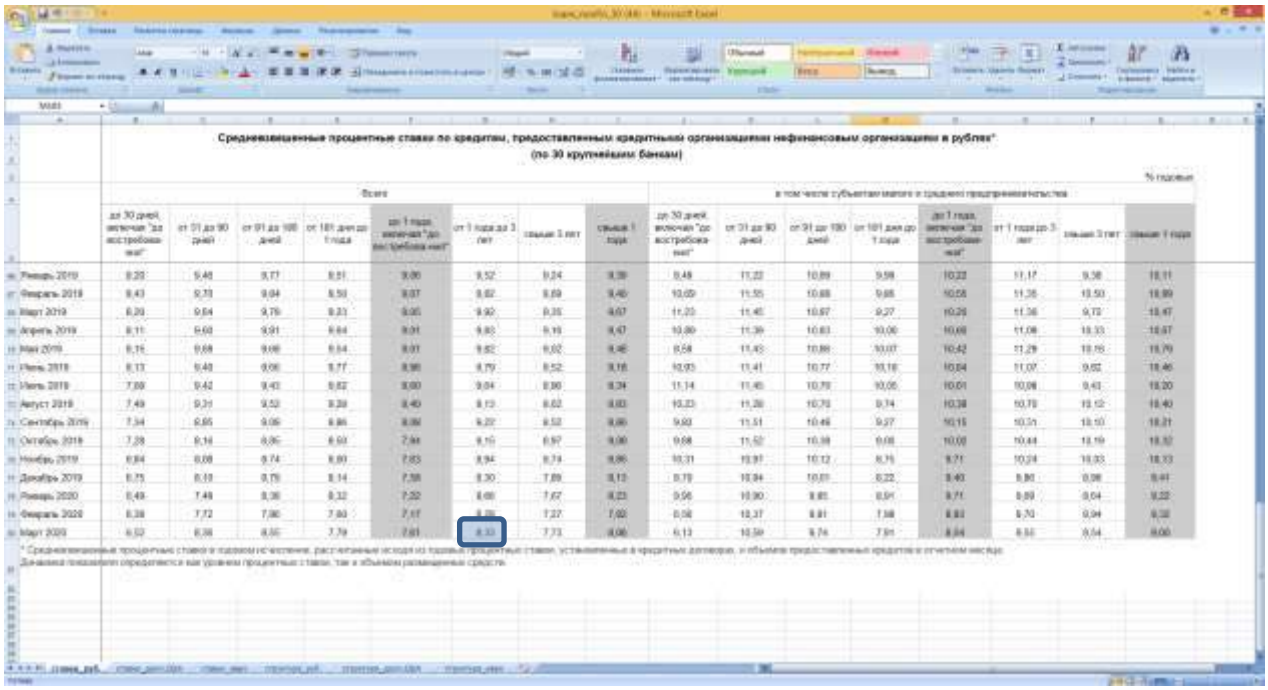
Ставка дисконтирования (ставка дисконта)

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

При проведении настоящей оценки, исходя из принятой методологии расчета, ставка дисконта принята на уровне средневзвешенных процентных ставок по предоставленным кредитными организациями кредитам нефинансовым организациям в рублях с сроком погашения от 1 года до 3 лет.

При проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта принимается значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам нефинансовым организациям сроком от 1 года до 3 лет по состоянию на март 2020 г. (последние официально опубликованные данные на дату оценки), которое составляет – 8,33%.





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

<u>Математическое ожидание (коэффициент) потерь</u> ($M(\Pi)$)

При проведении настоящей оценки значение математического ожидания (коэффициента) потерь $M(\Pi)$ определялось на основе зависимостей вида:

$$M(\Pi) = k * P_{д/б}$$

где:

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

$P_{д/б}$ - вероятность дефолта/банкротства эмитента.

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

$$\begin{cases} k = 1 - \dfrac{A}{O}, \ если \ (1 - \dfrac{A}{O}) > 0 \\ k = 0, \ если \ (1 - \dfrac{A}{O}) \le 0 \end{cases},$$

где:

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

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

Для определения доли потерь при наступлении банкротства k на соответствующий период, проведен анализ изменения данного показателя за период с 31.12.2015 г. по 31.03.2020 г., представленный в табл. 26.

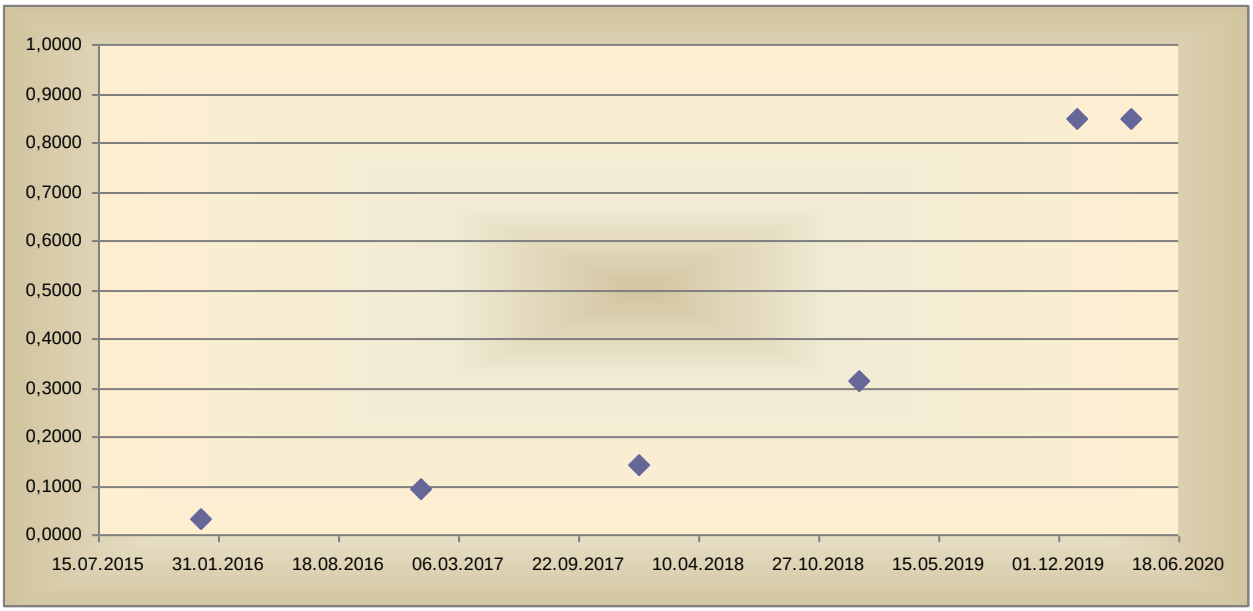
Таблица 26.

Анализ изменения доли потерь при наступлении банкротства эмитента

Наименование показателей	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.03.2020 г.
Активы	10 107 997	7 687 492	6 016 206	5 089 331	968 271	964 819
Обязательства	10 094 252	8 221 238	6 693 180	6 889 797	3 742 640	3 728 901
Доля потерь при наступлении банкротства	**0,0000**	**0,0650**	**0,1010**	**0,2610**	**0,7410**	**0,7410**

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

Анализ данных, представленных в табл. 26 показывает, что по итогам 2018 г. и 2019 г. доля потерь при наступлении банкротства существенно выросла.



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

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

Оценщик, исходя из вышесказанного, счел целесообразным в рамках настоящей оценки использовать в качестве доли потерь при наступлении банкротства – долю потерь при наступлении банкротства по итогам последнего отчетного периода, составляющую 0,741.

Вероятность дефолта/банкротства

Наиболее распространенными на практике методиками прогнозирования вероятности банкротства предприятий являются:

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

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

Описание пятифакторной модели Альтмана.

Формула расчета пятифакторной модели Альтмана имеет вид:

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

где:

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

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

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

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

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

Кг = коэффициенты пересчёта в годовые.

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

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

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

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

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

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

Описание модели ИГЭА

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

Формула расчета модели ИГЭА имеет вид:

$$Z = 8{,}38*X1 + X2*Кг + 0{,}054*X3*Кг + 0{,}63*X4,$$

где:

X1 - чистый оборотный капитал / активы;

X2 - чистая прибыль / собственный капитал;

X3 - чистый доход / валюта баланса;

X4 - чистая прибыль / суммарные затраты;

Кг = коэффициенты пересчёта в годовые.

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

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

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

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

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

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

Коэффициенты пересчёта в годовые определяются на основе зависимости вида:

$$Кг = 12/(МЕСЯЦ(i_п) + 12*(ГОД(i_п) - ГОД(i_п-10))),$$

где:

МЕСЯЦ($i_п$) – количество месяцев в отчетном периоде;

ГОД($i_п$) – номер года отчетного периода.

Расчет вероятности дефолта/банкротства

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

Таблица 27.

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

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 31.03.2020 г.
X1	-2,618
X2	0,043
X3	0,021
X4	-0,741
X5	0,024
Кг	4,0
Z	**-3,440**
Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне	**от 80% до 100%**

Источник: Расчеты Оценщика.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами», по R-модели, разработанной в Иркутской государственной экономической академии, по итогам последнего отчетного периода представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Результаты расчета значения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства

Наименование показателей	Значения показателей по состоянию на 31.03.2020 г.
X1	-0,756
X2	-0,015
X3	0,024
X4	0,509
Кг	4,00
Z	**-6,028**
Вероятность дефолта (банкротства) находится в диапазоне	**90-100%**

Источник: Расчеты Оценщика.

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

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

При проведении настоящей оценки вероятность дефолта/банкротства для расчетной модели принята равной 100%. Данный выбор обусловлен текущим финансовым состоянием эмитента, а так же не столь значительным сроком до погашения основного долга – 217 дней, что по мнению оценщика не позволяет эмитенту существенно улучшить свои финансовые показатели.

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

$$M(\Pi) = 0{,}7410*1 = 0{,}7410 \text{ или 74,1\% в удельном выражении}$$

<u>Расчет стоимости задолженности</u>

Итоговые исходные данные для расчета стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г. представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Итоговые исходные данные для расчета стоимости задолженности

Наименование показателя	Значение показателя
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	199 804 000,00
Величина процентов, отраженных на балансе, руб.	92 095 610,97
Процентная ставка, %	8
Дата погашения основной задолженности, принятая при проведении расчетов	- 100% основной суммы задолженности погашается единовременно «31» декабря 2020 г.
Даты уплаты процентов, принятая при проведении расчетов	- начисленные проценты погашаются единовременно «31» декабря 2021 г.
Срок от даты оценки до полного погашения суммы основной задолженности (с учетом принятых допущений)	217 дней
Срок от даты оценки до полного погашения процентов (с учетом принятых допущений)	582 дня
Ставка дисконта, %	8,33
Математическое ожидание (коэффициент) потерь - $M(\Pi)$	0,741 (74,1%)

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

Результаты расчета стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г. представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Результаты расчета стоимости задолженности

Наименование показателя	Значение показателя	
	31.12.2020	31.12.2021
Номер периода	1	2
Длительности периода, дней	217	365
Срок (длительность) периода относительно даты оценки, дней	217	582
Основная сумма задолженности (основной долг), руб.	199 804 000,00	0,00
Основная сумма задолженности (основной долг), подлежащая уплате, руб.	199 804 000,00	0,00
Остаток основной суммы задолженности (основного долга), руб.	0,00	0,00
Процентная ставка, %	8,0	8,0
Величина начисленных процентов (накопленным итогом), руб.	9 503 006,68	0,00
Величина процентов, подлежащая уплате, руб.	101 598 617,65	101 598 617,65
Ставка дисконта, %	8,33	8,33
Срок дисконтирования, лет	0,59290	1,59290
Денежный поток, руб.	199 804 000,00	101 598 617,65
Дисконтный множитель для периода	0,9537	0,8803
Математическое ожидание (коэффициент) потерь - $M(\Pi)$	0,741	0,741
Скорректированная стоимость денежного потока, руб. (округленно)	49 353 000	23 164 000
Скорректированная стоимость оцениваемой задолженности, руб.	72 517 000	

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, справедливая стоимость задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г., рассчитанная доходным подходом, составляет по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений:

72 517 000 руб.

6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

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

6.3. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный 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 объекта оценки проводилось с использованием только одного подхода – доходного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного доходного подхода.

Таким образом, итоговая справедливая стоимость задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

72 517 000 руб.

VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено, что итоговая величина справедливой стоимости задолженности Акционерного общества «Югорское управление Инвестиционно-Строительными Проектами» в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" по дополнительному соглашению № 1 от «28» октября 2011 г. к Договору № ЮИСП-Д608 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от «16» сентября 2008 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

72 517 000
(Семьдесят два миллиона пятьсот семнадцать тысяч)
рублей

Оценщик И.А. Попов

Генеральный директор Р.С. Луценко

VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

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

2. Справочная литература

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

3. Методическая литература

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

ПРИЛОЖЕНИЕ
Документы, предоставленные Заказчиком, и документы Оценщика

Договор № ЮИСП-Д608
участия в долевом строительстве многоквартирного дома

г. Москва 28 сентября 2008 г.

Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами» именуемое в дальнейшем **Застройщик** в лице Генерального директора Шишкина Андрея Викторовича действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Управляющая Компания «ЮграФинанс» (Общество с ограниченной ответственностью), *действующая в качестве Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости* «Территория Югра», имеющее Лицензию от 03 августа 2006 г. № 21-000-1-00287 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам, в лице Генерального директора Ануфриева Сергея Вячеславовича, именуемый в дальнейшем **Участник долевого строительства**, с другой стороны,

совместно именуемые **Стороны**,

заключили настоящий договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Термины и определения.

1.1. Применяемые в Договоре термины и определения имеют следующее значение:

Многоквартирный дом (далее – Дом) – жилой многоквартирный дом с проектным номером 7, строящийся Застройщиком с привлечением денежных средств Участника долевого строительства на земельном участке общей площадью 76 090,00 кв.м с кадастровым номером 86:22:00 10 002:0180 по адресу: Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Югорск, микрорайон 5а.

Объект долевого строительства – находящиеся в Доме и являющиеся его составной частью изолированные помещения, состоящие из одного или нескольких помещений и имеющие отдельный наружный выход на лестничную площадку либо на улицу, предназначенное для проживания граждан (квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

Перечень, количественные и иные технические характеристики Объектов долевого строительства определяются в Приложении № 1 к Договору, а также в соответствии с утвержденной в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектной документацией на Дом.

2. *Юридические основания к заключению Договора. Гарантии Застройщика.*

2.1. Правовыми основаниями для заключения Договора являются:

2.1.1. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон);

2.1.2. Гражданский кодекс Российской Федерации;

2.1.3. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.2. При заключении Договора Застройщик предоставляет Участнику долевого строительства следующие гарантии:

2.2.1. У Застройщика и привлекаемых им для выполнения работ по строительству Дома третьих лиц есть необходимые для выполнения таких работ и условий настоящего Договора лицензии и разрешения, которые получены в установленном законодательством Российской Федерации порядке, являются юридически действительными, вступившими в силу и действующими в течение всего срока до получения разрешения на ввод в эксплуатацию Дома.

2.2.2. Застройщик располагает всеми необходимыми юридически действительными правами и полномочиями, разрешениями и документами на строительство Дома, а именно:

- разрешение на строительство № RU 86 322000-96 от 31.08.2007г;
- оформленное в соответствии с законодательством Российской Федерации право аренды Застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство Дома, - Договор аренды земельного участка № 475 от 28.11.2006г, зарегистрированный Управлением Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому

автономным округам, о чем 24.02.2007г. в ЕГРП была внесена запись регистрации 86-72-18/002/2007-088,

– утвержденная в установленном законодательством Российской Федерации порядке проектная документация на Дом,

– положительное заключение от 07.08.2007 № 364-07 государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, выданное Управлением государственной вневедомственной экспертизы Департамента строительства Ханты-Мансийского автономного округа;

– иные документы, которые должны быть представлены для ознакомления Участнику долевого строительства в соответствии с требованиями Закона.

2.2.3. Проектная декларация Застройщика во исполнение требований Закона размещена в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в сети «Интернет») на официальном сайте Застройщика по адресу www.uisp.ru.

2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее 01.01.2009г.

2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее 3 (трех) месяцев со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

2.2.6. Застройщик гарантирует, что Объекты долевого строительства свободны от прав третьих лиц, никому не заложены и не состоят под арестом.

2.3. Участник долевого строительства вправе ознакомиться с документами по деятельности Застройщика, право на ознакомление с которыми ему предоставлено Законом, в помещении Застройщика по месту его нахождения или по месту нахождения филиала Застройщика в городе, в котором осуществляется строительство Дома в течение рабочего времени Застройщика или такого филиала.

3. Предмет Договора. Права и обязанности Сторон.

3.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в предусмотренный Договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Дом и после получения в установленном законодательством Российской Федерации порядке разрешения на ввод Дома в эксплуатацию передать Объекты долевого строительства Участнику долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объекты долевого строительства от Застройщика в порядке и на условиях, предусмотренных Договором.

3.2. Застройщик обязан:

3.2.1. обеспечить строительство Дома и выполнение своими силами или с привлечением третьих лиц всех работ по строительству Дома и по благоустройству прилегающей к Дому территории в полном объеме, предусмотренном проектной документацией и необходимые для ввода Дома в эксплуатацию в установленном законодательством Российской Федерации порядке;

3.2.2. сообщать Участнику долевого строительства по его требованию о ходе выполнения работ по строительству Дома;

3.2.3. обеспечить сдачу Дома в эксплуатацию не позднее срока, указанного в п. 2.2.4. Договора;

3.2.4. письменно сообщить Участнику долевого строительства не позднее, чем за 14 (четырнадцать) рабочих дней со дня получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию, о завершении строительства Дома и готовности Объектов долевого строительства к передаче Участнику долевого строительства;

3.2.5. осуществить сверку расчетов с Участником долевого строительства по Договору и выдать ему бухгалтерскую справку о получении Застройщиком от Участника долевого строительства денежных средств по Договору в полном объеме, им предусмотренном;

3.2.6. передать Участнику долевого строительства Объекты долевого строительства в объеме и количестве, согласованном Сторонами в Приложении № 1 к Договору, в той степени отделки, которая согласована Сторонами в Приложении № 2 к Договору, и в сроки, установленные согласно п. 2.2.5. Договора, по акту приема-передачи, при условии получения от Участника долевого строительства денежных средств в счет оплаты Объектов долевого строительства по Договору в полном объеме, им предусмотренном до момента осуществления такой передачи;

3.2.7. устранить изложенные в акте о дефектах недостатки Объектов долевого строительства в согласованные в нем сроки и передать Объекты долевого строительства по акту приема-передачи в порядке, установленном п. 3.2.6. Договора;

3.2.8. Использовать денежные средства, полученные от Участника долевого

строительства, исключительно по целевому назначению – на строительство Жилого дома, а также на погашение кредитов, предоставленных банками для финансирования затрат по строительству Дома, в том числе погашение процентов по предоставленным кредитам;

3.2.9. для оформления Участником долевого строительства права собственности на Объекты долевого строительства направить в Управление Федеральной регистрационной службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам (Росрегистрация) нотариально удостоверенную копию разрешения на ввод Дома в эксплуатацию в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня, следующего за днём получения Застройщиком такого разрешения.

При этом Застройщик не принимает на себя обязанности по оформлению правоустанавливающих документов и обеспечению государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства и общее имущество Дома и уплату связанных с этим расходов, налогов и сборов. Указанные обязанности и расходы в полном объеме несёт Участник долевого строительства;

3.2.10. без доверенности вести общие дела по предмету Договора и совершать все необходимые для осуществления строительства Дома сделки с третьими лицами;

3.2.11. после ввода Дома в эксплуатацию обеспечить заключение договоров с эксплуатационными службами для обеспечения в Доме коммунальных услуг, противопожарной сигнализации и других с систем, необходимых для эксплуатации Дома.

3.3. Участник долевого строительства обязуется:

3.3.1. направить собственные и/или привлеченные денежные средства на строительство Объектов долевого строительства в размере и на условиях, предусмотренных настоящим Договором;

3.3.2. в течение 10 (десяти) календарных дней со дня получения сообщения Застройщика о завершении строительства Дома и готовности Объектов долевого строительства к передаче согласно п. 3.2.4. Договора завершить расчеты с Застройщиком по Договору и произвести их сверку в порядке, предусмотренном п. 3.2.5. Договора, и при условии отсутствия задолженности принять Объекты долевого строительства, о чем подписать акт приема-передачи при отсутствии претензий к ее качеству;

3.3.3. предоставить в органы Росрегистрации все требуемые от Участника долевого строительства и необходимые для государственной регистрации права собственности на Объекты долевого строительства документы и обеспечить явку лично либо своего представителя, уполномоченного в установленном законодательством Российской Федерации порядке, в регистрирующий орган для государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объекты долевого строительства;

3.4. Участник долевого строительства вправе:

3.4.1. В случае наличия претензий к качеству Объектов долевого строительства до подписания акта приема-передачи потребовать от Застройщика составления двустороннего акта о дефектах, в котором указываются несоответствия Объектов долевого строительства условиям Договора и иным требованиям, предусмотренным п. 6.1. Договора, и отказаться от подписания акта приема-передачи до исполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7. Договора;

3.4.2. В случае отказа от подписания акта приема-передачи при неисполнении Застройщиком своих обязательств, предусмотренных п. 3.2.7. Договора по своему выбору потребовать от Застройщика:

- соразмерного уменьшения цены Договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

3.5. Право собственности на Объекты долевого строительства возникает у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации указанного права в установленном законодательством Российской Федерации порядке. Право собственности на Объекты долевого строительства будет оформляться совместными силами Застройщика и Участника долевого строительства за счет средств Участника долевого строительства в соответствии с условиями, предусмотренными п. 3.2.9. и п. 3.3.3. Договора, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.6. Приобретая права Участника долевого строительства по строительству Дома, у Участника долевого строительства с момента государственной регистрации настоящего Договора считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства Дома земельный участок, принадлежащий Застройщику на праве аренды и строящийся на этом земельном участке Дом в соответствии с положениями Закона. Одновременно с государственной регистрацией права собственности на Объекты долевого строительства у Участника долевого строительства возникает

право общей долевой собственности на общее имущество Дома, используемое для обслуживания более чем одного изолированного помещения в нем.

4. Цена Договора.

4.1. Стоимость Объектов долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (одного) кв.м. общей площади квартир и нежилых помещений общественного назначения, установленной в размере:

– 35000,00 (тридцать пять тысяч) рублей – для квартир,

и ориентировочной общей площади квартир, определенной по данным проектной документации на Дома в размере:

– 13 382,40 кв.м. – для квартир,

и в целом за все Объекты долевого строительства в Домах по Договору ориентировочно составляет 468 384 000,00 (четыреста шестьдесят восемь миллионов триста восемьдесят четыре тысячи) рублей, в том числе:

4.2. Окончательная стоимость Объектов долевого строительства определяется исходя из установленной в п. 4.1. Договора фиксированной стоимости 1 (одного) кв. м. общей площади квартир на основании данных о такой общей площади, содержащихся в кадастровом паспорте Объекта долевого участия, подготовленном уполномоченным в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом технической инвентаризации и технического учета объектов недвижимости после ввода Дома в эксплуатацию и до передачи Объектов долевого участия Участнику долевого строительства по акту приема-передачи.

4.3. В целях определения стоимости Объектов долевого строительства подсчет общей площади производится в соответствии с требованиями:

– для квартир – приложения № 2 (обязательное) к СНиП 2.08.01-89* с учетом коэффициента 0,5, установленного относительно определения общей площади лоджий, балконов и террас, при этом, если помещения квартиры расположены в мансардных этажах либо на нескольких этажах при подсчете общей площади квартиры также учитывается площадь под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа максимально высокой выступающей конструкции более 1,0 м., а также с высотой до потолка от 1,0 м. вне зависимости от угла наклона к горизонту с коэффициентом 0,5.

4.4. В стоимость Объектов долевого строительства включены расходы на строительство Дома, вознаграждение Застройщика по строительству Дома, расходы по технической инвентаризации Объектов долевого строительства, а также все суммы налогов и сборов, подлежащих уплате Застройщиком в связи со строительством Дома.

4.5. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора на Объекты долевого строительства несут Участник долевого строительства и Застройщик в соответствии с налоговым законодательством Российской Федерации.

4.6. Расходы по содержанию и обслуживанию Объектов долевого строительства (в том числе коммунальные расходы) и общего имущества Дома осуществляются Сторонами на основании нормативных и правовых актов Российской Федерации.

5. Порядок расчетов.

5.1. Участник долевого строительства перечисляет денежные средства в размере, указанном в п. 4.1 Договора исходя из ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства, на расчетный счет Застройщика, указанный в разделе 12 Договора, не позднее 10 (десяти) календарных дней с даты государственной регистрации Договора.

5.2. Окончательный расчет по Договору производится Участником долевого строительства исходя из окончательной стоимости Объектов долевого строительства, определенной в соответствии с п. 4.2. Договора, в течение срока, установленного п. 3.3.2. Договора. При этом в случае если окончательная стоимость Объектов долевого строительства:

5.2.1. превышает ориентировочную стоимость Объектов долевого строительства в связи с изменением фактической общей площади – Участник долевого строительства обязан не позднее 3 (трех) рабочих дней доплатить Застройщику разницу между окончательной и ориентировочной стоимостью Объектов долевого строительства;

5.2.2. меньше ориентировочной стоимости Объектов долевого строительства в связи с изменением фактической площади – Застройщик обязан вернуть излишне уплаченную Участником

долевого строительства сумму в размере разницы между ориентировочной и окончательной стоимостью Объектов долевого строительства в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения соответствующего письменного требования об этом Участника долевого строительства, но не позднее 1 (одного) месяца со дня передачи ему Объектов долевого строительства по акту приема-передачи в установленном настоящим Договором порядке.

5.3. Участник долевого строительства имеет право произвести все платежи, указанные в настоящем разделе, досрочно и единовременно.

5.4. Факт оплаты Участником долевого строительства стоимости Объектов долевого строительства будет подтверждаться копиями платежных поручений с отметкой банка об исполнении, а также бухгалтерской справкой, выданной Застройщиком в соответствии с п. 3.2.5. Договора.

5.5. Днем исполнения обязанности Участника долевого строительства по оплате стоимости Объектов долевого строительства считается день поступления денежных средств на корреспондентский счет Застройщика.

6. Качество Объектов долевого строительства. Гарантия качества.

6.1. Качество Объектов долевого строительства, которые будут переданы Застройщиком Участнику долевого строительства по Договору, должно соответствовать требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также условиям Договора и Приложений к нему.

6.2. Гарантийный срок на Объекты дол евого строительства составляет 5 (пять) лет со дня утверждения в установленном законодательством Российской Федерации порядке уполномоченным органом местного самоуправления разрешения на ввод Дома в эксплуатацию.

Все обнаруженные в течение гарантийного срока недостатки Объектов долевого строительства, которые не могли быть выявлены при визуальном осмотре Объектов долевого строительства при осуществлении их приемки и подписании акта приема-передачи Объектов долевого строительства, должны быть устранены Застройщиком за свой счет самостоятельно или с привлечением третьих лиц в сроки, дополнительно согласованные Сторонами с момента получения письменного уведомления Участника долевого строительства о таких недостатках.

7. Срок действия Договора. Досрочное расторжение.

7.1. Настоящий Договор подлежит государственной регистрации в Росрегистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.2. Действие настоящего Договора прекращается с момента выполнения Сторонами своих обязательств, предусмотренных Договором, в том числе осуществления полного расчета между Сторонами и государственной регистрации права собственности Участника долевого строительства на Объектов долевого строительства согласно условиям настоящего Договора.

7.3. Настоящий Договор может быть прекращен (расторгнут) досрочно по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации, а также до истечения срока его действия в следующих случаях:

7.3.1. Участник долевого строительства имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, письменно уведомив об этом Застройщика не позднее, чем за 30 (тридцать) календарных дней до такого отказа, в случаях:

- неисполнения Застройщиком обязательства по передаче Объектов долевого строительства в предусмотренный Договором срок;
- неисполнения Застройщиком обязанностей, предусмотренных п. 3.2.7 и п. 3.4.2. Договора;
- существенного нарушения требований к качеству Объектов долевого строительства.

В таком случае Застройщик обязан не позднее 20 (двадцати) рабочих дней, если иной срок не установлен Законом, со дня получения соответствующего требования Участника долевого строительства возвратить уплаченные им по Договору денежные средства в счет оплаты стоимости Объектов долевого строительства, а также уплатить на эту сумму проценты за пользование указанными денежными средствами в размере 1/300 (одной трехсотой) ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации, действующей на день осуществления такого платежа. Указанные проценты начисляются со дня внесения Участником долевого строительства денежных средств или части денежных средств в счет стоимости Объектов долевого строительства по Договору до дня их возврата Застройщиком Участнику долевого строительства.

В случае если Участник долевого строительства в течение указанного срока не обратился к

Застройщику за получением денежных средств и процентов на них Застройщик не позднее дня, следующего за рабочим днем после истечения указанного срока, обязан зачислить указанные денежные средства и проценты на них в депозит нотариуса по месту нахождения Застройщика, о чем письменно сообщается Участнику долевого строительства заказным письмом с уведомлением. При этом понесенные в связи с зачислением денежных средств на депозит нотариуса расходы Застройщик вправе взыскать в полном размере с Участника долевого строительства.

7.3.2. Застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае систематического нарушения Участником долевого строительства сроков внесения платежей (более чем три просрочки внесения платежей согласно графику платежей в течение двенадцати месяцев или просрочка внесения единовременного платежа на срок более чем три месяца).

Право Застройщика на односторонний отказ от исполнения Договора возникает не ранее чем через 30 (тридцать) календарных дней после направления в письменной форме Участнику долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по внесению платежей по Договору и о последствиях неисполнения такого требования при неисполнении при этом Участником долевого строительства такого требования.

В случае одностороннего отказа Застройщика от исполнения Договора он обязан возвратить денежные средства, уплаченные Участником долевого строительства по Договору в счет стоимости Объектов долевого строительства, в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня его расторжения.

7.3.3. По требованию Участника долевого строительства Договор может быть расторгнут в судебном порядке в случаях:

– прекращения или приостановления строительства Дома, при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что в предусмотренный Договором срок Объектов долевого строительства не будут передан Участнику долевого строительства;

– существенного изменения проектной документации строящегося Дома,

– изменения назначения общего имущества, входящего в состав Дома.

7.4. В случае одностороннего отказа одной из Сторон от исполнения Договора он считается расторгнутым со дня направления другой Стороне письменного уведомления о таком отказе.

8. Порядок разрешения споров.

8.1. Стороны будут разрешать возникающие между ними споры и разногласия путем переговоров. При этом под переговорами понимаются как устные консультации, проводимые Сторонами, так и обмен письменными сообщениями.

8.2. В случае недостижения согласия по спорному/спорным вопросу/вопросам в ходе переговоров Стороны могут передать спор в суд в соответствии с правилами о подведомственности и подсудности в порядке, предусмотренном арбитражным процессуальным законодательством Российской Федерации.

9. Ответственность Сторон.

9.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий Договора Стороны несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Освобождение от ответственности (форс-мажор).

10.1. Стороны по настоящему Договору освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием форс-мажорных обстоятельств. При этом срок выполнения обязательств отодвигается соразмерно времени, в течение которого действовали обстоятельства или последствия, вызванные этими обстоятельствами.

10.2. Если форс-мажорные обстоятельства длятся более 6 (шести) месяцев подряд, Стороны имеют право расторгнуть Договор до истечения срока его действия.

11. Заключительные положения.

11.1. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

11.2. Любая информация о финансовом положении Сторон, условиях договоров с третьими лицами, участвующими в строительстве Объекта, а также условиях настоящего Договора считается

конфиденциальной и неподлежащей разглашению. Иные условия конфиденциальности могут быть установлены по требованию любой из Сторон.

11.3. Обо всех изменениях в платежных, почтовых и других реквизитах Стороны обязаны немедленно (в течение трех рабочих дней) письменно извещать друг друга.

11.4. Все изменения и дополнения к Договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме и подписываются Сторонами или их уполномоченными представителями и являются неотъемлемой частью Договора.

11.5. Все уведомления, извещения и иная переписка между Сторонами по Договору производится письменно путем направления по почте заказным письмом с описью вложения.

11.6. Настоящий Договор сшит, составлен на 63 (шестидесяти трех) страницах, включая все приложения к нему, по одному для каждой из Сторон и один для государственной регистрации. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11.7. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Договора в Росрегистрации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней после подписания Договора.

11.8. Указанные приложения являются неотъемлемой частью Договора:

11.8.1. Приложение № 1. Перечень Объектов долевого строительства на 54 л.

11.8.2. Приложение № 2. Технические характеристики и перечень выполняемых работ по Объектам долевого строительства на 2 л.

12. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект», адрес: 628012 Россия, Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Северная, д. 5, тел./факс (34671) 2-07-57
ОГРН 1057747307507, ИНН 7724547224, КПП 860101001, р/с 40702810567460100311 в Западно-Сибирском банке Сбербанка РФ, г. Тюмень, к/с 30101810800000000651, БИК 047102651

Участник долевого строительства:
Управляющая Компания «ЮграФинанс» (Общество с ограниченной ответственностью), действующая в качестве Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
121059 г.Москва, ул. Брянская , д.5.
Р/с 40701810500160000870 в ОАО Банк ВТБ
к/с 30101810700000000187 в ОПЕРУ Московского ГТУ Банка России,
БИК 044525187,
ИНН 7724567580, КПП 773001001.

13. Подписи Сторон:

Застройщик:

Генеральный директор

/А.В. Шишкин/

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

/С.В. Ануфриев/

Приложение № 1
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д-608 от «15» декабря 2008 г.

Перечень Объектов долевого строительства.

Номер квартиры	Номер подъезда	Этаж	Количество комнат	Общая площадь с лоджией К=1/2 м2	Жилая площадь, м2	Стоимость, руб.
1	1	1	3	81	50,10	2 835 000,00
2	1	1	1	40,3	16,60	1 410 500,00
3	1	1	1	43,9	17,20	1 536 500,00
4	1	1	1	40	16,50	1 400 000,00
5	1	1	2	73,6	37,60	2 576 000,00
6	1	2	3	81	50,10	2 835 000,00
7	1	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00
8	1	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
9	1	2	1	40	16,50	1 400 000,00
10	1	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00
11	1	3	3	81	50,10	2 835 000,00
12	1	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
13	1	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
14	1	3	1	40	16,50	1 400 000,00
15	1	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
16	1	4	3	81	50,10	2 835 000,00
17	1	4	1	40,3	16,60	1 410 500,00
18	1	4	1	43,9	17,20	1 536 500,00
19	1	4	1	40	16,50	1 400 000,00
20	1	4	2	73,6	37,60	2 576 000,00
21	1	5	3	81	50,10	2 835 000,00
22	1	5	1	40,3	16,60	1 410 500,00
23	1	5	1	43,9	17,20	1 536 500,00
24	1	5	1	40	16,50	1 400 000,00
25	1	5	2	73,6	37,60	2 576 000,00
26	1	6	3	81	50,10	2 835 000,00
27	1	6	1	40,3	16,60	1 410 500,00
28	1	6	1	43,9	17,20	1 536 500,00
29	1	6	1	40	16,50	1 400 000,00
30	1	6	2	73,6	37,60	2 576 000,00
31	1	7	3	81	50,10	2 835 000,00
32	1	7	1	40,3	16,60	1 410 500,00
33	1	7	1	43,9	17,20	1 536 500,00
34	1	7	1	40	16,50	1 400 000,00

35	1	7	2	73,6	37,60	2 576 000,00
36	2	1	2	73,6	37,60	2 576 000,00
37	2	1	1	40	16,50	1 400 000,00
38	2	1	1	43,9	17,20	1 536 500,00
39	2	1	1	40,3	16,60	1 410 500,00
40	2	1	3	81	50,10	2 835 000,00
41	2	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00
42	2	2	1	40	16,50	1 400 000,00
43	2	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
44	2	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00
45	2	2	3	81	50,10	2 835 000,00
46	2	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
47	2	3	1	40	16,50	1 400 000,00
48	2	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
49	2	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
50	2	3	3	81	50,10	2 835 000,00
51	2	4	2	73,6	37,60	2 576 000,00
52	2	4	1	40	16,50	1 400 000,00
53	2	4	1	43,9	17,20	1 536 500,00
54	2	4	1	40,3	16,60	1 410 500,00
55	2	4	3	81	50,10	2 835 000,00
56	2	5	2	73,6	37,60	2 576 000,00
57	2	5	1	40	16,50	1 400 000,00
58	2	5	1	43,9	17,20	1 536 500,00
59	2	5	1	40,3	16,60	1 410 500,00
60	2	5	3	81	50,10	2 835 000,00
61	2	6	2	73,6	37,60	2 576 000,00
62	2	6	1	40	16,50	1 400 000,00
63	2	6	1	43,9	17,20	1 536 500,00
64	2	6	1	40,3	16,60	1 410 500,00
65	2	6	3	81	50,10	2 835 000,00
66	2	7	2	73,6	37,60	2 576 000,00
67	2	7	1	40	16,50	1 400 000,00
68	2	7	1	43,9	17,20	1 536 500,00
69	2	7	1	40,3	16,60	1 410 500,00
70	2	7	3	81	50,10	2 835 000,00
71	2	8	2	73,6	37,60	2 576 000,00
72	2	8	1	40	16,50	1 400 000,00
73	2	8	1	43,9	17,20	1 536 500,00
74	2	8	1	40,3	16,60	1 410 500,00
75	2	8	3	81	50,10	2 835 000,00
76	3	1	3	81	50,10	2 835 000,00
77	3	1	1	40,3	16,60	1 410 500,00
78	3	1	1	43,9	17,20	1 536 500,00
79	3	1	1	40	16,50	1 400 000,00
80	3	1	2	73,6	37,60	2 576 000,00

81	3	2	3	81	50,10	2 835 000,00
82	3	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00
83	3	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
84	3	2	1	40	16,50	1 400 000,00
85	3	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00
86	3	3	3	81	50,10	2 835 000,00
87	3	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
88	3	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
89	3	3	1	40	16,50	1 400 000,00
90	3	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
91	3	4	3	81	50,10	2 835 000,00
92	3	4	1	40,3	16,60	1 410 500,00
93	3	4	1	43,9	17,20	1 536 500,00
94	3	4	1	40	16,50	1 400 000,00
95	3	4	2	73,6	37,60	2 576 000,00
96	3	5	3	81	50,10	2 835 000,00
97	3	5	1	40,3	16,60	1 410 500,00
98	3	5	1	43,9	17,20	1 536 500,00
99	3	5	1	40	16,50	1 400 000,00
100	3	5	2	73,6	37,60	2 576 000,00
101	3	6	3	81	50,10	2 835 000,00
102	3	6	1	40,3	16,60	1 410 500,00
103	3	6	1	43,9	17,20	1 536 500,00
104	3	6	1	40	16,50	1 400 000,00
105	3	6	2	73,6	37,60	2 576 000,00
106	3	7	3	81	50,10	2 835 000,00
107	3	7	1	40,3	16,60	1 410 500,00
108	3	7	1	43,9	17,20	1 536 500,00
109	3	7	1	40	16,50	1 400 000,00
110	3	7	2	73,6	37,60	2 576 000,00
111	3	8	3	81	50,10	2 835 000,00
112	3	8	1	40,3	16,60	1 410 500,00
113	3	8	1	43,9	17,20	1 536 500,00
114	3	8	1	40	16,50	1 400 000,00
115	3	8	2	73,6	37,60	2 576 000,00
116	3	9	3	81	50,10	2 835 000,00
117	3	9	1	40,3	16,60	1 410 500,00
118	3	9	1	43,9	17,20	1 536 500,00
119	3	9	1	40	16,50	1 400 000,00
120	3	9	2	73,6	37,60	2 576 000,00
121	4	1	2	73,6	37,60	2 576 000,00
122	4	1	1	40	16,50	1 400 000,00
123	4	1	1	43,9	17,20	1 536 500,00
124	4	1	1	40,3	16,60	1 410 500,00
125	4	1	3	81	50,10	2 835 000,00
126	4	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00

127	4	2	1	40	16,50	1 400 000,00
128	4	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
129	4	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00
130	4	2	3	81	50,10	2 835 000,00
131	4	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
132	4	3	1	40	16,50	1 400 000,00
133	4	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
134	4	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
135	4	3	3	81	50,10	2 835 000,00
136	4	4	2	73,6	37,60	2 576 000,00
137	4	4	1	40	16,50	1 400 000,00
138	4	4	1	43,9	17,20	1 536 500,00
139	4	4	1	40,3	16,60	1 410 500,00
140	4	4	3	81	50,10	2 835 000,00
141	4	5	2	73,6	37,60	2 576 000,00
142	4	5	1	40	16,50	1 400 000,00
143	4	5	1	43,9	17,20	1 536 500,00
144	4	5	1	40,3	16,60	1 410 500,00
145	4	5	3	81	50,10	2 835 000,00
146	4	6	2	73,6	37,60	2 576 000,00
147	4	6	1	40	16,50	1 400 000,00
148	4	6	1	43,9	17,20	1 536 500,00
149	4	6	1	40,3	16,60	1 410 500,00
150	4	6	3	81	50,10	2 835 000,00
151	4	7	2	73,6	37,60	2 576 000,00
152	4	7	1	40	16,50	1 400 000,00
153	4	7	1	43,9	17,20	1 536 500,00
154	4	7	1	40,3	16,60	1 410 500,00
155	4	7	3	81	50,10	2 835 000,00
156	4	8	2	73,6	37,60	2 576 000,00
157	4	8	1	40	16,50	1 400 000,00
158	4	8	1	43,9	17,20	1 536 500,00
159	4	8	1	40,3	16,60	1 410 500,00
160	4	8	3	81	50,10	2 835 000,00
161	4	9	2	73,6	37,60	2 576 000,00
162	4	9	1	40	16,50	1 400 000,00
163	4	9	1	43,9	17,20	1 536 500,00
164	4	9	1	40,3	16,60	1 410 500,00
165	4	9	3	81	50,10	2 835 000,00
166	5	1	3	81	50,10	2 835 000,00
167	5	1	1	40,3	16,60	1 410 500,00
168	5	1	1	43,9	17,20	1 536 500,00
169	5	1	1	40	16,50	1 400 000,00
170	5	1	2	73,6	37,60	2 576 000,00
171	5	2	3	81	50,10	2 835 000,00
172	5	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00

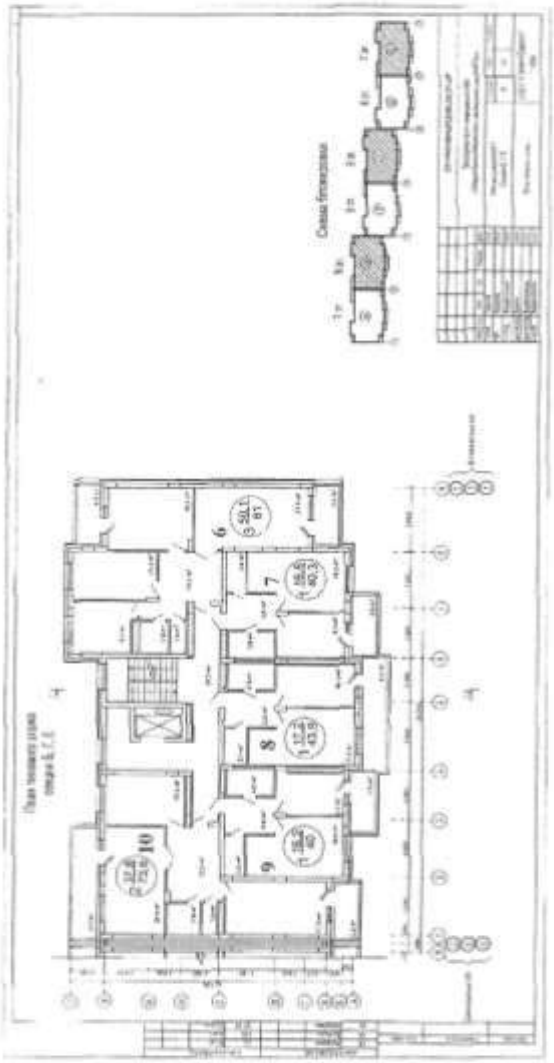
173	5	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
174	5	2	1	40	16,50	1 400 000,00
175	5	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00
176	5	3	3	81	50,10	2 835 000,00
177	5	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
178	5	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00
179	5	3	1	40	16,50	1 400 000,00
180	5	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
181	5	4	3	81	50,10	2 835 000,00
182	5	4	1	40,3	16,60	1 410 500,00
183	5	4	1	43,9	17,20	1 536 500,00
184	5	4	1	40	16,50	1 400 000,00
185	5	4	2	73,6	37,60	2 576 000,00
186	5	5	3	81	50,10	2 835 000,00
187	5	5	1	40,3	16,60	1 410 500,00
188	5	5	1	43,9	17,20	1 536 500,00
189	5	5	1	40	16,50	1 400 000,00
190	5	5	2	73,6	37,60	2 576 000,00
191	5	6	3	81	50,10	2 835 000,00
192	5	6	1	40,3	16,60	1 410 500,00
193	5	6	1	43,9	17,20	1 536 500,00
194	5	6	1	40	16,50	1 400 000,00
195	5	6	2	73,6	37,60	2 576 000,00
196	5	7	3	81	50,10	2 835 000,00
197	5	7	1	40,3	16,60	1 410 500,00
198	5	7	1	43,9	17,20	1 536 500,00
199	5	7	1	40	16,50	1 400 000,00
200	5	7	2	73,6	37,60	2 576 000,00
201	5	8	3	81	50,10	2 835 000,00
202	5	8	1	40,3	16,60	1 410 500,00
203	5	8	1	43,9	17,20	1 536 500,00
204	5	8	1	40	16,50	1 400 000,00
205	5	8	2	73,6	37,60	2 576 000,00
206	6	1	2	73,6	37,60	2 576 000,00
207	6	1	1	40	16,50	1 400 000,00
208	6	1	1	43,9	17,20	1 536 500,00
209	6	1	1	40,3	16,60	1 410 500,00
210	6	1	3	81	50,10	2 835 000,00
211	6	2	2	73,6	37,60	2 576 000,00
212	6	2	1	40	16,50	1 400 000,00
213	6	2	1	43,9	17,20	1 536 500,00
214	6	2	1	40,3	16,60	1 410 500,00
215	6	2	3	81	50,10	2 835 000,00
216	6	3	2	73,6	37,60	2 576 000,00
217	6	3	1	40	16,50	1 400 000,00
218	6	3	1	43,9	17,20	1 536 500,00

219	6	3	1	40,3	16,60	1 410 500,00
220	6	3	3	81	50,10	2 835 000,00
221	6	4	2	73,6	37,60	2 576 000,00
222	6	4	1	40	16,50	1 400 000,00
223	6	4	1	43,9	17,20	1 536 500,00
224	6	4	1	40,3	16,60	1 410 500,00
225	6	4	3	81	50,10	2 835 000,00
226	6	5	2	73,6	37,60	2 576 000,00
227	6	5	1	40	16,50	1 400 000,00
228	6	5	1	43,9	17,20	1 536 500,00
229	6	5	1	40,3	16,60	1 410 500,00
230	6	5	3	81	50,10	2 835 000,00
231	6	6	2	73,6	37,60	2 576 000,00
232	6	6	1	40	16,50	1 400 000,00
233	6	6	1	43,9	17,20	1 536 500,00
234	6	6	1	40,3	16,60	1 410 500,00
235	6	6	3	81	50,10	2 835 000,00
236	6	7	2	73,6	37,60	2 576 000,00
237	6	7	1	40	16,50	1 400 000,00
238	6	7	1	43,9	17,20	1 536 500,00
239	6	7	1	40,3	16,60	1 410 500,00
240	6	7	3	81	50,10	2 835 000,00
				13 382,40	**6 624,00**	**468 384 000,00**

14

Подъезд 1
Этаж 1

15

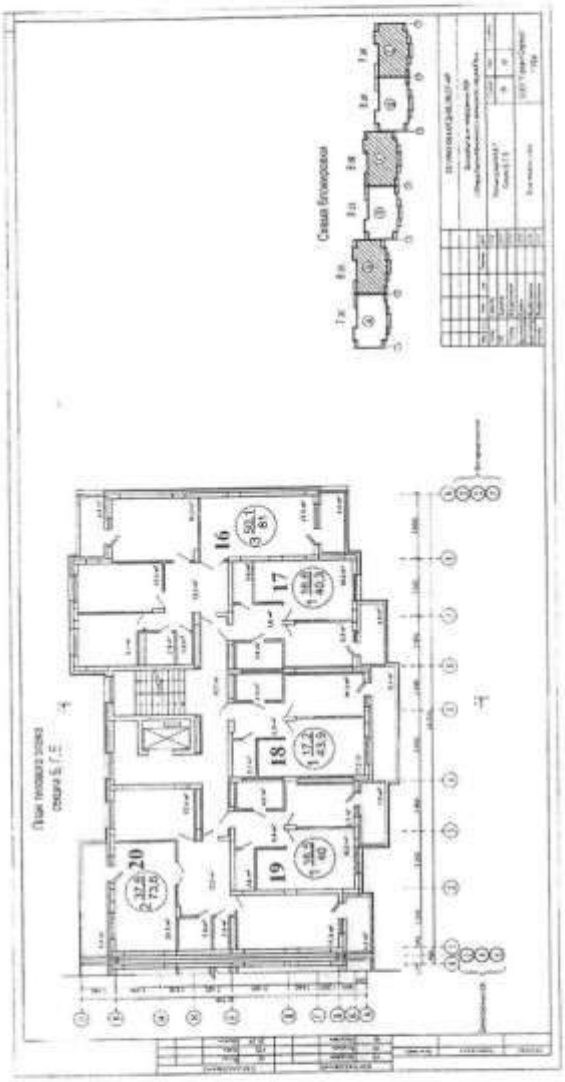


Подъезд 1
Этаж 2

16

Подъезд 1
Этаж 3

17



Подъезд 1
Этаж 4

Подъезд 1
Этаж 5

Поэтаж 1
Этаж 6

20

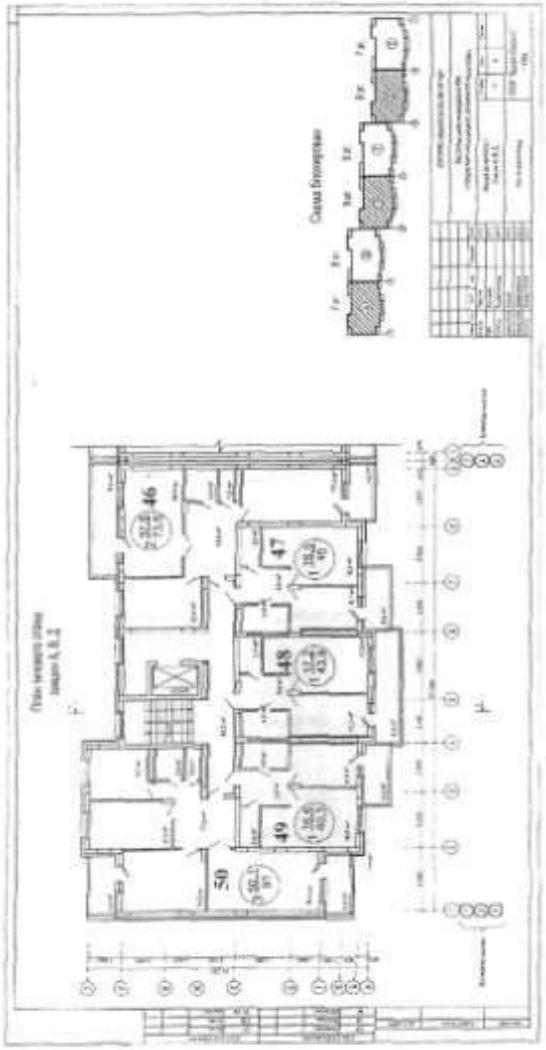
Подъезд 1
Этаж 7

Подъезд 2
Этаж 1

22

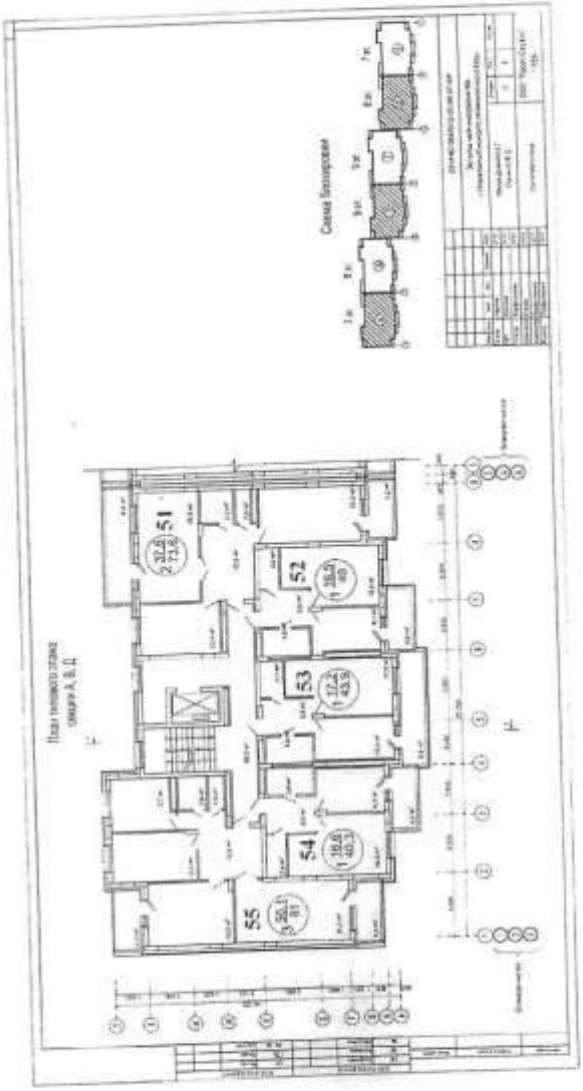
Подвал 2
Этаж 2

23



Подъезд 2
Этаж 3

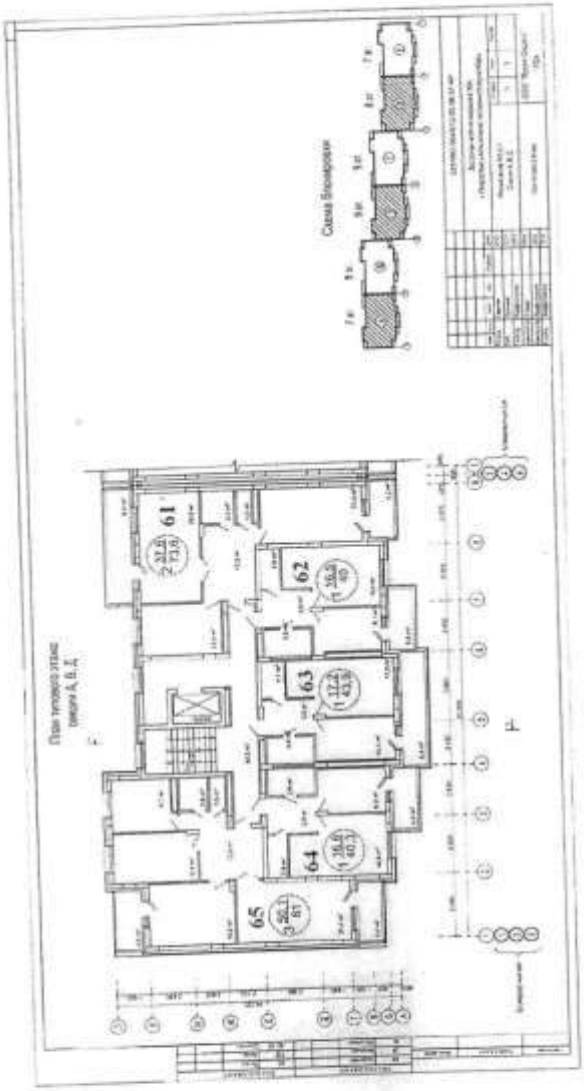
24



Подъезд 2
Этаж 4

Подвал 2
Этаж 5

26

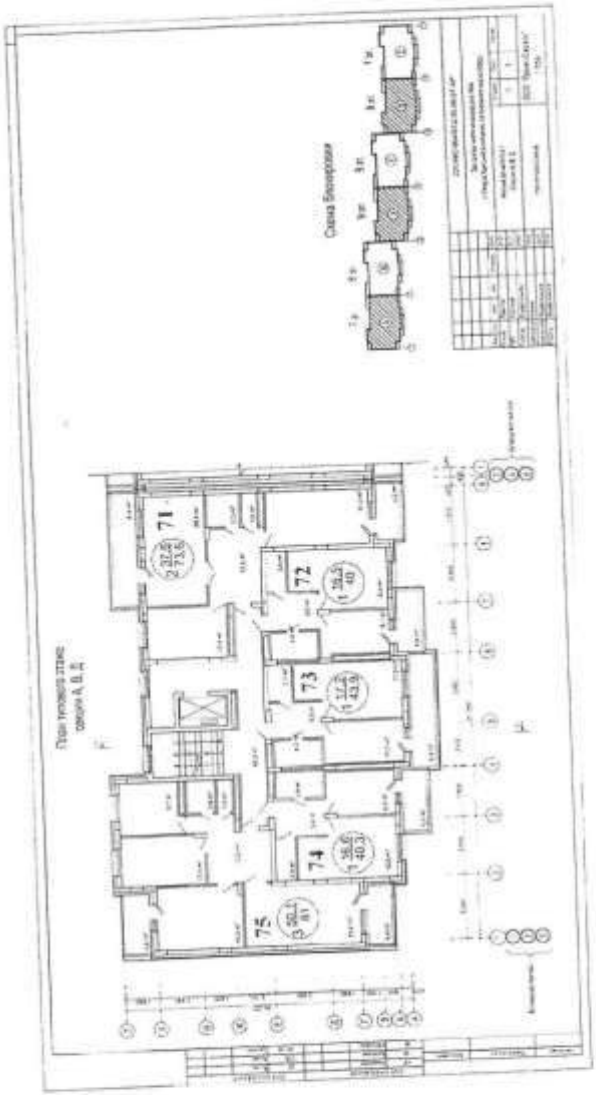


Подъезд 2
Этаж 6

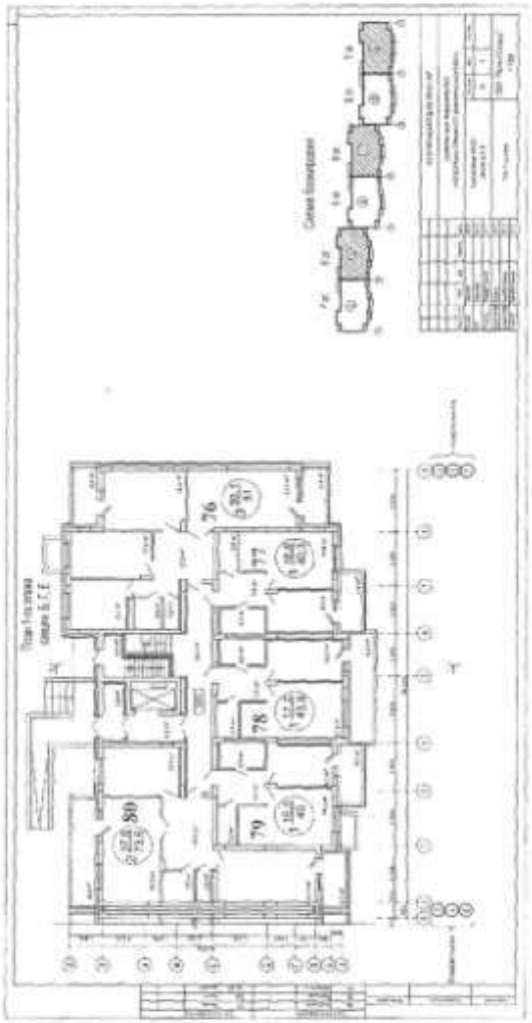
27

Подъезд 2
Этаж 7

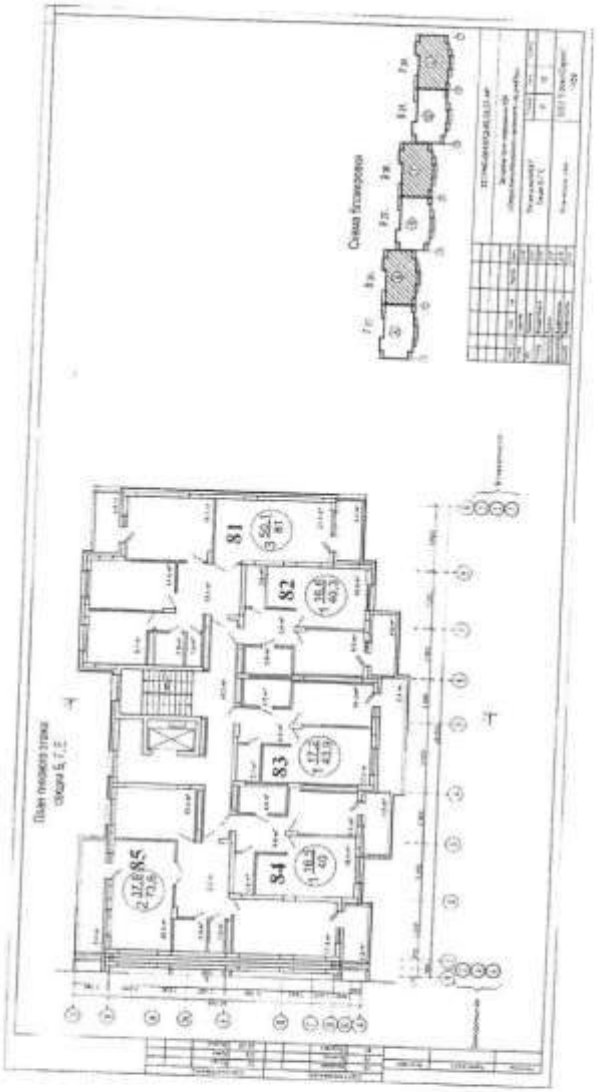
28



Подъезд 2
Этаж 8

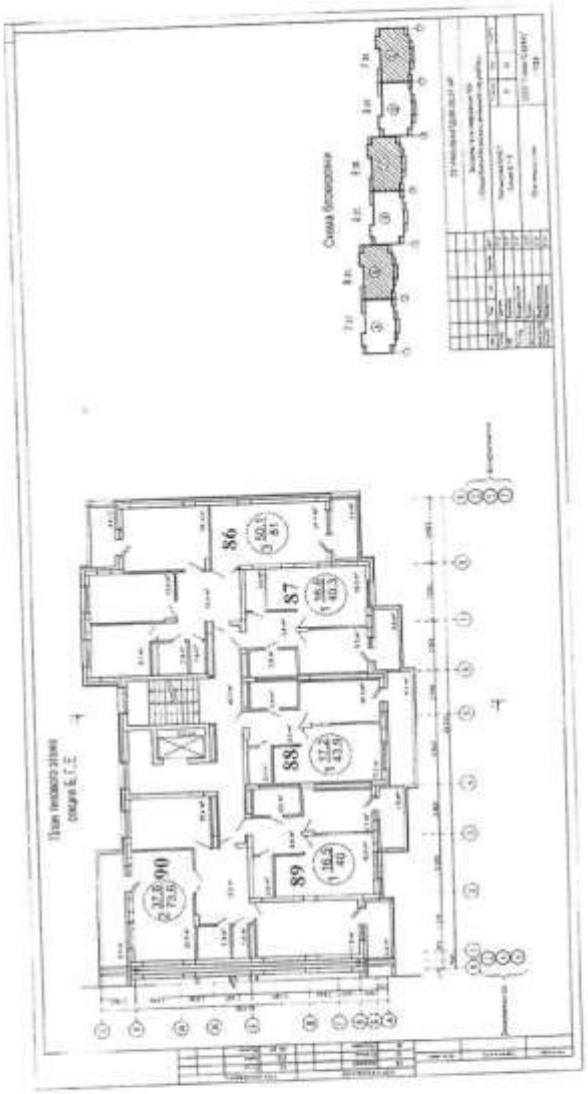

Подъезд 3
Этаж 1
80
79
78
77
76

30



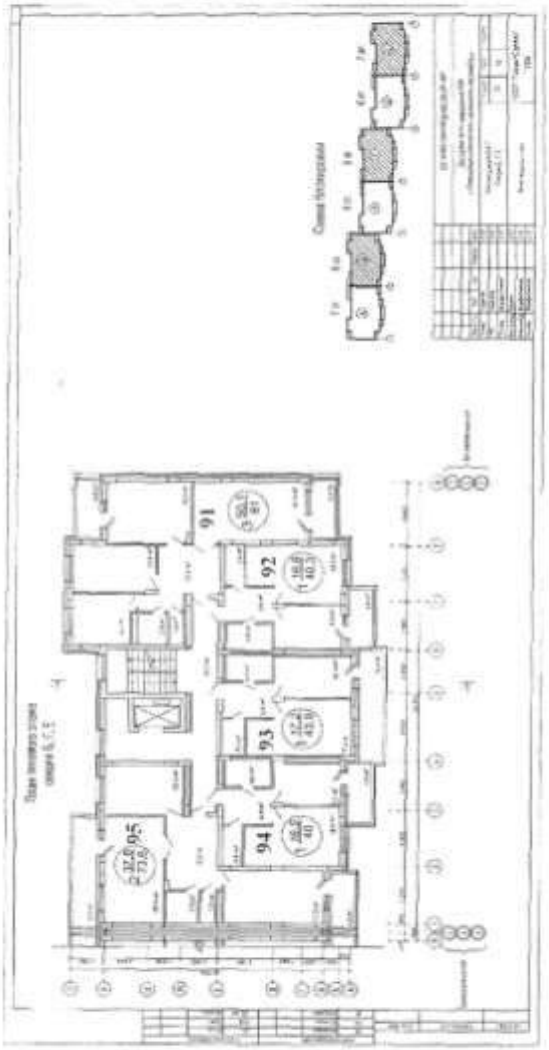
Подвал 3
Этаж 2

31



Подъезд 3
Этаж 3

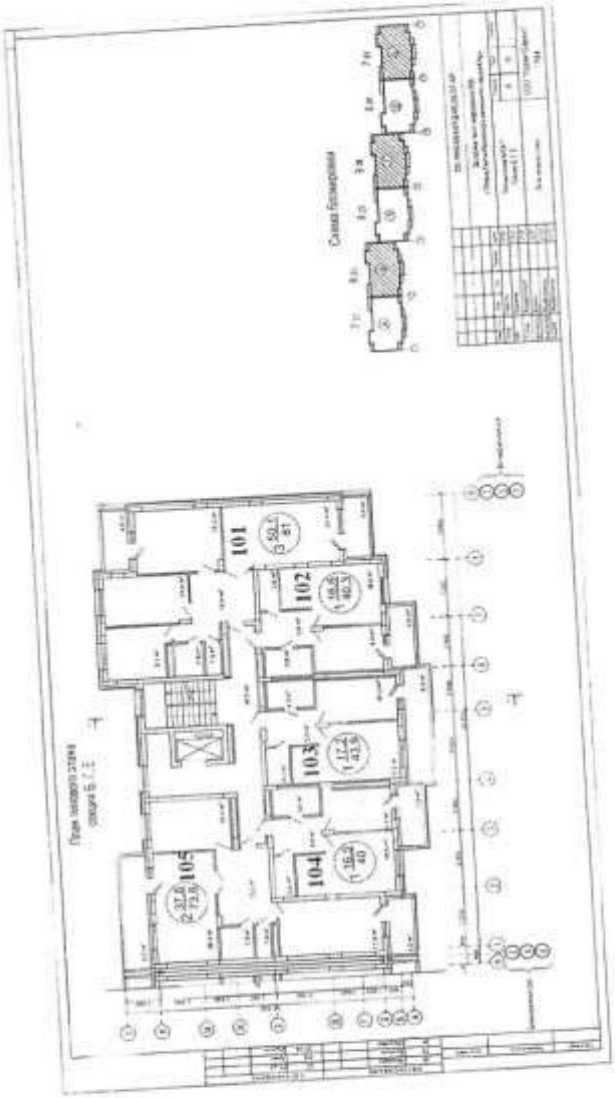
32



Подъезд 3
Этаж 4

Подъезд 3
Этаж 5

34

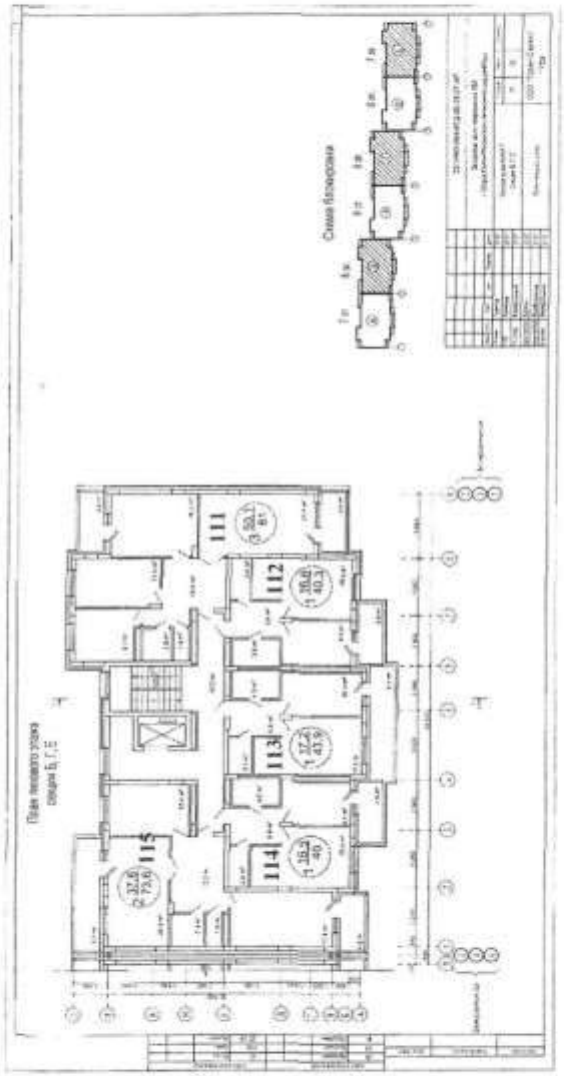


Подъезд 3
Этаж 6

35

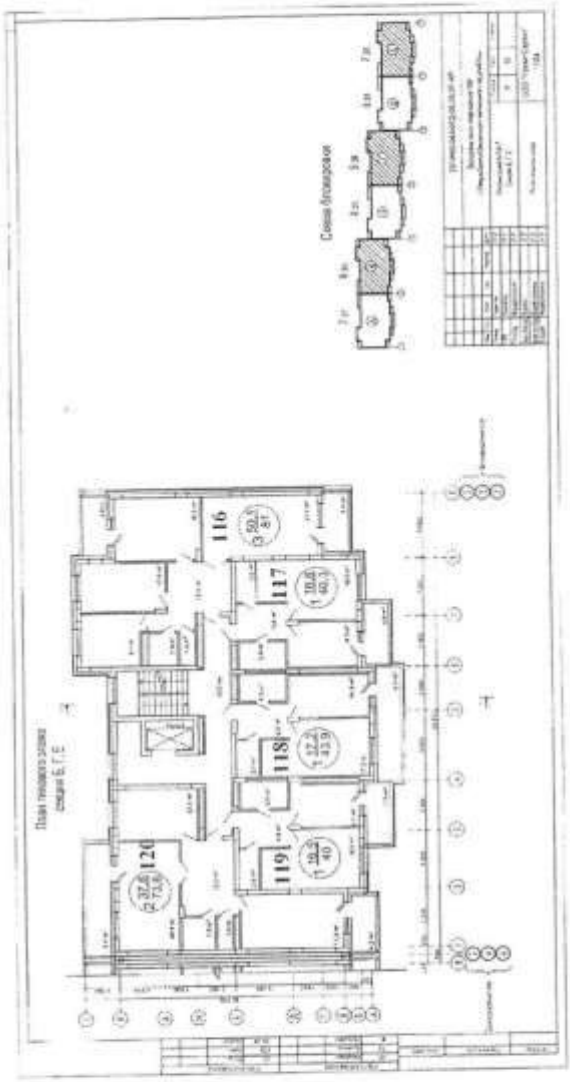
Подъезд 3
Этаж 7

36



Подъезд 3
Этаж 8

37

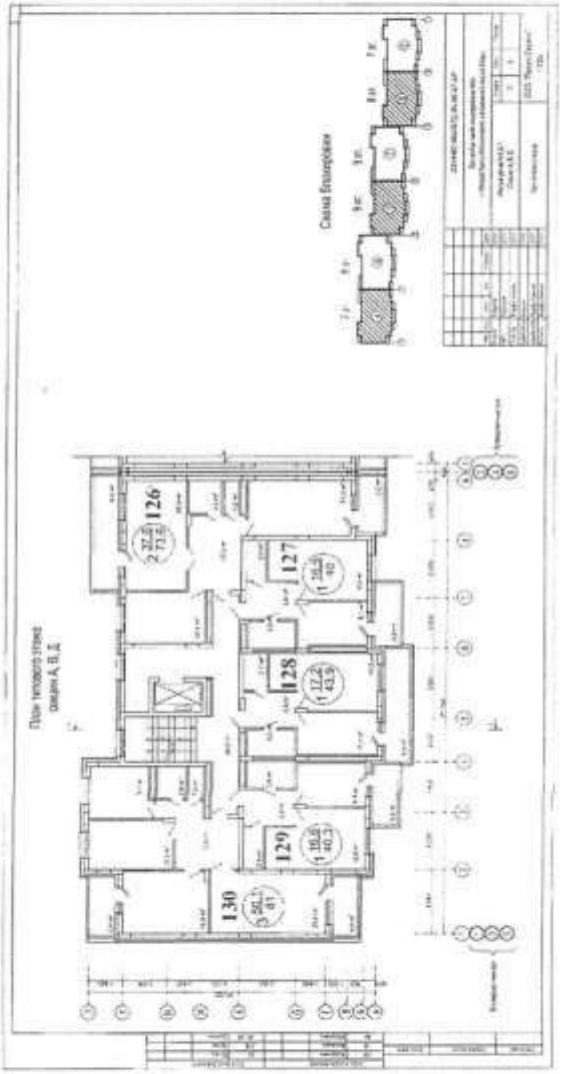


Подъезд 3
Этаж 9

38

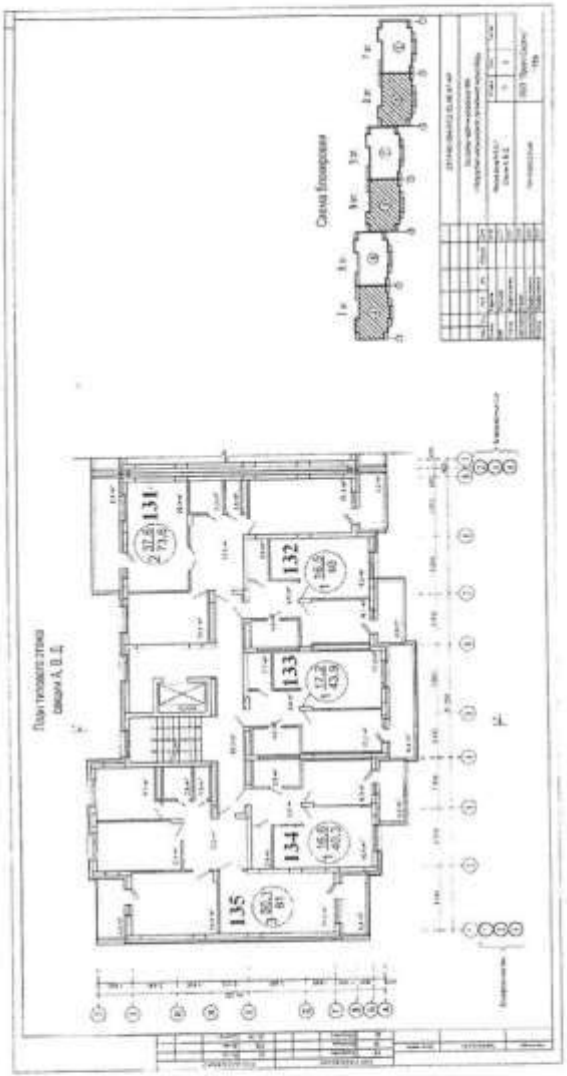
Помещ 4
Этаж 1

39



Подъезд 4
Этаж 2

40

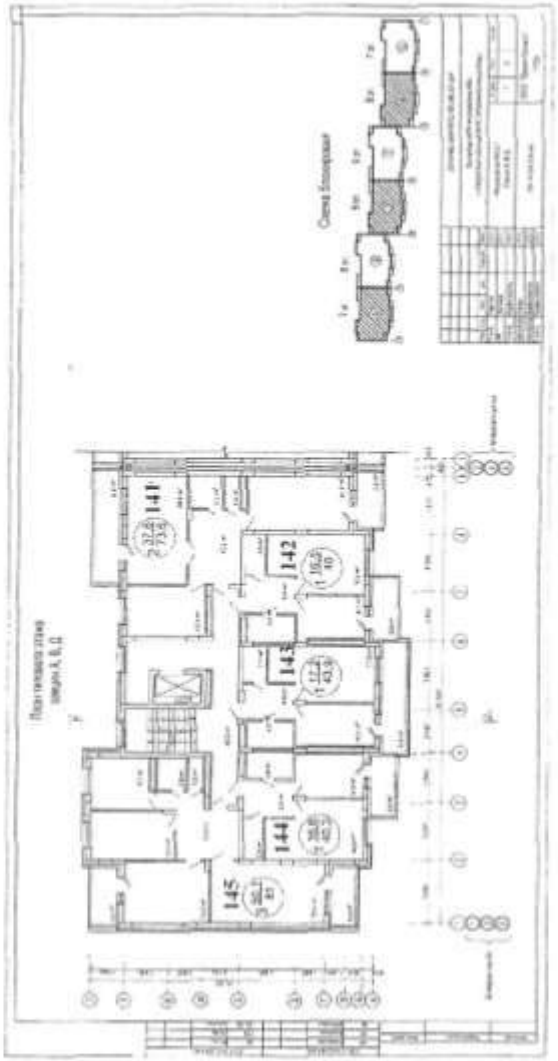


Подъезд 4
Этаж 3

41

Подъезд 4
Этаж 4

42

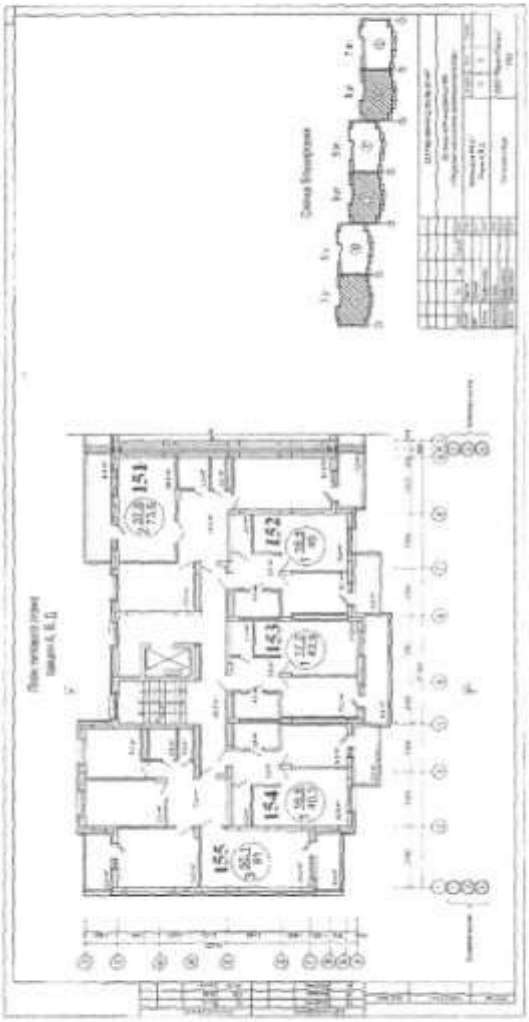


Подъезд 4
Этаж 5

43

Подъезд 4
Этаж 6

44

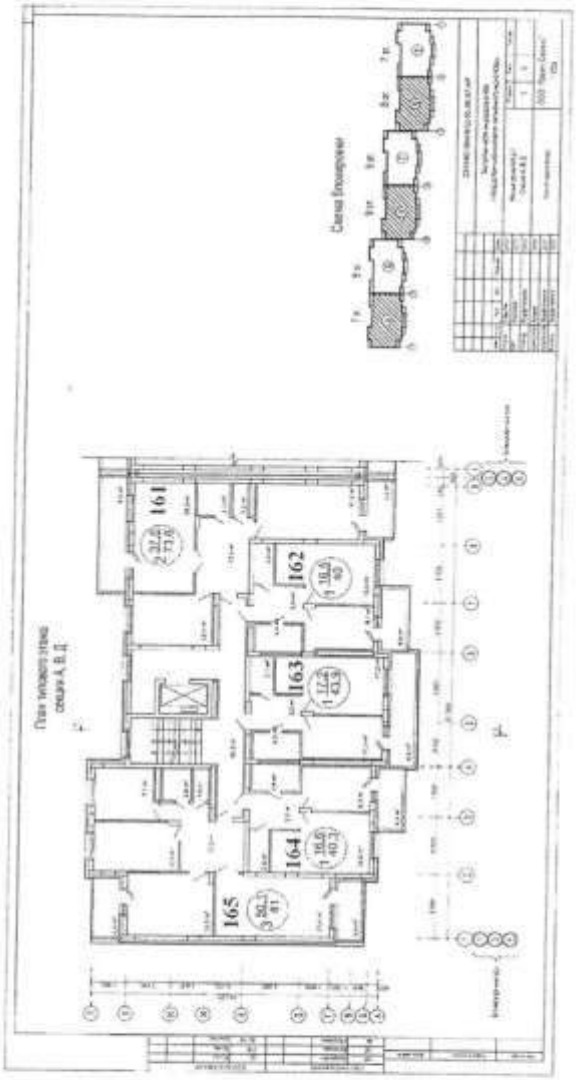


Подъезд 4
Этаж 7

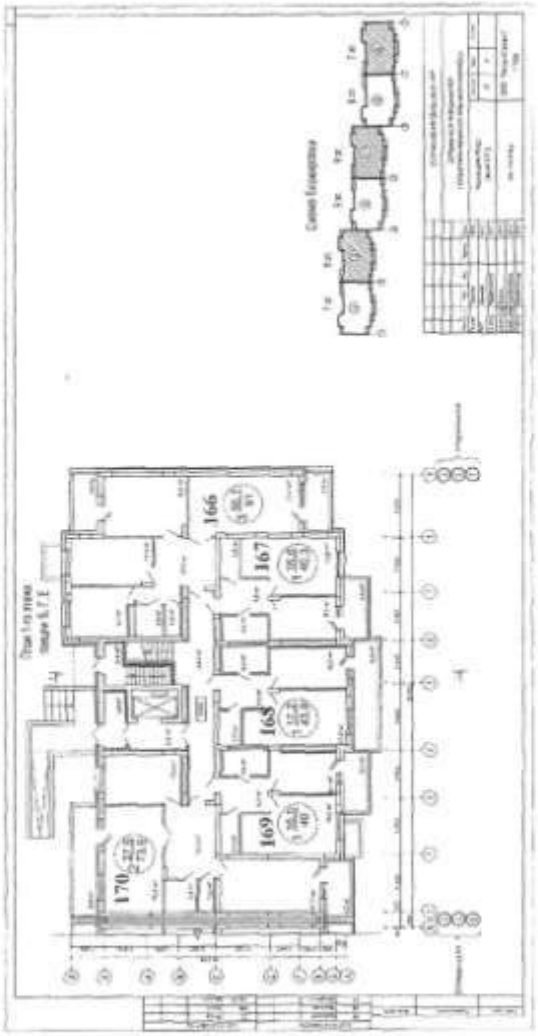
45

Подъезд 4
Этаж 8

46



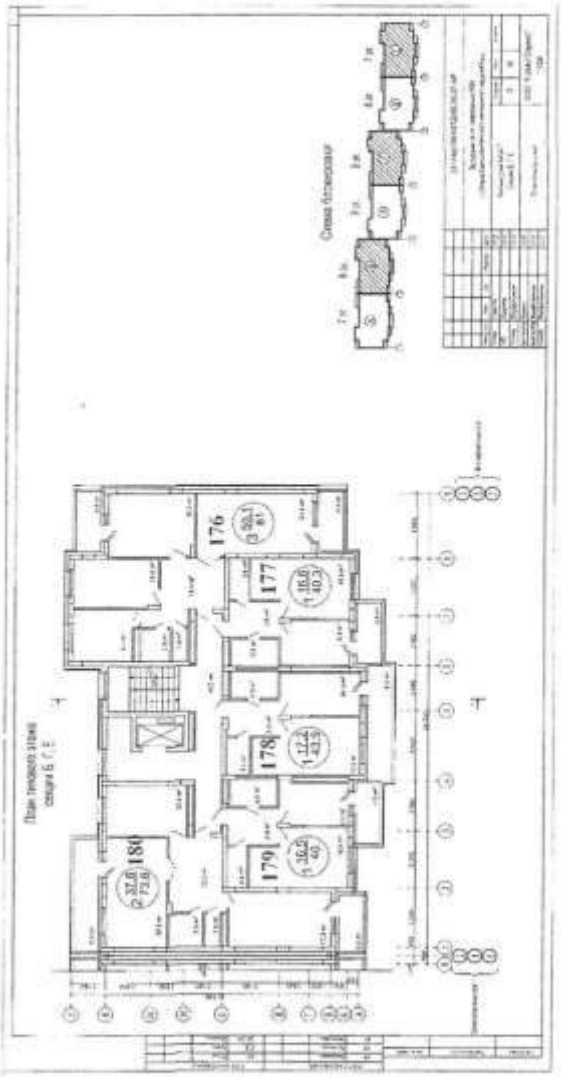
Подъезд 4
Этаж 9



Подъезд 5
Этаж 1

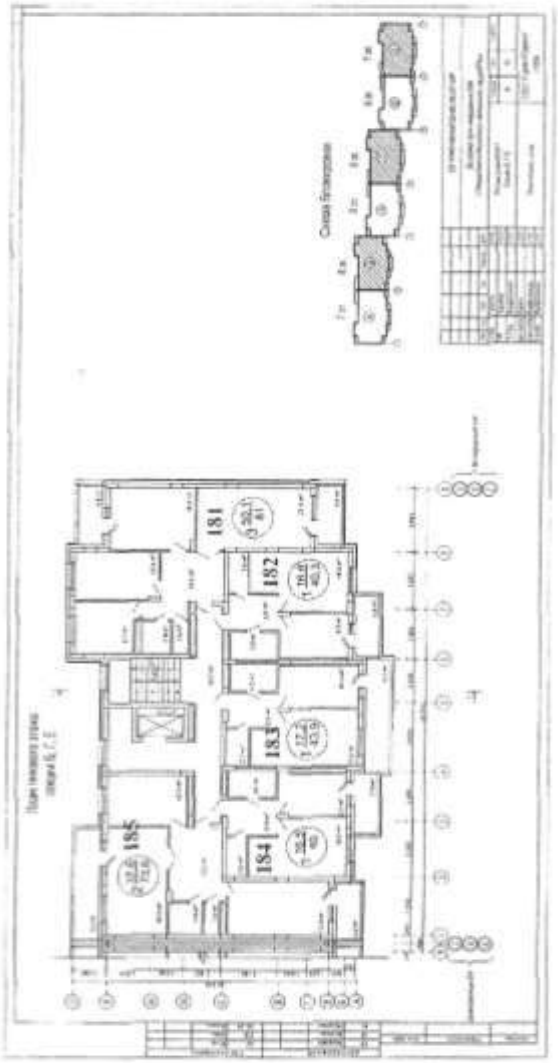
48

Подъезд 5
Этаж 2



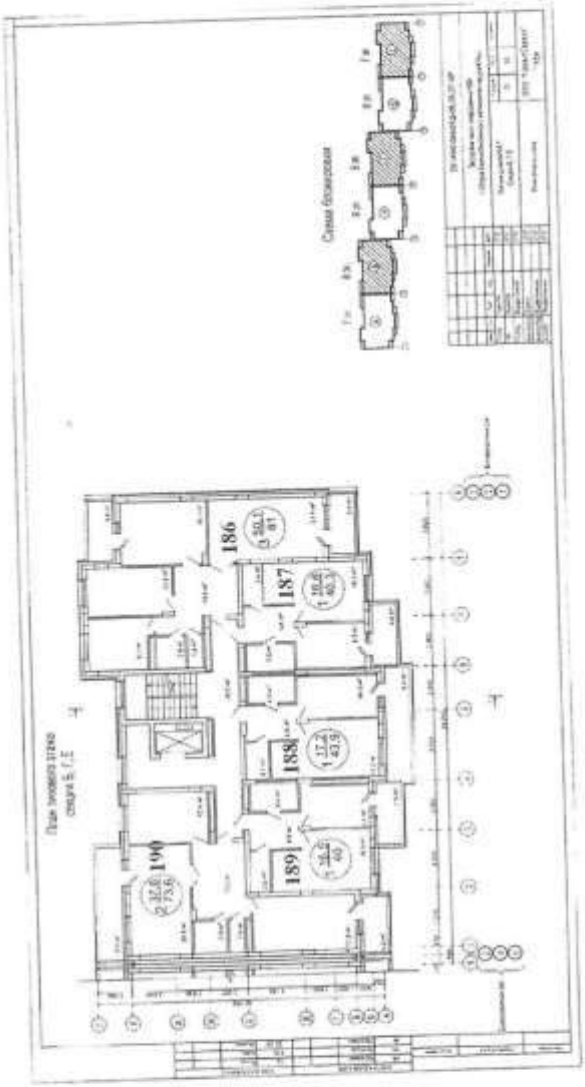
Подъезд 5,
Этаж 3

50



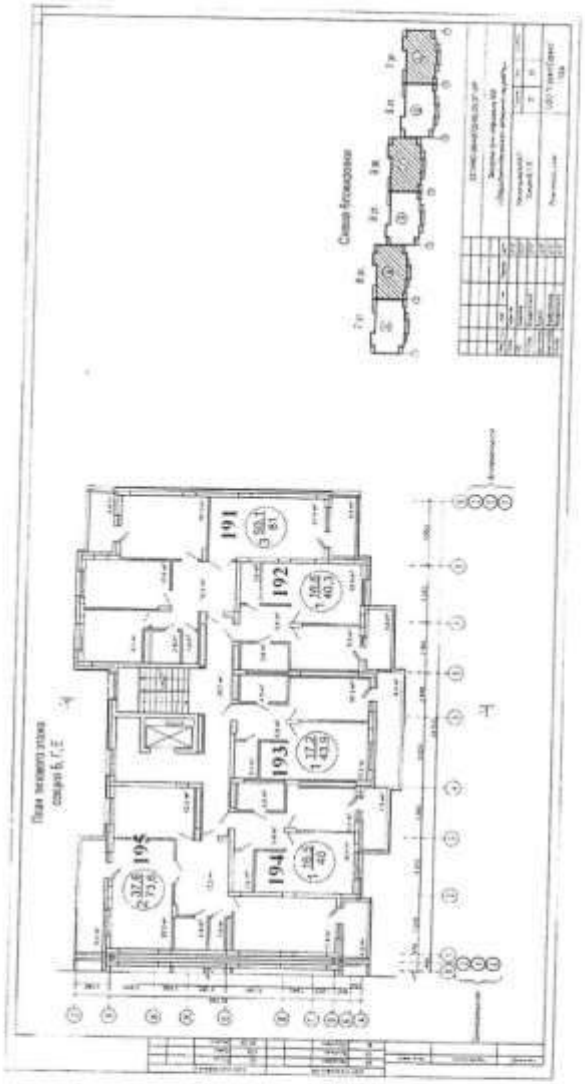
Подъезд 5
Этаж 4

51



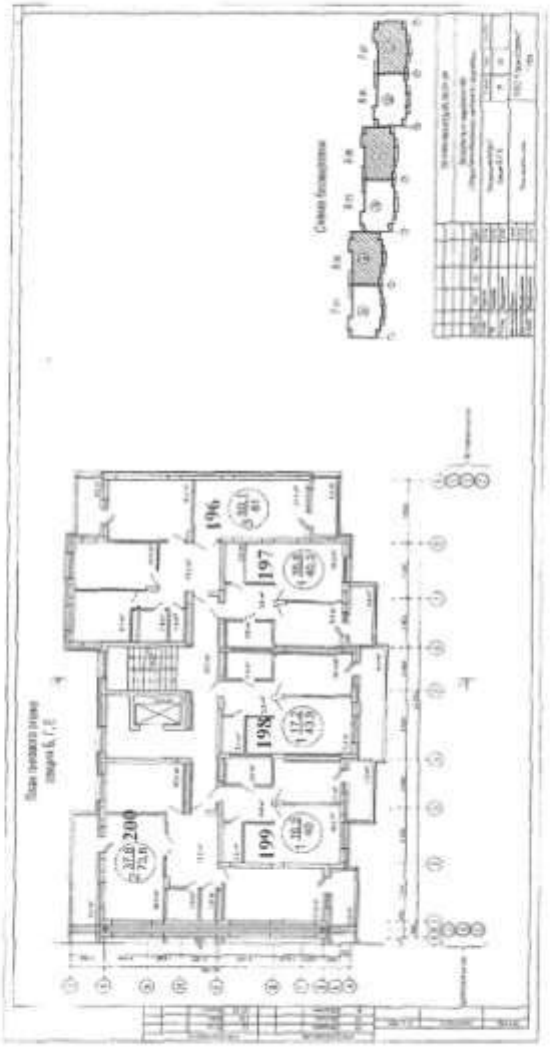
Подъезд 5
Этаж 5

52



Подъезд 5
Этаж 6

53



Подъезд 5
Этаж 7

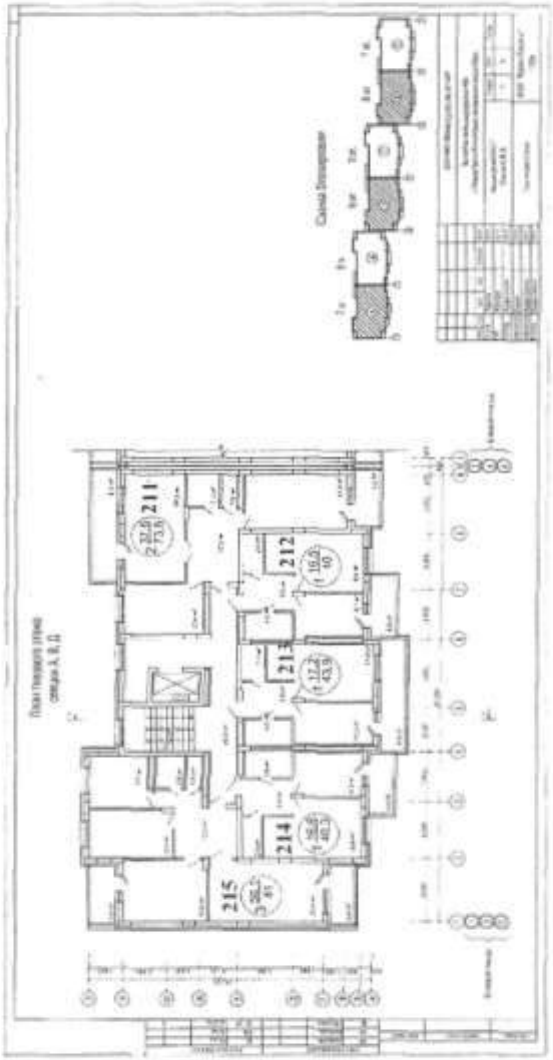
54

Подъезд 5
Этаж 8

55

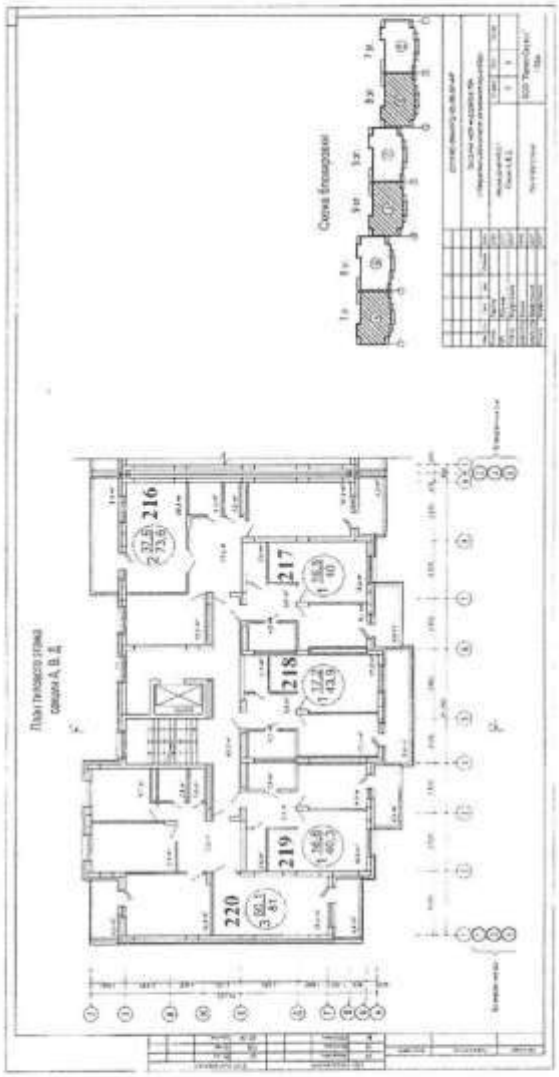
Подъезд 6
Этаж 1

56



Помещ 6
Этаж 2

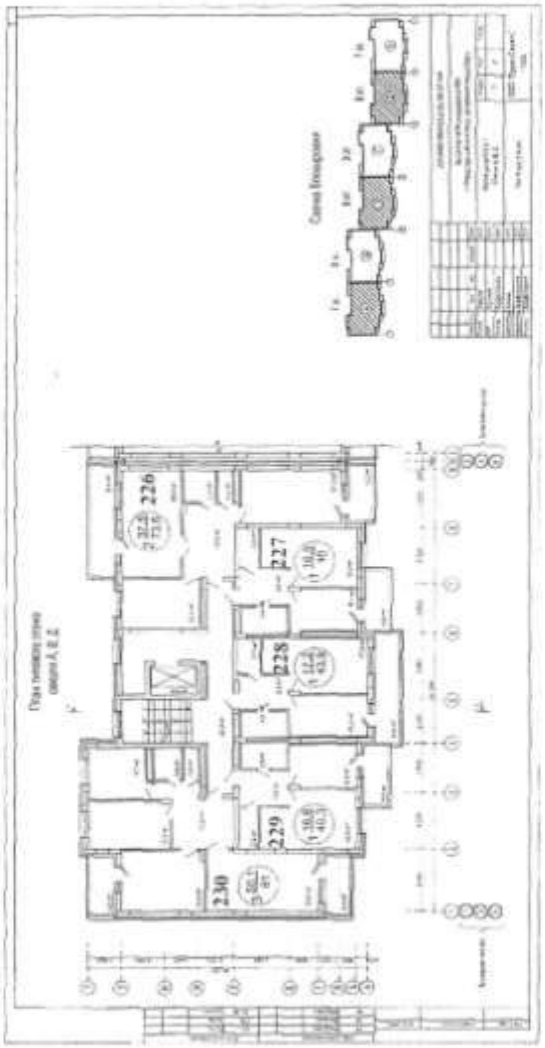
57



Подъезд 6
Этаж 3

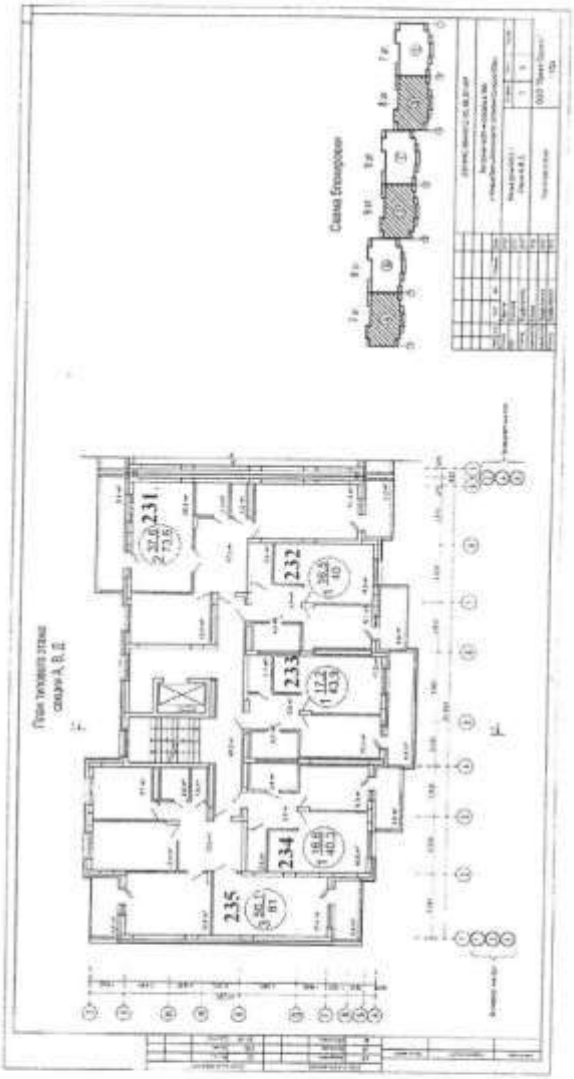
58

Подъезд 6
Этаж 4



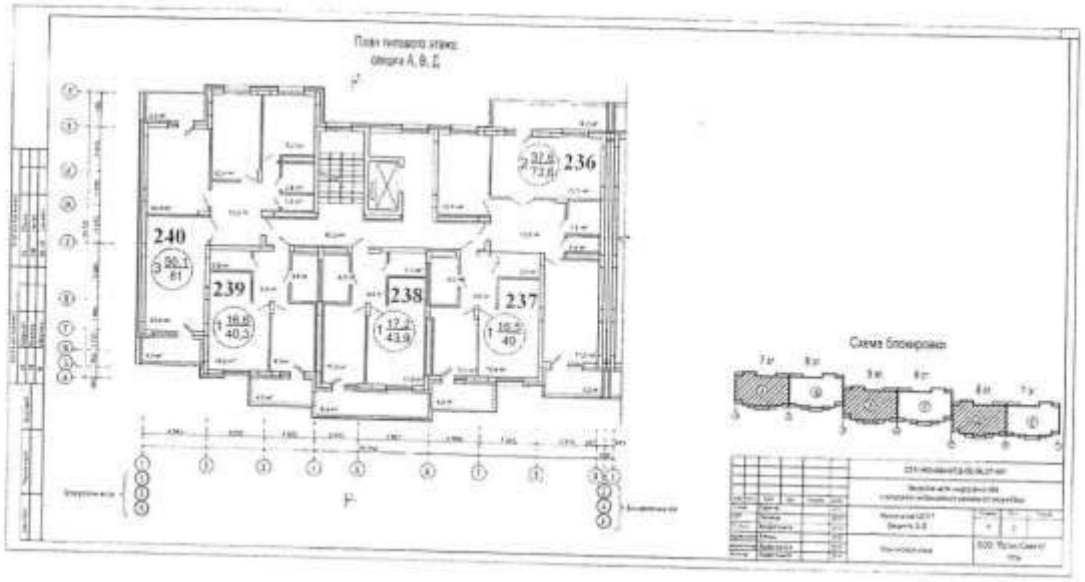
Подъезд 6
Этаж 5

60



Подъезд 6
Этаж 6

Подъезд 6
Этаж 7



Застройщик:

Генеральный директор

/А.В. Шишкин/

М.П.

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

/С.В. Ануфриев/

Приложение № 2
к договору участия в долевом строительстве
многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д-608 от «16 декабря» 2008 г.

Технические характеристики и перечень выполняемых работ по Объектам долевого строительства

1. **Перечень выполняемых работ:**

- Земляные работы нулевого цикла и свайные работы
- «0»- цикл;
- Внутриплощадочные инженерные сети (водопровод, канализация, дренаж) от внутреннего помещения подвала до первого колодца;
- Стены наружные капитальные – монолитные (утеплитель, фасадная отделка)
- Стены внутренние капитальные – монолитные;
- Плиты перекрытия – железобетонные; монолитные
- Перегородки внутренние – кирпичные и блочные из ячеистого бетона.
- Потолки (без шпаклевания) – перетирка железобетонных плит, рустовка швов;
- Перегородки внутренние (без шпаклевания) – оштукатуривание;
- Полы – цементно-песчаная стяжка без устройства чистовых полов;
- Стояки и разводка системы центрального отопления – металлические водопроводные трубы;
- Радиаторы отопления (алюминевые) – с конвектором КН20;
- Стояки и разводка систем ГВС, ХВС – металлопластиковые трубы;
- Полотенцесушители в санузлах – оцинкованная труба;
- Стояки и разводка системы канализации – пластмассовые канализационные трубы (ПВХ);
- Стояки и разводка системы газоснабжения, включая установку газовых плит;
- Внутренняя электропроводка – медный кабель ВВГ, ПВ1, ПВ3;
- (Магистральная проводка с кабелем ВВГ, основные и вспомогательные проводки с кабелями ПВ1,ПВ3);
- Электроустановочные материалы – (в местах общего пользования) - выключатели, розетки, патроны, прибор учета - счетчик, УЗО;
- Вентиляционная система: систему вентиляции квартир предусмотреть естественную через каналы в стенах; систему вентиляции встроенных помещений принять в соответствии с требованиями строительных норм и правил. Воздуховоды выполнить из оцинкованной тонколистовой стали. Из коридоров жилых этажей предусмотреть систему дымоудаления воздуховодами из черной тонколистовой стали; вентиляционная система во Встроенно-пристроенных помещениях не выполняется, обеспечивается строительная готовность к монтажу вентиляционной системы, мощности определяются арендаторами в соответствии с потребностями, установка вентиляционной системы за счет арендаторов
- Система пожарной сигнализации в соответствии с проектом;
- Телефонная система (кроме АТС-только разводка)
- Локальная ТВ-антенна (для трансляции местных передач-оборудование не включается, только разводка)
- Система контроля и управления доступом в подъезды (оборудование не включается, только разводка)
- Оконные блоки – пластиковые с двойным остеклением с устройством пластиковой подоконной доски и наружным водоотливом;
- Остекление лоджий – пластиковые рамы с одинарным остеклением, экран кирпичный;
- Входная дверь – в здание – металлическая, в квартиры - металлическая;

- Благоустройство территории в пределах 3-х метров от внешнего контура здания (за исключением асфальтовых работ и детских игровых площадок, а также внутренних дворов);
- Устройство вентилируемого фасада;
- Отделка лестничных площадок и основного входа: потолок, стены – окраска, полы- керамическая плитка
- Лифты отечественные;
- Индивидуальный тепловой пункт с узлом учета тепловой энергии внутри здания с подводкой до тепловой камеры;
- Вертикальная планировка;
- Выторфовка;
- Устройство внеплощадочных инженерных сетей горячего и холодного *водоснабжения, теплоснабжения, канализации;*
- вылесовка;
- Ограждение территории строительства;
- Инженерные геологические и инженерные геодезические работы;;
- Внеплановые сети;
- **2. Перечень невыполняемых работ:**
- Установка внутренних межкомнатных дверей;
- Шпатлевание стен, оконных и дверных откосов;
- Шпатлевание потолков;
- Покраска потолков водоэмульсионной краской;
- Чистовая отделка стен;
- Устройство чистовых полов;
- Установка ванны;
- Установка санфаянса;
- Установка смесителей;
- Установка унитаза - компакт;
- Установка мойки кухонной стальной со смесителем;
- Установка внутриквартирных счетчиков ГВС, ХВС;
- Система водоочистки
- *Система охранной сигнализации*
- Локальная компьютерная сеть

Застройщик:

Генеральный директор

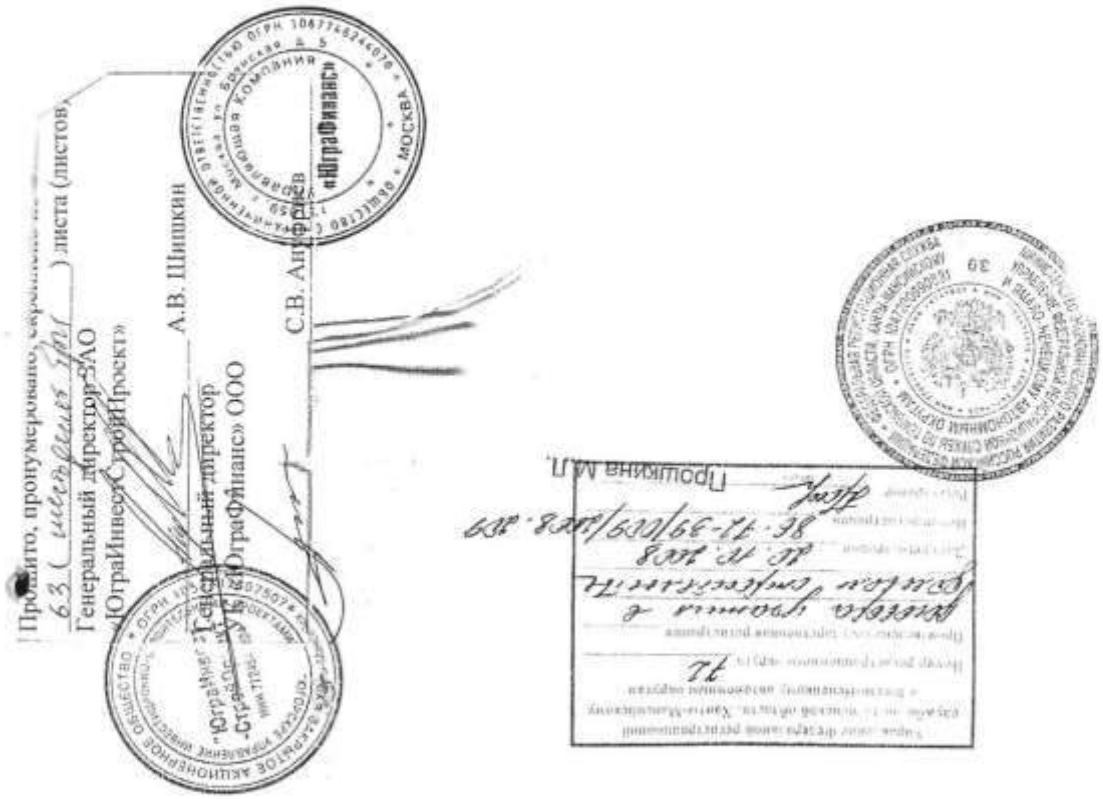
/А.В. Шишкин/

Участник долевого строительства:

Генеральный директор

/С.В. Ануфриев/

м.п.


Генеральный директор ЗАО
ЮграИнвестСтройПроект»
А.В. Шишкин
Генеральный директор
ЮграФинанс» ООО
С.В. Апрыгин
«ЮграФинанс»
Проброшено, пронумеровано, скреплено
63 (шестьдесят три) листа (листов)
Прошнурована М.П.

Дополнительное соглашение № 1
к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д608 от «16» сентября 2008 г.

г. Москва **«28» октября 2011 г.**

Закрытое акционерное общество «Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами», именуемое в дальнейшем «**Застройщик**», в лице Генерального директора Мовсисяна Вачагана Вачагановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент», Д.У. «Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое в дальнейшем «**Участник долевого строительства**», в лице Генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые в тексте настоящего соглашения «**Стороны**», по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее по тексту – «**Соглашение**») **к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д608 от «16» сентября 2008 г.**, зарегистрированному Управлением Федеральной регистрационный службы по Тюменской области, Ханты-Мансийскому и Ямало-Ненецкому автономным округам 20.10.2008 г., регистрационный номер 86-72-39/009/2008-209 (далее по тексту – «**Договор**»), о нижеследующем:

1. Стороны договорились изменить п. 2.2.4. Договора, изложив его в следующей редакции: «2.2.4. Дом будет введен в эксплуатацию и разрешение на ввод Дома в эксплуатацию будет подписано уполномоченным органом местного самоуправления не позднее III квартала 2012г. Застройщик оставляет за собой право досрочной сдачи Дома в эксплуатацию».

2. Стороны договорились изменить п. 2.2.5. Договора, изложив его в следующей редакции: «2.2.5. Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства не позднее IV квартала 2012г. При досрочной сдаче Дома в эксплуатацию Объекты долевого строительства будут переданы Участнику долевого строительства в течение трех месяцев с момента получения Застройщиком разрешения на ввод Дома в эксплуатацию».

3. Стороны договорились изменить пункт 4.1. Договора, изложив его в следующей редакции:

«Стоимость Объектов долевого строительства по Договору определяется исходя из фиксированной стоимости 1 (Одного) кв.м. общей площади квартир и нежилых помещений общественного назначения, установленной в размере

- 35000,00 (тридцать пять тысяч) рублей – для квартир,

И ориентировочной общей площади квартир, определенной по данным проектной документации на Дома в размере:

– 2 980,80 кв.м. – для квартир,

и в целом за все Объекты долевого строительства в Домах по Договору ориентировочно составляет 104 328 000 (Сто четыре миллиона триста двадцать восемь тысяч) рублей 00 копеек».

4. Стороны договорились изложить Приложение № 1 к Договору в редакции Приложения к настоящему Соглашению.

Приложение является неотъемлемой частью настоящего Соглашения.

5. Настоящим Соглашением Стороны подтверждают, что Участник долевого строительства перечислил Заказчику денежные средства в счёт оплаты стоимости Объектов долевого строительства в размере 468 364 000 (Четыреста шестьдесят восемь миллионов триста восемьдесят четыре тысячи) рублей 00 копеек.

6. Застройщик обязуется вернуть излишне уплаченную Участником долевого строительства сумму в размере 364 056 000 (Триста шестьдесят четыре миллиона пятьдесят шесть тысяч) рублей 00 копеек путём перечисления на расчётный счёт Участника долевого строительства в соответствии со следующим графиком:

4.1. денежную сумму в размере 54 037 998 (Пятьдесят четыре миллиона тридцать семь тысяч девятьсот девяносто восемь) рублей - в срок до 31.12.2011 года;

4.2. денежную сумму в размере 110 018 002 (Сто десять миллионов восемнадцать тысяч два) рублей - в срок до 31.12.2012 года;

4.3. денежную сумму в размере 200 000 000 (Двести миллионов) рублей на следующих условиях:

на сумму платежа, указанную в п. 4.3, начисляются проценты, определяемые следующим образом:

- с «01» ноября 2011 года по «31» октября 2014 года в размере 0,5 % годовых;
- с «01» ноября 2014 года по «31» декабря 2016 года в размере 8,0 % годовых.

Задолженность, указанная в п.4.3., а также начисленные на нее проценты выплачиваются в срок до 31 декабря 2016 года.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу со дня его государственной регистрации в установленном законодательством Российской Федерации порядке и действует в течение всего срока действия Договора.

8. Стороны обязуются осуществить действия, предусмотренные законодательством Российской Федерации, необходимые для государственной регистрации Соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним, в порядке, установленном

1

законодательством Российской Федерации, в срок не позднее 25 (Двадцати пяти) рабочих дней после подписания Соглашения.

9. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением, Стороны руководствуются положениями Договора и законодательством Российской Федерации.

10. Настоящее Соглашение составлено в 4 (Четырех) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон, один для государственной регистрации, один – для специализированного депозитария Участника долевого строительства. Все экземпляры имеют равную юридическую силу и являются оригиналами.

11. Адреса и реквизиты Сторон.

Застройщик:
ЗАО «ЮграИнвестСтройПроект»,
Юридический адрес: 628012, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Северная, д.5,
Фактический адрес: 628012, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Гагарина, 65;
тел./факс (3467) 318-194;
р/счет 40702810567460100311
в Ханты-Мансийском отделении 1791 Западно-Сибирского банка СБ РФ,
к/с 30101810800000000651,
ИНН 7724547224, КПП 860101001,
БИК 047102651

Участник долевого строительства:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения: 107140, г. Москва, ул. Верхняя Красносельская, д. 11А, стр. 6,
Почтовый адрес: 119049, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
р/с 40701810100000157907 в ГПБ (ОАО) г. Москва,
к/с 30101810200000000823,
БИК 044525823,
ИНН/КПП 7708227080/ 775001001

12. *Подписи Сторон:*

Застройщик:

Генеральный директор

_____ /В.В. Мовсисян /

м.п.

Участник долевого строительства:

Генеральный директор
"РЕГИОН Девелопмент"

_____ /А. Е. Жуйков /

м.п.

2

Приложение
к Дополнительному соглашение № 1 от
«28» октября 2011 г.
к договору участия в долевом
строительстве многоквартирного дома
№ ЮИСП-Д608 от «16» сентября 2008 г.

Перечень объектов долевого строительства

Адрес местонахождения Объектов долевого строительства: ХМАО, г. Югорск, мкр. 5А, дом 7

Номер квартиры	Номер подъезда	Этаж	Количество комнат	Общая площадь с лоджией К=1/2, м2	Жилая площадь, м2	Стоимость, руб.
122	4	1	1	40,00	16,50	1 400 000,00
123	4	1	1	43,90	17,20	1 536 500,00
124	4	1	1	40,30	16,60	1 410 500,00
127	4	2	1	40,00	16,50	1 400 000,00
128	4	2	1	43,90	17,20	1 536 500,00
129	4	2	1	40,30	16,60	1 410 500,00
132	4	3	1	40,00	16,50	1 400 000,00
133	4	3	1	43,90	17,20	1 536 500,00
134	4	3	1	40,30	16,60	1 410 500,00
137	4	4	1	40,00	16,50	1 400 000,00
138	4	4	1	43,90	17,20	1 536 500,00
139	4	4	1	40,30	16,60	1 410 500,00
142	4	5	1	40,00	16,50	1 400 000,00
143	4	5	1	43,90	17,20	1 536 500,00
144	4	5	1	40,30	16,60	1 410 500,00
147	4	6	1	40,00	16,50	1 400 000,00
148	4	6	1	43,90	17,20	1 536 500,00
149	4	6	1	40,30	16,60	1 410 500,00
152	4	7	1	40,00	16,50	1 400 000,00
153	4	7	1	43,90	17,20	1 536 500,00
154	4	7	1	40,30	16,60	1 410 500,00
157	4	8	1	40,00	16,50	1 400 000,00
158	4	8	1	43,90	17,20	1 536 500,00
159	4	8	1	40,30	16,60	1 410 500,00
162	4	9	1	40,00	16,50	1 400 000,00
163	4	9	1	43,90	17,20	1 536 500,00
164	4	9	1	40,30	16,60	1 410 500,00
167	5	1	1	40,30	16,60	1 410 500,00
168	5	1	1	43,90	17,20	1 536 500,00
169	5	1	1	40,00	16,50	1 400 000,00
172	5	2	1	40,30	16,60	1 410 500,00
173	5	2	1	43,90	17,20	1 536 500,00
174	5	2	1	40,00	16,50	1 400 000,00
177	5	3	1	40,30	16,60	1 410 500,00
178	5	3	1	43,90	17,20	1 536 500,00
179	5	3	1	40,00	16,50	1 400 000,00
182	5	4	1	40,30	16,60	1 410 500,00
183	5	4	1	43,90	17,20	1 536 500,00
184	5	4	1	40,00	16,50	1 400 000,00
187	5	5	1	40,30	16,60	1 410 500,00
188	5	5	1	43,90	17,20	1 536 500,00

3

189	5	5	1	40,00	16,50	1 400 000,00
192	5	6	1	40,30	16,60	1 410 500,00
193	5	6	1	43,90	17,20	1 536 500,00
194	5	6	1	40,00	16,50	1 400 000,00
197	5	7	1	40,30	16,60	1 410 500,00
198	5	7	1	43,90	17,20	1 536 500,00
199	5	7	1	40,00	16,50	1 400 000,00
202	5	8	1	40,30	16,60	1 410 500,00
203	5	8	1	43,90	17,20	1 536 500,00
204	5	8	1	40,00	16,50	1 400 000,00
207	6	1	1	40,00	16,50	1 400 000,00
208	6	1	1	43,90	17,20	1 536 500,00
209	6	1	1	40,30	16,60	1 410 500,00
212	6	2	1	40,00	16,50	1 400 000,00
213	6	2	1	43,90	17,20	1 536 500,00
214	6	2	1	40,30	16,60	1 410 500,00
217	6	3	1	40,00	16,50	1 400 000,00
218	6	3	1	43,90	17,20	1 536 500,00
219	6	3	1	40,30	16,60	1 410 500,00
222	6	4	1	40,00	16,50	1 400 000,00
223	6	4	1	43,90	17,20	1 536 500,00
224	6	4	1	40,30	16,60	1 410 500,00
227	6	5	1	40,00	16,50	1 400 000,00
228	6	5	1	43,90	17,20	1 536 500,00
229	6	5	1	40,30	16,60	1 410 500,00
232	6	6	1	40,00	16,50	1 400 000,00
233	6	6	1	43,90	17,20	1 536 500,00
234	6	6	1	40,30	16,60	1 410 500,00
237	6	7	1	40,00	16,50	1 400 000,00
238	6	7	1	43,90	17,20	1 536 500,00
239	6	7	1	40,30	16,60	1 410 500,00
ИТОГО			72	2 960,80	1207,20	104 228 000,00

Застройщик:

Генеральный директор

/ В.В. Мовсисян /

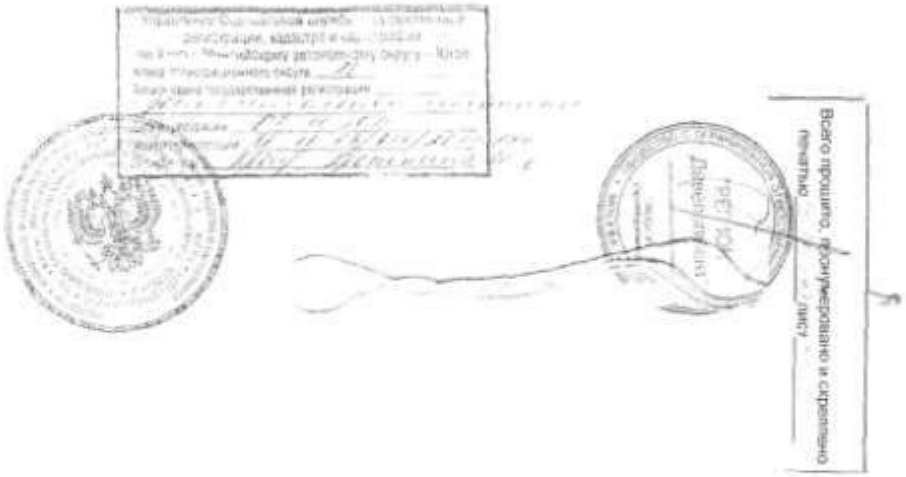
м.п.

Генеральный директор

/ А. Е. Жуков /

м.п.

4


Всего прошито, пронумеровано и скреплено
печатью
листов

А02 1050 2013

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 001

6757 EE8E 938E C0F8 3374 AE83 7C1C 4628

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская отчетность

Номер корректировки 2 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2011

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО " ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"

(полное наименование организации)

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

На 12 страницах с приложением документов или их копий на листах

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

Руководитель

МОВСИСЯН ВАЧАГАН ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись _____ Дата __.__.____

МП

Главный бухгалтер

МОВСИСЯН ВАЧАГАН ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись _____

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001		0710002	
0710003		0710004	
0710005		0710006	

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа __.__.____

Зарегистрирован за №

1050 2020

ИНН 7724547224
КПП 860101001 стр. 002

C237 F810 309A D9B8 C850 208A C209 CA17

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628012

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома (владения) 59А

Номер корпуса (строения)

Номер офиса

1050 2037

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 003

F284 D0A1 5D95 4134 F6C3 5B90 C177 8DBA

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения	Наименование показателя	Код	На начало отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	0	113	95
	Результаты исследований и разработок	1120	—	—	—
	Основные средства	1130	147779	1002427	940348
	Доходные вложения в материальные ценности	1140	5921	8048	6323
	Финансовые вложения	1150	670980	2599	15500
	Отложенные налоговые активы	1160	461262	273900	208229
	Прочие внеоборотные активы	1170	6186208	6186208	8553140
	Итого по разделу I	1100	7472149	7473293	9723635
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	291223	569286	1119583
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	662552	919466	1350394
	Дебиторская задолженность	1230	5915603	1757851	4988405
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	178241	52662	28780
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	344798	38740	24019
	Прочие оборотные активы	1260	26799	2785	—
	Итого по разделу II	1200	7419216	3340791	7511181
	БАЛАНС	1600	14891365	10814084	17234816

ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр. 004

ПАССИВ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1000000	1000000	1000000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360	3000	3000	3000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3104462)	(2226884)	(1322581)
	Итого по разделу III	1300	(2101462)	(1223884)	(319581)
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ				
	Паевой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1330			
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360			
	Резервный и иные целевые фонды	1370			
	Итого по разделу III	1300			
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1124984	1716195	6467669
	Отложенные налоговые обязательства	1420	13172	13042	21405
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	0		3438155
	Итого по разделу IV	1400	1138156	1729237	9927229

1050 2051

ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр. 005

Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	16123	518261	11643
	Кредиторская задолженность	1520	10071696	4008724	7615316
	Доходы будущих периодов	1530	0	—	209
	Оценочные обязательства	1540	1621	—	—
	Прочие обязательства	1550	5765231	6433872	—
	Итого по разделу V	1500	15854671	10960857	7627168
	БАЛАНС	1700	14891365	11466210	17234816

Пояснения

1 [illegible]

2 [illegible]

3 [illegible]

ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр. 006

1050 2099

7BE4 71FD 503D 4B7B 7B29 72DC C91D 478A

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Листы прикладываются при наличии расшифровок

Показатель	Наименование показателя	Код	На начало отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
		1	3	4	5
Вспомогательные показатели (стр. 1435), в том числе:					
		1435			
		1435/2			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
		1450			
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		1510			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		1520			
		1520/2			
		1520/3			
		1520/4			
		1520/5			
		1520/6			
		1520/7			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
		1530			
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		1540			
		1540/2			
Вспомогательные показатели (стр. 1545), в том числе:					
		1545			
		1545/2			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ЛУДС	1550	5765231	6433872	

ИНН 7724547224

КПП 860101001 стр. 007

1060 2105

C42A C6FE 5099 9980 8DDA A497 07C1 844B

Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
	Выручка	2110	879286	808838
	Себестоимость продаж	2120	(1124628)	(740357)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(245342)	68481
	Коммерческие расходы	2210	(0)	(31322)
	Управленческие расходы	2220	(0)	(6890)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(245342)	30269
	Доходы от участия в других организациях	2310	114889	
	Проценты к получению	2320	6519	
	Проценты к уплате	2330	(55741)	(377777)
	Прочие доходы	2340	869424	61270
	Прочие расходы	2350	(1752387)	(617675)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1062638)	(903913)
	Текущий налог на прибыль	2410		
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(77949)	(449)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430		
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	187037	
	Прочее	2460	(1977)	(388)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(877578)	(904301)
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включенный в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
	Результат от прочих операций, не включенный в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(877578)	(904301)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900		
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910		

Пояснения

АО3 1050 3010

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр 001

DSAF 9FC8 5091 DD1C 0A84 7F85 1698 3CF2

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская отчетность

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

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"

(наименование организации)

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

На 13 страницах с приложением документов или их копий на листах

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

Руководитель

МОВСИСЯН ВАЧАГАН ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись МП Дата 26.03.2013

Главный бухгалтер

(фамилия, имя, отчество полностью)

Подпись

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001		0710002	
0710003		0710004	
0710005		0710006	

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа . .

Зарегистрирован за №

Фамилия И.О. Подпись

1050 3027

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 002

37B3 2D39 509E 02A2 80EF 659B 126A C90F

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома (владения) 1

Номер корпуса (строения)

Номер офиса

1050 3034

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 003

178E 537C 909D CBD2 615C 0297 29F1 A43C

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	0		113
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	13501	148132	1002427
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	3777	5956	8048
	Финансовые вложения	1170	3610630	529400	2599
	Отложенные налоговые активы	1180	372543	460820	273900
	Прочие внеоборотные активы	1190	3292843	6186160	6838334
	Итого по разделу I	1100	7293294	7330468	8125421
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	487491	291222	569286
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	419996	662552	919466
	Дебиторская задолженность	1230	5550893	5911772	1757850
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	599438	319821	52662
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	51448	344798	38740
	Прочие оборотные активы	1260	7497	26783	2785
	Итого по разделу II	1200	7116764	7556948	3340789
	БАЛАНС	1600	14410058	14887416	11466210

1050 3041

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 004

B3BD 59D7 509E A571 E16A EBB6 B553 C3B8

ПАССИВ

Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1000000	1000000	1000000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	3000	3000	3000
	Резервный капитал	1360			
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1005462)	(3104462)	(2226884)
	Итого по разделу III	1300	(2462)	(2101462)	(1223884)
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ				
	Паевой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1350			
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360			
	Резервный и иные целевые фонды	1370			
	Итого по разделу III	1300			
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	379408	1124984	1716195
	Отложенные налоговые обязательства	1420	13077	13055	13042
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	2490313	5765231	
	Итого по разделу IV	1400	2882798	6903271	1729237

1050 3058 ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 005
F9F3 237D 5091 C15D F713 C688 6886 73D6

Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	0	16123	518261
	Кредиторская задолженность	1520	11528736	10067864	4008724
	Доходы будущих периодов	1530			
	Оценочные обязательства	1540			
	Прочие обязательства	1550	986	1621	6433872
	Итого по разделу V	1500	11529722	10085607	10960857
	БАЛАНС	1700	14410058	14887416	11466210

Примечания

1050 3072

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 006

1952 1CEE 509C 65A0 C964 04B0 2215 385D

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:				
	КАП.ВЛОЖЕНИЯ	11901	3292843	6186160	6838334
		11902			
		11903			
	Запасы (стр. 1210), в том числе:				
		12101			
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:				
		12201			
	Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:				
		12301			
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:				
		12401			
		12402			
		12403			
	Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:				
		12501			
		12502			
	Списываемые показатели (стр. 1255), в том числе:				
		12551			
		12552			
	Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:				
		12601			
		12602			
		12603			

1050 3096

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 007

2578 F96B 5050 3822 11FD 3E8E 705B D02B

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код	На отчетную дату отчетного периода	По 31 декабря предыдущего года	По 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Вписываемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДУДС	14501	2490313	5765231	
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		15101			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
		15301			
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15401			
Вписываемые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
		15501			

1050 3102

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр 008

E152 F481 509E 8E49 EEAA BE8A 1EFF D9E0

Отчет о прибылях и убытках

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка[2]	2110	852694	879286
	Себестоимость продаж	2120	(757508)	(1124628)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	95186	(245342)
	Коммерческие расходы	2210	(13267)	—
	Управленческие расходы	2220	(3119)	—
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	78800	(245342)
	Доходы от участия в других организациях	2310	2538294	114889
	Проценты к получению	2320	49995	6519
	Проценты к уплате	2330	(11391)	(55741)
	Прочие доходы	2340	579084	922256
	Прочие расходы	2350	(1047412)	(1744223)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	2187370	(1001642)
	Текущий налог на прибыль	2410	—	—
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	372543	(64713)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(22)	(13)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(88277)	186920
	Прочее	2460	(71)	(1977)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	2099000	(816712)
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	—	—
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	—	—
	Совокупный финансовый результат периода[3]	2500	2099000	(816712)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Примечания

1. Указываются номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. Выручка отражается за вычетом налога на добавленную стоимость, акцизов.
3. Совокупный финансовый результат определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)» и «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 001

F506 E765 5098 32C7 D0B1 CFBC 0E39 22B1

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2013

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

(наименование организации)

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

На 16 страницах с приложением документов или их копий на листах

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

2 1 - руководитель
2 - уполномоченный представитель

МОВСИСЯН
ВАЧАГАН
ВАЧАГАНОВИЧ

(фамилия, имя, отчество* руководителя / уполномоченного представителя организации)

Подпись Дата . .

(фамилия, имя, отчество* главного бухгалтера организации)

Подпись

Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя

УСТАВ

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001		0710002	
0710003		0710004	
0710005		0710006	

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа . .

Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О.* Подпись

* Отчество при наличии

1050 5021

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 002

5228 505A 505A 50B5 EFB4 1B94 9FA5 0F4E

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома (владения) 1

Номер корпуса (строения)

Номер офиса

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 003

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	26725	13501	148132
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1759	3777	5956
	Финансовые вложения	1170	3473911	3610630	529400
	Отложенные налоговые активы	1180	525759	372543	460820
	Прочие внеоборотные активы	1190	4502906	3292843	6186160
	Итого по разделу I	1100	8531060	7293294	7330468
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	294896	487491	291223
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	481846	419996	662552
	Дебиторская задолженность	1230	2075372	5549908	5913982
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	29000	599438	319821
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	184254	51448	344798
	Прочие оборотные активы	1260	80418	7497	26783
	Итого по разделу II	1200	3145786	7115778	7559159
	БАЛАНС	1600	11676846	14409072	14889627

1050 5045

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 004

5184 E3DA 5D3F 87EA 3193 7FB0 0A40 28F8

ПАССИВ

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1000000	1000000	1000000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров[2]	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360	0	3000	3000
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1631162)	(1005462)	(3104462)
	Итого по разделу III	1300	(631162)	(2462)	(2101462)
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ[3]				
	Паевой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1350			
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360			
	Резервный и иные целевые фонды	1370			
	Итого по разделу III	1300			
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	415123	315631	1124984
	Отложенные налоговые обязательства	1420	13196	13077	13055
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	6534482	10305302	
	Итого по разделу IV	1400	6962801	10634010	1138039

1050 5052

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр 005

C93A BAE9 5080 2A28 CCA1 9FB3 24FC 8E2C

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	На начало отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
—	Заемные средства	1510	445810	63777	16123
—	Кредиторская задолженность	1520	1665617	1223434	10071695
—	Доходы будущих периодов	1530	100960	—	—
—	Оценочные обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	3132820	2490313	5765231
—	Итого по разделу V	1500	5345207	3777524	15853049
—	**БАЛАНС**	1700	11676846	14409072	14889626

Примечания

1. Показатели не имеют числового выражения и в бухгалтерский баланс и отчет о прибылях и убытках не переносятся.
2. Часть 1 раздела "Отчет о целевом использовании полученных средств" отражается в отчете о целевом использовании средств.
3. Показатели заполняются при наличии.

1050 5076

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр 006

BC7A EA6C 509C 1D78 C9A8 20B8 F0E8 36E8

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:					
	СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТОВ	1191	0	3292843	6186160
		11902			
		11903			
Запасы (стр. 1210), в том числе:					
		12101			
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:					
		1220			
Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:					
	ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ	1231	151046		
		1232			
		1233			
		1234			
		1235			
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:					
	РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ НА ДЕПОЗИТЕ	1241	29000		
		1242			
		1243			
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:					
		1251			
		1252			
Внебалансовые показатели (стр. 1255), в том числе:					
		12551			
		12552			
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
	ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА	1261	40500		
		1262			
		1263			

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 007

1050 5390

C53F 3384 5094 A5DE DCC4 9196 7903 A272

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Внеоборотные показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	ДОЛГОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	14501	6534482	10305302	
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		15101			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
		15301			
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15402			
Внеоборотные показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОГОВОРАМ ДУДС	15501	3132820	2490313	5765231

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 008

Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
	Выручка[2]	2110	441326	852694
	Себестоимость продаж	2120	(373210)	(727092)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	68116	125602
	Коммерческие расходы	2210	(26510)	(42746)
	Управленческие расходы	2220	(3971)	(4056)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	37635	78800
	Доходы от участия в других организациях	2310	345110	—
	Проценты к получению	2320	16665	49995
	Проценты к уплате	2330	(90551)	(11391)
	Прочие доходы	2340	365503	3086959
	Прочие расходы	2350	(1449468)	(1016993)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(775106)	2187370
	Текущий налог на прибыль	2410	—	—
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(3039)	(349175)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(118)	(22)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	153217	(88277)
	Прочее	2460	(6692)	(71)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(628699)	2099000
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	—	—
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	—	—
	Совокупный финансовый результат периода[3]	2500	(628699)	2099000
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Примечания

1. Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2. Порядок отражения в данном отчете показателей выручки определяется отраслевыми стандартами.
3. Совокупный финансовый результат периода определяется суммой строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».

1050 5014

КПП 860101001 Стр. 001

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 1 Отчетный период (код) 34 Отчетный год 2014

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"

(полное наименование организации)

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

На 16 страницах с приложением документов или их копий на листах

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

2 1 – руководитель
2 – уполномоченный представитель

ИЛЬИНЫХ
ОЛЬГА
НИКОЛАЕВНА

(Фамилия, имя, отчество* руководителя (уполномоченного представителя) полностью)

Подпись _____ Дата __.__.____

МП "ЮгрАИнвест-СтройПроект"

(фамилия, имя, отчество* главного бухгалтера организации)

Подпись _____

Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя

ДОВЕРЕННОСТЬ № 24/15 ОТ 02.02.2015Г.

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001		0710002	
0710003		0710004	
0710005		0710006	

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа __.__.____

Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О.* Подпись

* Отчество при наличии.

1050 5021 ИНН 7724542224
КПП 860101001 Стр. 002

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 628007

Субъект Российской Федерации (код) 86

Район

Город ХАНТЫ-МАНСИЙСК Г

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

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

Номер дома (владения) 1

Номер корпуса (строения)

Номер офиса

ИНН 7724547224
КПП 860101001 Стр. 003

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Актив

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110			
	Результаты исследований и разработок	1120			
	Нематериальные поисковые активы	1130			
	Материальные поисковые активы	1140			
	Основные средства	1150	1159	26725	13501
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2108	1759	3777
	Финансовые вложения	1170	3226952	3473911	3610630
	Отложенные налоговые активы	1180	325856	525759	372542
	Прочие внеоборотные активы	1190	1665487	4502906	3292843
	Итого по разделу I	1100	5221562	8531060	7293293
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	524340	294896	487491
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	542265	481846	419996
	Дебиторская задолженность	1230	1580711	2075372	5549908
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	29000	599438
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	621349	184254	51448
	Прочие оборотные активы	1260	151633	80418	7497
	Итого по разделу II	1200	3420298	3145786	7115778
	БАЛАНС	1600	8641859	11676846	14409072

1050 5045 ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 004

ПАССИВ

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	На начало отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1000000	1000000	10000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров[2]	1320			
	Переоценка внеоборотных активов	1340			
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350			
	Резервный капитал	1360	0		30
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1039906)	(1631162)	(100546
	Итого по разделу III	1300	(39906)	(631162)	(246
	III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ[3]				
	Паевой фонд	1310			
	Целевой капитал	1320			
	Целевые средства	1350			
	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества	1360			
	Резервный и иные целевые фонды	1370			
	Итого по разделу III	1300			
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	1639377	415123	31563
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14732	13195	13077
	Оценочные обязательства	1430			
	Прочие обязательства	1450	5374893	6534482	10305302
	Итого по разделу IV	1400	7029002	6962801	10634010

1050 5052

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 005

d84fabab 50e35490 81a1f18a d6b79d3b

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
—	Заемные средства	1510	2	445810	63777
—	Кредиторская задолженность	1520	1051840	1665617	1223434
—	Доходы будущих периодов	1530	600921	100960	—
—	Оценочные обязательства	1540	—	—	—
—	Прочие обязательства	1550	0	3132820	2490313
—	Итого по разделу V	1500	1652763	5345207	3777524
—	БАЛАНС	1700	8641859	11676846	14409072

Примечания

1 Указывается номер соответствующего комментария в бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.

2 Здесь и в других формах отчета значительный или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.

3 Показывается нераспределенная прибыль.

1050 5076 ИНН 7724347224

КПП 860101001 Стр. 006

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расш

Показатель	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Прочие внеоборотные активы (стр. 1190), в том числе:					
	РАСХОДЫ ПРЕВЫШАЮЩИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ	11901	797353	4502906	32928
		11902			
		11903			
Запасы (стр. 1210), в том числе:					
	ЖИЛЫЕ И НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫЕ ДЛЯ ПЕРЕПРОДАЖИ	12101	492752		
		12102			
		12103			
		12104			
		12105			
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям (стр. 1220), в том числе:					
		12201			
Дебиторская задолженность (стр. 1230), в том числе:					
	ПО ИНВЕСТИЦИОННЫМ ДОГОВОРАМ	12301	44865	151046	
		12302			
		12303			
		12304			
		12305			
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) (стр. 1240), в том числе:					
	РАЗМЕЩЕНИЕ СРЕДСТВ В ДЕПОЗИТЕ	12401	0	29000	
		12402			
		12403			
Денежные средства и денежные эквиваленты (стр. 1250), в том числе:					
		12501			
		12502			
Списываемые показатели (стр. 1255), в том числе:					
		12551			
		12552			
Прочие оборотные активы (стр. 1260), в том числе:					
	ВЕКСЕЛЯ БЕЗ ДИСКОНТА	12601	123805		
		12602			
		12603			

1050 5090 ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 007

d2c7e3a3 50cf1e45 09fb61bd bf082dc0

Расшифровка отдельных показателей бухгалтерского баланса

Лист представляется при наличии расшифровки

Поясняемая	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
Вносываемые показатели (стр. 1435), в том числе:					
		14351			
		14352			
Прочие долгосрочные обязательства (стр. 1450), в том числе:					
	ДОЛГОСРОЧНАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	14501	5374893	6534482	10305302
Заемные средства (стр. 1510), в том числе:					
		15101			
Кредиторская задолженность (стр. 1520), в том числе:					
		15201			
		15202			
		15203			
		15204			
		15205			
		15206			
		15207			
Доходы будущих периодов (стр. 1530), в том числе:					
	ДОХОДЫ ПРЕВЫШАЮЩИЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ	15301	570625		
Оценочные обязательства (стр. 1540), в том числе:					
		15401			
		15402			
Вносываемые показатели (стр. 1545), в том числе:					
		15451			
		15452			
Прочие краткосрочные обязательства (стр. 1550), в том числе:					
	ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПЕРЕД ДОЛЩИКАМИ	15501	0	3132820	2490313

1050 5106

КПП 860101001 Стр. 008

Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД

Пояснения[1]	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
—	Выручка[2]	2110	771073	441326
—	Себестоимость продаж	2120	(502566)	(373210)
—	Валовая прибыль (убыток)	2100	268507	6811[illegible]
—	Коммерческие расходы	2210	(23125)	(26510)
—	Управленческие расходы	2220	(5946)	(3971)
—	Прибыль (убыток) от продаж	2200	239436	3763[illegible]
—	Доходы от участия в других организациях	2310	385186	34511[illegible]
—	Проценты к получению	2320	816	16665
—	Проценты к уплате	2330	(80397)	(90551)
—	Прочие доходы	2340	1875393	365503
—	Прочие расходы	2350	(1627745)	(1449468)
—	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	792689	(775106)
—	Текущий налог на прибыль	2410	—	—
—	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(42984)	(3039)
—	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1537)	(118)
—	Изменение отложенных налоговых активов	2450	(199903)	153217
—	Прочее	2460	7	(6692)
—	Чистая прибыль (убыток)	2400	591256	(628699)
	СПРАВОЧНО			
—	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	—	—
—	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	—	—
—	Совокупный финансовый результат периода[3]	2500	591256	(628699)
—	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	—	—
—	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	—	—

Пояснения
1 Указывается номер соответствующего показателя к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках.
2 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.
3 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».

1050 5120 КПП 860101001 Стр. 009

Расшифровка отдельных показателей отчета о финансовых результатах

Лист представляется при наличии расшифровок

Пояснения	Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4	5
Прибыль (убыток) до налогообложения (стр. 2300), в том числе:				
		23001		
		23002		
В том числе постоянные налоговые обязательства (активы) (стр. 2421), в том числе:				
		24211		
Изменение отложенных налоговых обязательств (стр. 2430), в том числе:				
		24301		
Изменение отложенных налоговых активов (стр. 2450), в том числе:				
		24501		
Прочее (стр. 2460), в том числе:				
	ДОНАЧИСЛЕН НДС И ШТРАФ ПО НАЛОГУ	24601	0	(6692)
		24602		
		24603		
Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2510), в том числе:				
		25101		
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода (стр. 2520), в том числе:				
		25201		

1050 5137 КПП 860101001 Стр. 010

661fc867 50cea179 e8c013

Форма по ОКУД 07

Отчет об изменениях капитала

I. Движение капитала

	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	1	2	3	4	5	6
Величина капитала на 31 декабря года, предшествующего предыдущему (3100)	1000000	—	—	3000	(1005462)	(2462
(ПРЕДЫДУЩИЙ ГОД)						
Увеличение капитала – всего: (3210)	—	—	—	—	—	—
в том числе: чистая прибыль (3211)					—	—
переоценка имущества (3212)			—		—	—
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3213)			—		—	—
дополнительный выпуск акций (3214)	—	—	—			—
увеличение номинальной стоимости акций (3215)	—	—	—		—	
реорганизация юридического лица (3216)	—	—	—	—	—	—
Уменьшение капитала – всего: (3220)	(0)	—	—	—	(628699)	(628699)
в том числе: убыток (3221)					(628699)	(628699)
переоценка имущества (3222)			—		—	—
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3223)			—		—	—
уменьшение номинальной стоимости акций (3224)	—	—	—		—	—
уменьшение количества акций (3225)	—	—	—		—	—
реорганизация юридического лица (3226)	—	—	—	—	—	—
дивиденды (3227)					—	—
Изменение добавочного капитала (3230)		—	—	—		
Изменение резервного капитала (3240)				(3000)	3000	

1050 5144

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 011

	Уставный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
	1	2	3	4	5	6
Величина капитала на 31 декабря предыдущего года (3200)	1000000	—	—	—	(1631162)	(631162)
(ОТЧЕТНЫЙ ГОД)						
Увеличение капитала – всего: (3310)	0	—	—	—	591256	591256
в том числе: чистая прибыль (3311)					591256	591256
переоценка имущества (3312)		—			—	—
доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала (3313)		—			—	—
дополнительный выпуск акций (3314)	—	—	—			—
увеличение номинальной стоимости акций (3315)	—	—	—		—	
реорганизация юридического лица (3316)	—	—	—	—	—	—
Уменьшение капитала – всего: (3320)	—	—	—	—	—	—
в том числе: убыток (3321)					—	—
переоценка имущества (3322)		—			—	—
расходы, относящиеся непосредственно на уменьшение капитала (3323)		—			—	—
уменьшение номинальной стоимости акций (3324)	—	—	—		—	—
уменьшение количества акций (3325)	—	—	—		—	—
реорганизация юридического лица (3326)	—	—	—	—	—	—
дивиденды (3327)					—	—
Изменение добавочного капитала (3330)		—	—		—	
Изменение резервного капитала (3340)				—	—	
Величина капитала на 31 декабря отчетного года (3300)	1000000	—	—	—	(1039906)	(39906)

1050 5151

ИНН 7724547224

КПП 860101001 Стр. 012

od74ca5f 50a42b30 0ec2

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

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему	Изменения капитала за предыдущий год за счет чистой прибыли (убытка)	за счет иных факторов	На 31 декабр предыдущего л
1	2	3	4	5	6
Капитал – всего:					
до корректировок	3400	(2462)	(628699)	(1)	(63116
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3410	—	—	—	—
исправлением ошибок	3420	—	—	—	—
после корректировок	3500	(2462)	(628699)	(1)	(63116
в том числе:					
нераспределенная прибыль (непокрытый убыток):					
до корректировок	3401	(1005462)	(628699)	2999	(1631162
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3411	—	—	—	—
исправлением ошибок	3421	—	—	—	—
после корректировок	3501	(1005462)	(628699)	2999	(1631162
по другим статьям капитала:					
до корректировок	3402	—	—	—	—
корректировка в связи с:					
изменением учетной политики	3412	—	—	—	—
исправлением ошибок	3422	—	—	—	—
после корректировок	3502	—	—	—	—

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код строки	На 31 декабря отчетного года	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5
Чистые активы	3600	561015	(530202)	(2463)

1050 5175

ИНН 7724341224

КПП 860101001 Стр. 013

7381e629 30c4a053 edf577bf 671b8401

Отчет о движении денежных средств

Форма по ОКУД 0710004

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Денежные потоки от текущих операций			
Поступления – всего	4110	3089130	2585814
в том числе:			
от продажи продукции, товаров, работ и услуг	4111	3087959	2113055
арендных платежей, лицензионных платежей, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей	4112	—	—
от перепродажи финансовых вложений	4113	—	—
прочие поступления	4119	1083	472759
Платежи – всего	4120	(6925748)	(3154657)
в том числе:			
поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	4121	(5894346)	(1897576)
в связи с оплатой труда работников	4122	—	—
процентов по долговым обязательствам	4123	(0)	(28120)
налог на прибыль	4124	—	—
прочие платежи	4129	(1031402)	(1228961)
Сальдо денежных потоков от текущих операций	4100	(3836618)	(568843)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
Поступления – всего	4210	3727760	458756
в том числе:			
от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	4211	—	—
от продажи акций других организаций (долей участия)	4212	88000	—
от возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	4213	0	458756
дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	4214	—	—
прочие поступления	4219	—	—
Платежи – всего	4220	(3015095)	(801734)
в том числе:			
в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	4221	—	—
в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	4222	—	—
в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	4223	(0)	(60380)
процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	4224	—	—
прочие платежи	4229	(1166626)	—
Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций	4200	712665	(342978)

1050 5182 ИНН 7 7 2 4 5 4 7 2 2 4

КПП 8 6 0 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 1 4

Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Денежные потоки от финансовых операций			
Поступления – всего	4310	3 3 0 4 4 2 9	1 4 0 0 6 5 4
в том числе:			
получение кредитов и займов	4311	3 1 0 9 9 2 7	1 4 0 0 6 5 4
денежных вкладов собственников (участников)	4312	—	—
от выпуска акций, увеличения долей участия	4313	—	—
от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.	4314	—	—
прочие поступления	4319	5 5 0 2	—
Платежи – всего	4320	(272268)	(419111)
в том числе:			
собственниками (участниками) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организаций или их выходом из состава участников	4321	—	—
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	—	—
в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	4323	(0)	(419097)
прочие платежи	4329	(112268)	(14)
Сальдо денежных потоков от финансовых операций	4300	3 0 3 2 1 6 1	9 8 1 5 4 3
Сальдо денежных потоков за отчетный период	4400	(91792)	69722
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода	4450	1 2 1 1 7 0	5 1 4 4 8
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	2 9 3 7 8	1 2 1 1 7 0
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	—	—

1060 5199

ИНН 7724394224

КПП 860101001 Стр. 015

4edac625 50c983e6 13e06ba1 001c5868

Расшифровка отдельных показателей отчета о движении денежных средств

Лист представляется при наличии расшифровок

Наименование показателя	Код строки	За отчетный период	За аналогичный период предыдущего года
1	2	3	4
Вписываемые показатели (стр. 4114), в том числе:			
ВОЗВРАТ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	41141	88	
	41142		
Прочие поступления (стр. 4119), в том числе:			
	41191		
	41192		
Вписываемые показатели (стр. 4125), в том числе:			
	41251		
	41252		
Прочие платежи (стр. 4129), в том числе:			
	41291		
	41292		
Вписываемые показатели (стр. 4215), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРАМ УДС	42151	3639760	
	42152		
Прочие поступления (стр. 4219), в том числе:			
	42191		
	42192		
Вписываемые показатели (стр. 4225), в том числе:			
ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ	42251	(1848469)	(741354)
	42252		
Прочие платежи (стр. 4229), в том числе:			
	42291		
	42292		
Вписываемые показатели (стр. 4315), в том числе:			
РАСЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ	43151	189000	
	43152		
Прочие поступления (стр. 4319), в том числе:			
	43191		
	43192		
Вписываемые показатели (стр. 4324), в том числе:			
РАЧЕТЫ ПО ДЕПОЗИТУ	43241	(160000)	
	43242		
Прочие платежи (стр. 4329), в том числе:			
	43291		
	43292		

24.

ИНН 7724517224

КПП 860101001 Стр. 016

Отчет о целевом использовании средств

Форма по ОКУ

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

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация: Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Закрытое акционерное общество /	по ОКОПФ / ОКФС	67	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
628007, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
5200	Основные средства	1150	993	1 159	26 725
5220	Доходные вложения в материальные ценности	1160	2 042	2 108	1 759
5301	Финансовые вложения	1170	3 003 643	3 226 952	3 473 911
	Отложенные налоговые активы	1180	325 856	325 856	525 759
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 096 812	1 665 487	4 502 906
	в том числе: строительство объектов		1 096 812	1 665 487	4 502 906
	Итого по разделу I	1100	4 429 346	5 221 562	8 531 060
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
5400	Запасы	1210	1 130 943	524 340	294 896
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	442 718	542 265	481 846
5510	Дебиторская задолженность	1230	722 411	1 560 711	2 075 372
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	29 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	239 702	621 349	184 254
	Прочие оборотные активы	1260	105 505	151 633	80 418
	в том числе:		105 505	151 633	80 418
	Итого по разделу II	1200	2 541 279	3 420 298	3 145 786
	БАЛАНС	1600	7 070 625	8 641 859	11 676 846

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(986 255)	(1 039 906)	(1 631 182)
	Итого по разделу III	1300	13 745	(39 906)	(631 182)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5551	Заемные средства	1410	1 049 110	1 639 377	415 123
	Отложенные налоговые обязательства	1420	14 732	14 732	13 195
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	5 057 198	5 374 893	6 534 482
	в том числе:		5 057 198	5 374 893	6 534 482
	Итого по разделу IV	1400	6 121 040	7 029 002	6 962 800
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
5564	Заемные средства	1510	93 577	2	445 810
5560	Кредиторская задолженность	1520	320 488	1 051 840	1 665 617
	Доходы будущих периодов	1530	521 775	600 921	100 960
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	3 132 820
	в том числе:		-	-	3 132 820
	Итого по разделу V	1500	935 840	1 652 763	5 345 208
	БАЛАНС	1700	7 070 625	8 641 859	11 676 846

Руководитель (подпись) Ильина О.Н. (расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Декабрь 2015 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация: Закрытое акционерное общество "Югорское Управление Инвестиционно-Строительными Проектами"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	70.11.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Закрытое акционерное общество /	по ОКОПФ / ОКФС	67	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	823 823	771 073
	Себестоимость продаж	2120	(404 701)	(502 566)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	419 122	268 507
	Коммерческие расходы	2210	(16 759)	(23 125)
	Управленческие расходы	2220	(5 215)	(5 946)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	397 148	239 436
	Доходы от участия в других организациях	2310	142 060	385 186
	Проценты к получению	2320	163	816
	Проценты к уплате	2330	(126 620)	(80 397)
	Прочие доходы	2340	581 752	1 876 393
	Прочие расходы	2350	(918 944)	(1 627 745)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	75 359	792 689
	Текущий налог на прибыль	2410	(21 709)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	6 637	(42 984)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	(1 537)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	(199 903)
	Прочее	2460	-	7
	Чистая прибыль (убыток)	2400	53 650	591 256

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	53 650	591 256
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) (расшифровка подписи)

14 марта 2016 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
628007, Ханты-Мансийский Автономный Округ - Югра Автономный округ, Ханты-Мансийск г, Энергетиков пер, дом № 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	875	993	1 159
	Затраты по строительству	1151	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	19 073	2 042	2 108
	Финансовые вложения	1170	2 855 130	3 003 644	3 226 951
	Отложенные налоговые активы	1180	233 154	302 360	325 856
	Прочие внеоборотные активы	1190	2 536 775	3 280 873	5 491 351
	в том числе: строительство объектов		2 532 475	3 280 873	797 353
	Итого по разделу I	1100	5 645 007	6 589 912	9 047 425
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 271 448	1 130 943	524 340
	в том числе: жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		1 212 179	1 084 659	492 752
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	288 853	442 718	542 265
	Дебиторская задолженность	1230	456 039	658 894	1 580 711
	Задолженность дольщиков по ДДУ	1231	-	-	-
	Не предъявленная к оплате выручка	1232	-	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	26 140	239 702	621 349
	Прочие оборотные активы	1260	5	105 505	151 633
	в том числе: неденежные средства		-	105 505	123 805
	Итого по разделу II	1200	2 042 485	2 577 762	3 420 298
	БАЛАНС	1600	7 687 492	9 167 674	12 467 723

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 533 746)	(986 332)	(1 039 906)
	Итого по разделу III	1300	(533 746)	13 668	(39 906)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 768 356	1 049 110	1 639 377
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	12 983	14 732
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	2 014 573	4 959 011	5 374 892
	в том числе: задолженность по реструктуризации		1 665 725	4 959 011	5 374 892
	обязательства перед дольщиками		348 848	-	-
	Итого по разделу IV	1400	5 782 929	6 021 104	7 029 001
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	331 337	93 577	2
	Кредиторская задолженность	1520	503 687	337 097	1 051 840
	Доходы будущих периодов	1530	-	30 295	30 295
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 603 285	2 671 933	4 396 490
	в том числе: обязательства перед дольщиками		1 603 285	2 671 933	4 396 490
	Итого по разделу V	1500	2 438 309	3 132 902	5 478 627
	БАЛАНС	1700	7 687 492	9 167 674	12 467 723

Руководитель Мовсисян Вачаган Вачаганович

(расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2016 г.

		Коды		
Форма по ОКУД		0710002		
Дата (число, месяц, год)		31	12	2016
Организация	Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172	
Идентификационный номер налогоплательщика		ИНН	7724547224	
Вид экономической деятельности	Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11	
Организационно-правовая форма / форма собственности	Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16
Единица измерения:	в тыс. рублей	по ОКЕИ	384	

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	962 352	823 823
	Себестоимость продаж	2120	(487 577)	(404 701)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	474 775	419 122
	Коммерческие расходы	2210	(72 221)	(16 759)
	Управленческие расходы	2220	(9 080)	(5 212)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	393 474	397 151
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	142 060
	Проценты к получению	2320	8 440	163
	Проценты к уплате	2330	(523 901)	(126 820)
	Прочие доходы	2340	420 375	581 839
	Прочие расходы	2350	(789 578)	(919 074)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(491 190)	75 319
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(49 750)	(6 637)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	1 750
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	48 486	(23 450)
	Прочее	2460	(104 712)	(45)
	в том числе			
	списание ОНА		(117 694)	(45)
	списание ОНО		12 982	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(547 414)	53 574

Форма 0710002 с.2

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

Руководитель _____ Мовсисян Вачаган Вачаганович
(подпись) (расшифровка подписи)

21 марта 2017 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
628011, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовладение № 118, корпус 1, квартира 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	170	875	993
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	9 836	19 073	2 042
	Финансовые вложения	1170	2 711 330	2 855 130	3 003 644
	Отложенные налоговые активы	1180	274 661	233 154	302 360
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 765 143	2 536 775	3 280 873
	в том числе: строительство объектов		1 761 070	2 532 475	3 280 873
	Итого по разделу I	1100	4 761 140	5 645 007	6 589 912
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	563 785	1 271 448	1 130 943
	в том числе: жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		551 230	1 212 179	1 084 659
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	177 433	288 853	442 718
	Дебиторская задолженность	1230	503 257	456 039	658 894
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 591	26 140	239 702
	Прочие оборотные активы	1260	-	5	105 505
	в том числе: неденежные средства		-	-	105 505
	Итого по разделу II	1200	1 255 066	2 042 485	2 577 762
	БАЛАНС	1600	6 016 206	7 687 492	9 167 674

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 676 974)	(1 533 746)	(986 332)
	Итого по разделу III	1300	(676 974)	(533 746)	13 668
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 575 558	3 768 356	1 049 110
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	12 983
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 763 680	2 014 573	4 959 011
	в том числе: задолженность по реструктуризации		1 763 680	1 665 725	4 959 011
	обязательства перед дольщиками		-	348 848	-
	Итого по разделу IV	1400	5 339 238	5 782 929	6 021 104
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	54	331 337	93 577
	Кредиторская задолженность	1520	298 028	503 687	337 097
	Доходы будущих периодов	1530	39 013	-	30 295
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	1 016 847	1 603 285	2 671 933
	в том числе: обязательства перед дольщиками		1 016 847	1 603 285	2 671 933
	Итого по разделу V	1500	1 353 942	2 438 309	3 132 902
	БАЛАНС	1700	6 016 206	7 687 492	9 167 674

Руководитель

Мовсисян Вачаган Вачаганович
(расшифровка подписи)

19 февраля 2018 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация: **Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"**	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: **Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества**	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	936 456	962 352
	Себестоимость продаж	2120	(849 084)	(487 577)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	87 372	474 775
	Коммерческие расходы	2210	(66 542)	(72 221)
	Управленческие расходы	2220	(9 797)	(9 080)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	11 033	393 474
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 093	8 440
	Проценты к уплате	2330	(338 024)	(523 901)
	Прочие доходы	2340	977 103	420 375
	Прочие расходы	2350	(835 940)	(789 578)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(184 735)	(491 190)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	4 557	(49 750)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	41 507	48 488
	Прочее	2460	-	(104 712)
	в том числе:			
	списание ОНА		-	(117 694)
	списание ОНО		-	12 982
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(143 228)	(547 414)

Форма 0710002 с.2

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

Руководитель

Мовсисян Вачаган Вачаганович
(расшифровка подписи)

19 февраля 2018 г.

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2018
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
628002, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовладение № 118, корпус 1, квартира 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	65	170	875
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	1 935	9 836	19 073
	Финансовые вложения	1170	2 712 288	2 711 330	2 855 130
	Отложенные налоговые активы	1180	326 748	274 661	233 154
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 639 363	1 765 143	2 536 775
	в том числе: строительство объектов		1 635 478	1 761 070	2 532 475
	Итого по разделу I	1100	4 680 399	4 761 140	5 645 007
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	353 410	563 785	1 271 448
	в том числе: жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		290 846	551 230	1 212 179
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	173 323	177 433	288 853
	Дебиторская задолженность	1230	740 900	503 257	456 039
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 298	10 591	26 140
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	5
	Итого по разделу II	1200	1 268 931	1 255 066	2 042 485
	БАЛАНС	1600	5 949 330	6 016 206	7 687 492

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(1 820 008)	(1 676 974)	(1 533 746)
	Итого по разделу III	1300	(820 008)	(676 974)	(533 746)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 704 920	3 575 558	3 768 356
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 969 437	1 763 680	2 014 573
	в том числе: задолженность по реструктуризации		1 795 975	1 763 680	1 665 725
	обязательства перед дольщиками		173 462	-	348 848
	Итого по разделу IV	1400	5 674 357	5 339 238	5 782 929
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	54	331 337
	Кредиторская задолженность	1520	257 192	298 028	503 687
	Доходы будущих периодов	1530	30 371	39 013	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	807 418	1 016 847	1 603 285
	в том числе: обязательства перед дольщиками		807 418	1 016 847	1 603 285
	Итого по разделу V	1500	1 094 981	1 353 942	2 438 309
	БАЛАНС	1700	5 949 330	6 016 206	7 687 492

Руководитель _____ Мовсисян Вачаган Вачаганович
(подпись) (расшифровка подписи)

29 октября 2018 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2018
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2018 г.	За Январь - Сентябрь 2017 г.
	Выручка	2110	337 535	666 778
	Себестоимость продаж	2120	(276 642)	(596 337)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	60 893	70 441
	Коммерческие расходы	2210	(36 285)	(47 196)
	Управленческие расходы	2220	(5 040)	(6 559)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	19 568	16 686
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	101	846
	Проценты к уплате	2330	(214 710)	(272 184)
	Прочие доходы	2340	341 002	842 798
	Прочие расходы	2350	(341 082)	(600 151)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(195 121)	(12 005)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	13 062	9 682
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	52 087	12 083
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(143 034)	78

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2018 г.	За Январь - Сентябрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(143 034)	78
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Моисисян Вачаган Вачаганович
(подпись) (расшифровка подписи)

29 октября 2018 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
628002, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, д. № 118, корп. 1, кв. 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	41	170	875
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	749	9 836	19 073
	Финансовые вложения	1170	1 829 295	2 711 330	2 855 130
	Отложенные налоговые активы	1180	356 420	274 661	233 154
	Прочие внеоборотные активы	1190	1 712 495	1 918 029	2 670 508
	в том числе: строительство объектов		1 654 876	1 761 070	2 532 475
	НДС по строительству объектов		53 837	152 886	133 733
	Итого по разделу I	1100	3 899 000	4 914 026	5 778 740
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	283 066	563 785	1 271 448
	в том числе: жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		202 821	551 230	1 212 179
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	131 940	24 547	155 120
	Дебиторская задолженность	1230	766 825	503 257	456 039
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 500	10 591	26 140
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	5
	Итого по разделу II	1200	1 190 331	1 102 180	1 908 752
	БАЛАНС	1600	5 089 331	6 016 206	7 687 492

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(2 800 466)	(1 676 974)	(1 533 746)
	Итого по разделу III	1300	(1 800 466)	(676 974)	(533 746)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	3 766 058	3 575 558	3 768 356
	Отложенные налоговые обязательства	1420	3 822	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 973 097	1 763 680	2 014 573
	в том числе: задолженность по реструктуризации		1 806 858	1 763 680	1 665 725
	обязательства перед дольщиками		166 239	-	348 848
	Итого по разделу IV	1400	5 742 977	5 339 238	5 782 929
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	54	331 337
	Кредиторская задолженность	1520	259 929	298 028	503 687
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	16 661	39 013	-
	Прочие обязательства	1550	870 230	1 016 847	1 603 285
	в том числе: обязательства перед дольщиками		870 230	1 016 847	1 603 285
	Итого по разделу V	1500	1 146 820	1 353 942	2 438 309
	БАЛАНС	1700	5 089 331	6 016 206	7 687 492

Руководитель _____ Мовсисян Вачаган Вачаганович
(подпись) (расшифровка подписи)

12 февраля 2019 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	387 504	936 456
	Себестоимость продаж	2120	(323 347)	(849 084)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	64 157	87 372
	Коммерческие расходы	2210	(46 752)	(66 542)
	Управленческие расходы	2220	(9 339)	(9 797)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	8 066	11 033
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	106	1 093
	Проценты к уплате	2330	(286 836)	(338 024)
	Прочие доходы	2340	526 356	977 103
	Прочие расходы	2350	(1 449 121)	(835 940)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 201 429)	(184 735)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(159 121)	4 557
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(3 822)	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	81 759	41 507
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 123 492)	(143 228)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 123 492)	(143 228)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) Мовсисян Вачаган Вачаганович (расшифровка подписи)

12 февраля 2019 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
628002, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовл. № 118, корп. 1, кв. 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
ООО "Адвант-Аудит"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	5501240926
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ОГРНИП	1125543029171

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	41	170
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	749	9 836
	Финансовые вложения	1170	389 242	1 828 972	2 711 330
	Отложенные налоговые активы	1180	398 919	356 420	274 661
	Прочие внеоборотные активы	1190	6 932	1 712 495	1 918 029
	в том числе: строительство объектов		6 918	1 654 876	1 761 070
	НДС по строительству объектов		-	53 837	152 886
	Итого по разделу I	1100	795 093	3 898 677	4 914 026
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	127 212	283 066	563 785
	в том числе: жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		71 812	202 821	551 230
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	316	131 940	24 547
	Дебиторская задолженность	1230	45 577	766 825	503 257
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	73	323	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	8 500	10 591
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	173 178	1 190 654	1 102 180
	БАЛАНС	1600	968 271	5 089 331	6 016 206

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 774 369)	(2 800 466)	(1 676 974)
	Итого по разделу III	1300	(2 774 369)	(1 800 466)	(676 974)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 245 557	3 766 058	3 575 558
	Отложенные налоговые обязательства	1420	5 225	3 822	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 030 426	1 973 097	1 763 680
	в том числе: задолженность по реструктуризации		1 030 426	1 806 858	1 763 680
	обязательства перед дольщиками		-	166 239	-
	Итого по разделу IV	1400	3 281 208	5 742 977	5 339 238
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	54
	Кредиторская задолженность	1520	461 395	259 929	298 028
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	37	16 661	39 013
	Прочие обязательства	1550	-	870 230	1 016 847
	в том числе: обязательства перед дольщиками		-	870 230	1 016 847
	Итого по разделу V	1500	461 432	1 146 820	1 353 942
	БАЛАНС	1700	968 271	5 089 331	6 016 206

Руководитель _____ Мовсисян Вачаган Вачаганович
(подпись) (расшифровка подписи)

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	107 542	387 504
	Себестоимость продаж	2120	(196 523)	(323 347)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(88 981)	64 157
	Коммерческие расходы	2210	(5 977)	(46 752)
	Управленческие расходы	2220	(16 523)	(9 339)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(111 481)	8 066
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	12	108
	Проценты к уплате	2330	(112 106)	(286 836)
	Прочие доходы	2340	1 897 532	526 356
	Прочие расходы	2350	(2 688 956)	(1 449 121)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 014 999)	(1 201 429)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(195 988)	(159 121)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(1 403)	(3 822)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	42 499	81 759
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(973 903)	(1 123 492)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(973 903)	(1 123 492)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Мовсисян Вачаган Вачаганович
(подпись) (расшифровка подписи)

Бухгалтерский баланс

на 31 марта 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	03	2020
Организация: **Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"**	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: **Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества**	по ОКВЭД 2	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
628002, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, Ханты-Мансийск г, Гагарина ул, домовл. № 118, корп. 1, кв. 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] 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	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	41
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	749
	Финансовые вложения	1170	389 242	389 242	1 828 972
	Отложенные налоговые активы	1180	403 392	398 919	356 420
	Прочие внеоборотные активы	1190	4 439	6 932	1 712 495
	в том числе: строительство объектов		4 425	6 918	1 654 876
	НДС по строительству объектов		-	-	53 837
	Итого по разделу I	1100	797 073	795 093	3 898 677
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	115 891	127 212	283 066
	в том числе: жилые и нежилые помещения, предназначенные для перепродажи		64 821	71 812	202 821
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	316	316	131 940
	Дебиторская задолженность	1230	51 466	45 577	766 825
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	73	73	323
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	-	8 500

	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	167 746	173 178	1 190 654
	БАЛАНС	1600	964 819	968 271	5 089 331

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 марта 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1 000 000	1 000 000	1 000 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(3 764 082)	(3 774 369)	(2 800 466)
	Итого по разделу III	1300	(2 764 082)	(2 774 369)	(1 800 466)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	2 245 557	2 245 557	3 766 058
	Отложенные налоговые обязательства	1420	4 360	5 225	3 822
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	1 030 426	1 030 426	1 973 097
	в том числе: задолженность по реструктуризации		1 030 426	1 030 426	1 806 858
	обязательства перед дольщиками		-	-	166 239
	Итого по разделу IV	1400	3 280 343	3 281 208	5 742 977
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	448 521	461 395	259 929
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	37	37	16 661
	Прочие обязательства	1550	-	-	870 230
	в том числе: обязательства перед дольщиками		-	-	870 230
	Итого по разделу V	1500	448 558	461 432	1 146 820
	БАЛАНС	1700	964 819	968 271	5 089 331

Руководитель _____ Мовсисян Вачаган Вачаганович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 мая 2020 г.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Март 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	03	2020
Организация: Акционерное общество "ЮГОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИОННО-СТРОИТЕЛЬНЫМИ ПРОЕКТАМИ"	по ОКПО	77982172		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7724547224		
Вид экономической деятельности: Подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2020 г.	За Январь - Март 2019 г.
	Выручка	2110	5 759	31 806
	Себестоимость продаж	2120	(11 321)	(29 410)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(5 562)	2 396
	Коммерческие расходы	2210	(86)	(1 605)
	Управленческие расходы	2220	(811)	(1 435)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(6 459)	(644)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	7
	Проценты к уплате	2330	-	(70 556)
	Прочие доходы	2340	31 992	29 734
	Прочие расходы	2350	(20 584)	(88 183)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 949	(129 642)
	Налог на прибыль	2410	(736)	28 479
	в том числе:			
	текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	5 338	30 780
	Прочее	2460	6 074	2 301
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	10 287	(98 862)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Март 2020 г.	За Январь - Март 2019 г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	10 287	(98 862)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Моисисян Вачаган Вачаганович
(подпись) (расшифровка подписи)

15 мая 2020 г.

ЮграИнвестСтройПроект

АО «ЮграИнвестСтройПроект»
628007, г. Ханты-Мансийск, пер.Энергетиков, дом 1
8(3467) 326-605, 326-655
www.asthm.ru

Исх. №2145-10
от «07» июля 2017 года

ООО «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Территория Югра».

Настоящим АО «ЮграИнвестСтройПроект» гарантирует погашение в срок до 31.12.2020г. задолженности перед ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра» по основному долгу в сумме 199 804 000,00 рублей (Сто девяносто девять миллионов восемьсот четыре тысячи) рублей 00 копеек и в срок до 31.12.2021 г. задолженности по процентам, начисленным на указанную сумму за период до даты погашения долга, в соответствии с дополнительным соглашением №1 от 28.10.2011 г. к договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома № ЮИСП-Д-608 от 16.09.2008 г.

Представитель по доверенности
№28/17 от 01.02.17г. О.Н. Ильиных

"ЮграИнвестСтройПроект"

исп.:
Кудрявцева О.В.

Федеральная регистрационная служба

ВЫПИСКА
из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков

«12» июля 2007 г.

Настоящая выписка дана по заявлению
Петровской Елены Владимировны
(Ф.И.О. Заявителя или полное наименование организации)

Саморегулируемая организация *Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»*
(полное наименование организации, юридический адрес)
г. Москва, ул. Космонавтов, д. 18, корп. 2

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

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

М.П. *12 июля 2007 г.*
(дата)

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://aroarmo.ru

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

Попов Игорь Александрович

ИНН 292500665578

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА
3237-18

ДАТА ВЫДАЧИ
06.09.2018

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

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

Сведения о квалификационных аттестатах

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

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

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005 - 035 - 000184
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков	
_____ /Юрьева Г.Р./	_____ /И.А.Попов/
М.П.	
Полис оформил: Блинова О.Н.	
Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.	

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	**ООО «Центр оценки инвестиций»**
Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков	Генеральный директор
_____ /Г.Р.Юрьева/	_____ /Р.С.Луценко/
М.П.	М.П.

Полис оформил: Блинова О.Н.
Дата выдачи полиса: 06.12.2019 г.

115035, Москва, Садовническая наб., 23 | +7 (495) 737-03-30 | energy@msk-garant.ru | energogarant.ru

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 229 (Двести двадцать девять) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.