

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ  
№ А-24873/17**

16 473 000 обыкновенных именных акций  
ОАО «Шатурская управляющая компания»

ОАО «Шатурская управляющая компания»  
расположено по адресу:  
Российская Федерация, 140700, Московская область,  
г. Шатура, Конный проезд, д. 4

дата оценки — 31.03.2017  
дата составления отчета — 14.08.2017

ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:  
ПАО «Юнипро»

Санкт-Петербург  
2017

Консалтинговая группа Лаир (далее — Компания) является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, то есть практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране. На сегодняшний день штатный состав оценщиков составляет более 80 специалистов, многие из которых имеют ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS, более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России.

Компания сертифицирована по международной системе менеджмента качества ISO 9001:2009, имеет лицензию на право работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, а также лицензию на право работы с объектами атомной энергетики.

Дополнительная ответственность Компании застрахована в ООО РСО «Евроинс» на сумму 1 000 000 100 рублей и суммарная ответственность специалистов застрахована на сумму 741 850 000 рублей.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года Компания заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» № 6717 от 07.07.2015 и № 7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами и с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями, при которых аккредитованы: ПАО «ГАЗПРОМ», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», АО «ОСК», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», ПАО «Интер РАО», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», АИЖК, ГК «Росавтодор», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: Банк России, АФК «Система», Банк ВТБ (ПАО), ГК «Внешэкономбанк», ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «ЮниКредитБанк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 25 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов, и других активов, а также кадастровой оценке.

Генеральному директору ПАО «Юнипро»  
г-ну Широкову М.Г.

### СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Максим Геннадьевич!

Согласно Договору на оказание услуг по проведению оценки № 17/17-МФ от 19.06.2017 ООО «ЛАИР» произвело расчет рыночной стоимости 16 473 000 обыкновенных именных акций ОАО «Шатурская управляющая компания» (далее — Объект оценки). ОАО «Шатурская управляющая компания» расположено по адресу: Российская Федерация, 140700, Московская область, г. Шатура, Конный проезд, д. 4.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки:

1. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
3. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
4. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
5. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 8), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 01.06.2015 № 326 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации — Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость<sup>1</sup> 16 473 000 обыкновенных именных акций ОАО «Шатурская управляющая компания», по состоянию на 31.03.2017 составляет с учетом округления

940 000 рублей  
(Девятьсот сорок тысяч) рублей.

Данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке (далее — Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»



/ А.П. Смирнов/

---

<sup>1</sup>Согласно статье 149 «Операции, не подлежащие налогообложению НДС (освобожденные от налогообложения НДС)» Налогового кодекса РФ, «п 2. Не подлежит налогообложению НДС (освобождается от налогообложения НДС) реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации:... 12) долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и инструментов срочных сделок (включая форвардные, фьючерсные контракты, опционы)». При применении подпункта 12 пункта 2 статьи 149 Кодекса следует иметь в виду, что операции купли-продажи ценных бумаг, осуществляемые от своего имени и за свой счет налогом не облагаются. Все иные операции с ценными бумагами, такие как изготовление, хранение, ведение реестра владельцев именных ценных бумаг, на основе заключенных договоров, внесение в реестр записей о переходе прав собственности, предоставление клиентам информации о движении ценных бумаг, депозитарные услуги подлежат обложению налогом в общеустановленном порядке.

---

## ОГЛАВЛЕНИЕ

---

|   |    |
|---|----|
| 1. Основные факты и выводы.....   | 8  |
| 2. Задание на оценку.....   | 9  |
| 3. Сведения о собственнике (правообладателе) Объекта оценки,<br>заказчике оценки, оценщике и исполнителе.....                 | 11 |
| 3.1. Сведения о собственнике (правообладателе) Объекта оценки.....  | 11 |
| 3.2. Сведения о заказчике оценки.....   | 11 |
| 3.3. Сведения об оценщике и прочих привлекаемых к проведению оценки<br>и подготовке отчета специалистах и организациях.....   | 11 |
| 3.4. Сведения о независимости оценщика .....  | 12 |
| 3.5. Сведения об исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик<br>заключил трудовой договор) .....                         | 12 |
| 3.6. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик<br>заключил трудовой договор .....                         | 12 |
| 4. Применяемые стандарты оценки .....   | 13 |
| 5. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения .....  | 14 |
| 5.1. Основные допущения и ограничения.....  | 14 |
| 5.2. Особые допущения .....   | 15 |
| 6. Последовательность проведения оценки.....  | 17 |
| 7. Описание Объекта оценки и деятельности организации, ведущей<br>бизнес .....  | 18 |
| 7.1. Данные об Объекте оценки .....   | 18 |
| 7.2. Данные об организации, ведущей бизнес .....  | 18 |
| 7.3. Информация о создании и развитии бизнеса, условиях<br>функционирования организации, ведущей бизнес .....                 | 18 |
| 7.4. Информация о выпускаемой продукции и/или выполняемых работах,<br>оказываемых услугах.....                                | 19 |
| 7.5. Прогнозные данные организации .....  | 20 |
| 7.6. Структура уставного капитала .....   | 20 |
| 7.7. Структура распределения уставного капитала .....   | 20 |
| 7.8. Права, предусмотренные учредительными документами, в отношении<br>владельцев обыкновенных и привилегированных акций..... | 20 |
| 7.9. Распределение прибыли .....  | 21 |
| 7.10. Сведения о наличии и условиях корпоративного договора .....   | 21 |
| 7.11. Структура собственности организации .....   | 21 |
| 7.12. Корпоративная структура.....  | 21 |
| 7.13. Определение вещных (имущественных) прав.....  | 23 |
| 8. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также<br>внешних факторов, влияющих на его стоимость .....         | 24 |
| 8.1. Основные тенденции и итоги социально-экономического развития<br>России в 2016 году и в 1 квартале 2017 года.....         | 24 |
| 8.2. Прогноз макроэкономических показателей .....   | 28 |
| 8.3. Состояние и перспективы развития отрасли, положение организации<br>в отрасли и другие рыночные данные .....              | 34 |
| 9. Финансовая информация, информация о результатах финансово-<br>хозяйственной деятельности .....                             | 38 |

|  |    |
|--|----|
| 9.1. Анализ активов .....  | 38 |
| 9.2. Анализ пассивов .....   | 41 |
| 9.3. Анализ результатов финансово-хозяйственной деятельности.....  | 42 |
| 9.4. Анализ финансовых коэффициентов.....  | 45 |
| 9.5. Выводы .....  | 47 |
| 10. Обоснование выбора подходов к оценке .....   | 48 |
| 10.1. Анализ возможности применения подходов к оценке .....  | 48 |
| 10.2. Процедура согласования полученных результатов .....  | 50 |
| 10.3. Заключение об используемых подходах к оценке.....  | 53 |
| 11. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения<br>затратного подхода к оценке.....   | 55 |
| 11.1. Активы, принимаемые к расчету .....  | 55 |
| 11.2. Обязательства, принимаемые к расчету.....  | 57 |
| 11.3. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках затратного подхода.....   | 58 |
| 11.4. Заключение .....   | 59 |
| 12. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения<br>сравнительного подхода к оценке.....   | 60 |
| 13. Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения<br>доходного подхода к оценке .....   | 61 |
| 13.1. Выбор денежного потока.....  | 61 |
| 13.2. Горизонт прогнозирования .....   | 62 |
| 13.3. Прогноз доходов и расходов .....   | 62 |
| 13.4. Ставка дисконтирования.....  | 64 |
| 13.5. Расчет стоимости компании .....  | 68 |
| 13.6. Заключение .....   | 69 |
| 14. Согласование результатов и заключение об итоговой величине<br>рыночной стоимости Объекта оценки.....   | 71 |
| 14.1. Обоснование выбора способа согласования .....  | 71 |
| 14.2. Обоснование выбора весов, присваиваемых результатам подходов.....  | 72 |
| 14.3. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки .....   | 73 |
| 15. Сертификат стоимости .....   | 74 |
| 16. Перечень документов, использованных при проведении оценки и<br>устанавливающих количественные и качественные характеристики<br>Объекта оценки..... | 75 |
| 17. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием<br>источников их получения.....   | 76 |
| 17.1. Нормативные материалы.....   | 76 |
| 17.2. Методические материалы.....  | 76 |
| 17.3. Источники рыночной и общей информации.....   | 77 |
| 18. Термины и определения .....  | 78 |
| Приложение 1. Определение рыночной стоимости основных средств<br>ОАО «Шатурская управляющая компания».....   | 81 |
| 1. Краткое описание имущества ОАО «Шатурская управляющая<br>компания» .....  | 82 |

|   |     |
|---|-----|
| 1.1. Описание местоположения.....   | 82  |
| 1.2. Описание объектов недвижимого имущества.....   | 84  |
| 1.3. Описание объектов движимого имущества.....   | 87  |
| 1.4. Анализ рынка.....  | 89  |
| 2. Анализ наиболее эффективного использования.....  | 94  |
| 2.1. Объекты движимого имущества.....   | 94  |
| 2.2. Объекты движимого имущества.....   | 96  |
| 3. Описание процесса оценки имущества в части применения затратного<br>подхода к оценке.....  | 97  |
| 3.1. Объекты недвижимого имущества.....   | 97  |
| 3.2. Объекты движимого имущества.....   | 98  |
| 4. Описание процесса оценки имущества в части применения<br>сравнительного подхода.....   | 105 |
| 4.1. Объекты недвижимого имущества.....   | 105 |
| 4.2. Объекты движимого имущества.....   | 118 |
| 5. Описание процесса оценки имущества в части применения доходного<br>подхода.....  | 126 |
| 5.1. Объекты недвижимого имущества.....   | 126 |
| 5.2. Объекты движимого имущества.....   | 126 |
| 6. Согласование результатов.....  | 127 |
| 6.1. Объекты недвижимого имущества.....   | 127 |
| 6.2. Объекты движимого имущества.....   | 127 |
| 6.3. Заключение.....  | 128 |
| Приложение 2. Копии документов, использованных при проведении оценки<br>и устанавливающих количественные и качественные характеристики<br>Объекта оценки..... | 129 |
| Приложение 3. Источники ценовой информации.....   | 172 |

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Изложение основных фактов и выводов представлено ниже.

Таблица 1. Основные факты и выводы

| I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ   |   |                      |
|---|---|----------------------|
| Основание для проведения оценщиком оценки Объекта оценки  | Договор на оказание услуг по проведению оценки № 17/17-МФ от 19.06.2017   |                      |
| II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ  |   |                      |
| Объект оценки   | 16 473 000 обыкновенных именных акций ОАО «Шатурская управляющая компания»  |                      |
| Количество, категория (тип), номер и дата государственной регистрации выпуска акций   | 16 473 000 обыкновенных именных бездокументарных акций.<br>Номер государственной регистрации № 1-01-12977-А от 01.07.2008 |                      |
| Собственник Объекта оценки  | ПАО «Юнипро»  |                      |
| Оцениваемые права на объект оценки и имеющиеся обременения (ограничения) прав   | Право собственности, обременения (ограничения) прав отсутствуют   |                      |
| Балансовая (остаточная) стоимость Объекта оценки на дату оценки, руб.   | Данные о балансовой стоимости не предоставлены  |                      |
| III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ   |   |                      |
| Подход  | Результаты оценки, полученные с применением подходов, руб.  | Вес при согласовании |
| затратный   | 1 000 000   | 0,5                  |
| сравнительный   | обоснованный отказ  | 0,0                  |
| доходный  | 886 000   | 0,5                  |
| IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  |   |                      |
| Рыночная стоимость Объекта оценки с округлением, руб.   | 940 000   |                      |
| V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ   |   |                      |
| <p>Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</p> <p>Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку.</p> |   |                      |

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приложение №2  
К договору на оказание услуг по проведению оценки  
№ 14/17-МФ от «19» июня 2017 г.

### ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|  |   |
|--|---|
| Объект оценки  | 16 473 000 обыкновенных именных акций ОАО «Шатурская управляющая компания»  |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки | Право собственности   |
| Цель оценки  | Определение рыночной стоимости Объекта оценки для целей последующей продажи   |
| Предполагаемое использование результатов оценки                              | Использование результатов оценки в качестве начальной стоимости продажи объекта оценки  |
| Вид стоимости  | Рыночная стоимость  |
| Дата оценки  | 31.03.2017  |
| Допущения, на которых должна основываться оценка                             | <p>Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки.</p> <p>Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому указывается источник информации, и не несет ответственности в случае предоставления некорректной и заведомо ложной информации.</p> <p>Расчеты и выводы, полученные Оценщиком, основаны на имеющейся в его распоряжении информации, а так же устной информации, полученной от контактного лица со стороны Заказчика.</p> <p>Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика.</p> <p>Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета, с тем, чтобы отразить события или</p> |

юни  
про

Договор согласован при помощи ЕАСУ ФХД (MS Dynamics AX 2009)

|  |  |
|--|--|
|  | изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.  |
| Размер оцениваемой доли  | 51%  |
| Полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), доля в уставном (складочном) капитале которой оцениваются, а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | ОАО «Шатурская управляющая компания» (ОАО «ШУК»), ОГРН 1085049000189<br>Место нахождения: 140700, Московская область, г. Шатура, Конный проезд, д.4. |
| Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки   | Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться рыночная стоимость, в Отчете не приводится.             |

Заказчик:  
ПАО «Юнипро»

  
Широков М.Г.  
«19» \_\_\_\_\_ г.



Исполнитель:  
ООО «ЛАИР»

Директор  
  
Смирнов А.П.  
\_\_\_\_\_ г.



юни  
про

Договор согласован при помощи ЕАСУ ФХД (MS Dynamics AX 2009)

### 3. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

#### 3.1. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ (ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Собственником Объекта оценки является Публичное акционерное общество «Юнипро» (сокращенное наименование — ПАО «Юнипро»).

##### Реквизиты юридического лица

Место нахождения: 628406, АО Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Сургут, ул. Энергостроителей, д. 23, сооружение. 34;  
ОГРН: 1058602056985 от 04.03.2005.

#### 3.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Заказчиком оценки является ПАО «Юнипро». Реквизиты юридического лица приведены в п. 3.1. настоящего раздела Отчета.

#### 3.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ПРОЧИХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА СПЕЦИАЛИСТАХ И ОРГАНИЗАЦИЯХ

Информация об оценщике, принимавшем участие в проведении оценки (далее — Оценщик), представлена далее в таблице.

Таблица 2. Информация об оценщике

|  |   |
|--|---|
| Фамилия, имя, отчество оценщика  | Антропова Ася Юрьевна   |
| Место нахождения оценщика  | Российская Федерация, 195009, Санкт-Петербург, Комсомола ул., д. 41, лит. А, (812) 337 66 30, mail@kgclair.ru   |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков                               | Оценщик является действительным членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческого партнерства «Общество профессиональных экспертов и оценщиков», регистрационный номер 295.31, дата регистрации 12.12.200                      |
| Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом ПП № 608745, выданный Международной академией оценки и консалтинга 02.11.2005 г.; Свидетельства о повышении квалификации, выданные Московским государственным техническим университетом «МАМИ», № 548/2008 от 31.10.2008 г. и № 1437/2011 от 25.11.2011 г. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика                                  | Страховой полис № СПФ/17/ГОоц№100533 с 29.01.2017 по 28.07.2018 на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) руб., выданный ООО РСО «ЕВРОИНС»   |
| Стаж работы в оценочной деятельности   | 10 лет  |

Прочие специалисты и организации к проведению оценки и подготовке отчета не привлекались.

### 3.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

---

Настоящим Оценщик (Антропова Ася Юрьевна) подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке. Также нормы о соблюдении принципа независимости оценщиком при осуществлении оценочной деятельности установлены и Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 № 708.

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.

### 3.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ (ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР)

---

Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» (сокращенное название — ООО «ЛАИР») (далее — Исполнитель).

*Реквизиты юридического лица:*

Место нахождения: 195009, г. Санкт-Петербург, ул. Комсомола, д. 41, лит. А.

Юридический адрес: 197342, г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д. 64, корпус 1, литера А.

ОГРН: 1027807581141 от 29.11.2002.

Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в соответствии с правилами страхования ответственности юридического лица по договору страхования гражданской ответственности оценщиков (ООО РСО «ЕВРОИНС», страховой полис ГО № СПФ-000046/12 от 19.09.2012, выдан на срок с 20.10.2012 по 31.12.2018, страховая сумма 1 000 000 100 (Один миллиард сто рублей).

### 3.6. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

---

Настоящим ООО «ЛАИР» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

ООО «ЛАИР» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

---

#### 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

---

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с Федеральными стандартами оценки, являющимися обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, а также в соответствии со Стандартами и Правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- ❑ «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 297;
- ❑ «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 298;
- ❑ «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ 20.05.2015 № 299;
- ❑ «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержден приказом Министерства экономического развития РФ 01.06.2015 № 326;
- ❑ Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации — Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».

В случае расхождений между требованиями ФСО № 8 и требованиями ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 и других федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, приоритет имеет ФСО № 8.

В тех случаях, когда в вышеуказанных стандартах отсутствует база для объяснения каких-либо терминов, используемых в настоящем Отчете, для определения этих терминов используются Международные стандарты оценки (в редакции официального перевода на русский язык): Международные стандарты оценки 2011/ Пер. с англ. под ред. Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова. — М: Саморегулируемая общероссийская общественная организация Российское общество оценщиков», 2013).

---

## 5. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

---

Согласно п. 4 ФСО № 3, Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений.

Согласно п. 9 ФСО № 1, 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.

Согласно п. 24 ФСО № 1, при проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

### 5.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

---

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме, включая все Приложения и учитывая все принятые в Отчете основные и особые допущения, а также ограничения и пределы применения полученного результата.
2. Юридическая экспертиза правового статуса Объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на Объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией, Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за правильность проведенного анализа указанной документации и исходят из допущения, что оцениваемые права являются свободными от каких-либо обременений (ограничений), кроме оговоренных в Отчете, и достаточными для рыночного оборота Объекта оценки.
3. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за наличие скрытых факторов природного, техногенного и прочего характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объекта оценки.
4. Стоимость Объекта оценки определяется Оценщиком по состоянию на конкретную дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за возможное изменение стоимости Объекта оценки после даты оценки в силу изменения характеристик Объекта оценки и социально-экономической ситуации, а также появления прочих влияющих на стоимость Объекта оценки факторов.
5. Специальные измерения параметров Объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственность за обнаружение возможного несоответствия указанных в документах и действительных характеристик Объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда такое несоответствие можно выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и визуальном осмотре Объекта оценки.

6. Вся предоставленная Заказчиком информация, подписанная и заверенная в установленном порядке, а также все полученные от третьих лиц данные считаются достоверными. Исполнитель и Оценщик не принимают на себя ответственность за надежность такой информации, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные ему средства и методы, был способен выявить обратное.
7. Настоящий Отчет содержит основанное на собранной информации и проведенных расчетах профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости Объекта на дату оценки и не является гарантией того, что Объект будет отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции именно по соответствующей стоимости.
8. Оценка проводилась в соответствии с федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. В случаях, когда в указанных стандартах отсутствует база для объяснения каких-либо терминов, используемых в настоящем Отчете, для определения этих терминов используются Международные стандарты оценки (2011 г.).
9. Настоящий Отчет может быть применим только в части конечного результата: итоговой величины стоимости и иных расчетных величин, предусмотренных в Задании на оценку. Никакая отдельно взятая часть Отчета не может служить основанием для принятия решения, ссылка на любую промежуточную величину, вычисленную или приведенную, не является правомочной.
10. Все расчеты в рамках настоящей оценки выполнены с помощью Microsoft Excel. В связи с более точным вычислением десятичных знаков, результаты расчетов могут отличаться от результатов, выполненных с помощью калькулятора.
11. Настоящий Отчет не может быть полностью или частично распространен, тиражирован или опубликован без разрешения Исполнителя.

## 5.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

---

В рамках настоящего Отчета принимаются следующие допущения:

1. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений оцениваемых объектов, т.е. в допущении, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвовало в судебных разбирательствах, спорах, не было обременено залоговыми обязательствами и на него не было притязаний со стороны третьих лиц.
2. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
3. Подтвержденными ценами приобретения (контрактными) движимого имущества Оценщик не располагает. В данном случае было сделано допущение, что первоначальные балансовые стоимости объектов, затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) которых рассчитывались методом индексации, соответствуют ценам новых таких объектов на дату ввода.
4. Информацией о фирмах-производителях части объектов движимого имущества Оценщик не обладает. В данном случае было сделано допущение, что страна-производитель таких объектов, затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) которых рассчитывались методом индексации — Россия.

5. Информации о характере эксплуатации и капитальных ремонтах движимого имущества предоставлено не было. В данном случае было принято допущение, что капитальных ремонтов не проводилось и рассматриваемые объекты движимого имущества эксплуатировались в паспортных режимах.
6. Информация о годах выпуска части движимого имущества не предоставлена. В данном случае было сделано допущение, что непредставленные года выпуска объектов соответствуют годам ввода.  
  
Сведениями о техническом состоянии движимого имущества Оценщик не располагает. В данном случае было сделано допущение, что все движимое имущество находится в рабочем состоянии и не требует капитального ремонта.
7. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений оцениваемых объектов, т.е. в допущении, что по состоянию на дату оценки представленное к оценке имущество не участвовало в судебных разбирательствах, спорах, не было обременено залоговыми обязательствами и на него не было притязаний со стороны третьих лиц.

---

## 6. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

---

Согласно п. 23 ФСО № 1, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление Отчета об оценке.

---

## 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС

---

### 7.1. ДАННЫЕ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

---

Объектом оценки являются 16 473 000 обыкновенных именных акций ОАО «Шатурская управляющая компания», которые составляют 51% пакет акций Общества.

В состав 100% пакета входит 32 300 000 (Тридцать два миллиона триста тысяч) штук обыкновенных именных акций, номинал одной ценной бумаги – 1 рубль.

Государственный регистрационный номер выпуска акций: 1-01-12977-А от 01.07.2010.

Общество привилегированных акций не имеет.

### 7.2. ДАННЫЕ ОБ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС

---

Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Открытое акционерное общество «Шатурская управляющая компания» Сокращенное — ОАО «Шатурская управляющая компания».

Устав утвержден годовым общим собранием акционеров ОАО «Шатурская управляющая компания» на основании протокола б/н от 29.05.2014.

Открытое акционерное общество «Шатурская управляющая компания» учреждено по решению общего собрания учредителей от 25.03.2008, протокол № 1, в соответствии с договором о создании Общества от 25.03.2008.

Общество действует в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 208-ФЗ от 26 декабря 1995 года «Об акционерных обществах».

#### Сведения о государственной регистрации эмитента

Место нахождения: 140700, Московская область, г. Шатура, Конный проезд, д. 4;  
ОГРН: 1085049000189 от 31.03.2008.

Адрес страницы в сети Интернет: <http://shaturauk.ru>.

### 7.3. ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ БИЗНЕСА, УСЛОВИЯХ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ, ВЕДУЩЕЙ БИЗНЕС

---

Открытое акционерное общество «Шатурская управляющая компания» — управляющая компания, работающая в сфере жилищно-коммунального хозяйства Московской области. Деятельность компании связана с управлением и эксплуатацией жилого комплекса Шатурского района.

Дата государственной регистрации Общества — 31.03.2008. Начало работы компании — 04.05.2008.

В настоящее время специалисты компании обслуживают 1 046 жилых домов в г. Шатура и Шатурском районе Московской области.

Деятельность по управлению МКД является лицензируемым видом деятельности, в связи с чем ОАО «Шатурская управляющая компания» выдана Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» лицензия №105 от 13.04.2015 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.

ОАО «Шатурская управляющая компания» является действительным членом Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой организации «Межрегиональная гильдия управляющих компаний в жилищно-коммунальном хозяйстве» (НП СРО МГУ ЖКХ).

## 7.4. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПУСКАЕМОЙ ПРОДУКЦИИ И/ИЛИ ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТАХ, ОКАЗЫВАЕМЫХ УСЛУГАХ

Основным видом деятельности ОАО «Шатурская управляющая компания» является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе (код ОКВЭД — 68.32.1), в рамках которого ОАО «Шатурская управляющая компания» осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами (далее — МКД).

В рамках деятельности по управлению эксплуатацией жилого фонда ОАО «Шатурская управляющая компания» на основании договоров управления многоквартирными домами, заключенными с собственниками помещений, организует:

- оказание услуг по содержанию общего имущества МКД (уборка общего имущества МКД, содержание придомовой территории, вывоз твердых бытовых отходов, техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу МКД, содержание конструктивных элементов МКД, обслуживание технических устройств, в т.ч. лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений МКД);
- оказание коммунальных услуг (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжению);
- выполнение работ по ремонту общего имущества МКД.

Плата за коммунальные услуги рассчитывается на основании ставок тарифов, утверждаемых Советом Депутатов Шатурского муниципального района Московской области, с учетом объема потребления соответствующего коммунального ресурса и наличия/отсутствия приборов учета.

Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД устанавливается в размере, установленном органами местного самоуправления за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества муниципального жилищного фонда.

Основными клиентами ОАО «Шатурская управляющая компания» являются физические и юридические лица — собственники помещений в многоквартирных домах, с которыми заключены договоры управления многоквартирными домами.

Основными рынками сбыта услуг, предоставляемых ОАО «Шатурская управляющая компания» является г. Шатура, а также населенные пункты, входящие в состав Шатурского муниципального района Московской области.

Помимо ОАО «Шатурская управляющая компания», услуги по управлению МКД в г. Шатура и Шатурском муниципальном районе по данным Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства<sup>2</sup> оказывают управляющие организации, данные о которых представлены в таблице далее.

Таблица 3. Информация об управляющих организациях, оказывающих услуги по управлению МКД в г. Шатура и Шатурском муниципальном районе

| Название             | Населенный пункт | ИНН        | Количество домов в управлении | Общая площадь домов в управлении, кв.м |
|----------------------|------------------|------------|-------------------------------|--|
| ООО «НАШ ДОМ»        | г. Шатура        | 5049021603 | 8                             | 23 031.46                              |
| ООО «Ника»           | г. Шатура        | 5049019523 | 1                             | 2 481.10                               |
| ООО «СтройДомСервис» | г. Шатура        | 5049017075 | 8                             | 110 994.59                             |
| ООО «УК «Шатура»     | г. Шатура        | 5049017438 | 3                             | 35 447.45                              |
| ООО «ГУЖФ»           | с. Кривандинское | 7704307993 | 1                             | 768.00                                 |

<sup>2</sup> <https://www.reformagkh.ru>

## 7.5. ПРОГНОЗНЫЕ ДАННЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ

---

Прогнозные данные организации в распоряжение Оценщика не предоставлены.

Согласно полученной информации, бизнес-план ОАО «Шатурская управляющая компания» не составляется.

Общество при осуществлении основного вида деятельности (управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе) ставит следующие цели:

- достижение высокого уровня качества коммунальных услуг и соблюдение социальных гарантий;
- модернизация мощностей ЖКХ и жилищного фонда;
- перевод ЖКХ на рыночные правила работы.

Для реализации данных целей ОАО «Шатурская управляющая компания» ставит перед собой следующие задачи:

- постоянно разрабатывать и внедрять механизмы повышения качества коммунальных услуг, предоставляемых жителям;
- взаимодействовать с подрядчиками, администрацией Шатурского муниципального района и администрацией городского поселения Шатура на предмет улучшения качества жизни в городе и районе;
- работать в соответствии с нормами и требованиями российского законодательства;
- вести постоянный диалог с жителями города и района.

## 7.6. СТРУКТУРА УСТАВНОГО КАПИТАЛА

---

Уставный капитал Общества согласно балансу на 31.03.2017 составляет 32 300 тыс. рублей и состоит из 32 300 000 (Тридцать два миллиона триста тысяч) обыкновенных именных акций одинаковой номинальной стоимости.

Общество привилегированных акций не имеет.

Номинальная стоимость каждой акции составляет 1 (Один) рубль.

## 7.7. СТРУКТУРА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ УСТАВНОГО КАПИТАЛА

---

Структура акционеров по состоянию на дату оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 4. Состав акционеров ОАО «Шатурская управляющая компания»

| Наименование акционера                         | Кол-во акций, шт. | Доля в уставном капитале, % |
|--|-------------------|-----------------------------|
| Администрация Шатурского муниципального района | 15 827 000        | 49,00                       |
| Публичное акционерное общество «Юнипро»        | 16 473 000        | 51,00                       |
| Итого  | 32 300 000        | 100,00                      |

Источник: данные Общества

## 7.8. ПРАВА, ПРЕДУСМОТРЕННЫЕ УЧРЕДИТЕЛЬНЫМИ ДОКУМЕНТАМИ, В ОТНОШЕНИИ ВЛАДЕЛЬЦЕВ ОБЫКНОВЕННЫХ И ПРИВИЛЕГИРОВАННЫХ АКЦИЙ

---

Акционеры — владельцы обыкновенных акций Общества в соответствии с Законом и действующим уставом (далее — Устав) ОАО «Шатурская управляющая компания» имеют следующие права:

- участвовать лично или через представителей в общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- вносить предложения в повестку дня общего собрания акционеров Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и Уставом Общества;
- получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с документами Общества в соответствии со статьей 91 Федерального закона «Об акционерных обществах», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации;
- получать дивиденды, объявленные Обществом;
- преимущественного приобретения размещаемых посредством открытой подписки дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им обыкновенных акций;
- на получение части имущества Общества в случае его ликвидации.

## 7.9. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ

---

Информация о выплате дивидендов в 2013-2015 гг. представлена в таблице далее.

Таблица 5. Сведения о выплате дивидендов ОАО «Шатурская управляющая компания»

| Период, за который начислены дивиденды | Сумма, тыс. руб. |
|--|------------------|
| 2013 год                               | 526              |
| 2014 год                               | 688              |
| 2015 год                               | 138              |

*Источник: данные Общества*

Информация о выплате дивидендов по результатам 2016 г. предоставлена не была.

## 7.10. СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ И УСЛОВИЯХ КОРПОРАТИВНОГО ДОГОВОРА

---

Корпоративный договор между акционерами Общества не заключался.

## 7.11. СТРУКТУРА СОБСТВЕННОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

---

В состав основных фондов Общества входят объекты недвижимого и движимого имущества.

Основные средства Общества представлены зданием, машинами и оборудованием, транспортными средствами, производственным и хозяйственным инвентарем, а также другими ОС. Подробная расшифровка основных средств Общества на 31.03.2017 представлена в Приложении 1 настоящего Отчета.

Согласно предоставленной информации, по состоянию на дату оценки избыточные и непрофильные активы на балансе ОАО «Шатурская управляющая компания» отсутствуют.

## 7.12. КОРПОРАТИВНАЯ СТРУКТУРА

---

Деятельность ОАО «Шатурская управляющая компания» регламентируется Уставом Общества.

Структура органов управления ОАО «Шатурская управляющая компания»:

- Общее собрание акционеров.
- Совет директоров.

□ Генеральный директор.

Органом контроля финансово-хозяйственной деятельности Общества является Ревизионная комиссия Общества.

#### Общее собрание акционеров

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Общества, принимающим решение по наиболее важным вопросам деятельности (внесение изменений и дополнений в Устав предприятия, реорганизация, ликвидация общества, избрание Генерального директора и досрочное прекращение его полномочий, определение количественного состава Совета директоров, избрание его членов и досрочное прекращение их полномочий и т. д.).

#### Совет директоров

Совет директоров является органом управления Общества. Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных Федеральным законом «Об акционерных обществах» к компетенции Общего собрания акционеров.

К компетенции Совета директоров относятся следующие вопросы: определение приоритетных направлений деятельности общества, созыв годового и внеочередного Общих собраний, утверждение повестки дня Общего собрания и т. д.

Члены Совета директоров избираются на годовом Общем собрании акционеров на срок до следующего годового Общего собрания акционеров.

#### Генеральный директор (единоличный исполнительный орган)

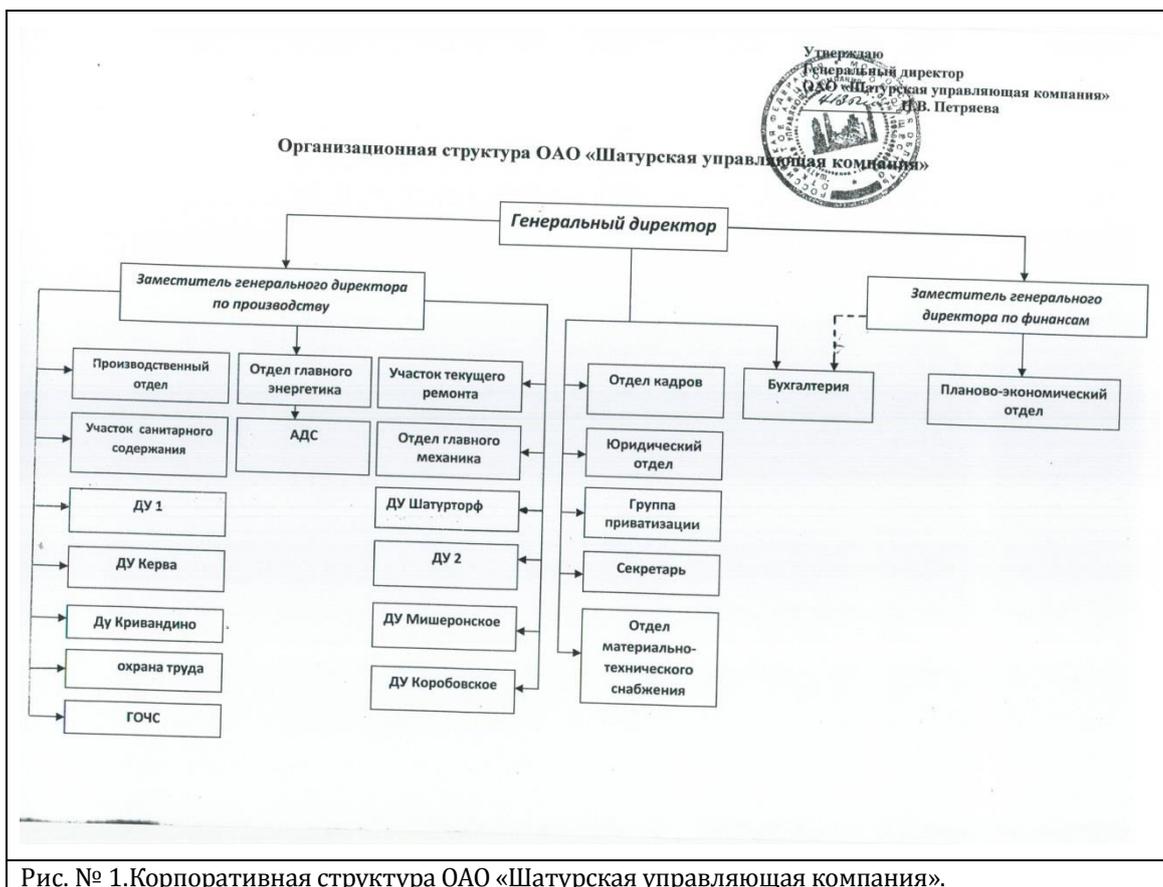
Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом — генеральным директором. Генеральный директор подотчетен Общему собранию акционеров и Совету директоров. К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров и Совета директоров.

В настоящее время генеральным директором ОАО «Шатурская управляющая компания» является Петряева Надежда Викторовна.

#### Персонал

Среднесписочная численность сотрудников Общества по состоянию на дату оценки 499 человек. Средний уровень заработной платы на дату оценки составляет 21 888 руб. в месяц. В 2017 году планируется увеличение количества сотрудников Общества до 500 человек, а также повышение среднего уровня заработной платы до 22 753 руб. в месяц.

Корпоративная структура ОАО «Шатурская управляющая компания» представлена на рисунке далее.



### 7.13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЩНЫХ (ИМУЩЕСТВЕННЫХ) ПРАВ

В настоящем отчете Оценщик рассматривает право собственности на Объект оценки.

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Право собственности считается достоверным, то есть полностью соответствующим требованиям законодательства РФ. Документом, подтверждающим право собственности, является сведения о зарегистрированных лицах в реестре владельцев ценных бумаг по состоянию на 31.03.2017, представленный в Приложении 2 к Отчету.

Ведение реестра акционеров осуществляет Акционерное общество «Регистратор Р.О.С.Т.», находящийся по адресу: 105062, г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. (стр.) 13.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 8.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ И ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИИ В 2016 ГОДУ И В 1 КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА

#### ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ РФ В 2016 ГОДУ

Итоговые выводы о социально-экономическом развитии РФ сделаны на основании данных Министерства экономического развития РФ<sup>3</sup>, которые опубликованы на момент проведения оценки.

Таблица 6. Основные показатели развития экономики РФ за 2016 год

| Показатель  | Единица измерения                               | Показатели за 2015 г. | Показатели за 2016 г. |
|---|---|-----------------------|-----------------------|
| ВВП   | в % к соответствующему периоду предыдущего года | 96,3                  | 99,8                  |
| Индекс промышленного производства                 |   | 96,6                  | 101,1                 |
| Объемы работ по виду деятельности «Строительство» |   | 93                    | 95,7                  |
| Реальные располагаемые денежные доходы населения  |   | 96                    | 94,1                  |
| Индекс потребительских цен на конец периода       | в % к декабрю предыдущего года                  | 112,9                 | 105,4                 |
| Средняя цена за нефть Urals                       | долл. США/ баррель                              | 51,2                  | 41,7                  |
| Показатели 31.12.2016 <sup>4</sup>                |   |                       |                       |
| Ключевая ставка                                   | %   | 10                    |                       |
| Валютные курсы по ЦБ РФ                           | руб./долл. США                                  | 60,6569               |                       |
|   | руб./евро                                       | 63,8111               |                       |

Источник: Минэкономразвития РФ, Центробанк РФ

#### ВВП

Снижение произведенного ВВП по итогам 2016 г. замедлилось до 0,2% г/г, по сравнению с падением на 2,8% годом ранее, благодаря позитивной динамике промышленного производства и сельского хозяйства, а также замедлению спада в строительстве.

#### Промышленное производство

Индекс промышленного производства вырос в декабре на 3,2% г/г, по итогам 2016 года — рост на 1,1% г/г. Объемы добычи полезных ископаемых в 2016 году увеличились на 2,5% г/г, а динамика обрабатывающих производств вышла в положительную область (0,1 % г/г). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,5%.

#### Инвестиционная активность и строительство

По итогам 9 месяцев 2016 г. сокращение инвестиций в основной капитал составляет 2,3% г/г. Индикаторы инвестиционной активности в декабре свидетельствуют о ее снижении.

В 2016 г. производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 г. Главные тенденции сохранились: основной отрицательный вклад по итогам года внесло сокращение производства труб, изделий из бетона, гипса и цемента, а также машин и оборудования специального назначения.

По итогам 2016 года, в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3% г/г). В декабре, после разового выхода в ноябре в положительную область, динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4% г/г).

<sup>3</sup> <http://economy.gov.ru/minec/about/structure/depmacro/2016090201>

<sup>4</sup> <http://www.cbr.ru/>

## Инфляция

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

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

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

В промышленности в 2016 г. цены производителей выросли на 7,4%, что почти на треть ниже, чем годом ранее (10,7%), в том числе в декабре — на 0,6%.

На электроэнергию, по расчетам Минэкономразвития России, в ноябре 2016 г. (данные поступают с опозданием на месяц) цены на розничном рынке в среднем по России для всех категорий потребителей увеличились на 0,2%. С начала года рост составил 7,6%. Для потребителей, исключая население, рост цен на электроэнергию с начала года по ноябрь составил 8,3%. Для населения рост цен ниже: 5,4%.

## Реальные денежные доходы населения

Прирост заработной платы в номинальном выражении, по оценке Росстата, в декабре составил 7,9% г/г. В целом за 2016 г. заработная плата увеличилась в номинальном выражении на 7,7%.

В декабре 2016 г. получили продолжение негативные тенденции в динамике реальных располагаемых доходов: сокращение ускорилось до 6,1% г/г. В целом за 2016 год, по предварительным данным Росстата, реальные располагаемые доходы населения сократились на 5,9%. Столь большого снижения не отмечалось с 1999 г. (-12,3%).

## ИТОГОВЫЕ ВЫВОДЫ О СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОМ РАЗВИТИИ РФ В 1 КВАРТАЛЕ 2017 ГОДА

Таблица 7. Основные показатели социально-экономического развития РФ за январь-март 2017 г.

| Показатель                                      | Март 2017 г.           | В % к              |                 | I квартал 2017 г. в % к I кварталу 2016 г. | Справочно          |                 |  |
|---|------------------------|--------------------|-----------------|--|--------------------|-----------------|--|
|   |                        | марту 2016 г.      | февралю 2017 г. |  | март 2016 г. в % к |                 | I квартал 2016 г. в % к I кварталу 2015 г. |
|   |                        |                    |                 |  | марту 2015         | Февралю 2016 г. |  |
| Валовой внутренний продукт, млрд рублей         | 86 043,6 <sup>1)</sup> | 99,8 <sup>2)</sup> |                 |  | 97,2 <sup>3)</sup> |                 |  |
| Индекс промышленного производства <sup>4)</sup> |                        | 100,8              | 112,7           | 100,1                                      | 100,3              | 108,8           | 101,1                                      |
| Продукция сельского хозяйства, млрд рублей      | 277,6                  | 101,1              | 143,4           | 100,7                                      | 103,6              | 142,1           | 103,6                                      |
| Грузооборот транспорта, млрд т-км               | 450,1                  | 104,0              | 106,8           | 105,4                                      | 99,8               | 106,6           | 101,5                                      |
| в том числе железнодорожного транспорта         | 215,0                  | 108,4              | 113,5           | 107,3                                      | 99,0               | 107,0           | 100,6                                      |
| Оборот розничной торговли, млрд рублей          | 2 352,7                | 99,6               | 107,9           | 98,2                                       | 95,0               | 105,4           | 95,0                                       |
| Объем платных услуг населению, млрд рублей      | 712,0                  | 98,7               | 103,4           | 99,7                                       | 99,0               | 102,5           | 98,8                                       |

| Показатель  | Март 2017 г.           | В % к                |                      | I квартал 2017 г. в % к I кварталу 2016 г. | Справочно          |                     |  |
|---|------------------------|----------------------|----------------------|--|--------------------|---------------------|--|
|   |                        | марту 2016 г.        | февралю 2017 г.      |  | март 2016 г. в % к |                     | I квартал 2016 г. в % к I кварталу 2015 г. |
|   |                        |                      |                      |  | марту 2015         | Февралю 2016 г.     |  |
| Внешнеторговый оборот, млрд долларов США  | 41,3 <sup>5)</sup>     | 125,3 <sup>6)</sup>  | 106,5 <sup>7)</sup>  | 133,6 <sup>8)</sup>                        | 73,6 <sup>6)</sup> | 122,2 <sup>7)</sup> | 70,7 <sup>8)</sup>                         |
| в том числе: экспорт товаров  | 25,8                   | 128,0                | 102,5                | 136,6                                      | 68,5               | 117,4               | 65,0                                       |
| импорт товаров  | 15,6                   | 121,1                | 113,9                | 128,8                                      | 83,5               | 130,6               | 82,4                                       |
| Инвестиции в основной капитал, млрд рублей  | 14 639,8 <sup>9)</sup> | 99,1 <sup>2)</sup>   |                      |  | 89,9 <sup>3)</sup> |                     |  |
| Индекс потребительских цен  |                        | 104,3                | 100,1                | 104,6                                      | 107,3              | 100,5               | 108,4                                      |
| Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>                            |                        | 111,3                | 99,7                 | 113,0                                      | 102,1              | 103,0               | 105,1                                      |
| Реальные располагаемые денежные доходы  |                        | 97,5                 | 101,4                | 99,8                                       | 99,1               | 100,1               | 96,3                                       |
| Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций: номинальная, рублей | 37 640 <sup>10)</sup>  | 105,8 <sup>10)</sup> | 105,0 <sup>10)</sup> | 106,6 <sup>10)</sup>                       | 108,9              | 104,8               | 107,7                                      |
| реальная  |                        | 101,5 <sup>10)</sup> | 104,9 <sup>10)</sup> | 101,9 <sup>10)</sup>                       | 101,5              | 104,3               | 99,4                                       |
| Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн человек                       | 4,1 <sup>11)</sup>     | 90,0                 | 97,2                 | 94,0                                       | 101,4              | 103,1               | 102,6                                      |
| Численность официально зарегистрированных безработных, млн человек                      | 0,9                    | 85,8                 | 98,3                 | 86,9                                       | 106,0              | 99,3                | 108,0                                      |

<sup>1)</sup> Данные за 2016 г. (вторая оценка)

<sup>2)</sup> 2016 г. в % к 2015 году

<sup>3)</sup> 2015 г. в % к 2014 году

<sup>4)</sup> По видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений»

<sup>5)</sup> Данные за февраль 2017 года

<sup>6)</sup> Февраль 2017 г. и февраль 2016 г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах

<sup>7)</sup> Февраль 2017 г. и февраль 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах

<sup>8)</sup> Январь-февраль 2017 г. и январь-февраль 2016 г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах

<sup>9)</sup> Данные за январь-декабрь 2016 года

<sup>10)</sup> Оценка.

<sup>11)</sup> Предварительные данные

Источники информации: Федеральная служба государственной статистики

### Промышленное производство

По итогам 1 квартала 2017 года рост индекса промышленного производства составил +0,1% к аналогичному периоду прошлого года, в целом к марту 2017 года промышленность продемонстрировала уверенный рост (+0,8% к марту 2016 г.), выйдя из зоны отрицательных темпов роста, зафиксированных Росстатом в феврале 2017 года. За 1 квартал 2017 года добыча полезных ископаемых возросла на 1,2% в годовом выражении, обрабатывающие производства сократились на 0,8%, обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха выросло на 1,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений показало снижение на 5,1%.

### Транспорт

Объем коммерческих перевозок грузов, выполняемых всеми видами транспорта в 1 квартале 2017 г. составил 666,5 млн. тонн (+3,1% к 1 кварталу 2016 г.).

Увеличение объема коммерческих перевозок грузов наблюдается на железнодорожном 306,3 млн. тонн (+3,8%), автомобильном 348,8 млн. тонн (+2,9%) и воздушном 0,2 млн. тонн (+23,9%) видах транспорта.

Сокращение объемов коммерческих перевозок грузов наблюдается на внутренних водном 6,2 млн. тонн (-12,7%) и морском 5,1 млн. тонн (-6,3%) видах транспорта. При этом в 1 квартале 2017 г. наблюдается увеличение грузооборота (+6,6% к 1 кварталу

2016 г.), в том числе на железнодорожном (+7,3%), автомобильном (+7,3%), воздушном (+24,6%) видах транспорта, что определяется ростом дальности перевозок.

Пассажирооборот всеми видами транспорта общего пользования за 1 квартал 2017 г. составил 99,9 млрд. пасс.-км (+9,7%). Увеличение пассажирооборота наблюдается на внутреннем водном 0,003 млрд. пасс.-км (+37,6%) и воздушном 49,5 млрд. пасс.-км (+22,9%) транспорте. Снижение пассажирооборота наблюдается на железнодорожном 23,0 млрд. пасс.-км (-0,9%), автомобильном 27,5 млрд. пасс.-км (-0,5%), морском 0,01 млрд. пасс.-км (-5,3%) транспорте.

#### Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2017 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 277,6 млрд. рублей, в 1 квартале 2017 г. — 640,9 млрд. рублей.

В 1 квартале 2017г., по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, возросла продажа сельхозорганизациями основных сельскохозяйственных продуктов. За этот период реализовано по всем каналам 8,9 млн. тонн зерна, 2,5 млн. тонн скота и птицы (в живом весе), 3,5 млн. тонн молока, 7,8 млрд. штук яиц.

#### Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2017 г. составил 407,1 млрд. рублей, или 95,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в 1 квартале 2017 г. - 995,3 млрд. рублей, или 95,7%.

Из числа введенных в действие в 1 квартале 2017 г. зданий 94,1% составляют здания жилого назначения.

#### Рынок товаров и услуг

Оборот розничной торговли в марте 2017 г. составил 2 352,7 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 99,6% к соответствующему периоду предыдущего года, в 1 квартале 2017 г. - 6 735,4 млрд. рублей, или 98,2%.

В марте 2017 г. оборот розничной торговли на 93,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 6,2% (в марте 2016 г. - 93,0% и 7,0% соответственно).

Оборот общественного питания в марте 2017 г. составил 105,7 млрд. рублей, или 98,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в 1 квартале 2017 г. - 308,5 млрд. рублей, или 98,9%.

В марте 2017 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 712,0 млрд. рублей, в 1 квартале 2017 г. - на 2 092,7 млрд. рублей. Удельный вес расходов на оплату услуг в потребительских расходах населения в марте 2017 г. составил 21,7% против 21,9% в марте 2016 года.

#### Цены

В марте 2017 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары — 100,1%, непродовольственные товары — 100,2%, услуги — 100,0%.

В марте 2017 г. цены на продовольственные товары выросли на 0,1% (в марте 2016 г. — на 0,4%).

Цены на непродовольственные товары в марте 2017 г. увеличились на 0,2% (в марте 2016 г. — на 0,8%).

Цены и тарифы на услуги в марте 2017 г. в среднем не изменились (в марте 2016 г. — выросли на 0,1%).

#### Уровень жизни населения

В 1 квартале 2017 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 12 187,5 млрд. рублей и увеличился на 4,6% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в марте 2017 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года снизились на 2,5%, в 1 квартале 2017 г. — на 0,2%.

В марте 2017 г. денежные доходы населения сложились в сумме 4 349,4 млрд. рублей и увеличились по сравнению с мартом 2016 г. на 2,1%, денежные расходы населения составили 4 321,5 млрд. рублей и увеличились на 0,9%. Превышение денежных доходов населения над расходами составило 27,9 млрд. рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в марте 2017 г., по оценке, составила 37 640 рублей по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 5,8%, в 1 квартале 2017 г. — на 6,6%.

#### Занятость и безработица

По данным выборочного обследования рабочей силы, проведенного по состоянию на вторую неделю марта 2017г., уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения в возрасте 15-72 лет) составил 65,1%. В марте 2017 г., по итогам выборочного обследования рабочей силы, 4,1 млн. человек классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда). В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных было зарегистрировано 0,9 млн. человек, в том числе 0,8 млн. человек получали пособие по безработице. Уровень безработицы в марте 2017г. составил 5,4% (без исключения сезонного фактора).

## 8.2. ПРОГНОЗ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Министерство экономического развития Российской Федерации периодически публикует прогнозы социально-экономического развития Российской Федерации.

#### Прогноз 2013 года

В ноябре 2013 года был опубликован «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030»<sup>5</sup>, который являлся одним из основных документов системы стратегического планирования развития Российской Федерации.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года разработан в составе трех основных сценариев долгосрочного развития: консервативного (вариант 1), умеренно-оптимистичного (вариант 2) и форсированного (целевого) (вариант 3). В качестве основного был принят умеренно-оптимистической вариант развития экономики Российской Федерации.

*Умеренно-оптимистичный сценарий (вариант 2)* характеризуется дополнительными импульсами инновационного развития и усилением инвестиционной направленности экономического роста. Модернизация энерго-сырьевого комплекса дополняется созданием современной транспортной инфраструктуры и конкурентоспособного сектора высокотехнологичных производств и экономики знаний.

<sup>5</sup> [http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108\\_5](http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/activity/sections/macro/prognoz/doc20131108_5)

Среднегодовые темпы роста российской экономики оценивались на уровне 3,5% в 2013-2030 гг., что соответствовало темпам роста мировой экономики.

Три основных сценария развития предполагали относительную стабилизацию цен на нефть и другие сырьевые ресурсы в реальном выражении. В долларах США 2010 года цена на нефть в период 2013-2030 гг. будет находиться на уровне 90-110 долларов за баррель. В долларах США текущих лет цена на нефть достигает к 2030 году 160-170 долларов за баррель. Цена на российский экспортируемый газ в долларах США 2010 года за период 2013-2030 гг. в среднем оценивается в 310 долларов за тыс. куб. м, что приблизительно соответствует текущим ценам на газ.

#### Прогноз 2016 года

В ноябре 2016 года Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации приняла в первом чтении «Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» в рамках законопроекта «О федеральном бюджете на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов».

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

Таким образом, дальнейшие расчеты будут учитывать данные «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов», опубликованного в ноябре 2016 года.

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов разработан в составе трех основных вариантов — базового, «базового+» и целевого.

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

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

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

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

Базовый вариант разработан исходя из достаточно низкой траектории цен на нефть марки «Юралс»: на уровне 41 доллара США за баррель в 2016 году и стабилизации на уровне 40 долларов США за баррель на протяжении всего прогнозного периода. Подобная оценка уровня цен на нефть является консервативной, так как она существенно ниже текущего консенсус-прогноза цен на нефть. Предполагается существенное увеличение объемов экспорта нефти — почти на 21 млн тонн к 2019 году

по сравнению с 2016 годом при одновременном увеличении доли несырьевого экспорта в общем объеме экспорта до 34,8% в ценах 2015 года.

В условиях ограниченных финансовых возможностей и медленного восстановления экономики основные социальные параметры будут характеризоваться сдержанной динамикой, при этом предусматривается обязательное исполнение минимальных социальных обязательств государства. В этих условиях оборот розничной торговли также будет восстанавливаться умеренными темпами — до 1,8% в 2019 году. В условиях сохранения умеренно жесткой денежно-кредитной политики инфляция снизится до 5,8% в 2016 году (в годовом исчислении), а по итогам 2017 года достигнет 4,0% и сохранится на этом уровне до конца прогнозного периода.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Восстановление экономики в условиях варианта «базовый+» будет характеризоваться более высокими темпами: 1,1% — в 2017 году, 1,8% — в 2018 году, 2,4% — в 2019 году.

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

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

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

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

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

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

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

Темпы роста ВВП увеличиваются в 2017 году до 1,8%, в 2018 году — до 3 процентов.

Для достижения целевых параметров социально-экономического развития требуется проведение значительных структурных преобразований в рамках бюджетной политики, предполагающих наряду с оптимизацией и повышением эффективности, рост производительных расходов, обеспечивающих макроэкономическую эффективность бюджетных расходов.

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

На момент проведения оценки Минэкономразвития РФ не разместил обновленные долгосрочные прогнозы с учетом сложившейся на дату оценки экономической ситуации в РФ.

На основании данных прогноза (долгосрочного) 2013 года и прогноза (среднесрочного) 2016 года, Оценщик составил консолидированный прогноз (см. таблицу далее), который может использоваться при построении финансовой модели:

- ❑ На период с 2017 г. по 2019 г. за основу принимаются данные «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» от 24.11.2016.
- ❑ На период с 2020 г. по 2030 г. за основу принимаются данные «Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030» от 08.11.2013.

Таблица 8. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации

| Показатель   | 2017 г.          | 2018 г.           | 2019 г.          | 2020 г. | 2021 г. | 2022 г. | 2023 г. | 2024 г. | 2025 г. | 2026 г. | 2027 г. | 2028 г. | 2029 г. | 2030 г. |
|--|------------------|-------------------|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Инфляция   | 105,0%           | 104,4%            | 104,2%           | 103,5%  | 103,3%  | 103,1%  | 102,9%  | 102,8%  | 102,6%  | 102,5%  | 102,3%  | 102,1%  | 102,0%  | 102,0%  |
| Валовой внутренний продукт (темп роста)  | 101,1%           | 101,8%            | 102,4%           | 104,3%  | 104,0%  | 103,7%  | 103,7%  | 103,5%  | 103,4%  | 103,3%  | 103,2%  | 103,1%  | 102,9%  | 102,8%  |
| Индекс промышленного производства  | 101,6%           | 102,3%            | 102,7%           | 103,1%  | 102,9%  | 102,8%  | 102,8%  | 102,7%  | 102,7%  | 102,6%  | 102,5%  | 102,5%  | 102,5%  | 102,6%  |
| Инвестиции в основной капитал (темп роста)   | 101,5%           | 102,8%            | 104,4%           | 108,1%  | 107,4%  | 106,5%  | 106,3%  | 105,9%  | 105,5%  | 105,0%  | 104,5%  | 104,0%  | 103,7%  | 103,7%  |
| Рост оптовых цен на газ для всех категорий потребителей, кроме населения             | июль<br>3,9%     | июль<br>3,4%      | июль<br>3,1%     | 104,2%  | 103,8%  | 103,4%  | 103,2%  | 103,0%  | 102,8%  | 102,7%  | 102,6%  | 102,4%  | 101,4%  | 100,9%  |
| Рост тарифов на тепловую энергию, в среднем за год к предыдущему году                | июль<br>4,0%     | июль<br>4,0%      | июль<br>4,0%     | 105,1%  | 105,0%  | 104,9%  | 104,7%  | 104,5%  | 104,3%  | 104,0%  | 103,4%  | 102,9%  | 102,5%  | 102,1%  |
| Рост цен на электроэнергию на оптовом рынке  | 106,5-<br>107,0% | 105,3 —<br>106,3% | 105,3-<br>106,3% | 101,8%  | 103,4%  | 103,0%  | 102,7%  | 102,8%  | 103,1%  | 103,0%  | 103,8%  | 100,8%  | 100,3%  | 99,9%   |
| Рост цен на электроэнергию на розничном рынке для всех категорий потребителей        | -                | -                 | -                | 101,8%  | 103,4%  | 103,0%  | 102,7%  | 102,8%  | 103,1%  | 103,0%  | 103,8%  | 100,8%  | 100,3%  | 99,9%   |
| Рост регулируемых тарифов сетевых организаций  | июль<br>3,0%     | июль<br>3,0%      | июль<br>3,0%     | 101,8%  | 103,4%  | 103,0%  | 102,7%  | 102,8%  | 103,1%  | 103,0%  | 103,8%  | 100,8%  | 100,3%  | 99,9%   |
| Реальная заработная плата  | 101,7%           | 103,1%            | 102,8%           | 104,0%  | 103,8%  | 103,6%  | 103,4%  | 103,3%  | 103,2%  | 103,2%  | 103,0%  | 103,0%  | 103,0%  | 103,0%  |
| ИЦП промышленной продукции   | 105,5%           | 105,2%            | 102,9%           | 103,4%  | 103,0%  | 102,7%  | 102,5%  | 102,4%  | 102,5%  | 102,4%  | 102,3%  | 101,9%  | 101,6%  | 100,5%  |
| ИПЦ Химическое производство  | 101,8%           | 102,6%            | 102,8%           | 104,4%  | 102,9%  | 102,9%  | 102,9%  | 102,9%  | 102,9%  | 101,2%  | 101,2%  | 101,2%  | 101,2%  | 101,2%  |
| ИЦП Производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды | 105,3%           | 104,3%            | 104,3%           | 102,9%  | 103,9%  | 103,6%  | 103,3%  | 103,4%  | 103,4%  | 103,2%  | 103,5%  | 101,4%  | 100,9%  | 100,6%  |
| ИЦП нефтепродуктов   | 105,9%           | 107,7%            | 100,2%           | 99,6%   | 98,9%   | 98,7%   | 98,5%   | 98,3%   | 98,5%   | 98,3%   | 98,2%   | 98,0%   | 97,7%   | 97,3%   |
| Совокупный платеж граждан за коммунальные услуги - размеры индексации                | 104,0%           | 104,0%            | 104,0%           | 104,0%  | 104,0%  | 104,0%  | 104,0%  | 104,0%  | 104,0%  | 104,0%  | 104,0%  | 104,0%  | 104,0%  | 104,0%  |

Источник: Минэкономразвития РФ

### 8.3. СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ, ПОЛОЖЕНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ В ОТРАСЛИ И ДРУГИЕ РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

---

Основной вид деятельности ОАО «Шатурская управляющая компания» — управление эксплуатацией жилого фонда. Регион обслуживания — г. Шатура и Шатурский район Московской области.

#### КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Жилищно-коммунальный комплекс является одной из базовых отраслей экономики России. Он обеспечивает население жизненно важными услугами, а промышленность — необходимой инфраструктурой. Согласно экспертным оценкам, оборот рынка ЖКХ в России составляет порядка 4,2 трлн. рублей в год, что составляет около 5,7 % ВВП России. В сфере ЖКХ работает 37 тыс. организаций, в ней занято более 2 млн. человек. Коммунальная инфраструктура России — одна из самых масштабных в мире (протяженность сетей водоснабжения — 571 тыс. км, водоотведения — 192 тыс. км, теплоснабжения — 174 тыс. км). Объем жилищного фонда России составляет 3,3 млрд. кв. м (72% жилого фонда — многоквартирные дома, общий объем жилья в МКД — 2,4 млрд. кв. м).

Однако отрасль находится в сложном положении, о чем говорит колоссальный износ коммунальных сетей (тепловых — 62,8%, водопроводных — 64,8%, электросетей — 58,1%; в некоторых муниципальных образованиях износ коммунальных сетей достигает 95%), рост аварийности, огромные потери коммунальных ресурсов (до 40% воды и 50% тепла в зависимости от населенного пункта). Очевидно, что коммунальное хозяйство требует модернизации, чему совершенно не способствует тарифообразование по методу «затраты плюс», в соответствии с которым конечные потребители оплачиваем всю неэффективность коммунального комплекса.

Есть проблема и с жилищным фондом — до 1 января 2012 г. аварийными и подлежащими переселению признано 11 400,85 тыс. кв. метров жилья, до последнего времени накапливался недоремонт жилищного фонда.

#### ОСНОВНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В СФЕРЕ ЖКХ В 2017 ГОДУ

С 1 января 2017 года вступает в силу ряд изменений в сфере ЖКХ: перевод взносов за капремонт из так называемого «общего котла» на спецсчет отдельного многоквартирного дома сократится до одного года. Кроме того, в случае аварийной ситуации будет разрешено проводить экстренный ремонт за счет собранных средств.

##### Увеличение тарифов ЖКХ

Распоряжение Правительства Российской Федерации от 19.11.2016 № 2464-р, опубликованное на официальном портале правовой информации, установило повышение тарифов на коммунальные услуги в стране по всем регионам. В среднем коммунальные платежи для жителей страны подорожают на 4 %. Рост цен запланирован с 1 июля 2017 года. Меньше всего ЖКУ подорожают в Северной Осетии, там тарифы вырастут на 2,5 %. «Лидером» по увеличению цен стала Москва – столичным жителям придется платить на 7% больше.

##### Капитальный ремонт

Сокращен срок перевода взносов за капитальный ремонт со счета регионального оператора на специальный счет многоквартирного дома с двух лет до года. Кроме того, теперь разрешено в случае аварийной ситуации или стихийного бедствия проводить экстренный капремонт за счет собранных средств.

##### Затраты на общедомовые нужды

Решение о переносе ОДН из коммунальных услуг в жилищные было принято Федеральным законом от 29.06.2015 №176-ФЗ. Оно заменяет плату за общедомовое

потребление электроэнергии и воды с киловатт и кубометров на плату по нормативу. Теперь потребители будут платить в УК или ТСЖ одну и ту же сумму, а управляющая организация рассчитается за воду и свет с поставщиками по общедомовому счетчику. Если общий счетчик накрутит больше «кубов» или киловатт, чем значит по нормативу, за излишки рассчитается управляющая компания. Если меньше, то оставшиеся деньги останутся на балансе УК.

С 1 января 2017 г. в указанные общедомовые расходы включают помимо расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электроэнергии также расходы на отведение сточных вод. До сих пор нет норматива на общедомовое водоотведение. Многие регионы уже объявили: сейчас деньги за ОДН-канализацию взиматься не будут. Эта строка появится в квитанции с 1 июля 2017 года, когда будет подготовлен соответствующий норматив.

### Приватизация

Правительство одобрило идею бессрочной бесплатной приватизации жилья для всех категорий граждан, которую много лет подряд озвучивала партия «Справедливая Россия» во главе с Сергеем Мироновым. В начале февраля 2017 года премьер-министр Дмитрий Медведев поддержал бессрочное продление бесплатной приватизации. Хотя совсем недавно правительство, напротив, выступало за ее прекращение. Ранее Госдума приняла в первом чтении инициативный «Единой Россией» законопроект, согласно которому возможность бесплатно приватизировать жилье после 1 марта 2017 сохранялась лишь за отдельными категориями граждан.

## ОБЗОР РЫНКА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Деятельность на рынке услуг ЖКХ Московской области осуществляют более 3,3 тыс. коммунальных организаций.

Общая площадь многоквартирных жилых домов в регионе составляет около 193 млн. квадратных метров, из которых около 69,5 млн. кв. м обслуживаются товариществами собственников жилья (ТСЖ, являются юридическими лицами) или жилищно-строительными кооперативами (ЖСК). ТСЖ и ЖСК могут сами заключать договоры с подрядчиками, а могут привлечь для этого управляющую организацию (УО). Многоквартирные жилые дома общей площадью около 123 млн. кв. м находятся под управлением УО.

Средняя рентабельность продаж по виду деятельности «Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе» (ОКВЭД 68.32.1), для организаций, работающих в Московской области, по итогам 2016 года составила 0,16%.

Годовая собираемость оплаты за услуги ЖКХ, предоставленные потребителям Московской области, составляет около 156 млрд. рублей. В эту сумму включено обслуживание промышленных предприятий и многоквартирных домов. При этом услуги по теплоснабжению оказывают 578 организаций, а по водоснабжению и водоотведению — 472.

В настоящий момент, объекты отрасли ЖКХ характеризуются высоким износом. Например, теплоснабжение в Московской области обеспечивают около 2,5 тыс. котельных, 40% из которых введено в эксплуатацию до 1985 года, т.е. они отработали нормативный эксплуатационный срок, их оборудование технически устарело и является неэффективным.

Общий объем необходимых инвестиций в отрасль ЖКХ, по словам председателя комитета Московской областной думы по вопросам строительства, архитектуры, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Владимира Дупака, оценивается в 200 млрд. рублей. В то же время, для того чтобы опережать процесс старения отрасли ЖКХ, ежегодные инвестиции должны составлять порядка 20 млрд. рублей. Региональный бюджет не может обеспечить такие инвестиции, поэтому представители законодательной власти считают, что данная проблема может быть компенсирована

привлечением средств в рамках государственно-частного партнерства. Модернизация тепловых систем и инженерных сетей позволит снизить себестоимость подаваемых услуг и повысить прибыль даже в рамках повышения тарифов, отстающих от инфляции. Ввиду этого отрасль ЖКХ является потенциально привлекательной для инвесторов.

В качестве примера приводится ситуация в Можайске, где в этом году началась реализация первого в московской области подобного проекта модернизации ЖКХ по принципу государственно-частного партнерства — ПАО «Ростелеком» вложит 781 млн. рублей в ремонт и замену котельных и другого оборудования коммунальных систем. Ожидается, что по итогам программы будет модернизировано 40 котельных, реконструированы теплосети и проведены другие мероприятия. В результате реализации проекта на четверть сократится расход топлива, почти на 30% снизится расход электроэнергии на котельных. Будет улучшена ситуация с потерями тепловой энергии в сетях. За счет экономии окупаемость вложенных средств составит около 7 лет. При этом в данный момент прорабатывается подобное концессионное соглашение в Электростали.

Как пояснил первый заместитель министра ЖКХ Московской области Андрей Лаптев, область заинтересована в таких долгосрочных проектах. В правительство Московской области постоянно обращаются потенциальные инвесторы, которые не планируют собственных капитальных вложений, а предлагают повысить эффективность заменой менеджмента и только потом в случае экономии уже обновлять инфраструктуру. Однако регион требует, чтобы первые 2-3 года после заключения концессионного соглашения компания осуществляла вложения в развитие отрасли, а только затем рассчитывал на прибыль. Такой подход с одной стороны затрудняет поиск потенциальных партнеров, но с другой исключает возможность прихода на рынок недобросовестных организаций.

Однако, по словам первого заместителя председателя Комитета по тарифам и ценам Натальи Алексеенко, для того, чтобы стать привлекательным для инвесторов, муниципальное образование должно выполнить определенные условия:

- Разработать детальные схемы снабжения с учетом перспективного строительства. Это делается в рамках утверждения генеральных планов, процесс принятия которых активно проводится сейчас в Московской области.
- Оформить и зарегистрировать имущество, расположенное в муниципалитетах — это даст возможность заключения кредитных договоров с банками или концессионных соглашений с инвесторами. Только обладая полной информацией о муниципальной собственности, добросовестные потенциальные партнеры проявляют заинтересованность в проекте.
- Снизить недовольство граждан и повысить собираемость оплаты услуг. Для этого следует наладить работу Единого расчетного центра, а там где они уже работают — устранить имеющиеся проблемы.
- Желательно объединить коммунальные организации, осуществляющие деятельность на территории в одну или несколько крупных. Как отметила, в Подмосковье имеются муниципальные образования, в которых насчитывается свыше 40 таких организаций. В итоге у таких предприятий ввиду низкого оборота не хватает средств на модернизацию собственными силами, и они не представляют интерес для инвесторов. Кроме того, чрезмерная раздробленность создает социальную напряженность, когда в рядом стоящих одинаковых домах граждане платят различные суммы за одни и те же услуги.

Участники рынка в последнее время отмечают, что давление государства на них усилилось. Так, например, после увеличения штрафов, которые могут выписать

противопожарные службы, с 70 тыс. до 200 тыс. рублей, государство легко может задавить УК или ТСЖ такими штрафами.

Среди других сложностей в работе участники рынка отмечают и менталитет жильцов. Население недостаточно информировано, поэтому все еще не доверяет бизнесу, хотя частные компании работают гораздо лучше государственных.

Кроме того, люди часто не готовы к самостоятельному управлению своим имуществом, поэтому государственные организации пользуются большей популярностью.

## ВЫВОДЫ:

- ❑ Согласно экспертным оценкам, оборот рынка ЖКХ в России составляет порядка 4,2 трлн. рублей в год, что составляет около 5,7% ВВП России. В сфере ЖКХ работает 37 тыс. организаций, в ней занято более 2 млн. человек.
- ❑ Отрасль находится в сложном положении, о чем говорит колоссальный износ коммунальных сетей (тепловых – 62,8%, водопроводных – 64,8%, электросетей – 58,1%; в некоторых муниципальных образованиях износ коммунальных сетей достигает 95%), рост аварийности, огромные потери коммунальных ресурсов (до 40% воды и 50% тепла в зависимости от населенного пункта).
- ❑ Общая площадь многоквартирных жилых домов в регионе составляет около 193 млн. квадратных метров, из которых около 69,5 млн. кв. м обслуживаются товариществами собственников жилья или жилищно-строительными кооперативами. Многоквартирные жилые дома общей площадью около 123 млн. кв. м находятся под управлением управляющих организаций.
- ❑ Годовая собираемость оплаты за услуги ЖКХ, предоставленные потребителям Московской области, составляет около 156 млрд. рублей.
- ❑ В настоящий момент, объекты отрасли ЖКХ Московской области характеризуются высоким износом.
- ❑ Для того чтобы опережать процесс старения отрасли ЖКХ, ежегодные инвестиции должны составлять порядка 20 млрд. Планируется, что эти средства могут быть привлечены в рамках государственно-частного партнерства.

## ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

<http://expert.ru/2016/04/4/zhkh-menyaetsya-kogda-ono-izmenitsya/>,

<http://domsovet.tv/articles/kakie-izmeneniya-v-sfere-zhkhk-zhdut-rossiyan-v-2017-godu/>,

[http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat\\_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc\\_1138887300516](http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1138887300516)

[http://www.mosoblduma.ru/Press\\_centra/news/item/63287](http://www.mosoblduma.ru/Press_centra/news/item/63287)

<http://docplayer.ru/46893093-0-deyatelnosti-upravlyayushchih-organizacij-moskovskoy-oblasti-ministerstvo-zhilishchno-kommunalnogo-hozyaystva-moskovskoy-oblasti.html>

## 9. ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценщиком была рассмотрена финансовая отчетность ОАО «Шатурская управляющая компания» за 2014-2016 гг. и 1 квартал 2017 года. Копии отчетности приведены в Приложении 2 настоящего Отчета.

Абсолютные величины активов и источников их формирования за рассматриваемый период представлены в таблице далее по тексту.

По состоянию на дату оценки валюта баланса ОАО «Шатурская управляющая компания» составляет 287 254 тыс. руб.

Рост валюты баланса за период с 31.12.2012 по 31.03.2017 составил 30,7%. Существенное влияние на увеличение валюты баланса оказали следующие факторы:

- ❑ в активах — увеличение дебиторской задолженности;
- ❑ в пассивах — увеличение кредиторской задолженности.

### 9.1. АНАЛИЗ АКТИВОВ

На рисунке представлена структура активов в динамике.



Рис. № 2. Структура активов ОАО «Шатурская управляющая компания», тыс. руб.

#### ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Внеоборотные активы на 31.03.2017 составляют 22 254 тыс. руб. или 7,7% балансовой стоимости имущества предприятия и имеют следующий состав и структуру:

- ❑ основные средства — 14 286 тыс. руб. (5,0% валюты баланса);
- ❑ отложенные налоговые активы — 7 969 тыс. руб. (2,8% валюты баланса).

Таблица 9. Бухгалтерский баланс ОАО «Шатурская управляющая компания», в тыс. руб.

| Наименование раздела                     | Код стр.    | 31.12.2012     |               | 31.12.2013     |               | 31.12.2014     |               | 31.12.2015     |               | 31.12.2016     |               | 31.03.2017     |               |
|--|-------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|  |             | Сумма          | %             |                |               |
| <b>АКТИВЫ</b>                            |             |                |               |                |               |                |               |                |               |                |               |                |               |
| <b>I. ДОЛГОСРОЧНЫЕ АКТИВЫ</b>            |             |                |               |                |               |                |               |                |               |                |               |                |               |
| Основные средства                        | 1150        | 15 022         | 6,8%          | 16 172         | 6,8%          | 16 622         | 6,8%          | 16 212         | 7,6%          | 14 777         | 5,5%          | 14 286         | 5,0%          |
| Отложенные налоговые активы              | 1180        | 216            | 0,1%          | 199            | 0,1%          | 199            | 0,1%          | 194            | 0,1%          | 194            | 0,1%          | 7 969          | 2,8%          |
| <b>ИТОГО долгосрочные активы</b>         | <b>1100</b> | <b>15 238</b>  | <b>6,9%</b>   | <b>16 371</b>  | <b>6,9%</b>   | <b>16 821</b>  | <b>6,9%</b>   | <b>16 407</b>  | <b>7,7%</b>   | <b>14 971</b>  | <b>5,6%</b>   | <b>22 254</b>  | <b>7,7%</b>   |
| <b>II. ТЕКУЩИЕ АКТИВЫ</b>                |             |                |               |                |               |                |               |                |               |                |               |                |               |
| Запасы                                   | 1210        | 3 669          | 1,7%          | 3 507          | 1,5%          | 4 283          | 1,7%          | 4 742          | 2,2%          | 4 282          | 1,6%          | 4 160          | 1,4%          |
| Дебиторская задолженность                | 1230        | 195 224        | 88,8%         | 211 676        | 88,7%         | 218 059        | 88,8%         | 185 738        | 87,4%         | 232 521        | 87,0%         | 254 842        | 88,7%         |
| Финансовые вложения                      | 1240        | 0              | 0,0%          | 0              | 0,0%          | 0              | 0,0%          | 0              | 0,0%          | 7 000          | 2,6%          | 0              | 0,0%          |
| Денежные средства                        | 1250        | 5 663          | 2,6%          | 7 216          | 3,0%          | 6 334          | 2,6%          | 5 570          | 2,6%          | 8 439          | 3,2%          | 5 998          | 2,1%          |
| Прочие оборотные активы                  | 1260        | 60             | 0,0%          | 0              | 0,0%          | 0              | 0,0%          | 0              | 0,0%          | 0              | 0,0%          | 0              | 0,0%          |
| <b>ИТОГО текущие активы</b>              | <b>1200</b> | <b>204 615</b> | <b>93,1%</b>  | <b>222 399</b> | <b>93,1%</b>  | <b>228 676</b> | <b>93,1%</b>  | <b>196 050</b> | <b>92,3%</b>  | <b>252 242</b> | <b>94,4%</b>  | <b>265 000</b> | <b>92,3%</b>  |
| <b>ИТОГО АКТИВОВ</b>                     | <b>1600</b> | <b>219 853</b> | <b>100,0%</b> | <b>238 770</b> | <b>100,0%</b> | <b>245 497</b> | <b>100,0%</b> | <b>212 457</b> | <b>100,0%</b> | <b>267 214</b> | <b>100,0%</b> | <b>287 254</b> | <b>100,0%</b> |
| <b>ПАССИВЫ</b>                           |             |                |               |                |               |                |               |                |               |                |               |                |               |
| <b>III. СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА</b>         |             |                |               |                |               |                |               |                |               |                |               |                |               |
| Уставный капитал                         | 1310        | 32 300         | 14,7%         | 32 300         | 13,5%         | 32 300         | 13,2%         | 32 300         | 15,2%         | 32 300         | 12,1%         | 32 300         | 11,2%         |
| Резервный капитал                        | 1360        | 101            | 0,0%          | 121            | 0,1%          | 149            | 0,1%          | 185            | 0,1%          | 192            | 0,1%          | 192            | 0,1%          |
| Нераспределенная прибыль                 | 1370        | 617            | 0,3%          | 1 151          | 0,5%          | 1 322          | 0,5%          | 735            | 0,3%          | 667            | 0,2%          | -30 540        | -10,6%        |
| <b>ИТОГО собственные средства:</b>       | <b>1300</b> | <b>33 018</b>  | <b>15,0%</b>  | <b>33 572</b>  | <b>14,1%</b>  | <b>33 771</b>  | <b>13,8%</b>  | <b>33 220</b>  | <b>15,6%</b>  | <b>33 159</b>  | <b>12,4%</b>  | <b>1 952</b>   | <b>0,7%</b>   |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>    |             |                |               |                |               |                |               |                |               |                |               |                |               |
| Отложенные налоговые обязательства       | 1420        | 21             | 0,0%          | 5              | 0,0%          | 7              | 0,0%          | 2              | 0,0%          | 2              | 0,0%          | 3              | 0,0%          |
| <b>ИТОГО долгосрочные обязательства:</b> | <b>1400</b> | <b>21</b>      | <b>0,0%</b>   | <b>5</b>       | <b>0,0%</b>   | <b>7</b>       | <b>0,0%</b>   | <b>2</b>       | <b>0,0%</b>   | <b>2</b>       | <b>0,0%</b>   | <b>3</b>       | <b>0,0%</b>   |
| <b>V. ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>          |             |                |               |                |               |                |               |                |               |                |               |                |               |
| Кредиторская задолженность               | 1520        | 180 178        | 82,0%         | 195 401        | 81,8%         | 203 334        | 82,8%         | 172 647        | 81,3%         | 225 299        | 84,3%         | 271 772        | 94,6%         |
| Доходы будущих периодов                  | 1530        | 0              | 0,0%          | 0              | 0,0%          | 0              | 0,0%          | 0              | 0,0%          | 2 684          | 1,0%          | 2 977          | 1,0%          |
| Оценочные обязательства                  | 1540        | 6 635          | 3,0%          | 9 793          | 4,1%          | 8 385          | 3,4%          | 6 588          | 3,1%          | 3 837          | 1,4%          | 10 550         | 3,7%          |
| <b>ИТОГО текущие обязательства</b>       | <b>1500</b> | <b>186 813</b> | <b>85,0%</b>  | <b>205 193</b> | <b>85,9%</b>  | <b>211 719</b> | <b>86,2%</b>  | <b>179 235</b> | <b>84,4%</b>  | <b>234 052</b> | <b>87,6%</b>  | <b>285 300</b> | <b>99,3%</b>  |
| <b>ИТОГО ПАССИВОВ</b>                    | <b>1700</b> | <b>219 853</b> | <b>100,0%</b> | <b>238 770</b> | <b>100,0%</b> | <b>245 497</b> | <b>100,0%</b> | <b>212 457</b> | <b>100,0%</b> | <b>267 214</b> | <b>100,0%</b> | <b>287 254</b> | <b>100,0%</b> |

Источник: данные ОАО «Шатурская управляющая компания»

### Основные средства

Основные средства ОАО «Шатурская управляющая компания» по состоянию на 31.03.2017 составляют 14 286 тыс. руб.

Таблица 10. Основные средства ОАО «Шатурская управляющая компания», тыс. руб.

| Наименование                               | Балансовая стоимость, тыс. руб. |
|--|---------------------------------|
| Здания                                     | 11 180                          |
| Машины и оборудование                      | 1 091                           |
| Транспортные средства                      | 2 015                           |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 0                               |
| Прочие основные средства                   | 0                               |
| Итого                                      | 14 286                          |

Источник: данные ОАО «Шатурская управляющая компания»

Согласно предоставленной информации, по состоянию на дату оценки избыточные и непрофильные активы в составе основных средств ОАО «Шатурская управляющая компания» отсутствуют.

### Отложенные налоговые активы

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов составляет 7 969 тыс. руб.

Данный актив носит виртуальный характер и сформирован в соответствии с законодательством для приведения в соответствие результатов в бухгалтерском и налоговом учете.

С позиций оценки, отложенные налоговые активы можно рассматривать в качестве дебиторской задолженности по расчетам с бюджетом.

## ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Оборотные активы ОАО «Шатурская управляющая компания» на 31.03.2017 составляют 265 000 тыс. руб. или 92,3% валюты баланса и имеют следующую структуру:

- запасы — 4 160 тыс. руб. (1,4% валюты баланса);
- дебиторская задолженность — 254 842 тыс. руб. (88,7% валюты баланса);
- денежные средства — 5 998 тыс. руб. (2,1% валюты баланса);

### Запасы

На дату оценки запасы ОАО «Шатурская управляющая компания» составляют 4 160 тыс. руб.

В соответствии с предоставленной информацией, по состоянию на дату оценки неликвидные и устаревшие материально-производственные запасы на балансе ОАО «Шатурская управляющая компания» отсутствуют.

### Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.03.2017 составляет 254 842 тыс. руб. (88,7% валюты баланса).

Согласно полученным данным:

- сумма текущей дебиторской задолженности составляет 251 687 тыс. руб., в том числе:
  - ✓ дебиторская задолженность нереальная к взысканию — 16 255 тыс. руб.;
  - ✓ реструктурированная дебиторская задолженность — 77 636 тыс. руб.

### Денежные средства

Денежные средства ОАО «Шатурская управляющая компания» на дату оценки составляют 5 998 тыс. руб. или 2,1% валюты баланса.

## 9.2. АНАЛИЗ ПАССИВОВ

Динамика структуры источников финансирования представлена на рисунке далее.

Пассивы по состоянию на дату оценки на 0,7% (1 952 тыс. руб.) сформированы собственными средствами, на 99,3% (285 303 тыс. руб.) — заемными средствами.



Рис. № 3. Структура пассивов ОАО «Шатурская управляющая компания», тыс. руб.

### СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ

Предприятие имеет следующую структуру собственного капитала по состоянию на дату оценки:

- ❑ уставный капитал — 32 300 тыс. руб. (11,2% валюты баланса);
- ❑ резервный капитал — 192 тыс. руб. (менее 1% валюты баланса);
- ❑ непокрытый убыток — -30 540 тыс. руб. (-10,6% валюты баланса).

### ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Долгосрочные обязательства ОАО «Шатурская управляющая компания» на дату оценки представлены статьей отложенные налоговые обязательства — 3 тыс. руб. (менее 1% валюты баланса).

Краткосрочные обязательства ОАО «Шатурская управляющая компания» на дату оценки представлены следующими статьями:

- ❑ кредиторская задолженность — 271 772 тыс. руб. (94,6% валюты баланса);
- ❑ доходы будущих периодов — 2 977 тыс. руб. (1,0% валюты баланса);
- ❑ оценочные обязательства — 10 550 тыс. руб. (3,7% валюты баланса).

### Отложенные налоговые обязательства

Отложенные налоговые обязательства составляют 3 тыс. руб. По факту на данном счете отражается отложенный налог, уменьшающий величину условного дохода отчетного периода или уменьшение или полное погашение отложенных налоговых обязательств, в счет начислений налога на прибыль.

### Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность ОАО «Шатурская управляющая компания» по состоянию на 31.03.2017 составляет 271 770 тыс. руб., в том числе:

- поставщики и подрядчики — 239 854 тыс. руб.;
- авансы полученные — 2 473 тыс. руб.;
- задолженность по налогам и сборам — 6 678 тыс. руб.;
- расчеты по соц. страхованию и обеспечению — 3 086 тыс. руб.;
- расчеты с персоналом по оплате труда — 6 207 тыс. руб.;
- прочие кредиторы — 13 473 тыс. руб.

### Доходы будущих периодов

Доходы будущих периодов на дату оценки составляют 2 977 тыс. руб.

Расшифровка пассива не была предоставлена.

### Оценочные обязательства

Оценочные обязательства на дату оценки составляют 10 550 тыс. руб.

Расшифровка пассива не была предоставлена.

## ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

По итогу анализа баланса Общества можно сделать следующие выводы:

- По состоянию на 31.03.2017 валюта баланса ОАО «Шатурская управляющая компания» составляет 287 254 тыс. руб.
- По состоянию на дату оценки активы Общества на 7,7% (22 254 тыс. руб.) сформированы за счет внеоборотных средств и на 92,3% (265 000 тыс. руб.) — за счет оборотных средств.
- Пассивы по состоянию на дату оценки на 0,7% (1 952 тыс. руб.) сформированы собственными средствами, на 99,3% (285 303 тыс. руб.) — заемными средствами.

## 9.3. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Анализ финансовых результатов деятельности проводился на основании данных отчетов о финансовых результатах за 2014-2016 гг. и за 1 квартал 2017 года.

Финансовые показатели приведены далее в таблице.

Таблица 11. Отчет о прибылях и убытках ОАО «Шатурская управляющая компания», тыс. руб.

| Наименование показателя                     | Код стр. | 2013 г.   | 2014 г.   | 2015 г.   | 2016 г.   | 1 кв. 2017 | 1 кв. 2016 |
|---|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
|   |          | Сумма     | Сумма     | Сумма     | Сумма     | Сумма      | Сумма      |
| Выручка                                     | 2110     | 788 055   | 815 815   | 868 252   | 885 280   | 227 567    | 222 059    |
| Себестоимость                               | 2120     | - 776 248 | - 808 056 | - 889 183 | - 882 887 | - 263 150  | - 256 863  |
| Валовая прибыль (+) / убыток (-)            | 2100     | 11 807    | 7 759     | - 20 931  | 2 393     | - 35 583   | - 34 804   |
| Прибыль от продаж                           | 2200     | 11 807    | 7 759     | - 20 931  | 2 393     | - 35 583   | - 34 804   |
| Прочие доходы                               | 2340     | 2 164     | 15 062    | 131 034   | 12 003    | 2 059      | 1 399      |
| Прочие расходы                              | 2350     | - 12 974  | - 21 766  | - 109 773 | - 13 770  | - 5 458    | - 4 674    |
| Сальдо прочих доходов и расходов            | -        | - 10 810  | - 6 704   | 21 261    | - 1 767   | - 3 399    | - 3 275    |
| Прибыль (+) / убыток (-) до налогообложения | 2300     | 997       | 1 055     | 330       | 626       | - 38 982   | - 38 079   |
| Текущий налог на прибыль                    | 2410     | - 282     | - 324     | - 190     | - 243     |            |            |
| Изм. отложенных налоговых обязательств      | 2430     | - 17      | - 2       | 5         |           | - 1        |            |
| Изм. отложенных налоговых активов           | 2450     | 17        |           | - 5       |           | 7 774      | 7 713      |
| Прочее                                      | 2460     | - 161     | - 4       | - 2       | - 313     |            |            |
| Чистая прибыль                              | 2400     | 554       | 725       | 138       | 70        | - 31 209   | - 30 366   |

Источник: данные ОАО «Шатурская управляющая компания»

Динамика финансовых результатов ОАО «Шатурская управляющая компания» за 2013-2016 гг. и за 1 квартал 2017 года представлена далее на рисунке.

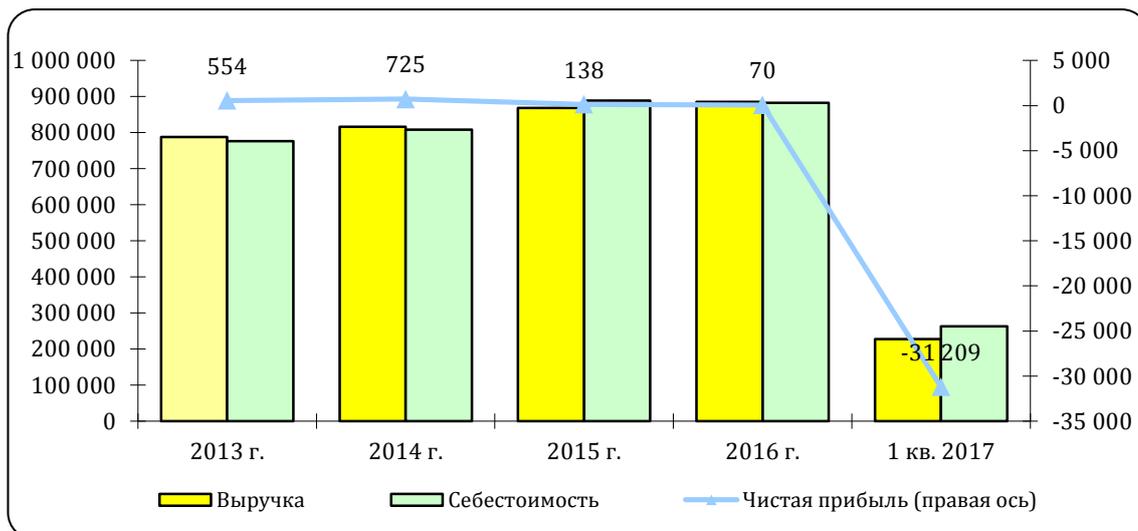


Рис. № 4. Динамика финансовых результатов ОАО «Шатурская управляющая компания», тыс. руб.

По итогам 2016 года выручка составила 885 280 тыс. рублей, прибыль от продаж — 2 393 тыс. руб., чистая прибыль — 70 тыс. руб.

По итогам 1 квартала 2017 года выручка составила 227 567 тыс. рублей, убыток от продаж — 35 583 тыс. руб., чистый убыток — 31 209 тыс. руб.

Стоит отметить, что убыток по итогам 1 квартала имеет циклический характер, т.е. повторяется из года в год. Это подтверждается данными 2016 года, по итогам 1 квартала которого также был получен убыток, а в годовом выражении была зафиксирована чистая прибыль. Связано данное обстоятельство с тем фактом, что основная часть платежей за оказываемые Обществом услуги поступает в конце года.

Деятельность ОАО «Шатурская управляющая компания» была прибыльна на протяжении всего анализируемого периода.

## АНАЛИЗ ДОХОДОВ

По состоянию на дату оценки, выручка Общества формируется из оказания следующих услуг:

- коммунальные услуги населению и юридическим лицам;
- услуги по техническому содержанию жилищного фонда;
- прочие услуги.

Далее в таблице представлена выручка в разрезе оказываемых услуг.

Таблица 12. Расшифровка выручки ОАО «Шатурская управляющая компания», тыс. руб.

| Показатель  | 2013     | 2014     | 2015     | 2016     | 1 кв. 2017 |
|---|----------|----------|----------|----------|------------|
|   | значение | значение | значение | значение | значение   |
| Выручка, в т.ч.:                                  | 788 055  | 815 815  | 868 252  | 885 280  | 227 567    |
| Коммунальные услуги населению и юридическим лицам | 524 315  | 554 755  | 604 985  | 708 177  | 162 917    |
| Услуги по техническому содержанию жилищного фонда | 221 350  | 234 985  | 243 219  | 169 528  | 63 163     |
| Капитальный ремонт жилищного фонда                | 12 346   | 358      | -        | -        | -          |
| Прочие  | 30 044   | 25 717   | 20 048   | 7 575    | 1 487      |

Источник: данные ОАО «Шатурская управляющая компания»

Таблица 13. Расшифровка выручки ОАО «Шатурская управляющая компания», %

| Показатель  | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 1 кв. 2017 |
|---|--------|--------|--------|--------|------------|
|   | %      | %      | %      | %      | %          |
| Выручка, в т.ч.:                                  | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0%     |
| Коммунальные услуги населению и юридическим лицам | 66,5%  | 68,0%  | 69,7%  | 80,0%  | 71,6%      |
| Услуги по техническому содержанию жилищного фонда | 28,1%  | 28,8%  | 28,0%  | 19,1%  | 27,8%      |
| Капитальный ремонт жилищного фонда                | 1,6%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%   | 0,0%       |
| Прочие  | 3,8%   | 3,2%   | 2,3%   | 0,9%   | 0,7%       |

Источник: данные ОАО «Шатурская управляющая компания»

Необходимо отметить, что прогнозные данные Общества в распоряжение Оценщика не предоставлены.

## АНАЛИЗ РАСХОДОВ

Расшифровки себестоимости ОАО «Шатурская управляющая компания» по элементам затрат приведены в таблицах ниже.

Таблица 14. Себестоимость по элементам затрат ОАО «Шатурская управляющая компания», тыс. руб.

| Показатель                             | 2013     | 2014     | 2015     | 2016     | 1 кв. 2017 |
|--|----------|----------|----------|----------|------------|
|  | значение | значение | значение | значение | значение   |
| Себестоимость реализованной продукции: | 776 248  | 808 056  | 889 183  | 882 887  | 263 150    |
| Материальные затраты                   | 629 358  | 650 703  | 709 909  | 700 852  | 211 660    |
| Расходы на оплату труда                | 106 893  | 118 551  | 132 991  | 137 428  | 33 585     |
| Отчисления на социальные нужды         | 31 712   | 34 584   | 39 756   | 37 939   | 10 050     |
| Амортизация                            | 1 343    | 1 690    | 1 885    | 1 967    | 492        |
| Прочие затраты                         | 6 942    | 2 528    | 4 642    | 4 701    | 7 363      |

Источник: данные ОАО «Шатурская управляющая компания»

Таблица 15. Себестоимость по элементам затрат ОАО «Шатурская управляющая компания», %

| Показатель                             | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 1 кв. 2017 |
|--|--------|--------|--------|--------|------------|
|  | %      | %      | %      | %      | %          |
| Себестоимость реализованной продукции: | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0% | 100,0%     |
| Материальные затраты                   | 81,1%  | 80,5%  | 79,8%  | 79,4%  | 80,4%      |
| Расходы на оплату труда                | 13,8%  | 14,7%  | 15,0%  | 15,6%  | 12,8%      |
| Отчисления на социальные нужды         | 4,1%   | 4,3%   | 4,5%   | 4,3%   | 3,8%       |
| Амортизация                            | 0,2%   | 0,2%   | 0,2%   | 0,2%   | 0,2%       |
| Прочие затраты                         | 0,9%   | 0,3%   | 0,5%   | 0,5%   | 2,8%       |

Источник: данные ОАО «Шатурская управляющая компания»

В анализируемом периоде основную долю занимали материальные затраты. Структура себестоимости по элементам затрат с 2013 года оставалась практически неизменной.

## АНАЛИЗ ПРОЧЕЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В анализируемом периоде прочая деятельность предприятия преимущественно убыточна. Сальдо прочих доходов и расходов в анализируемом периоде колебалось, и в период с 2013 по 2016 гг. составляло от -1,37% до 2,45% от выручки. Расшифровка прочих доходов и расходов ОАО «Шатурская управляющая компания» представлена в таблицах далее.

Таблица 16. Расшифровка прочих доходов ОАО «Шатурская управляющая компания», тыс. руб.

| Показатель  | 2013     | 2014     | 2015     | 2016     | 1 кв. 2017 |
|---|----------|----------|----------|----------|------------|
|   | значение | значение | значение | значение | значение   |
| Прочие доходы, в том числе:                                       | 2 164    | 15 062   | 131 034  | 12 003   | 2 059      |
| Доходы от восстановления резерва                                  | 0        | 75       | 5 245    | 9 011    | 301        |
| Госпошлина, пени  | 292      | 707      | 1 127    | 978      | 559        |
| Доходы от предоставления имущества в аренду                       | 551      | 728      | 742      | 882      | 226        |
| Доходы от продажи ТМЦ   | 31       | 13       | 82       | 95       | 7          |
| Доходы, связанные с реализацией основных средств                  | 442      | 47       | 34       | 42       | 0          |
| Доходы от реализации прав в рамках осуществления финансовых услуг | 0        | 11 082   | 99 577   | 0        | 0          |
| Прочие  | 848      | 2 410    | 24 227   | 995      | 966        |

Источник: данные ОАО «Шатурская управляющая компания»

Таблица 17. Расшифровка прочих расходов ОАО «Шатурская управляющая компания», тыс. руб.

| Показатель   | 2013     | 2014     | 2015     | 2016     | 1 кв. 2017 |
|--|----------|----------|----------|----------|------------|
|  | значение | значение | значение | значение | значение   |
| Прочие расходы, в том числе:   | 12 974   | 21 766   | 109 773  | 13 770   | 5 458      |
| Резерв по сомнительным долгам  | 8 819    | 7 320    | 5 987    | 10 786   | 3 944      |
| Резерв предстоящих расходов  | 1 121    | 0        | 0        | 0        | 0          |
| Налоги   | 923      | 1 269    | 1 000    | 1 489    | 0          |
| Услуги банков, комиссионное вознаграждение   | 447      | 458      | 398      | 377      | 100        |
| Материальный ущерб   | 435      | 897      | 169      | 269      | 218        |
| Выплаты профсоюзу  | 174      | 217      | 229      | 225      | 50         |
| Материальная помощь работникам   | 35       | 90       | 149      | 125      | 37         |
| Судебные расходы   | 41       | 0        | 102      | 96       | 573        |
| Штраф (адм. наказание)   | 0        | 16       | 98       | 0        | 25         |
| Себестоимость проданных ТМЦ  | 22       | 13       | 68       | 54       | 8          |
| Расходы на имущество, сдаваемое в аренду   | 55       | 58       | 50       | 38       | 12         |
| Расходы, связанные с реализацией основных средств                                  | 432      | 60       | 12       | 0        | 0          |
| Расходы, связанные с реализацией прав требования, как реализацией финансовых услуг | 0        | 11 082   | 99 577   | 0        | 0          |
| Прочие   | 470      | 286      | 1 934    | 1 800    | 491        |

Источник: данные ОАО «Шатурская управляющая компания»

Таблица 18. Сальдо прочих доходов и расходов ОАО «Шатурская управляющая компания», тыс. руб.

| Показатель                               | Ед. изм   | 2013     | 2014     | 2015     | 2016     | 1 кв. 2017 |
|--|-----------|----------|----------|----------|----------|------------|
|  |           | значение | значение | значение | значение | значение   |
| Сальдо прочих доходов и расходов:        | тыс. руб. | -10 810  | -6 704   | 21 261   | -1 767   | -3 399     |
| Доля прочих доходов и расходов в выручке | %         | -1,37%   | -0,82%   | 2,45%    | -0,20%   | -1,49%     |

Источник: данные ОАО «Шатурская управляющая компания»

## ОБЩИЕ ВЫВОДЫ

По итогам анализа отчета о прибылях и убытках компании можно сделать следующие выводы:

- ❑ Деятельность ОАО «Шатурская управляющая компания» в течение всего анализируемого периода приносила прибыль.
- ❑ По итогам 2016 года выручка Общества составила 885 280 тыс. руб., чистая прибыль — 70 тыс. руб.
- ❑ На протяжении всего анализируемого периода наибольшую долю выручки приносило оказание коммунальных услуг населению и юридическим лицам.
- ❑ Структура себестоимости по элементам затрат с 2013 года остается практически неизменной.

## 9.4. АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Анализ финансовых коэффициентов предприятия проводится для выявления сильных и слабых сторон данного бизнеса, диспропорции в структуре капитала, определения уровня риска, связанного с инвестированием средств в данный бизнес и пр.

Значения финансовых коэффициентов, рассчитанные по данным финансовой отчетности ОАО «Шатурская управляющая компания», приведены далее в таблице.

Таблица 19. Расчет показателей финансово-хозяйственной деятельности  
ОАО «Шатурская управляющая компания»

| № п.п.   | Показатели                                   | Норматив/ед. | 31.12.2012 | 31.12.2013 | 31.12.2014 | 31.12.2015 | 31.12.2016 | 31.03.2017 |
|--|--|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>I ПОКАЗАТЕЛИ ЛИКВИДНОСТИ</b>                            |  |              |            |            |            |            |            |            |
| 1  | Коэффициент абсолютной ликвидности           | 0,2-0,3      | 0,03       | 0,04       | 0,03       | 0,03       | 0,07       | 0,02       |
| 2  | Коэффициент быстрой ликвидности              | >1           | 1,08       | 1,07       | 1,06       | 1,07       | 1,06       | 0,91       |
| 3  | Коэффициент текущей ликвидности              | >2           | 1,10       | 1,08       | 1,08       | 1,09       | 1,08       | 0,93       |
| <b>II ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ</b>               |  |              |            |            |            |            |            |            |
| 1  | Коэффициент финансовой независимости         | >0,5         | 0,15       | 0,14       | 0,14       | 0,16       | 0,12       | 0,01       |
| 2  | Коэффициент финансирования                   | >1           | 0,18       | 0,16       | 0,16       | 0,19       | 0,14       | 0,01       |
| <b>III ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ (ОБОРАЧИВАЕМОСТИ)</b> |  |              |            |            |            |            |            |            |
| 1  | Оборачиваемость запасов                      | дней         |            | 2          | 2          | 2          | 2          | 1          |
| 2  | Оборачиваемость дебиторской задолженности    | дней         |            | 94         | 96         | 85         | 86         | 95         |
| 3  | Оборачиваемость отложенных налоговых активов | дней         |            | 0          | 0          | 0          | 0          | 3          |
| 4  | Оборачиваемость кредиторской задолженности   | дней         |            | 88         | 90         | 77         | 82         | 84         |
| <b>IV ПОКАЗАТЕЛИ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ</b>                        |  |              |            |            |            |            |            |            |
| 1  | Рентабельность продукции                     | -            |            | 1,5%       | 1,0%       | -2,4%      | 0,3%       | -15,6%     |
| 2  | Рентабельность активов                       | -            |            | 0,2%       | 0,3%       | 0,1%       | 0,0%       | -10,9%     |
| 3  | Рентабельность собственного капитала         | -            |            | 1,7%       | 2,1%       | 0,4%       | 0,2%       | -1598,8%   |

Источник: данные ОАО «Шатурская управляющая компания»

Обобщенные выводы по показателям финансово-хозяйственной деятельности предприятия сведены в общую аналитическую таблицу.

Таблица 20. Выводы по показателям финансово-хозяйственной деятельности  
ОАО «Шатурская управляющая компания»

| Показатели                    | Динамика показателя         | Соответствие норме на дату оценки | Выводы  |
|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---|
| <b>ПОКАЗАТЕЛИ ЛИКВИДНОСТИ</b> |                             |                                   |   |
| Абсолютной ликвидности        | разнонаправленные колебания | нет                               | Коэффициент абсолютной ликвидности не соответствует нормативу и показывает, что данное предприятие не сможет покрыть свои текущие обязательства только за счет денежных средств и их эквивалентов.<br>Коэффициент быстрой ликвидности не соответствует нормативному показателю и показывает, что предприятие не сможет покрыть свои обязательства за счет денежных средств и дебиторской задолженности по состоянию на дату оценки.<br>Коэффициент текущей ликвидности не соответствует нормативному показателю и показывает, что предприятие не способно погасить свои краткосрочные обязательства за счет всех оборотных активов.<br>Стоит отметить, что показатели ликвидности, рассчитанные по состоянию на 31.03.2017, по мнению Оценщика, не в полной мере отражают реальное положение дел в силу цикличности поступления платежей. |
| Быстрой ликвидности           | разнонаправленные колебания | нет                               |   |
| Текущей ликвидности           | разнонаправленные колебания | нет                               |   |

| Показатели                                 | Динамика показателя                           | Соответствие норме на дату оценки | Выводы   |
|--|---|-----------------------------------|--|
| <b>ПОКАЗАТЕЛИ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ</b>  |   |                                   |  |
| Финансовой независимости (автономии)       | разнонаправленные колебания                   | нет                               | Коэффициент автономии не соответствует нормативному показателю и говорит о том, что большинство активов организации покрываются не за счет собственного капитала, а за счет заемных средств. Коэффициент финансирования также не соответствует нормативному показателю и меньше 1, показывая тем самым, что большая часть имущества сформирована за счет заемных средств, что свидетельствует об опасности снижения платежеспособности |
| Коэффициент финансирования                 | разнонаправленные колебания                   |                                   |  |
| <b>ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ</b>       |   |                                   |  |
| Оборачиваемость запасов                    | ускорение                                     | -                                 | Ускорение оборачиваемости запасов, дебиторской и кредиторской задолженности связано с увеличением выручки и себестоимости в течение анализируемого периода.  |
| Оборачиваемость дебиторской задолженности  | ускорение на фоне разнонаправленных колебаний | -                                 |  |
| Оборачиваемость кредиторской задолженности | ускорение на фоне разнонаправленных колебаний | -                                 |  |
| <b>ПОКАЗАТЕЛИ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ</b>           |   |                                   |  |
| Рентабельность продукции                   | разнонаправленные колебания                   | -                                 | Показатели рентабельности демонстрируют эффективность использования средств предприятия, в данном случае эффективность: активов, собственного капитала, долю прибыли в заработанном рубле  |
| Рентабельность активов                     | разнонаправленные колебания                   | -                                 |  |
| Рентабельность собственного капитала       | разнонаправленные колебания                   | -                                 |  |

*Источник: расчеты Оценщика*

## 9.5. ВЫВОДЫ

Проведенный анализ дал возможность оценить финансовое положение компании, имущественное состояние, степень предпринимательского риска, достаточность капитала для текущей деятельности и долгосрочных инвестиций, потребность в дополнительных источниках финансирования, способность к наращиванию капитала, рациональность использования заемных средств и эффективность деятельности компании.

В целом, на основании проведенного анализа можно сделать следующие выводы:

- ❑ По состоянию на 31.03.2017 валюта баланса ОАО «Шатурская управляющая компания» составляет 287 254 тыс. руб.
- ❑ По состоянию на дату оценки активы Общества на 7,7% (22 254 тыс. руб.) сформированы за счет внеоборотных средств и на 92,3% (265 000 тыс. руб.) — за счет оборотных средств.
- ❑ Пассивы по состоянию на дату оценки на 0,7% (1 952 тыс. руб.) сформированы собственными средствами, на 99,3% (285 303 тыс. руб.) — заемными средствами.
- ❑ Деятельность ОАО «Шатурская управляющая компания» в течение всего анализируемого периода приносила прибыль.
- ❑ По итогам 2016 года выручка Общества составила 885 280 тыс. руб., чистая прибыль — 70 тыс. руб.
- ❑ На протяжении всего анализируемого периода наибольшую долю выручки приносило оказание коммунальных услуг населению и юридическим лицам.
- ❑ Структура себестоимости по элементам затрат с 2013 года остается практически неизменной.

---

## 10. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

---

### 10.1. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

---

Согласно п. 7 ФСО № 1, 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.

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 18 ФСО № 1, затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 11 ФСО № 8, в рамках затратного подхода определяется стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая). Согласно распространенной оценочной практике, в первом случае — это метод чистых активов, во втором — метод ликвидационной стоимости.

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

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов затратного подхода следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- ❑ изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
- ❑ выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;
- ❑ рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- ❑ провести расчет стоимости объекта оценки.

## СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 12, 13 ФСО № 1, сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Согласно п. 10 ФСО № 8, в рамках сравнительного подхода определяется стоимость акций на основе информации о ценах сделок с акциями с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями организации, ведущей бизнес.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов сравнительного подхода следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;
- выбрать мультипликаторы, которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки;
- провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;
- рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам;
- провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес;
- в случае наличия информации о ценах сделок с акциями организации, ведущей бизнес, произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

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

При применении сравнительного подхода также возможно использовать математические и иные методы моделирования стоимости.

## ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Согласно пп. 15, 16 ФСО № 1, доходный подход — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 9 ФСО № 8, в рамках доходного подхода определяется стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов доходного подхода следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- выбрать метод проведения оценки объекта оценки, связывающий стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес;
- определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период);
- на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;
- определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки;
- если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость;
- провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;
- провести расчет стоимости объекта оценки.

## 10.2. ПРОЦЕДУРА СОГЛАСОВАНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

---

Согласно п. 25. ФСО № 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.

В случае определения стоимости не 100%-го пакета акций предприятия, необходимо определить степень влияния на стоимость этого пакета/доли факта контрольности или неконтрольности последней, а также воздействия на эту стоимость степени ликвидности акций организации, ведущий бизнес.

К факторам, влияющим на стоимость пакета (доли), можно отнести:

- размер пакета (контрольный, неконтрольный, блокирующий). Стоимость одной акции в контрольном пакете самая высокая, ниже она будет в блокирующем пакете и еще ниже — в неконтрольном. Такое отличие в стоимости акций объясняется наличием прав, которыми обладают акционеры соответствующего пакета. Кроме того, имеются исследования, которые указывают на различие в оценках неконтрольных пакетов акций разной величины: чем больше величина пакета, тем выше премия за крупные миноритарные пакеты;
- степень ликвидности акций;

- ❑ тип акционерного общества — влияние на стоимость пакета вследствие наличия возможности у общества котировать свои акции на фондовом рынке;
- ❑ наличие привилегированных акций. В соответствии с действующим ФЗ «Об акционерных обществах» привилегированные акции могут конвертироваться в обыкновенные, если по ним не были выплачены или были выплачены не полностью дивиденды. Такое обстоятельство может привести к потере соответствующим пакетом своих прав (например, абсолютного контроля);
- ❑ распределение акций между другими акционерами. Важным фактором является понимание распределения акций (долей) между другими владельцами. Не всегда неконтрольный пакет является таковым. Если остальные акции поровну распределены между двумя оставшимися владельцами и они при этом при принятии решений на собрании акционеров расходятся во взглядах по тем или иным вопросам управления общества, то такой пакет будет блокирующим и одна акция в таком пакете будет стоить существенно выше, чем в неконтрольном;
- ❑ особые условия для обществ с ограниченной ответственностью. В соответствии с ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» величина долей в ООО для принятия тех или иных решений отличается от величин пакетов акций в АО, что необходимо учитывать при оценке долей в обществах с ограниченной ответственностью.

ФСО № 8 не регламентируют применение указанных выше поправок, но при этом указывают, что оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину (п. 12).

Таким образом, для получения итоговой величины стоимости в процессе оценки бизнеса организации в зависимости от размера пакета акций учитываются:

- ❑ поправка на уровень контроля;
- ❑ поправка на уровень ликвидности.

## ПОПРАВКА НА УРОВЕНЬ КОНТРОЛЯ

Премия за контроль представляет собой надбавку к стоимости, которую готов заплатить потенциальный инвестор для получения права участвовать в управлении компанией — определять направления его социально-экономического развития, решать вопросы о назначении высшего менеджмента, внесения изменений в уставные документы, распределении чистой прибыли, выборе поставщиков и иных контрагентов и т.д.

Действующее российское законодательство не определяет понятия «контрольный пакет» и «миноритарный пакет». Суть этого понятия можно установить косвенным образом. В соответствии со ст. 6 Закона «Об акционерных обществах» контроль над акционерным обществом может осуществляться в случае «...преобладающего участия в его уставном капитале» и, как следствие, наличия возможности определять решения, принимаемые таким обществом.

Рассмотрение уровня контроля по материалам статьи Синогейкиной Е.Г. «Классификация пакетов акций и анализ их влияния на стоимость» представлено далее в таблице<sup>6</sup>.

<sup>6</sup> Синогейкина Е.Г. «Классификация пакетов акций и анализ их влияния на стоимость», Вопросы оценки № 4, 2002 г.

Таблица 21. Классификация пакетов акций

| Величина пакета акций |               | Уровень контроля  |
|-----------------------|---------------|---|
| от                    | до            |   |
| 75%                   | 100%          | Абсолютный контроль. Собственник пакета имеет возможность принимать весь спектр решений, вплоть до ликвидации организации                                       |
| 50% + 1 акция         | 75% — 1 акция | Операционный контроль (высокий уровень). Собственник пакета имеет простое большинство голосов, что является достаточным для принятия значительной части решений |
| 25% + 1 акция         | 50%           | Средний уровень контроля. Блокирующий пакет. Собственник имеет возможность блокировать решения совета директоров  |
| 10%                   | 25%           | Низкий уровень контроля. Собственник пакета имеет возможность участия в работе совета директоров  |
| Менее 1 %             | 10% — 1 акция | Отсутствие элементов контроля   |

Скидка на неконтрольный характер пакета является производной от премии за контроль. Эта тенденция основана на эмпирических данных.

$$K_{\text{контр}} = 1 - 1 / (1 + \text{Премия за контроль})^7$$

Размер среднего диапазона премии за контроль для отечественного рынка был определен на основе анализа данных российского рынка<sup>8</sup>. В ходе исследования была проанализирована информация о сделках купли-продажи пакетов акций, о слияниях и поглощениях на российском рынке в период с июля 2005 г. по февраль 2008 г., а также информация российского фондового рынка за этот период. Заключительная выборка, по которой проводились окончательные расчеты, составила около 130 сделок. В результате исследования средний уровень премии за контроль лежит в диапазоне от 30 до 60%, а величина скидки за размер пакета составляет 25–35%.

Ниже приведены величины премий и скидок за контроль (на неконтроль) по данным информационного агентства Bloomberg о сделках M&A.<sup>9</sup>

Таблица 22. Данные информационного агентства Bloomberg

| Размер пакета (включая нижнюю границу диапазона), % | Премия от 1 акции до пакета | Премия от пакета до 100% | Скидка от пакета до 1 акции | Скидка от 100% до пакета |
|---|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| 1 акция   | 0,00%                       | 26,46%                   | 0,00%                       | 20,92%                   |
| 0-1%  | 3,98%                       | 21,62%                   | 3,83%                       | 17,78%                   |
| 1-10%   | 4,46%                       | 21,06%                   | 4,27%                       | 17,40%                   |
| 10-25%  | 10,71%                      | 14,23%                   | 9,67%                       | 12,46%                   |
| 25-50%  | 15,23%                      | 9,75%                    | 13,22%                      | 8,88%                    |
| 50-75%  | 15,68%                      | 9,32%                    | 13,55%                      | 8,52%                    |
| 75-100%   | 23,81%                      | 2,14%                    | 19,23%                      | 2,10%                    |
| 100%  | 26,46%                      | 0,00%                    | 20,92%                      | 0,00%                    |

## ПОПРАВКА НА УРОВЕНЬ ЛИКВИДНОСТИ

Ликвидность — способность актива быть быстро проданным и превращенным в денежные средства без существенных потерь для держателей.

Понятие «Скидка на недостаточную ликвидность» определяется как «абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости доли собственного капитала бизнеса, которая отражает недостаточную ликвидность ее ценных бумаг». В нашей стране на сегодняшний день отсутствует достоверная статистика относительно средних, характерных величин скидки на недостаток ликвидности. Поэтому аналитики рынка, часто вынуждены опираться на данные зарубежных исследований.

В обычной практике оценки скидки на недостаточную ликвидность варьируются в диапазоне от 23% до 45%. Указанный диапазон приводится, в частности, в Руководстве

<sup>7</sup> Шеннон П. Пратт «Оценка бизнеса. Скидки и премии» — Москва.: ЗАО «Квинто-Менеджмент», 2005 г.

<sup>8</sup> Евстафьева Е., Федотова М. «Премия за контроль и скидка за размер пакета: практическое применение отечественной статистики», Экономические стратегии, № 2, 2008 г.

<sup>9</sup> IABloomberg

по оценке стоимости бизнеса».<sup>10</sup>А. Дамодаран предлагает в качестве базового уровня скидки величину 25%.

Для расчета скидки на недостаточную ликвидность возможно использовать подход, основанный на определении спреда между ценой продажи и ценой покупки акций.<sup>11</sup>

На основе статистического исследования, проведенного У. Силбером в 1991 году и направленного на исследование величины скидки за недостаток ликвидности для ограниченных в обращении акций, А. Дамодаран провел анализ параметров модели для расчета скидки на основе спреда между ценой продажи и ценой покупки акций. Для этого были выявлены зависимости спреда от показателей, которые можно измерить для закрытого (малого) предприятия — выручки, прибыльности и ряда других. Объем торговли по акциям для данной модели представлен как независимая переменная и приравнена к нулю для закрытых компаний.

По результатам исследований акций, входящих в Nasdaq, была получена следующая зависимость<sup>12</sup>:

$$S = 0,145 - 0,0022 * \lg REV - 0,015 * DERN - 0,016 \frac{CASH}{EV} - 0,11 \frac{T}{EV}$$

где: S — спред;  
REV — годовая выручка;  
DERN — скидка за доходность (discount for earnings), которая равна «1» в случае положительной чистой прибыли за последний заверченный финансовый год и «0» в случае отрицательной чистой прибыли;  
CASH — денежные средства;  
EV — стоимость компании;  
T — объем торговли акциями за месяц («0» для организаций, не котирующихся на бирже).

Также необходимо отметить, что учет фактора ликвидности «существенен лишь для инвестора, который не приобретает контроля над предприятием».<sup>13</sup> Оценивая крупный пакет акций, обеспечивающий контроль над предприятием, фактором ликвидности можно вообще пренебречь, так как контролирующей компанию инвестор приобретает возможность по-иному, в случае необходимости, извлечь свои средства.

### 10.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДАХ К ОЦЕНКЕ

---

#### ПРИМЕНЯЕМЫЕ ПОДХОДЫ

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки применяются затратный (метод чистых активов) и доходный (метод дисконтирования денежных потоков) подходы.

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода представлено в соответствующем разделе Отчета.

#### ПРИМЕНЕНИЕ СКИДОК И ПРЕМИЙ

Объектом оценки в данном случае является 16 473 000 обыкновенных именных акций ОАО «Шатурская управляющая компания» — 51% пакет акций Общества. Учитывая

---

<sup>10</sup>Д.Фишмен, Ш.Пратт, К.Уилсон. Руководство по оценке стоимости бизнеса, М., Квинто-Консалтинг, 2000 г.

<sup>11</sup>Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. – 3-е изд. – М.:Альпина Бизнес-Букс, 2006 г. – с. 909.

<sup>12</sup> <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/liqdisc.xls>

<sup>13</sup>Валдайцев С.В. Оценка бизнеса: учеб. - 2-е издание, перераб. и доп. - М.: ТК Велби, изд-во Проспект, 2008 г., стр. 119

степень контроля оцениваемого пакета акций, при переходе от стоимости акции в составе 100% пакет акций к стоимости акции в составе Объекта оценки применяется скидка в размере 8,52%.

Скидка на неликвидность не применяется, поскольку факторы, отрицательно влияющие на ликвидность объекта оценки, по мнению Оценщика, отсутствуют.

---

## 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

---

Согласно п. 18 ФСО № 1, затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Согласно п. 11 ФСО № 8, в рамках затратного подхода определяется стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

Предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, отсутствуют, поэтому Оценщики применяют метод чистых активов.

Ниже приведена характеристика активов и обязательств, участвующих в расчете, и обоснование проведенных корректировок.

### 11.1. АКТИВЫ, ПРИНИМАЕМЫЕ К РАСЧЕТУ

---

#### КОД СТР. 1150 «ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА»

Основные средства ОАО «Шатурская управляющая компания» на дату оценки составляют 14 286 тыс. руб.

Подробное описание и расчет рыночной стоимости основных средств Общества представлены в Приложении 1 настоящего Отчета.

*Значение по стр. 1150 «Основные средства» для расчета рыночной стоимости ОАО «Шатурская управляющая компания» принято Оценщиком равным 27 715 тыс. руб.*

#### КОД СТР. 1180 «ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ»

Отложенные налоговые активы по состоянию на 31.03.2017 г. составляют 3 975 тыс. руб.

Под отложенным налоговым активом (пункт 14 ПБУ 18/02) понимается та часть отложенного налога на прибыль, приводящая к уменьшению налога на прибыль, который организация должна уплатить в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах. Отложенные налоговые активы появляются только тогда, когда возникают вычитаемые временные разницы, и они есть не что иное, как произведение вычитаемых временных разниц на ставку налога на прибыль.

В следующем или следующих отчетных периодах, когда будет происходить уменьшение суммы вычитаемых временных разниц, соответственно будет уменьшаться и сумма отложенных налоговых активов.

Обществом не предоставлена расшифровка отложенных налоговых активов, а также предполагаемые графики уменьшения сумм, поэтому корректировка не производилась.

*Значение по стр. 1180 «Отложенные налоговые активы» для расчета рыночной стоимости ОАО «Шатурская управляющая компания» принято Оценщиком равным 7 969 тыс. руб.*

#### КОД СТР. 1210 «ЗАПАСЫ»

Статья «Запасы» на 31.03.2017 г. составляет 4 160 тыс. руб. Неликвидные и устаревшие материально-производственные запасы у Общества отсутствуют.

За 2013-2016 гг. оборачиваемость сырья и материалов составила в среднем 2 дня (см. раздел 9.4 настоящего Отчета), что свидетельствует о высокой скорости потребления сырья и материалов в производственном процессе, поэтому данный вид запасов не корректировался.

Значение по стр. 1210 «Запасы» для расчета рыночной стоимости ОАО «Шатурская управляющая компания» принято Оценщиком равным 4 160 тыс. руб.

#### КОД СТР. 1230 «ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ»

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.03.2017 г. составляет 254 842 тыс. руб.

Согласно предоставленным данным, дебиторская задолженность нереальная к взысканию составляет 16 255 тыс. руб. Оценщик принял решение уменьшить подлежащую корректировке сумму на эту величину.

Корректировка стоимости дебиторской задолженности производится по формуле дисконтирования:

$$TC_{дз} = \frac{BC_{дз}}{(1 + i)^n},$$

где:  $TC_{дз}$  — текущая (скорректированная) стоимость дебиторской задолженности;

$BC_{дз}$  — балансовая стоимость дебиторской задолженности без учета нереальной к взысканию задолженности;

$n$  — период дисконтирования (в годах);

$i$  — ставка дисконтирования, применяемая для расчета текущей стоимости актива (в % годовых).

Корректировка стоимости производится с учетом следующих факторов:

- период дисконтирования принимается равным среднему периоду оборота дебиторской задолженности за период с 2013 года по 1 кв. 2017 года. — 91 день (подробнее см. раздел 9.4 настоящего Отчета);
- в качестве ставки дисконтирования принимается процентная ставка по кредитам, выданным нефинансовым организациям в рублях на срок от 91 до 180 дней в марте 2017 г., ставка — 12,80%<sup>14</sup>.

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности представлен далее в таблице.

Таблица 23. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности, тыс. руб.

| Наименование показателя   | Значение |
|---|----------|
| Балансовая стоимость дебиторской задолженности                        | 254 842  |
| Балансовая стоимость дебиторской задолженности нереальной к взысканию | 16 255   |
| Период оборота, лет   | 0,250    |
| Ставка дисконтирования, %   | 12,80%   |
| Скорректированная стоимость   | 231 502  |

Источник информации: расчеты Оценщика

Значение по стр. 1230 «Дебиторская задолженность» для расчета рыночной стоимости ОАО «Шатурская управляющая компания» принято Оценщиком равным 231 502 тыс. руб.

#### КОД СТР. 1250 «ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА»

В этой строке отражены текущие остатки по счетам и в кассе предприятия. Корректировка по данному виду активов не проводится, поскольку денежные средства являются наиболее ликвидным активом, который может быть свободно реализован на открытом рынке.

<sup>14</sup> [http://www.cbr.ru/statistics/?PrtlId=int\\_rat](http://www.cbr.ru/statistics/?PrtlId=int_rat)

Значение по стр. 1250 «Денежные средства» для расчета рыночной стоимости ОАО «Шатурская управляющая компания» принято Оценщиком равным 5 998 тыс. руб.

Итого рыночная стоимость учитываемых активов, участвующих в расчетах, на дату оценки, составляет 277 345 тыс. руб.

## 11.2. ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ПРИНИМАЕМЫЕ К РАСЧЕТУ

### КОД СТР. 1420 «ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА»

Отложенные налоговые обязательства по состоянию на 31.03.2017 г. составляют 3 тыс. руб.

Отложенное налоговое обязательство - часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенное налоговое обязательство формируется тогда, когда возникают налогооблагаемые временные разницы (расходы в бухгалтерском учете меньше, чем в налоговом учете).

Обществом не предоставлена расшифровка отложенных налоговых обязательств, а также предполагаемые графики уменьшения сумм, поэтому корректировка не производилась.

Значение по стр. 1420 «Отложенные налоговые обязательства» для расчета рыночной стоимости ОАО «Шатурская управляющая компания» принято Оценщиком равным 3 тыс. руб.

### КОД СТР. 1520 «КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ»

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.03.2017 г. составляет 271 772 тыс. руб.

Корректировка стоимости производится по формуле дисконтирования с учетом следующих факторов:

- период дисконтирования текущей задолженности принимается равным среднему периоду оборота кредиторской задолженности за период с 2013 года по 1 кв. 2017 года. — 84 дня (подробнее см. раздел 9.4 настоящего Отчета);
- в качестве ставки дисконтирования текущей задолженности принимается процентная ставка по кредитам, выданным нефинансовым организациям в рублях на срок от 31 до 90 дней в марте 2017 г., ставка — 12,23%<sup>15</sup>.

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости кредиторской задолженности, тыс. руб.

| Наименование показателя                         | Значение |
|---|----------|
| Балансовая стоимость кредиторской задолженности | 271 772  |
| Период оборота, лет                             | 0,230    |
| Ставка дисконтирования текущей задолженности, % | 12,23%   |
| Скорректированная стоимость                     | 264 646  |

Источник: расчеты Оценщика

Значение по стр. 1520 «Кредиторская задолженность» для расчета рыночной стоимости ОАО «Шатурская управляющая компания» принято Оценщиком равным 264 646 тыс. руб.

<sup>15</sup> [http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int\\_rat](http://www.cbr.ru/statistics/?PrtId=int_rat)

## КОД СТР. 1540 «ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА»

Оценочные обязательства по состоянию на 31.03.2017 г. составляют 10 550 тыс. руб. Учитывая, что зарезервированные средства будут реализованы в ближайшем отчетном периоде в конкретных целях, корректировка не производилась.

*Значение по стр. 1540 «Оценочные обязательства» для расчета рыночной стоимости ОАО «Шатурская управляющая компания» принято Оценщиком равным 10 550 тыс. руб.*

Итого рыночная стоимость обязательств, участвующих в расчетах, на дату оценки составляет 275 199 тыс. руб.

### 11.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В результате проведения соответствующей корректировки статей баланса, получена разность между совокупной величиной активов и стоимостью обязательств. Результаты расчета стоимости 100% пакета акций ОАО «Шатурская управляющая компания» приведены далее в таблице.

Таблица 25. Расчет стоимости чистых активов ОАО «Шатурская управляющая компания», тыс. руб.

| Наименование показателя   | Балансовая стоимость, тыс. руб. | Рыночная стоимость, тыс. руб. |
|---|---------------------------------|-------------------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>   |                                 |                               |
| Основные средства   | 14 286                          | 27 715                        |
| Отложенные налоговые активы   | 7 969                           | 7 969                         |
| Запасы  | 4 160                           | 4 160                         |
| Дебиторская задолженность   | 254 842                         | 231 502                       |
| Денежные средства   | 5 998                           | 5 998                         |
| <b>ИТОГО АКТИВЫ, ПРИНИМАЕМЫЕ К РАСЧЕТУ</b>  | <b>287 255</b>                  | <b>277 345</b>                |
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>  |                                 |                               |
| Отложенные налоговые обязательства  | 3                               | 3                             |
| Кредиторская задолженность  | 271 772                         | 264 646                       |
| Оценочные обязательства   | 10 550                          | 10 550                        |
| <b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ПРИНИМАЕМЫЕ К РАСЧЕТУ</b>   | <b>282 325</b>                  | <b>275 199</b>                |
| <b>СТОИМОСТЬ ЧИСТЫХ АКТИВОВ</b>   | <b>4 930</b>                    | <b>2 146</b>                  |
| Стоимость собственного капитала (100% пакета акций), рассчитанная методом чистых активов до применения скидок, с учетом округления, тыс. руб. | 2 146                           |                               |

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Объектом оценки является 16 473 000 обыкновенных именных акций ОАО «Шатурская управляющая компания», которые составляют 51% пакет акций Общества.

В связи с этим целесообразно применение скидки на недостаток контроля в размере 8,52%, скидка на недостаток ликвидности не применяется. Расчет стоимости Объекта оценки представлен в таблице далее.

Таблица 26. Расчет стоимости Объекта оценки, тыс. руб.

|   |            |
|---|------------|
| Стоимость собственного капитала (100% пакета акций), рассчитанная методом чистых активов до применения скидок, с учетом округления, тыс. руб. | 2 146      |
| Общее количество акций, шт.   | 32 300 000 |
| Количество акций в составе Объекта оценки, шт.  | 16 473 000 |
| Скидка на недостаток контроля, %  | 8,52%      |
| Стоимость Объекта оценки, тыс. руб.   | 1 000      |

#### 11.4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

---

Таким образом, определено, что стоимость 16 473 000 обыкновенных именных акций ОАО «Шатурская управляющая компания», рассчитанная затратным подходом, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления,

1 000 000 рублей  
(Один миллион) рублей.

---

## 12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

---

Согласно ФСО №1, ст. 22 сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Таким образом, необходимо выполнение следующих условий:

- наличие достаточного количества предприятий-аналогов, по которым известна цена сделки/предложения, совершенной с их акциями или акции которых обращаются на фондовом рынке;
- имеется достаточная и достоверная информация по элементам сравнения предприятий;
- имеется достаточная и достоверная информация для проведения корректировок на различия в значениях элементов сравнения предприятий.

Для реализации сравнительного подхода в рамках настоящего отчета был произведен сбор и анализ информации о сделках с акциями (долями в уставном капитале) и предложениях о продаже акций (долей в уставном капитале) схожих по виду деятельности компаний на биржевом и внебиржевом рынках.

Основным видом деятельности ОАО «Шатурская управляющая компания» является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Анализ биржевого рынка показал, что среди инструментов основных отечественных торговых площадок (Московская биржа) по состоянию на дату оценки отсутствуют акции компаний, занимающихся аналогичным с ОАО «Шатурская управляющая компания» видом деятельности. Таким образом, использование метода рынка капитала в рамках настоящего отчета не является возможным.

Анализ специализированных сайтов и периодических изданий (база данных ФАУГИ, АК&М, М&А) показал отсутствие за последние два года по отношению к дате оценки информации о сделках с акциями компаний, которые можно было бы рассматривать в качестве аналогов. Отсутствие данной информации не позволяет использовать метод сделок в рамках сравнительного подхода.

В связи с вышесказанным, Оценщик считает невозможным применение сравнительного подхода в рамках настоящей работы.

---

## 13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

---

Метод дисконтирования денежных потоков позволяет определить стоимость предприятия приведением стоимости ожидаемых будущих доходов и расходов предприятия к оценке их стоимости в настоящее время.

В данном случае применяется метод дисконтирования денежных потоков (DCF). Выбор данной методики расчета обусловлен неравномерностью денежных потоков в период после даты определения стоимости.

Методика расчета стоимости бизнеса методом дисконтирования денежных потоков осуществляется в следующей последовательности:

- выбор типа денежного потока;
- анализ ретроспективных потоков доходов и их прогнозирование на будущие периоды;
- анализ потока расходов и их прогноз;
- прогнозирование инвестиций (капитальных вложений) и собственного оборотного капитала;
- расчет ставки дисконтирования;
- расчет терминальной стоимости (реверсии) предприятия в постпрогнозный период (методом расчета ликвидационной стоимости чистых активов или по модели Гордона);
- расчет текущей стоимости предприятия путем суммирования приведенных денежных потоков по выбранной ставке прогнозного периода и стоимости предприятия (реверсии) в постпрогнозном периоде;
- внесение итоговых поправок.

### 13.1. ВЫБОР ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА

---

В качестве дохода в расчетах могут быть использованы чистая или балансовая прибыль, потенциальные или фактические дивиденды, денежный поток. Под денежным потоком понимается разница между притоком и оттоком денежных средств на предприятии за определенный период.

При использовании рассматриваемого метода следует определить, какой денежный поток использовать. Выделяют следующие типы денежного потока:

- денежный поток для собственного капитала;
- бездолговой денежный поток (поток для инвестированного капитала).

На основе денежного потока для собственного капитала определяется стоимость собственных средств компании. Расчет, в основе которого лежит денежный поток для инвестированного капитала, позволяет определить суммарную стоимость собственного и заемного капитала компании.

При расчете рыночной стоимости 100% уставного капитала ОАО «Шатурская управляющая компания» был сформирован денежный поток на собственный капитал, так как в предыдущие периоды предприятие не использовало заемные средства.

Бездолговой денежный поток (БДП) на собственный капитал определяется по следующей формуле:

$$\text{БДП} = \text{НОРАТ} + \text{А} - \text{К} - \text{ДСОК},$$

где: БДП — чистый денежный поток;  
 НОРАТ — чистая операционная прибыль;  
 А — амортизация;  
 К — капиталовложения;  
 ДСОК — изменение собственного оборотного капитала.

В свою очередь, чистая операционная прибыль рассчитывается следующим образом:

$$\text{НОРАТ} = \text{В} - \text{С} - \text{КР} - \text{УР} + \text{СП} - \text{НП},$$

где: В — выручка;  
 С — себестоимость;  
 КР — коммерческие расходы;  
 УР — управленческие расходы;  
 СП — сальдо прочих доходов и расходов;  
 НП — налог на прибыль.

Налог на прибыль начисляется на прибыль до налогообложения, которая была определена без учета процентных платежей.

Налог на прибыль рассчитывается по действующей ставке налога, составляющей в соответствии со статьей 284 главы 25 2-й части НК — 20%.

## 13.2. ГОРИЗОНТ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

В качестве прогнозного рассматривается период, в течение которого происходит стабилизация темпов роста компании (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный равный поток доходов).

В данном случае Оценщик выбрал прогнозный период с 2017 года по 2023 год включительно, т.е. равный 6 годам и 9 месяцам. Выбор указанной длительности прогнозного периода обусловлен стабилизацией денежного потока.

При построении денежного потока Оценщик использовал прогнозные данные, опубликованные Министерством экономического развития РФ от 24.11.2016 г. в «Прогнозе социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и плановый период 2018 и 2019»<sup>16</sup>, а также в «Прогнозе долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030» от 08.11.2013 г.

Таблица 27. Прогнозные данные для построения денежного потока

| Показатель           | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. | 2021 г. |
|----------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Тарифы на услуги ЖКХ | 104,00% | 104,00% | 104,00% | 104,00% | 104,00% |

Источник: данные МЭР РФ

## 13.3. ПРОГНОЗ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

### ПРОГНОЗ ДОХОДОВ

Прогнозные данные Общества в распоряжение Оценщика не предоставлены.

Прогноз доходов Общества строился на основе ретроспективных данных.

Оценщик исходит из предположения, что в 2017-2023 гг. рост выручки Общества будет соответствовать росту тарифов на услуги ЖКХ.

<sup>16</sup><http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>

Таблица 28. Прогноз выручки ОАО «Шатурская управляющая компания» на 2017-2023 гг., тыс. руб.

| Показатель | 2016    | 1 кв. 2017 | 2-4 кв. 2017 | 2017    | 2018    | 2019    | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      |
|------------|---------|------------|--------------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|            | факт    | факт       | прогноз      | прогноз | прогноз | прогноз | прогноз   | прогноз   | прогноз   | прогноз   |
| Выручка    | 885 280 | 227 567    | 693 124      | 920 691 | 957 519 | 995 820 | 1 035 652 | 1 077 078 | 1 120 162 | 1 164 968 |

Источник: данные ОАО «Шатурская управляющая компания», расчеты Оценщика

### ПРОГНОЗ РАСХОДОВ

Расходы от основной деятельности представлены себестоимостью продаж. Учет управленческих и коммерческих расходов за период 2013-2016 гг. Обществом обособлено не ведется.

По данным Общества, в 2016 году произошло увеличение объема работ, выполняемых собственными силами, т. е. без привлечения сторонних организаций, по сравнению с прошлыми годами.

Удельный вес себестоимости в выручке и составил за 2016 г. 99,73%. Оценщик предполагает, что в прогнозном периоде это соотношение сохранится, т.е. среднегодовая рентабельность Общества по валовой прибыли составит 0,27%.

Таблица 29. Прогноз выручки ОАО «Шатурская управляющая компания» на 2017-2023 гг., тыс. руб.

| Показатель    | 2016    | 1 кв. 2017 | 2-4 кв. 2017 | 2017    | 2018    | 2019    | 2020      | 2021      | 2022      | 2023      |
|---------------|---------|------------|--------------|---------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|               | факт    | факт       | прогноз      | прогноз | прогноз | прогноз | прогноз   | прогноз   | прогноз   | прогноз   |
| Себестоимость | 882 887 | 263 150    | 655 052      | 918 202 | 954 931 | 993 128 | 1 032 853 | 1 074 167 | 1 117 134 | 1 161 819 |

Источник: данные ОАО «Шатурская управляющая компания», расчеты Оценщика

### САЛЬДО ПРОЧИХ ДОХОДОВ И РАСХОДОВ

Внеоперационные финансовые результаты Общества формируют прочие доходы и расходы. Расшифровки прочих доходов и расходов ОАО «Шатурская управляющая компания» представлены в п. 9.4 настоящего Отчета.

Наибольшую долю в составе прочих доходов и расходов занимают соответственно доходы от восстановления резерва и резерв по сомнительным долгам.

Величина сальдо принимала отрицательные значения, за исключением 2015 г.

При построении денежного потока на собственный капитал Оценщик учел изменения сальдо прочих доходов и расходов. Предполагалось, что в прогнозном периоде среднегодовая доля прочих расходов от выручки сохранится на уровне 2016 года и составит -0,20%.

Таблица 30. Прогноз сальдо прочих доходов и расходов ОАО «Шатурская управляющая компания» на 2017-2023 гг.

| Показатель                                  | 2016   | 1 кв. 2017 | 2-4 кв. 2017 | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   |
|---|--------|------------|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|   | факт   | факт       | прогноз      |        |        |        |        |        |        |        |
| Сальдо прочих доходов и расходов, тыс. руб. | -1 767 | -3 399     | 1 561        | -1 838 | -1 911 | -1 988 | -2 067 | -2 150 | -2 236 | -2 325 |
| Доля прочих доходов и расходов в выручке, % | -0,20% | -1,49%     | 0,23%        | -0,20% | -0,20% | -0,20% | -0,20% | -0,20% | -0,20% | -0,20% |

Источник: данные ОАО «Шатурская управляющая компания», расчеты Оценщика

### АМОРТИЗАЦИОННЫЕ ОТЧИСЛЕНИЯ И КАПИТАЛЬНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Величина годовых амортизационных отчислений принята равной значению за 2016 г. Значение за 2-4 кварталы 2017 г. получено как разница между годовым значением за 2017 г. и за 1 квартал 2017 г.

Величина капитальных вложений установлена на уровне амортизации, исходя из предположения, что все основные фонды объекта оценки находятся в рабочем

состоянии, а ввод новых объектов для достижения заявленных объемов выручки не требуется.

## ИЗМЕНЕНИЕ СОБСТВЕННОГО ОБОРОТНОГО КАПИТАЛА

Прирост (уменьшение) потребности в финансировании оборотных средства обусловлен увеличением (снижением) величины оборотных средств необходимых для производства требуемого объема продукции, выполнения работ, оказания услуг. Собственный оборотный капитал — разница между текущими активами и текущими пассивами. Изменение оборотного капитала (прирост/уменьшение) приводит либо к потребности в дополнительном финансировании при приросте оборотного капитала, что вызывает отток денежных средств, либо к высвобождению ресурсов при уменьшении оборотного капитала, что вызывает приток денежных средств.

Согласно имеющимся данным, дебиторская задолженность Общества нереальная к взысканию по состоянию на дату оценки составляет 16 255 тыс. руб. или 6,38% от общей суммы дебиторской задолженности. При расчете уровня собственного оборотного капитала Общества в ретроспективе (2014-2016 гг.), Оценщик исходил из предположения, что доля нереальной к взысканию дебиторской задолженности оставалась неизменной.

Таблица 31. Собственный оборотный капитал ОАО «Шатурская управляющая компания» в 2014-1 кв. 2017 гг.

| Данные баланса   | Факт    |         |         |               |
|--|---------|---------|---------|---------------|
|  | 2014 г. | 2015 г. | 2016 г. | 1 кв. 2017 г. |
| Выручка за период  | 815 815 | 868 252 | 885 280 | 227 567       |
| Себестоимость  | 808 056 | 889 183 | 882 887 | 263 150       |
| Запасы   | 4 283   | 4 742   | 4 282   | 4 160         |
| НДС  | 0       | 0       | 0       | 0             |
| Дебиторская задолженность                                  | 218 059 | 185 738 | 232 521 | 254 842       |
| Дебиторская задолженность без учета нереальной к взысканию | 204 150 | 173 891 | 217 690 | 238 587       |
| Кредиторская задолженность                                 | 203 334 | 172 647 | 225 299 | 271 772       |
| Собственный оборотный капитал (СОК)                        | 5 099   | 5 986   | -3 327  | -29 025       |
| СОК в % от выручки   | 0,6%    | 0,7%    | -0,4%   | -12,8%        |

Как видно из таблицы, собственный оборотный капитал ОАО «Шатурская управляющая компания» в 2016 году и в 1 кв. 2017 принимал отрицательные значения.

Асват Дамодаран в своей работе «Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов» (Москва: «Альпина Бизнес Букс», 2004 г.), предполагает, что в случае отрицательного операционного капитала предприятия, в долгосрочной перспективе следует сделать допущение, что в определенный момент изменения в операционном капитале станут равными нулю, или возникнет давление в сторону увеличения операционного капитала.

Таким образом, планируется, что в 2017 году величина собственного оборотного капитала выйдет на нулевой уровень, а за период 2018-2019 гг. приблизится к среднему значению СОК Общества в 2014-2015 гг. (0,7% от выручки), после чего будет оставаться на этом уровне.

При этом недостаток операционного капитала по состоянию на дату оценки в размере 29 025 тыс. руб. учтен в величине итоговой поправки (см. итоговую таблицу в конце данного раздела).

### 13.4. СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Величина ставки дисконтирования связана с ожидаемым инвестиционным риском. Концепция риска предполагает, что все инвестиции находятся в промежутке между полной уверенностью в окупаемости денежных средств (нулевой риск) и полной

неуверенностью в их окупаемости (бесконечный риск). При рассмотрении двух инвестиционных возможностей, обещающих равную ожидаемую доходность в денежном выражении, инвестор обычно предпочитает инвестиции с наименьшей степенью риска или, напротив, рассчитывает на более высокую доходность по инвестициям с более высокой степенью риска.

## РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА

При расчете стоимости собственного капитала для оценки стоимости бизнеса в российских условиях рекомендуется использовать модифицированную модель оценки капитальных активов (САРМ). Применение модифицированной модели оценки капитальных активов для расчета стоимости собственного капитала можно представить в виде следующего равенства:

$$R_e = R_f + \beta * (R_m - R_f) + S1 + S2 + S3,$$

где:  $R_e$  — ожидаемая инвестором ставка дохода (на собственный капитал);  
 $R_f$  — безрисковая ставка (США);  
 $\beta$  — коэффициент бета;  
 $R_m - R_f$  — рыночная премия за риск акционерного капитала (США);  
 $S1$  — премия за страновой риск (Россия в сравнении с США);  
 $S2$  — премия за малую капитализацию;  
 $S3$  — премия за специфический риск оцениваемого предприятия.

### Безрисковая ставка

В качестве безрисковой ставки Оценщиками была использована доходность по 30-ти летним долгосрочным Казначейским облигациям Правительства США. Ее среднее значение на 31.03.2017 г. составило 3,02% ([http:// www.economagic.com/em-cgi/data.exe/fedbog/day-tcm30y](http://www.economagic.com/em-cgi/data.exe/fedbog/day-tcm30y)). Выбор Казначейских обязательств Правительства США обосновывается тем, что произведенные расчеты премии за риск акционерного капитала базируются на показателях американского фондового рынка, как наиболее развитого и представительного с точки зрения сравнимых активов.

### Коэффициент $\beta$

В модели САРМ риск разделяется на две категории, систематический риск и несистематический риск. Систематический риск представляет собой риск, связанный с изменением ситуации на фондовых рынках в целом в связи с изменением таких макроэкономических и политических факторов, как процентные ставки, инфляция, изменение государственной политики и т.д. Данные факторы напрямую оказывают влияние на все компании, поскольку они затрагивают экономические и рыночные условия, в которых действуют все предприятия.

Систематический риск учитывается в модели САРМ с помощью коэффициента «бета». Коэффициент «бета» отражает амплитуду колебаний цен на акции конкретной компании по сравнению с изменением цен на акции по всем компаниям на данном сегменте рынка.

Оценщик принял в качестве отправной точки расчета коэффициент бета без учета финансового рычага, скорректированный на денежные средства, для отрасли Real Estate (Operations & Services) на развивающихся рынках. По данным Damodaran Online значение указанного коэффициента по состоянию на 05.01.2017 г. (данные по состоянию на дату наиболее близкую к дате оценки) составляет 0,54;

Таким образом, коэффициент «бета» для ОАО «Шатурская управляющая компания» составит 0,54.

### Рыночная премия за риск акционерного капитала ( $R_m - R_f$ )

Премия за риск акционерного капитала (equity risk premium) отражает расхождение в доходности, представленное превышением доходности корпоративных акций над доходностью по казначейским обязательствам Правительства США. Рыночная премия представляет собой дополнительный доход, который необходимо добавить к безрисковой ставке, чтобы компенсировать инвестору дополнительный риск, связанный с инвестированием в частный бизнес.

Величина премии была определена на основании данных сайта Damodaran Online о статистике американского фондового рынка, как среднее геометрическое значение премии за период 2007-2016 гг., равное 2,30%.

### Премия за страновой риск— $S1$

Премия за страновой риск отражает дополнительный доход, который потребует инвестор за риск, связанный с вложениями в российские компании по сравнению с компаниями, функционирующими в США. Для количественного измерения российского странового риска рекомендуется использовать данные о величине спреда, обусловленного рисками странового дефолта (countrydefaultspread). Размер данной премии определяется статистическими методами и зависит от инвестиционного рейтинга национальной экономики и не зависит от конкретного эмитента. Чем лучше рейтинг, тем ниже риски инвесторов, тем ниже размер требуемой инвесторами премии, тем выше стоимость компании. По данным рейтингового агентства Moodys риск долгосрочных вложений в Россию находится на уровне Baa1. На сайте DamodaranOnline величина премии за страновой риск с учетом данных о величине спреда равна 3,55% по состоянию на 01.01.2017 г. (данные по состоянию на дату наиболее близкую к дате оценки).

### Премия за малую капитализацию $S2$

Премия за риск инвестирования в компании с небольшой капитализацией рассчитывается как разница между средней исторической доходностью по инвестициям на фондовом рынке США и средней исторической доходностью по инвестициям в бизнес таких компаний.

Результаты многочисленных исследований свидетельствуют о том, что у более мелких компаний норма прибыли выше, чем у более крупных компаний. Результаты исследований в этой области, опубликованные компанией Duff & Phelps в своем ежегоднике, приведены в далее таблице.

Таблица 32. Данные Valuation Handbook 2017

| Десятичные группы | Рыночная капитализация |                   | Премия за размер |
|-------------------|------------------------|-------------------|------------------|
|                   | Минимум, млн USD       | Максимум, млн USD |                  |
| 1 - Максимальное  | 24 233,747             | 609 163,498       | -0,35%           |
| 2                 | 10 711,194             | 24 233,747        | 0,61%            |
| 3                 | 5 676,716              | 10 711,194        | 0,89%            |
| 4                 | 3 512,913              | 5 676,716         | 0,98%            |
| 5                 | 2 390,899              | 3 512,913         | 1,51%            |
| 6                 | 1 569,984              | 2 390,899         | 1,66%            |
| 7                 | 1 030,426              | 1 569,984         | 1,72%            |
| 8                 | 567,843                | 1 030,426         | 2,08%            |
| 9                 | 262,891                | 567,843           | 2,68%            |
| 10-Минимальное    |                        | 262,891           | 5,59%            |

Оценщики определили премию за размер на основании метода итерации. Сначала определялась стоимость компании без учета величины премии за размер, затем проводились корректировки с учетом полученного результата до тех пор, пока стоимость не вошла в указанный Duff&Phelps диапазон.

Для пересчетов использовался курс ЦБ РФ на дату оценки. В итоге капитализация попала в диапазон 10-минимальное, до 262,891млн USD, что соответствует премии за размер 5,59%.

Премия за специфический риск оцениваемой компании

Премия за специфический риск отражает дополнительные риски, связанные с инвестированием в оцениваемый бизнес, которые не были учтены в коэффициенте бета. Размер премии устанавливается в диапазоне от 0% до 5% в зависимости от степени влияния рассматриваемых негативных факторов: 0% — низкий уровень риска по всем факторам, 5% — высокий уровень риска по всем факторам. Точный размер премии рассчитывается математически.

Основными факторами, оказывающими влияние на специфический риск, являются:

- зависимость от ключевых сотрудников;
- корпоративное управление;
- зависимость от ключевых потребителей;
- зависимость от ключевых поставщиков.

Ниже в таблице приведен расчет размера специфического риска вложения в рассматриваемый бизнес.

Таблица 33. Расчет размера специфического риска

| Фактор риска                         | Степень риска |
|--------------------------------------|---------------|
| Зависимость от ключевых сотрудников  | Средняя       |
| Корпоративное управление             | Низкая        |
| Зависимость от ключевых потребителей | Высокая       |
| Зависимость от ключевых поставщиков  | Средняя       |
| Премия за риск компании              | 2,50%         |

Коэффициент, отражающий соотношение ставок по вкладам в рублях и долларах США

Кроме того, необходимо учесть, что полученное нами значение ставки дисконтирования рассчитано по данным американского рынка и применимо для дисконтирования денежного потока, выраженного в долларах США. Чтобы использовать полученное значение ставки для дисконтирования рублевого денежного потока в рамках настоящего отчета, необходимо скорректировать его на коэффициент, отражающий соотношение ставок по вкладам в рублях и долларах США. Перевод осуществляется по следующей формуле:

$$r_{руб.} = (1 + r_{usd}) \times (1 + SK_{руб.}) / (1 + SK_{usd}) - 1,$$

- где  $r_{руб.}, r_{usd}$  — ставки дисконтирования для денежных потоков в рублях и долларах США;
- $SK_{руб.}$  — средний размер ставки по кредитам сроком более 3 лет нефинансовым организациям в российских рублях в марте 2017 года, равный 11,78%<sup>17</sup>;
- $SK_{usd}$  — средний размер ставки по кредитам сроком более 3 лет нефинансовым организациям в долларах США в марте 2017 года, равный 7,15%<sup>18</sup>.

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА (САРМ)**

Сводный расчет САРМ представлен в таблице далее.

<sup>17</sup> [http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int\\_rat](http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat)

<sup>18</sup> [http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int\\_rat](http://www.cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat)

Таблица 34. Расчет ставки дисконтирования

| Показатель   | Единица измерения | Ставка        |
|--|-------------------|---------------|
| Безрисковая ставка (номинальная)                                   | %                 | 3,02%         |
| Рыночная премия за риск акционерного капитала                      | %                 | 2,30%         |
| Коэффициент Бета   |                   | 0,54          |
| Предварительная стоимость собственного капитала                    | %                 | 4,26%         |
| Премия за малую капитализацию                                      | %                 | 5,59%         |
| Специфический риск оцениваемой компании                            | %                 | 2,50%         |
| Страновой риск   | %                 | 3,55%         |
| Окончательная стоимость собственного капитала оцениваемой компании | %                 | 15,90%        |
| Кредиты в долларах   | %                 | 7,15%         |
| Кредиты в рублях   | %                 | 11,78%        |
| Коэффициент паритета   |                   | 1,043         |
| <b>СТАВКА ДИСКОНТИРОВАНИЯ</b>                                      | %                 | <b>20,91%</b> |

Источник: данные сайта *Damodaran Online*, данные *Duff&Phelps*, расчеты Оценщика

Таким образом, на основе проведенного анализа всех фактов и обстоятельств можно заключить, что ставка дисконтирования для денежного потока на собственный капитал ОАО «Шатурская управляющая компания» составит с учетом округления 20,91%.

### 13.5. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ КОМПАНИИ

Расчет стоимости компании складывается из следующих составляющих: суммы текущих стоимостей денежного потока определенного прогнозного периода и терминальной стоимости компании в период продленной стоимости и производится по формуле:

$$EV_{PV} = EFP_{PV} + CV_{PV},$$

где  $EV_{PV}$  — итоговая величина рыночной стоимости предприятия (enterprise value);

$EFP_{PV}$  — текущая (дисконтированная) стоимость (PV) денежных потоков определенного прогнозного периода (EFP);

$CV_{PV}$  — текущая (дисконтированная) стоимость (PV) денежных потоков периода продленной стоимости (CVP).

Учитывая, что практически на всех предприятиях денежные потоки формируются на протяжении всего года, при расчете текущей стоимости следует учитывать данное обстоятельство посредством дисконтирования годового денежного потока при условии его образования в середине года.

При этом:

$$EFP_{PV} = \sum_{n=1}^i \frac{CF_n}{(1+r)^{(n-0.5)}}$$

где:  $n$  — период дисконтирования;

$CF_n$  — денежный поток соответствующего периода  $n$  ( $n = 1, \dots, t$ );

$r$  — ставка дисконтирования.

Стоимость в постпрогнозный период представляет собой сумму денежных потоков за те периоды, которые не вошли в прогнозный, или сумму, за которую можно было бы продать предприятие по истечении прогнозных лет. Данное обоснование правомерно в том случае, если бизнес не заканчивает свое существование по истечению прогнозного периода, а продолжает приносить доход. Для того чтобы учесть данную величину при продаже объекта не в конце прогнозного периода, а на дату оценки, стоимость реверсии также должна быть приведена к дате оценки.

$$CV_{PV} = \frac{CF_{t+1}/(r-g)}{(1+r)^{(n-0.5)}}$$

где:  $CF_{t+1}$  — денежный поток первого периода продленной стоимости;  
 $r$  — ставка дисконтирования;  
 $g$  — долгосрочные темпы роста.

При расчете стоимости в постпрогнозный период предполагается стабилизация деятельности общества по завершении прогнозного периода. Расчет производился по модели Гордона на базе денежного потока за первый постпрогнозный год и коэффициента капитализации, рассчитываемого на основе ставки дисконтирования на последний прогнозный год и ожидаемого долгосрочного темпа роста генерируемого дохода (в данном случае использован темп роста определенный на уровне инфляции). При известной ставке дисконта, коэффициент капитализации определяется в общем виде по следующей формуле:

$$K_t = r - g,$$

где  $K_t$  — терминальный коэффициент капитализации;  
 $r$  — ставка дисконтирования;  
 $g$  — долгосрочные темпы роста.

#### Сальдо неоперационных активов и обязательств

Для получения окончательной величины рыночной стоимости собственного капитала необходимо внести ряд корректировок на величину неоперационных активов и обязательств.

В данном случае рыночная стоимость корректируется на:

- отложенные налоговые активы — +7 969 тыс. руб. (балансовая стоимость);
- денежные средства — +5 998 тыс. руб. (балансовая стоимость);
- отложенные налоговые обязательства — -3 тыс. руб. (балансовая стоимость);
- оценочные обязательства — -10 550 тыс. руб. (балансовая стоимость);

Расчет стоимости методом дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода в таблице далее.

Стоимости 100% пакета акций ОАО «Шатурская управляющая компания» рассчитанная с использованием метода доходного подхода составляет 1 900 тыс. руб.

Объектом оценки является 16 473 000 обыкновенных именных акций ОАО «Шатурская управляющая компания» — 51% пакет акций Общества. В связи с этим целесообразно применение скидки на недостаток контроля в размере 8,52%, скидка на недостаток ликвидности не применяется. Расчет стоимости Объекта оценки представлен в таблице далее.

Таблица 35. Расчет стоимости Объекта оценки, тыс. руб.

|  |            |
|--|------------|
| Стоимость собственного капитала (100% пакета акций), рассчитанная методом дисконтированных денежных потоков до применения скидок, с учетом округления, тыс. руб. | 1 900      |
| Общее количество акций, шт.  | 32 300 000 |
| Количество акций в составе Объекта оценки, шт.   | 16 473 000 |
| Скидка на недостаток контроля, %   | 8,52%      |
| Стоимость Объекта оценки, тыс. руб.  | 886        |

## 13.6. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, определено, что рыночная стоимость 16 473 000 обыкновенных именных акций ОАО «Шатурская управляющая компания», рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату оценки составляет, с учетом округления,

886 000 рублей  
(Восемьсот восемьдесят шесть тысяч) рублей.

Таблица 36. Расчет стоимости методом дисконтированных денежных потоков, тыс. руб.

| Наименование  | Прогноз         |         |         |           |           |           |           |
|---|-----------------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|   | 2-4 кв. 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г.   | 2021 г.   | 2022 г.   | 2023 г.   |
| Выручка от реализации                                       | 693 124         | 957 519 | 995 820 | 1 035 652 | 1 077 078 | 1 120 162 | 1 164 968 |
| Себестоимость   | 655 052         | 954 931 | 993 128 | 1 032 853 | 1 074 167 | 1 117 134 | 1 161 819 |
| Прибыль от продаж   | 38 072          | 2 588   | 2 692   | 2 799     | 2 911     | 3 028     | 3 149     |
| Сальдо прочих доходов и расходов                            | 1 561           | -1 911  | -1 988  | -2 067    | -2 150    | -2 236    | -2 325    |
| Прибыль, облагаемая налогом                                 | 39 633          | 677     | 704     | 732       | 762       | 792       | 824       |
| Налог на прибыль  | 7 927           | 135     | 141     | 146       | 152       | 158       | 165       |
| Чистая прибыль  | 31 706          | 542     | 563     | 586       | 609       | 634       | 659       |
| Амортизация   | 1 475           | 1 967   | 1 967   | 1 967     | 1 967     | 1 967     | 1 967     |
| Капитальные вложения  | 1 475           | 1 967   | 1 967   | 1 967     | 1 967     | 1 967     | 1 967     |
| Изменение СОК (ЧОК)   | 0               | 3 147   | 3 398   | 262       | 272       | 283       | 294       |
| Денежный поток на собственный капитал                       | 31 706          | -2 605  | -2 835  | 324       | 337       | 351       | 365       |
| САРМ  | 20,91%          | 20,91%  | 20,91%  | 20,91%    | 20,91%    | 20,91%    | 20,91%    |
| дисконтный множитель  | 0,95            | 0,79    | 0,65    | 0,54      | 0,45      | 0,37      | 0,31      |
| Текущая стоимость потока                                    | 30 236          | -2 054  | -1 849  | 175       | 150       | 129       | 111       |
| Сумма текущих стоимостей потока доходов прогнозного периода | 26 899          |         |         |           |           |           |           |
| Темп роста в постпрогнозный период, %                       | 2,33%           |         |         |           |           |           |           |
| Ставка капитализации, %                                     | 18,59%          |         |         |           |           |           |           |
| Чистый денежный поток первого постпрогнозного периода       | 373             |         |         |           |           |           |           |
| Текущая стоимость реверсии                                  | 612             |         |         |           |           |           |           |
| Стоимость предприятия                                       | 27 511          |         |         |           |           |           |           |
| Денежные средства, краткосрочные финансовые вложения        | 5 998           |         |         |           |           |           |           |
| Отложенные налоговые активы                                 | 7 969           |         |         |           |           |           |           |
| Отложенные налоговые обязательства                          | 3               |         |         |           |           |           |           |
| Оценочные обязательства                                     | 10 550          |         |         |           |           |           |           |
| СОК   | 29 025          |         |         |           |           |           |           |
| Корректировки   | -25 611         |         |         |           |           |           |           |
| Стоимость 100% пакета акций, тыс. руб.                      | 1 900           |         |         |           |           |           |           |

Источник: расчеты Оценщика

## 14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящем отчете с целью оценки стоимости построены финансово-экономические модели оцениваемого Объекта, полученные с помощью классических подходов моделирования (оценки):

- затратный подход;
- доходный подход.

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода представлено в соответствующем разделе.

Промежуточные результаты оценки, полученные с применением различных подходов, использованных в настоящем Отчете, представлены в таблице далее.

Таблица 37. Результаты оценки, полученные различными подходами

| Наименование   | Результат оценки, полученный с применением подхода |           |
|----------------|--|-----------|
|                | затратного   | доходного |
| Объекты оценки | 1 000  | 886       |

Источник: расчеты Оценщиков

Согласно п. 25 ФСО № 1, существенным признается такое отличие стоимостей по подходам, при котором результат, полученный при применении одного подхода, находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода.

Диапазоны стоимостей по подходам, определенные Оценщиком на основе имеющегося опыта проведения оценки с учетом таких факторов, как полнота исходных данных, использование при проведении расчетов допущений, а также степень развития рынка и уровень ликвидности актива, представлены в таблице далее.

Таблица 38. Расчет диапазонов стоимостей, полученных с применением различных подходов, тыс. руб.

| Наименование   | Подходы к оценке: |          |
|--|-------------------|----------|
|  | затратный         | доходный |
| Промежуточный результат оценки, полученный с применением подхода | 1 000             | 886      |
| Диапазон стоимости   | ±10%              | ±10%     |
| Нижняя граница диапазона стоимости                               | 900               | 797      |
| Верхняя граница диапазона стоимости                              | 1 100             | 975      |

Таким образом, можно сделать вывод о существенном расхождении промежуточных результатов оценки, которое может быть объяснено различными принципами оценки, заложенными в основу каждого из подходов.

### 14.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА СПОСОБА СОГЛАСОВАНИЯ

Степень адекватности полученных моделей различна и обусловлена широким кругом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информативность сторон рыночных сделок, неэффективное управление предприятием и т.д. Все это не позволяет в качестве конечной стоимости использовать результат, полученный тем или иным подходом.

С целью получения оценки, более близкой к реальности, воспользуемся соотношением, учитывающим результаты двух моделей и дающим средневзвешенную оценку, которая может быть выражена следующим образом:

$$C_0 = C_3 \times K_3 + C_C \times K_C,$$

где  $C_0$  — средневзвешенная рыночная стоимость Объекта оценки;

$K_z, K_c$  — весовые коэффициенты, характеризующие степень адекватности модели затратного и сравнительного подходов соответственно;

$C_z, C_c$  — величины стоимости, полученные затратным и сравнительным подходами соответственно.

В идеальном случае абсолютного соответствия моделей и реальности весовые коэффициенты следовало бы считать равными. Возможно сформулировать некоторые обобщенные критерии анализа моделей, которые позволяют упорядочить и обосновать выбор конкретных значений весовых коэффициентов. К таким критериям можно отнести:

- возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца (приобретение предприятия как набора активов или для целей эффективного вложения средств и получения дохода);
- тип, качество и обширность информации, на основе которых проводился анализ (насколько точно возможно спрогнозировать будущие потоки доходов и расходов, ситуацию, которая сложится на рынке через определенный промежуток времени; насколько полные данные об активах фирмы имеются);
- способность выбранных параметров и используемых методов учитывать конъюнктуру рынка и рыночную стоимость (общеекономическая и политическая стабильность, тенденции рынка);
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, (такие как местоположение предприятия, величина компании, текущая и потенциальная ее доходность, эффективность использования активов, качество менеджмента).

## 14.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ ПОДХОДОВ

---

### ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход реализован в настоящем Отчете методом чистых активов.

Объем предоставленной документации позволил Оценщику провести корректные достоверные расчеты стоимости всех активов и обязательств Общества.

Весовой коэффициент для учета полученных рамках затратного подхода результатов принимается равным 0,5.

### ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход реализован в настоящем Отчете методом дисконтированных денежных потоков.

Основным видом деятельности ОАО «Шатурская управляющая компания» является управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Деятельность приносила Обществу прибыль на протяжении всего анализируемого периода.

С учетом вышесказанного, весовой коэффициент для учета полученных рамках доходного подхода результатов принимается равным 0,5.

### 14.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

Таким образом, итоговая величина рыночной стоимости<sup>19</sup> Объекта оценки на дату оценки с учетом округления составляет

940 000 рублей  
(Девятьсот сорок тысяч) рублей.

---

<sup>19</sup> Согласно статье 149 «Операции, не подлежащие налогообложению НДС (освобождаемые от налогообложения НДС)» Налогового кодекса РФ, «п 2. Не подлежит налогообложению НДС (освобождается от налогообложения НДС) реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации:... 12) долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и инструментов срочных сделок (включая форвардные, фьючерсные контракты, опционы)». При применении подпункта 12 пункта 2 статьи 149 Кодекса следует иметь в виду, что операции купли-продажи ценных бумаг, осуществляемые от своего имени и за свой счет налогом не облагаются. Все иные операции с ценными бумагами, такие как изготовление, хранение, ведение реестра владельцев именных ценных бумаг, на основе заключенных договоров, внесение в реестр записей о переходе прав собственности, предоставление клиентам информации о движении ценных бумаг, депозитарные услуги подлежат обложению налогом в общеустановленном порядке.

---

## 15. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

---

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнение Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика, ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 31.03.2017 с учетом округления составляет

940 000 рублей  
(Девятьсот сорок тысяч) рублей.

Оценщик:

Антропова  
Ася Юрьевна



---

---

## 16. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И УСТАНОВЛЕННЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

- Свидетельство о государственной регистрации юридического лица.
- Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации.
- Устав ОАО «Шатурская управляющая компания».
- Годовая бухгалтерская отчетность ОАО «Шатурская управляющая компания» за 2014-2016 годы с пояснительными записками.
- Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах за 1 квартал 2017 года.
- Расшифровки строк бухгалтерской отчетности и информационные письма ОАО «Шатурская управляющая компания».
- Отчет об итогах выпуска ценных бумаг ОАО «Шатурская управляющая компания» от 01.07.2008.
- Сведения о зарегистрированных лицах в реестре владельцев ценных бумаг по состоянию на 31.03.2017.
- Общая информация о деятельности Общества, организационной структуре, численности персонала.
- Справка с информацией для проведения оценки за подписью главного бухгалтера ОАО «Шатурская управляющая компания» Н.А. Ворониной.
- Свидетельство о государственной регистрации права (серия 50-НВ № 843168).
- Технический паспорт нежилого здания от 18.02.2008.
- Договор аренды земельного участка № 70 «А» от 20.06.2008 с приложениями.
- Паспорта транспортных средств (21 штука).

В соответствии с п. 12 ФСО № 3, все документы, предоставленные Заказчиком, перечисленные выше в перечне, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке. Копии указанных документов представлены в Приложении 2 Отчета.

---

## 17. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

---

### 17.1. НОРМАТИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

---

1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 1), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
3. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 2), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
4. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 3), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 20.05.2015 № 299 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
5. Федеральный стандарт оценки (ФСО № 8), утвержденный приказом Министерства экономического развития РФ от 01.06.2015 № 326 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».
6. Стандарты и правила оценочной деятельности Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации — Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков».
7. Федеральный закон РФ «Об акционерных обществах» № 208-ФЗ от 26.12.1995.
8. Федеральный закон РФ «О рынке ценных бумаг» № 39-ФЗ от 22.04.1996.
9. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в действующей редакции).
10. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (в действующей редакции).
11. Международные стандарты оценки. Восьмое издание. МСО-2011.

### 17.2. МЕТОДИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

---

#### Оценка бизнеса

1. Асват Дамодаран «Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов» — Москва: «Альпина Бизнес Букс», 2004 г.
2. Фишмен Джей, Пратт Шеннон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт «Руководство по оценке бизнеса» под редакцией д.э.н., профессора В.М. Рутгайзера — Москва: ЗАО «Квинто-Консалтинг», 2000 г.
3. Г.М.Десмонд, Р.Э.Келли «Руководство по оценке бизнеса» — Москва., Академия оценки, 1996 г.
4. «Оценка бизнеса» под ред. проф. М.А. Федотовой — Москва: «Финансы и Статистика», 1998 г.
5. В.В.Григорьев, И.М.Островкин «Оценка предприятий. Имущественный подход» — М.: «Дело», 1998 г.

6. А.Б. Идрисов, С.В. Каргышев, А.В. Постников «Стратегическое планирование и анализ эффективности инвестиций» — Москва: «ФилинЪ», 1998 г.
7. В.В.Ковалев «Финансовый анализ» — Москва: «Финансы и Статистика», 2000 г.
8. «Ценные бумаги», под ред. акад. В.И. Колесникова, акад. В.С. Торкановского — Москва: «Финансы и Статистика», 2000 г.

#### Оценка недвижимого имущества

9. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Пер. с англ., — М.: «Дело Лтд», 1995 г.
10. Джозеф К. Эккерт. Организация оценки и налогообложения недвижимости. Пер. с англ., — Москва, 1997 г.
11. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. — С-Пб: Питер, 2001 г. (серия «Учебники для вузов»).
12. Тарасевич Е.И. Анализ инвестиций в недвижимость/ МКС, СПб, 2000 г.
13. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. — СПбГТУ, СПб, 1997 г.
14. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. — СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.
15. Грибовский С.В., Иванова Е.Н, Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. — М.: «Интерреклама», 2003 г.
16. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86 (р).

#### 17.3. ИСТОЧНИКИ РЫНОЧНОЙ И ОБЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ

---

Материалы рейтингового агентства Эксперт РА, [www.raexpert.ru](http://www.raexpert.ru).

Материалы сайтов [www.fira.ru](http://www.fira.ru), [www.cbonds.ru](http://www.cbonds.ru), [www.gks.ru](http://www.gks.ru), [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), [www.mergers.ru](http://www.mergers.ru), деловая сеть RB.RU ([www.rb.ru](http://www.rb.ru)) и др.

Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).

Damodaran Online (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>).

---

## 18. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

---

Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- ❑ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- ❑ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- ❑ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- ❑ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- ❑ платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости (ФСО № 2, п.п. 5, 7, 8; ст. 3 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»):

- ❑ инвестиционная стоимость — это стоимость объекта для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- ❑ ликвидационная стоимость — это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества;
- ❑ кадастровая стоимость — это стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости.

Объект оценки — объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО № 1, п. 3).

Цель оценки — определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки (ФСО № 2, п. 3).

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО № 1, п. 7).

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1, п. 7).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) — это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ФСО № 1, п. 8).

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы (ФСО № 1, п. 11).

Цена — это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1, п. 4).

Стоимость объекта оценки — это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (ФСО № 1, п. 5.).

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 (ФСО № 1, п. 6).

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 (ФСО № 1, п. 9).

Объект-аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1, п. 10).

Организацией-аналогом признается:

- организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки (ФСО № 8, п. 10.1).

Мультипликаторы — коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации (ФСО № 8, п. 10.2).

Бизнес — предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод (ФСО № 8, п. 2).

Нематериальные активы — активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют на него доходы (выгоды), в том числе:

- исключительные права на интеллектуальную собственность, а также иные права (право следования, право доступа и другие), относящиеся к интеллектуальной деятельности в производственной, научной, литературной и художественной областях;
- права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений);
- деловая репутация.

Ценная бумага — документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и обязательных реквизитов имущественные права, осуществление или передача которых возможны только при его предъявлении («Гражданский кодекс РФ (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ).

Акция — эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации (Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»).

Владелец ценной бумаги — лицо, которому ценные бумаги принадлежат на праве собственности или ином вещном праве (Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»).

База оценки (Basis of value) — заявление об основных допущениях измерения в рамках стоимостной оценки (Международные стандарты оценки МСО 2011).

Гудвилл (Goodwill) — любые будущие экономические выгоды, связанные с бизнесом, правами на участие в бизнесе, или возникающие от использования совокупности активов, которые неотделимы от этих объектов. Гудвилл представляет собой любые будущие экономические выгоды, связанные с бизнесом, правами участия в бизнесе или возникающие в силу использования совокупности активов, которые неотделимы от бизнеса. Следует отметить, что могут применяться различные определения гудвилла в рамках финансовой отчетности или налоговых режимов; такие определения должны приниматься во внимание, если оценка проводится для соответствующих целей (Международные стандарты оценки МСО 2011).

Синергетическая стоимость (Synergistic value) — дополнительный элемент стоимости, создаваемый за счет сочетания двух или более активов или имущественных прав, когда объединенная стоимость оказывается выше, чем сумма стоимостей, взятых в отдельности (Международные стандарты оценки МСО 2011).

Специальная стоимость (Special value) — сумма, которая отражает определенные характеристики активов, имеющие стоимость только для специального покупателя (Международные стандарты оценки МСО 2011).

Специальное допущение (Special assumption) — допущение, в котором предполагаются факты, отличающиеся от реальных фактов, существующих на дату оценки, или которое не было бы сделано в сделке на дату оценки типичным участником рынка (Международные стандарты оценки МСО 2011).

Справедливая стоимость (Fair value) — расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон (2011).

---

ПРИЛОЖЕНИЕ 1.  
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ  
ОАО «ШАТУРСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»

---

---

## 1. КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА ОАО «ШАТУРСКАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ»

---

Состав оцениваемого имущества определялся на основании расшифровки основных средств ОАО «Шатурская управляющая компания» на 31.03.2017, согласно которой в его состав входят объекты, представленные движимым и недвижимым имуществом.

В таблице ниже представлена первоначальная балансовая и остаточная стоимости по состоянию на 31.03.2017.

Таблица 39. Первоначальная балансовая и остаточная стоимости по состоянию на 31.03.2017

| Наименование                               | Первоначальная балансовая стоимость, руб. | Остаточная балансовая стоимость по состоянию на 31.03.2017, руб. |
|--|---|--|
| Здания                                     | 15 827 000,00                             | 11 179 736,34  |
| Машины и оборудование                      | 2 374 006,39                              | 1 091 234,09   |
| Транспортные средства                      | 7 017 252,72                              | 2 014 600,32   |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 229 852,71                                | 0,00   |
| Прочие основные средства                   | 25 100,00                                 | 0,00   |
| Итого                                      | 25 473 211,82                             | 14 285 570,75  |

### 1.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

---

Оцениваемое имущество расположено в границах городе Шатура Московской области.

Описание локального местоположения недвижимого имущества ОАО «Шатурская управляющая компания» приведено в таблице далее по тексту.

Таблица 40. Описание локального местоположения недвижимого имущества ОАО «Шатурская управляющая компания»

| Тип объекта                         | Адрес   | Характеристика местоположения   | Характеристика окружающей застройки   | Транспортная доступность / интенсивность транспортных потоков/интенсивность пешеходных потоков/подъезд, парковка   | Инженерная и социальная инфраструктуры  |
|-------------------------------------|---|---|---|--|---|
| Административное здание со столовой | Московская область, г. г. Шатура, Конный проезд, д. 4 |  <p>Местоположение на карте города Шатура</p> | <p>недвижимое имущество расположено в центральной части города. Ближайшее окружение представлено объектами жилого, торгово-сервисного и производственно-складского назначения — расположены на соседних земельных участках.</p> | <p>интенсивность транспортных и пешеходных потоков — низкая. Транспортная доступность оцениваемого имущества автомобильным и общественным транспортом характеризуется следующим:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ оцениваемое имущество расположено в 400 м от проспекта Ильича, по которому можно осуществить выезд на автодорогу Р-106;</li> <li>✓ ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии порядка 500 м по ул. Большевик и проспекте Ильича.</li> </ul> <p>Подъездные пути — асфальтовая дорога в удовлетворительном состоянии</p> | <p>инженерная инфраструктура — здание обеспечено всеми необходимыми инженерными коммуникациями. Социальная инфраструктура развита в достаточной степени. Основные объекты социальной инфраструктуры представлены в жилых кварталах города</p> |

## 1.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В состав недвижимого имущества входят здания с относящимся к нему земельным участком, расположенные в границах города Шатура Московской области.

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Заказчиком предоставлено Свидетельство о государственной регистрации права (серия 50-НВ № 843168) на здание/, расположенное по адресу: Московская область, г. Шатура, Конный проезд, д. 4, согласно которому оно принадлежит ОАО «Шатурская управляющая компания» на праве собственности.

Земельный участок, на котором расположено оцениваемое здание принадлежит ОАО «Шатурская управляющая компания на праве аренды, что подтверждается Договором аренды № 70 «А» от 26.06.2008.

На основании вышеизложенного, в настоящем Приложении оцениваются следующие права на недвижимое имущество:

- на здания — право собственности;
- на земельный участок — право аренды.

### ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Общие сведения по оцениваемому земельному участку представлены в таблице далее.

Таблица 41. Основные сведения по оцениваемым земельным участкам, права на которые оформлены в установленном порядке

| Показатель                                   | Характеристика   |
|--|--|
| Полный адрес земельного участка              | Московская область, г. Шатура, Конный проезд, д. 4             |
| Имущественные права                          | право аренды   |
| Оцениваемые права                            | право аренды   |
| Общая площадь участка, кв.м                  | 2 600  |
| Категория земель                             | земли населенных пунктов                                       |
| Разрешенное использование земельного участка | для административного здания со столовой и для их обслуживания |
| Кадастровый номер                            | 50:25:0010106:71   |
| Кадастровая стоимость, руб.                  | 3 834 896,00   |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м             | 1 474,96   |
| Инженерная оснащенность                      | все необходимые коммуникации                                   |
| Форма участка                                |  |

Источник: Кадастровая выписка о земельном участке от 26.06.2008 №50-25.1/08-14-3629, данные портала <http://pkk5.rosreestr.ru>

## ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ЗДАНИЯ

Общие сведения по оцениваемому зданию представлены в таблице далее.

Таблица 42. Основные сведения по оцениваемому зданию

| Характеристика   | Описание                            |
|--|-------------------------------------|
| Наименование   | Административное здание со столовой |
| Условный номер   | 50-50-25/001/2008-392               |
| Назначение   | нежилое                             |
| Этажность  | 2                                   |
| Общая площадь, кв. м   | 1 023                               |
| Площадь застройки, кв. м   | 644,1                               |
| Объем, куб. м  | 3 937                               |
| Текущее использование  | в качестве административного здания |
| Высота потолков, м   | 2,65-3,00                           |
| Степень износа по данным технического паспорта, составленного по состоянию на 18.02.2008 | 15-18%                              |
| Техническое состояние на дату оценки   | удовлетворительное                  |

Источник: Технический паспорт нежилого здания от 18.02.2008

Таблица 43. Описание конструктивных элементов здания

| Наименование конструктивного элемента | Описание конструктивного элемента |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Фундаменты                            | железобетонные блоки              |
| Стены                                 | кирпичные                         |
| Перекрытия:                           | железобетонные                    |
| Крыша                                 | рулонная                          |
| Полы                                  | плиточные, дощатые                |

Источник: Технический паспорт нежилого здания от 18.02.2008

## ПОЗИЦИОНИРОВАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Позиционирование объекта — определение по ряду существенных признаков того сегмента рынка, к которому может принадлежать рассматриваемое имущество и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

Оцениваемое недвижимое имущество представляет собой отдельно стоящее здание административного назначения. Объект находится в удовлетворительном состоянии. Следовательно, потенциальное использование данных объектов — текущее.

## ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ



ФОТО № 1. Внешний вид оцениваемого здания



ФОТО № 2. Внешний вид оцениваемого здания



ФОТО № 3. Внешний вид оцениваемого здания



ФОТО № 4. Внешний вид оцениваемого здания



ФОТО № 5. Состояние/уровень внутренней отделки оцениваемого здания



ФОТО № 6. Состояние/уровень внутренней отделки оцениваемого здания

### 1.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В состав движимого имущества входят 53 объекта. По мнению Оценщика рассматриваемое движимое имущество можно разделить на 2 группы:

- оборудование и инвентарь (31 объект);
- автотранспортные средства (22 объекта).

Перечень движимого имущества, а также информация об инвентарных номерах, годах ввода в эксплуатацию, первоначальных и остаточных балансовых стоимостях и годах выпуска представлены в таблице далее.

Согласно п. 5.2 настоящего Отчета, рассматриваемое движимое имущество находится в рабочем состоянии и не требует капитального ремонта.

#### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМОЕ ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оцениваемое движимое имущество стоит на балансе ОАО «Шатурская управляющая компания». Оценка проводится в предположении, что рассматриваемые объекты принадлежат ОАО «Шатурская управляющая компания» на праве собственности.

На основании вышеизложенного, в настоящем Приложении оценивается право собственности на движимое имущество.

Таблица 44. Основные характеристики оцениваемого движимого имущества

| № п/п | Наименование основного средства                                    | Балансовая стоимость, руб. | Остаточная стоимость, руб. | Год выпуска | Дата ввода в эксплуатацию |
|-------|--|----------------------------|----------------------------|-------------|---------------------------|
| 1     | MOSA TS 200/GF (сварочный аппарат), инв.№00000001                  | 82 000,00                  | 0,00                       |             | 29.05.2008                |
| 2     | Автомашина УАЗ-390945 2013 р№ М718ВТ750, инв.№00000079             | 432 203,39                 | 170 047,29                 | 2013        | 17.11.2016                |
| 3     | Аппарат барабанный прочистной Крот-ТЗ, инв.№00000089               | 99 781,36                  | 65 430,40                  |             | 25.06.2015                |
| 4     | Аппарат каналопромывочный на тележке, Honda 13 л.с., инв.№00000082 | 160 201,69                 | 76 161,37                  |             | 30.07.2014                |
| 5     | Аппарат Крот-Мини с узо на вилке, инв.№00000030                    | 26 256,78                  | 0,00                       |             | 30.10.2008                |
| 6     | Аппарат Крот-Мини ХР, инв.№00000055                                | 49 466,95                  | 0,00                       |             | 20.09.2012                |
| 7     | Бензопила "Snill", инв.№00000101                                   | 44 090,00                  | 38 131,90                  |             | 29.08.2008                |
| 8     | Бензопила "Stihl" MS 361 18 "3,8* 1,6мм (июль 2016, инв.№00000096  | 42 190,00                  | 33 067,84                  |             | 06.07.2016                |
| 9     | Компьютер планшетный Apple iPad, инв.№00000097                     | 58 480,00                  | 49 123,20                  |             | 14.11.2016                |
| 10    | Леса стоечные приставные штыревые, инв.№00000002                   | 20 000,00                  | 0,00                       |             | 29.05.2008                |
| 11    | Машина коммунальная МКР 82-0, инв.№00000076                        | 850 847,47                 | 435 667,59                 | 2013        | 17.11.2016                |
| 12    | Насос циркуляц. UPS 50-180F1*230В, инв.№00000064                   | 48 132,00                  | 0,00                       |             | 08.08.2013                |
| 13    | Перфоратор Makita 2016г., инв.№00000093                            | 40 471,00                  | 25 856,53                  |             | 02.02.2016                |
| 14    | Пневмопистолет Тайфун-В, инв.№00000090                             | 57 293,22                  | 37 569,39                  |             | 25.06.2015                |
| 15    | Подрезчик "Stihl" MS FS-400 1.9 кВт 40.2 см куб3 зу, инв.№00000094 | 42 990,00                  | 36 647,25                  |             | 08.08.2016                |
| 16    | Подрезчик "Stihl" MS FS-450 2,10кВт 44,3см.куб, инв.№00000095      | 48 490,00                  | 41 335,72                  |             | 24.06.2016                |
| 17    | Снегоочиститель самоходный "Craftsman 88970", инв.№00000092        | 55 923,73                  | 43 088,81                  |             | 21.01.2016                |
| 18    | Станок балансировочный, инв.№00000041                              | 29 661,02                  | 0,00                       |             | 02.06.2009                |
| 19    | Станок деревообрабатывающий СЭДМ-2200, инв.№00000025               | 21 060,00                  | 0,00                       |             | 30.09.2008                |
| 20    | Станок шиномонтажный, инв.№00000056                                | 69 296,61                  | 13 632,12                  |             | 04.02.2013                |
| 21    | Щетка дорожная, инв.№00000059                                      | 46 610,17                  | 0,00                       |             | 01.04.2013                |

| № п/п | Наименование основного средства                                   | Балансовая стоимость, руб. | Остаточная стоимость, руб. | Год выпуска | Дата ввода в эксплуатацию |
|-------|---|----------------------------|----------------------------|-------------|---------------------------|
| 22    | Электрогенератор с функцией сварки, инв.№00000086                 | 48 561,00                  | 25 474,68                  |             | 08.10.2014                |
| 23    | Аппарат Крот-Т-3 с узо на вилке, инв.№00000046                    | 49 183,73                  | 0,00                       |             | 30.11.2010                |
| 24    | Бензопила Stihl MS 361 18"1,6мм, инв.№00000023                    | 22 080,00                  | 0,00                       |             | 29.08.2008                |
| 25    | Кондиционер Panasjnik CS-C18HKD, инв.№00000033                    | 34 406,79                  | 0,00                       |             | 20.10.2008                |
| 26    | Кондиционер Panasonic CS-C12HKD, инв.№00000031                    | 49 322,02                  | 0,00                       |             | 20.10.2008                |
| 27    | Копировальный КМ-1635 с крышкой Куосега, инв.№00000021            | 23 810,17                  | 0,00                       |             | 31.07.2008                |
| 28    | Подрезчик Stihl FS-300 1,3квт 30,8см3 3 зуб, инв.№00000042        | 21 050,00                  | 0,00                       |             | 28.09.2009                |
| 29    | Шкаф, инв.№00000045   | 30 000,00                  | 0,00                       |             | 12.10.2010                |
| 30    | Стол Доник Персон 25мм зел, инв.№00000035                         | 25 100,00                  | 0,00                       |             | 30.12.2008                |
| 31    | Автомашина УАЗ 39094 2005г Рег№ Х393ме150, инв.№00000008          | 42 372,88                  | 0,00                       | 2005        | 29.05.2008                |
| 32    | Автомашина Газель Газ33023 Рег.№ Х397ме150, инв.№00000004         | 140 000,00                 | 0,00                       | 2005        | 29.05.2008                |
| 33    | Автомашина Зил 433360 Рег.№ Х398ме150, инв.№00000003              | 277 118,64                 | 15 240,40                  | 1999        | 24.04.2013                |
| 34    | Автомашина УАЗ 469 Р630 МК 50( с нов.двиг), инв.№00000063         | 112 627,12                 | 31 387,72                  | 1984        | 03.07.2013                |
| 35    | Автомашина УАЗ-390945 2013г Рег.№А 574 км50 РУС, инв.№00000066    | 438 983,05                 | 143 929,01                 | 2013        | 04.10.2013                |
| 36    | Автомобиль 279628В/ГАЗ-33023 Рег.№Р672ме150, инв.№00000024        | 342 372,88                 | 0,00                       | 2008        | 05.09.2008                |
| 37    | Автомобиль 3009 DO p. № М720ВТ750, инв.№00000078                  | 558 572,03                 | 219 765,99                 | 2013        | 21.02.2014                |
| 38    | Автомобиль ВАЗ-21041-30 Рег№ А628ст190, инв.№00000049             | 183 474,58                 | 6 015,56                   | 2012        | 18.04.2012                |
| 39    | Автомобиль ВАЗ-21041-40 Рег.№ У598тт190, инв.№00000053            | 175 932,20                 | 14 420,92                  | 2012        | 24.07.2012                |
| 40    | Автомобиль ВАЗ-21074 темно-зеленый Рег.№ Х395вн190, инв.№00000051 | 92 448,46                  | 3 031,01                   | 2010        | 17.04.2012                |
| 41    | Автомобиль ГАЗ СА3 350701, инв.№00000080                          | 181 565,10                 | 80 364,78                  | 2007        | 16.05.2014                |
| 42    | Автомобиль ГАЗ-2705 цельномет(Змес.)Рег №Н460ХХ190, инв.№00000057 | 486 864,41                 | 103 758,17                 | 2013        | 22.03.2013                |
| 43    | Автомобиль ГАЗ-2705-408/глуб.син.Рег.№Н 009тв150, инв.№00000034   | 332 922,03                 | 0,00                       | 2008        | 13.11.2008                |
| 44    | Автомобиль ГАЗ-2752 2013г. р.№М 719ВТ750, инв.№00000077           | 526 348,75                 | 207 087,96                 | 2013        | 21.02.2014                |
| 45    | Автомобиль ГАЗ-330 232 гр.с борт.пл.Рег.№У597тт190, инв.№00000054 | 502 966,10                 | 41 226,50                  | 2012        | 24.07.2012                |
| 46    | Автомобиль ГАЗ-33021 2201г., инв.№00000085                        | 111 250,00                 | 56 536,90                  | 2001        | 22.09.2014                |
| 47    | Автомобиль УАЗ 390945-440 2015г. Рег.№ О 175 МТ750, инв.№00000091 | 516 940,68                 | 389 824,08                 | 2015        | 08.12.2015                |
| 48    | Автомобиль УАЗ-390945-310 Рег.№ Е795 АА 190, инв.№00000043        | 310 593,22                 | 0,00                       | 2009        | 17.11.2009                |
| 49    | Автомобиль УАЗ-390945-310 Рег.№ М 520нн190, инв.№00000048         | 357 627,12                 | 0,00                       | 2011        | 11.03.2011                |
| 50    | Автофургон,3009Z5 (UFP-A21R33-1010) 2015 г., инв.№00000088        | 813 559,32                 | 533 481,48                 | 2015        | 16.05.2015                |
| 51    | Полуприцеп тракторный самосвальный 1ПТС-2, инв.№00000060          | 127 118,64                 | 29 174,87                  |             | 12.04.2013                |
| 52    | Прицеп тракторный 2ПТС-4,5, инв.№00000061                         | 204 480,51                 | 50 282,07                  |             | 17.05.2013                |
| 53    | Прицеп тракторный 2ПТСЕ-4,5, инв.№00000083                        | 181 115,00                 | 89 072,90                  |             | 21.08.2014                |

#### 1.4. АНАЛИЗ РЫНКА

---

##### АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

В целом экономическая ситуация в Москве и Московской области становится более стабильной, но при этом продолжает оставаться достаточно сложной.

Несмотря на сложную общую обстановку, цены становятся более предсказуемыми, и инфляция становится ниже, кредитные банковские ставки становятся более умеренными.<sup>20</sup>

По словам Антона Силуанова, сложная ситуация носит долгосрочный характер и необходимо готовиться к длительной перестройке экономики. Нынешняя кризисная ситуация в России значительно отличается от кризисов 1998 года и 2008-2009 гг. Поэтому в 2016 году Минфин повсеместно внедрил более жесткий контроль за авансированием из бюджета.

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

##### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Согласно п. 10 ФСО № 7, для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Оцениваемое здание с относящимся к нему земельным участком, представляет собой объект административного назначения. Оценщик считает целесообразным позиционировать рассматриваемое недвижимое имущество в сегменте отдельно стоящих зданий административного назначения.

Учитывая, что оцениваемое недвижимое имущество расположено в пределах города Шатура Московской области, далее проводится исследование указанных выше сегментов рынка недвижимости в Московской области.

---

<sup>20</sup> [http://www.molnet.ru/mos/ru/economics/o\\_164019](http://www.molnet.ru/mos/ru/economics/o_164019)

## АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК ИЛИ ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Оценщиком было проведено исследование рынка продажи объектов, сопоставимых с оцениваемым, при этом использовались следующие источники информации о ценах сделок (предложений):

- ❑ данные системы электронных торгов Российского аукционного дома ([www.auction-house.ru](http://www.auction-house.ru));
- ❑ интернет-порталы с предложениями по продаже недвижимости: <http://himki.afy.ru/>, <http://50.ners.ru/>, <http://localmart.ru/>, <https://www.avito.ru/>, <http://www.domofond.ru/>, <http://cian.ru/>, <http://www.rosrealty.ru/>, <http://irr.ru/>, <http://theproperty.ru/>, <http://apex-reg.ru/>;

В результате анализа Оценщиком было выявлено, что удельные показатели цен предложений, представленных к продаже объектов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом находится в диапазоне от 24 040 до 29 523 руб./кв.м с учетом НДС.

### Скидка на торг

Согласно данным, опубликованным на интернет-сайте «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/898-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>), скидка на торг для объектов административного назначения находится в диапазоне 4-8%.

Таблица 45. Предложения по продаже объектов административного назначения, сопоставимых с рассматриваемым объектом недвижимости

| Наименование  | Предложения  |   |   |  |
|---|--|---|---|--|
|   | Предложение № 1  | Предложение № 2   | Предложение № 3   | Предложение № 4  |
| Условия финансирования  | рыночные   | рыночные  | рыночные  | рыночные   |
| Регион  | Московская область   | Московская область  | Московская область  | Московская область   |
| Местоположение  | г. Дубна, ул. Макаренко, д. 9а   | г. Клин, ул. 2-я Овражная, д. 2   | г. Апрелевка, ул. Апрелевская, д. 65  | г. Воскресенск, дер. Чемодурово, ул. Центральная, д. 17  |
| Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.          | 75   | 79  | 26  | 2  |
| Удаленность от МКАД   | 121  | 86  | 42  | 80   |
| Характеристика местоположения (развитость населенного пункта) | районный центр с развитой промышленностью  | районный центр с развитой промышленностью   | районный центр с развитой промышленностью   | прочий населенный пункт  |
| Тип объекта   | ОСЗ с земельным участком   | ОСЗ с земельным участком  | нежилое помещение   | ОСЗ с земельным участком   |
| Тип здания  | нежилое  | нежилое   | нежилое   | нежилое  |
| Назначение  | административное   | административное  | административное  | административное   |
| Передаваемые права на улучшения                               | собственность  | собственность   | собственность   | собственность  |
| Передаваемые права на земельный участок                       | собственность  | собственность   | -   | собственность  |
| Этажность   | 3  | 3   | 4   | 2  |
| Этаж расположения   | 1-3  | 1-3   | 1-4   | 1-2  |
| Площадь объекта, кв.м   | 799,3  | 536,0   | 1 351,5   | 481,3  |
| Доля помещений 1 этажа, %                                     | 25%  | 33%   | 22%   | 50%  |
| Доля помещений 2 этажа и выше, %                              | 50%  | 67%   | 78%   | 50%  |
| Доля подвальных помещений, %                                  | 25%  |   |   |  |
| Состояние здания  | удовлетворительное   | хорошее   | удовлетворительное  | удовлетворительное   |
| Состояние внутренней отделки                                  | удовлетворительное   | без отделки   | удовлетворительное  | условно-удовлетворительное   |
| Площадь земельного участка, кв.м                              | 1 500  | 2 600   | -   | 974  |
| Коэффициент обеспеченности земельным участком                 | 1,9  | 4,9   |   | 2,0  |
| Коммуникации  | все коммуникации в наличии   | все коммуникации в наличии  | все коммуникации в наличии  | все коммуникации в наличии   |
| Фото  |  |   |   |  |
| Цена предложения с учетом НДС, руб.                           | 22 000 000   | 15 500 000  | 39 900 000  | 7 500 000  |
| Удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб./кв.м  | 27 524   | 28 918  | 29 523  | 15 583   |
| Характеристика местоположения                                 | районный центр с развитой промышленностью  | районный центр с развитой промышленностью   | районный центр с развитой промышленностью   | прочий населенный пункт  |
| Источник информации   | <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_dubna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_800_m_1001584677">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_dubna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_800_m_1001584677</a><br>АН «Эксперт», (958) 763-94-72, Светлана | <a href="https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_536_m_1129945104">https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_536_m_1129945104</a><br>АН «НОВОСЕЛ», (963) 772-65-63, Антон | <a href="https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1351.5_m_755004953">https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1351.5_m_755004953</a><br>представитель собственника, (917) 579-36-68, Евгений | <a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/151891924/">https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/151891924/</a><br>представитель собственника, (9926) 172-69-60, Лилия |

## РЫНОК АДМИНИСТРАТИВНОЙ (ОФИСНОЙ) НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Согласно информации аналитического центра ООО «ПФК», московский регион, для целей анализа рынка недвижимости, за пределами МКАД принято делить на 4 экономические зоны:

- ❑ до 10 км от МКАД;
- ❑ от 10 км от МКАД до ММК (А-107);
- ❑ от ММК (А-107) до БМК (А-108);
- ❑ за пределами БМК (А-108).

Рассматриваемое здание с относящимся к нему земельным участком, согласно классификации приведенной выше, относится к экономической зоне «за пределами БМК (А-108)». В таблице ниже представлены сводные данные по этой экономической зоне

Таблица 44. Сводные данные по экономической зоне: «за пределами БМК (А-108)» (с учетом НДС)

| Направление от МКАД | Минимум по выборке, руб./кв.м | Максимум по выборке, руб./кв.м | Среднее по выборке, руб./кв.м | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ |
|---------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---|
| Север               | 13 100                        | 60 100                         | 36 000                        | г. Дубна; г. Талдом   |
| Северо-восток       | -                             | -                              | -                             | -   |
| Восток              | 14 100                        | 39 700                         | 28 900                        | г. Шатура; г. Рошаль  |
| Юго-восток          | 15 000                        | 54 100                         | 34 700                        | г. Коломна; г. Луховицы   |
| Юг                  | 22 800                        | 44 800                         | 30 800                        | г. Кашира; г. Ступино; г. Озеры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск             |
| Юго-запад           | -                             | -                              | -                             | г. Можайск  |
| Запад               | 13 600                        | 58 700                         | 31 500                        | г. Волоколамск; пгт. Шаховская  |
| Северо-запад        | -                             | -                              | -                             | -   |
| Среднее значение    | 15 700                        | 51 500                         | 32 400                        | -   |

На рисунке далее представлена информация о средней стоимости офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны (руб./кв.м., с учетом НДС).

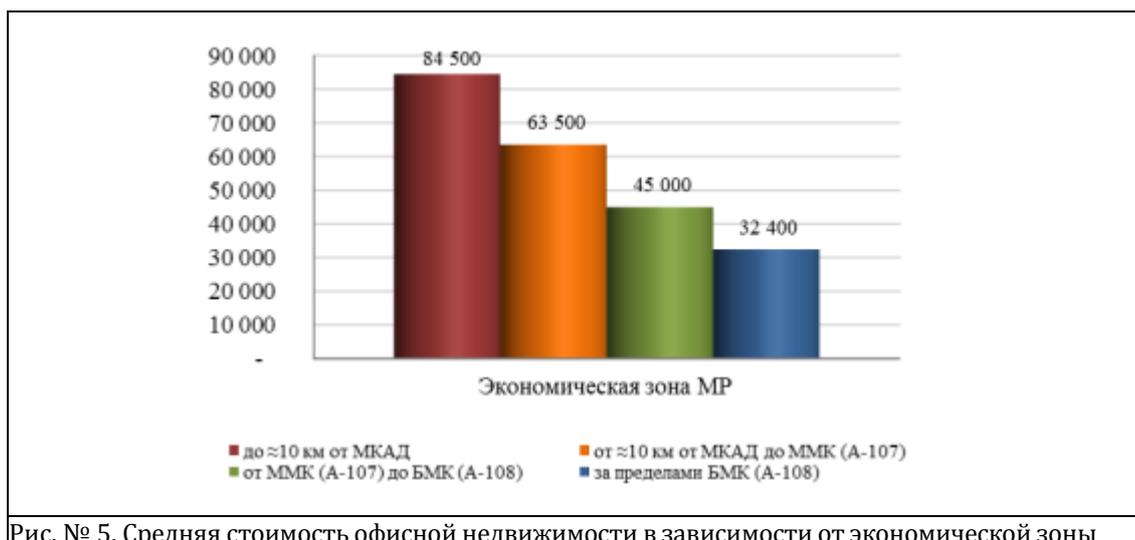


Рис. № 5. Средняя стоимость офисной недвижимости в зависимости от экономической зоны

### Ценообразующие факторы

Главными ценообразующими факторами сегмента административной (офисной) недвижимости Московской области являются:

- ❑ Передаваемые имущественные права на земельный участок. Согласно данным «Сборника рыночных корректировок» (СРК — 2017), под редакцией Яскевича Е.Е., разница в стоимости коммерческой (административной) недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки, расположенной на расстоянии 12-14 км от центра Москвы составляет не более 11%.
- ❑ Местоположение. Стоимость недвижимого имущества, прежде всего, зависит от того, в каком населенном пункте находится объект. Согласно «Справочнику оценщика недвижимости — 2016», Том 2, под редакцией Лейфера Л.А.
- ❑ Общая площадь. Удельные показатели цен предложений объектов большей площади ниже, чем удельные показатели стоимости объектов меньшей площади. (согласно данным, опубликованным на интернет-сайте «СтатРиэлт»).
- ❑ Тип объекта. Удельный показатель цены предложения нежилого помещения ниже, чем у схожего по площади и назначению отдельно стоящего здания. (согласно данным, опубликованным на интернет-сайте «СтатРиэлт»).
- ❑ Физическое состояние здания оказывает влияние на стоимость объекта коммерческой недвижимости (согласно данным, опубликованным на интернет-сайте «СтатРиэлт»).
- ❑ Состояние отделки. Наличие отделки помещений и ее состояние оказывают влияние на стоимость объекта коммерческой недвижимости. В этом случае наличие, а также удовлетворительное и хорошее состояние отделки, избавит потенциального покупателя от привлечения дополнительных капиталовложений и позволит максимально быстро начать эксплуатацию объекта (согласно данным, опубликованным на интернет-сайте «СтатРиэлт»).

## ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Для рынка административной недвижимости Московской области:

- ❑ Удельные показатели цен предложений, представленных к продаже объектов административного назначения, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом находятся в диапазоне от 24 040 до 29 523 руб./кв.м с учетом НДС.
- ❑ Согласно данным, опубликованным на интернет-сайте «СтатРиэлт», скидка на торг для объектов административного назначения находится в диапазоне 4-8%.

Источники информации: <https://zdanie.info/2393/2420/news/9018>, <http://pfagroup.ru> и др.

---

## 2. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

---

### 2.1. ОБЪЕКТЫ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

---

Согласно п. 13 ФСО №7, *наиболее эффективное использование* представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Выбор варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости осуществляется посредством проведения анализа по следующим критериям:

- ❑ *физическая возможность* — выбираются все возможные варианты использования объекта недвижимости, которые физически осуществимы на объекте, в том числе учитывается состояние грунтов и подъездных путей, риски стихийных бедствий, инженерная обеспеченность района, состояние и близость соседних зданий и пр.;
- ❑ *юридическая разрешенность* — выбираются те физически возможные варианты использования объекта недвижимости, которые не запрещены законодательством и частными юридическими ограничениями, при этом принимаются во внимание нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических объектов, экологическое законодательство, действующие договоры аренды, публичные и частные сервитуты и пр.;
- ❑ *финансовая оправданность* — анализируется финансовая состоятельность юридически правомочных и физически осуществимых вариантов использования объекта недвижимости и делается вывод о том, сможет ли использование недвижимости по рассматриваемому назначению обеспечить положительную конечную отдачу, соизмеримую с отдачей по альтернативным инвестициям;
- ❑ *максимальная эффективность* — в качестве наиболее эффективного варианта использования выбирается такое использование объекта, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово оправданных вариантов и дает наибольшую стоимость объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

#### ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ

В данном случае анализ строится исходя из допущения, что препятствий физического характера при реализации соответствующих другим критериям анализа вариантов использования улучшения не возникнет. Таким образом, физически возможными вариантами использования недвижимого имущества являются следующие варианты:

- ❑ реконструкция улучшения (или достройка) и использование под одну из разрешенных функций;

- использование улучшения в существующем состоянии под текущие цели.

Согласно данным визуального осмотра, оцениваемое здание находится в удовлетворительном состоянии и пригодно к эксплуатации, следовательно, проведение реконструкции не требуется.

#### ЮРИДИЧЕСКАЯ РАЗРЕШЕННОСТЬ

При анализе наилучшего использования участка с существующей застройкой необходимо принимать во внимание все имеющиеся в распоряжении юридически допустимые варианты использования.

Согласно Договору аренды земельного участка № 70 «А» от 26.06.2008, арендатор обязан использовать земельный участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования. По состоянию на дату оценки это требование выполняется.

В связи с вышесказанным можно сделать вывод, что оцениваемого объекта в текущем назначении (в качестве объектов административного назначения) юридически не запрещено.

#### ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ И МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

Дальнейшие рассуждения о финансовой оправданности и максимальной эффективности предполагаемого варианта использования рассматриваемых объектов проводятся с точки зрения разумного собственника, стратегия поведения которого отвечает типичным мотивациям вложения финансовых средств на рынке недвижимости.

При определении финансовой оправданности и максимальной эффективности варианта эксплуатации недвижимого имущества необходимо отметить следующее:

- Объемно-планировочные и конструктивные решения объектов (материал стен, планировка помещений, высота потолков, обеспеченность необходимыми инженерными коммуникациями и пр.) благоприятствуют их использованию в качестве объектов нежилого назначения. Рассматриваемые объекты находятся преимущественно в удовлетворительном состоянии, пригодны для дальнейшей эксплуатации.
- Местоположение рассматриваемых объектов также способствует реализации существующего варианта использования.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что по состоянию на дату оценки финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования рассматриваемого объекта является его использование по текущему назначению — в качестве объектов административного назначения.

#### ЗАКЛЮЧЕНИЕ О НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ

При определении рыночной стоимости Оценщик будет руководствоваться результатами анализа наиболее эффективного использования для выбора подходов и методов оценки оцениваемого объекта, а также для выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

На основании всего вышеизложенного, можно сделать вывод, что с учетом физической возможности, юридической разрешенности, финансовой оправданности и максимальной эффективности наиболее эффективным использованием рассматриваемых объектов будет использование их в качестве объектов административного назначения.

## 2.2. ОБЪЕКТЫ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

---

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование объекта, которое максимизирует его продуктивность (соответствует его наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Существуют следующие возможные варианты использования представленного к оценке имущества:

- использование по целевому назначению;
- использование в качестве материалов и запасных частей (демонтаж или разборка и в дальнейшем продажа материалов и элементов конструкций в качестве запасных частей);
- вторичная переработка (продажа как лом).

С учетом характеристик рассматриваемого движимого имущества и тенденций, сложившихся на рынке, делается вывод о том, что использование по целевому назначению будет физически возможным, юридически разрешенным, финансово оправданным и максимально эффективным.

---

### 3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ

---

#### 3.1. ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

---

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

Согласно п. 24 ФСО № 7, при применении затратного подхода Оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости — земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

В распоряжение Оценщика не предоставлены год постройки оцениваемого здания. Учитывая тот факт, что технический паспорт оцениваемого здания был составлен в 2008 году, а физический износ на дату составления документа составлял 15-18%, можно предположить, что возраст оцениваемого здания составляет более 10 лет.

Джек Фридман и Николас Ордуэй в книге «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» (Дело Лтд., 1995-480с.) рекомендуют отказываться от применения затратного подхода, когда возраст здания превышает 10 лет.

Таким образом, затратный подход при оценке рассматриваемого здания, расположенного по адресу: Московская область, г. Шатура, Конный проезд, д. 4, не применялся.

## 3.2. ОБЪЕКТЫ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

---

Согласно п. 18 ФСО № 1, затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

В общем случае стоимость объекта, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) объекта;
- определение накопленного совокупного износа, интегрирующего физический износ, функциональное и экономическое (внешнее) устаревания;
- уменьшение суммы затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) на величину износа и устареваний и получение рыночной стоимости объекта.

Согласно п. 19 ФСО № 1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход основан на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения оцениваемого объекта с учетом износа и устареваний.

Под затратами на воспроизводство (замещение) понимаются затраты необходимые для создания точной копии оцениваемого объекта с использованием применявшихся при создании этого объекта материалов и технологий (создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки).

Расчет рыночной стоимости в рамках данного подхода осуществляется по следующей формуле:

$$C_{\text{рын}} = Z_{\text{в(з)}} \times (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{вн}}),$$

где:

- $C_{\text{рын}}$  — рыночная стоимость оцениваемого объекта движимого имущества, руб.;
- $Z_{\text{в(з)}}$  — затраты на воспроизводство (замещение) оцениваемого объекта движимого имущества, руб.;
- $K_{\text{физ}}$  — коэффициент физического износа оцениваемого объекта движимого имущества, %;
- $K_{\text{фун}}$  — коэффициент функционального устаревания оцениваемого объекта движимого имущества, %;
- $K_{\text{вн}}$  — коэффициент внешнего (экономического) устаревания оцениваемого объекта движимого имущества, %.

Затратный подход реализуется в следующих практических методах расчета затрат на воспроизводство (замещение) объектов:

- метод сравнения с идентичным объектом;
- метод сравнения с аналогичным объектом;
- поагрегатный (поэлементный) расчет;
- индексный метод (метод индексного пересчета);
- расчет по удельным затратным показателям;
- метод расчета с помощью затратных корреляционных моделей.

Рыночная стоимость 22 автотранспортных средств не определялась с использованием методов затратного подхода. Это обусловлено наличием на рынке достаточного количества объектов-аналогов для расчета стоимости объектов с использованием методов сравнительного подхода, который, по мнению Оценщика, дает наиболее точное представление о рыночной стоимости автотранспортных средств.

Таким образом, с использованием методов затратного подхода была рассчитана рыночная стоимость 31 позиций движимого имущества.

#### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА РАСЧЕТА ЗАТРАТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ, ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)

Объекты движимого имущества, в большинстве случаев представляют собой специализированное оборудование, информация о затратах на приобретение, воспроизводство (замещение) которых в свободном доступе отсутствует. Также Оценщик в большинстве случаев не обладает необходимой информацией для подбора идентичного/аналогичного объекта (марки, модели, технические характеристики). Исключение составляет некоторые объекты оборудования, с представителями компаний-производителей, организаций, занимающихся продажей подобных объектов которых Оценщику удалось связаться и получить сведения о затратах на приобретение, воспроизводство (замещение). Таким образом, в отношении таких объектов представляется возможным использование метода сравнения с идентичным/аналогичным объектом.

Согласно п. 5.2 Отчета Оценщик располагает информацией о затратах на приобретение, воспроизводство (замещение) на определенный момент в прошлом (на дату ввода или дату последней переоценки), которые соответствуют первоначальным балансовым стоимостям. Таким образом, представляется возможным использование индексного метода.

#### РАСЧЕТ ЗАТРАТ НА ПРИОБРЕТЕНИЕ, ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЕ)

##### Метод сравнения с идентичным/аналогичным объектом

Копии Internet-страниц, содержащих информацию о затратах на замещение, представлены в Приложении 3.

Результаты расчетов объектов методом сравнения с идентичным/аналогичным объектом представлены в таблице далее.

##### Метод индексации

Данный метод реализуется с помощью формулы:

$$Z_{\text{пвз}} = Z_{\text{пвз.баз}} \times I_{\text{ц}},$$

где:

$Z_{\text{пвз}}$  — затраты на приобретение, воспроизводство (замещение) объекта, рублей;

$Z_{\text{пвз.баз}}$  — базовые затраты на воспроизводство объекта (на определенный момент времени, отличный от даты оценки), рублей;

$I_{\text{ц}}$  — изменения индекса цен производителей.

Согласно п. 5.2 Отчета, в качестве базовых затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) были взяты первоначальные балансовые стоимости. Информация приведена в таблице далее.

Расчет изменения индекса цен в данном случае был выполнен с применением программно-информационного комплекса «СтОФ» (ПИК «СтОФ»), разработанного ГУП «НИИ Статистики» и ЗАО «Кодинфо». Расчет в программе возможен с помощью индексов Росстата, либо иностранных индексов, публикуемых официальными органами статистики различных стран. Для применения указанных индексов в

оценке, на этапе деления оцениваемых объектов на однородные группировки, в комплексе используются классификаторы ОКОФ. Следует отметить, что для объектов иностранного производства также необходимо учитывать изменения курсов валют. Результаты сведены в таблице далее.

## РАСЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА, ФУНКЦИОНАЛЬНОГО И ВНЕШНЕГО (ЭКОНОМИЧЕСКОГО) УСТАРЕВАНИЯ

### ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС И ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ УСТАРЕВАНИЕ

Существует несколько методов определения степени физического износа:

- метод эффективного возраста;
- метод средневзвешенного хронологического возраста;
- метод ухудшения главного параметра;
- метод экспертизы физического состояния;
- метод экспертно-аналитический.

В данном случае для расчета физического износа и функционального устаревания оцениваемого движимого имущества было принято решение использовать метод эффективного возраста (срока службы), а именно его разновидность — модернизированный метод сроков жизни (А. Мышанов, В. Рослов — Журнал «Оборудование» № 3 март 2007 г.).

Метод хронологического возраста исходит из того, что главный фактор физического износа — продолжительность жизни объекта в сопоставлении с нормативным сроком службы и рассчитывает коэффициент физического износа отношением хронологического возраста к нормативному. Нормативный срок службы устанавливается изготовителем исходя из наиболее рационального режима работы и соблюдения правил эксплуатации, и должен быть записан в технической документации. В качестве рекомендуемого ориентира могут быть использованы сроки службы основных средств, в соответствии с классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы (постановление Правительства Российской Федерации №1 от 01.01.2002). Нормальная загрузка технологических (рабочих) машин предусматривает двухсменный режим работы и загрузка соответствует распространенному серийному типу производства, т.е. это означает, что примерно 45 % календарного срока службы машины работает, а остальное время бездействует. При других условиях эксплуатации хронологический возраст корректируется.

А. Мышановым, В. Рословым был разработан метод, являющийся разновидностью метода хронологического возраста — модернизированный метод сроков жизни, который также рассчитывает коэффициент физического износа на основе отношения хронологического возраста к нормативному. Однако внесенные усовершенствования позволяют данному методу одновременно рассчитывать физический износ и функциональное устаревание объекта.

Данный метод дает достаточно точные результаты расчета физического износа. Однако, определенную трудность при использовании данного метода представляет определение нормативного срока службы, поскольку зачастую производители его не заявляют и в технической документации не прописывают, а используемые единые нормы амортизационных отчислений, не всегда соответствуют реальным нормативным срокам полезного использования, поскольку были разработаны достаточно давно. Также, корректировка хронологического возраста в случае нетипичного характера использования объекта достаточно ограничена.

Таблица 46. Расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) методом сравнения с идентичным/аналогичным объектом

| № п/п | Наименование   | Дата ввода в эксплуатацию (историческая) | Кол-во | Код ОКОФ  | Страна фирмы-производителя | Затраты на создание у поставщика, с учетом НДС (18%), руб. | Затраты на создание без учета НДС, руб. | Источник информации   |
|-------|--|--|--------|-----------|----------------------------|--|---|---|
| 1     | MOSA TS 200/GF (сварочный аппарат), инв.№00000001                  | 29.05.2008                               | 1      | 142922803 | Европейские государства    | 214 387,00   | 181 683,90                              | <a href="https://www.sklad-generator.ru/elektrostantsii/mosa/ts-200-bs-cf/">https://www.sklad-generator.ru/elektrostantsii/mosa/ts-200-bs-cf/</a>   |
| 3     | Аппарат барабанный прочистной Крот-ТЗ, инв.№00000089               | 25.06.2015                               | 1      | 142944115 | Россия                     | 95 600,00  | 81 016,95                               | <a href="http://www.tec-tool.ru/products/general_pipe_cleaners_krot_tz.html">http://www.tec-tool.ru/products/general_pipe_cleaners_krot_tz.html</a>                                       |
| 5     | Аппарат Крот-Мини с узо на вилке, инв.№00000030                    | 30.10.2008                               | 1      | 142944115 | Россия                     | 69 000,00  | 58 474,58                               | <a href="http://www.tec-tool.ru/products/general_pipe_cleaners_krot_mini_xp.html">http://www.tec-tool.ru/products/general_pipe_cleaners_krot_mini_xp.html</a>                             |
| 6     | Аппарат Крот-Мини XP, инв.№00000055                                | 20.09.2012                               | 1      | 142944115 | Россия                     | 69 000,00  | 58 474,58                               | <a href="http://www.tec-tool.ru/products/general_pipe_cleaners_krot_mini_xp.html">http://www.tec-tool.ru/products/general_pipe_cleaners_krot_mini_xp.html</a>                             |
| 7     | Бензопила "Snill", инв.№00000101                                   | 29.08.2008                               | 1      | 142941151 | Европейские государства    | 36 990,00  | 31 347,46                               | <a href="http://stihl-magazin.ru/products/stihl-ms-361-18">http://stihl-magazin.ru/products/stihl-ms-361-18</a>   |
| 8     | Бензопила "Stihl" MS 361 18 "3,8* 1,6мм (июль 2016, инв.№00000096  | 06.07.2016                               | 1      | 142941151 | Европейские государства    | 36 990,00  | 31 347,46                               | <a href="http://stihl-magazin.ru/products/stihl-ms-361-18">http://stihl-magazin.ru/products/stihl-ms-361-18</a>   |
| 12    | Насос циркуляц. UPS 50-180F1*230В, инв.№00000064                   | 08.08.2013                               | 1      | 142912110 | Европейские государства    | 120 505,00   | 102 122,88                              | <a href="https://mtk78.ru/product_tsirkulyatsionniy_nasos_UPS50-180_F_B_1x230-240V_PN6_10.html">https://mtk78.ru/product_tsirkulyatsionniy_nasos_UPS50-180_F_B_1x230-240V_PN6_10.html</a> |
| 15    | Подрезчик "Stihl" MS FS-400 1.9 кВт 40.2 см куб3 зу, инв.№00000094 | 08.08.2016                               | 1      | 142944152 | Европейские государства    | 35 990,00  | 30 500,00                               | <a href="http://stihl-magazin.ru/products/stihl-fs-400">http://stihl-magazin.ru/products/stihl-fs-400</a>   |
| 16    | Подрезчик "Stihl" MS FS-450 2,10кВт 44,3см.куб, инв.№00000095      | 24.06.2016                               | 1      | 142944152 | Европейские государства    | 39 990,00  | 33 889,83                               | <a href="http://stihl-magazin.ru/products/stihl-fs-450-l">http://stihl-magazin.ru/products/stihl-fs-450-l</a>   |
| 17    | Снегоочиститель самоходный "Craftsman 88970", инв.№00000092        | 21.01.2016                               | 1      | 142924432 | США                        | 69 200,00  | 58 644,07                               | <a href="http://1-sad.ru/catalog/snegouborshiki/craftsman/snegouborshik-craftsman-88970">http://1-sad.ru/catalog/snegouborshiki/craftsman/snegouborshik-craftsman-88970</a>               |
| 19    | Станок деревообрабатывающий СЭДМ-2200, инв.№00000025               | 30.09.2008                               | 1      | 142922629 | Россия                     | 34 000,00  | 28 813,56                               | <a href="http://instrplyus.ru/tovar/158">http://instrplyus.ru/tovar/158</a>   |
| 23    | Аппарат Крот-Т-3 с узо на вилке, инв.№00000046                     | 30.11.2010                               | 1      | 142944115 | Россия                     | 95 600,00  | 81 016,95                               | <a href="http://www.tec-tool.ru/products/general_pipe_cleaners_krot_tz.html">http://www.tec-tool.ru/products/general_pipe_cleaners_krot_tz.html</a>                                       |
| 24    | Бензопила Stihl MS 361 18" 1,6мм, инв.№00000023                    | 29.08.2008                               | 1      | 142941151 | Европейские государства    | 36 990,00  | 31 347,46                               | <a href="http://stihl-magazin.ru/products/stihl-ms-361-18">http://stihl-magazin.ru/products/stihl-ms-361-18</a>   |
| 25    | Кондиционер Panasonic CS-C18HKD, инв.№00000033                     | 20.10.2008                               | 1      | 162930274 | Япония                     | 38 822,85  | 32 900,72                               | <a href="http://www.klimat-pro.ru/catalog/conditioner/split/panasonic/csc/cs-c18hkd.aspx">http://www.klimat-pro.ru/catalog/conditioner/split/panasonic/csc/cs-c18hkd.aspx</a>             |
| 26    | Кондиционер Panasonic CS-C12HKD, инв.№00000031                     | 20.10.2008                               | 1      | 162930274 | Япония                     | 29 373,30  | 24 892,63                               | <a href="http://www.klimat-pro.ru/catalog/conditioner/split/panasonic/csc/cs-c12hkd.aspx">http://www.klimat-pro.ru/catalog/conditioner/split/panasonic/csc/cs-c12hkd.aspx</a>             |
| 28    | Подрезчик Stihl FS-300 1,3квт 30,8см3 3 зуб, инв.№00000042         | 28.09.2009                               | 1      | 142944152 | Европейские государства    | 29 990,00  | 25 415,25                               | <a href="https://elektrobenzoservis.ru/products/podrezchik-fs-350-1-6-kvt-disk-3-zub">https://elektrobenzoservis.ru/products/podrezchik-fs-350-1-6-kvt-disk-3-zub</a>                     |

| № п/п | Наименование   | Дата ввода в эксплуатацию (историческая) | Кол-во | Код ОКОФ  | Страна фирмы-производителя | Затраты на создание у поставщика, с учетом НДС (18%), руб. | Затраты на создание без учета НДС, руб. | Источник информации   |
|-------|--|--|--------|-----------|----------------------------|--|---|---|
| 51    | Полуприцеп тракторный самосвальный 1ПТС-2, инв.№00000060 | 12.04.2013                               | 1      | 153420160 | Россия                     | 150 000,00   | 127 118,64                              | <a href="http://tehnofarmer.ru/catalog/traktora_i_avesnoe_oborudovanie/pritsepy-i-kuzova/4069/">http://tehnofarmer.ru/catalog/traktora_i_avesnoe_oborudovanie/pritsepy-i-kuzova/4069/</a> |
| 52    | Прицеп тракторный 2ПТС-4,5, инв.№00000061                | 17.05.2013                               | 1      | 153420162 | Россия                     | 246 900,00   | 209 237,29                              | <a href="http://www.agrosnab.com/velrmz">http://www.agrosnab.com/velrmz</a>   |
| 53    | Прицеп тракторный 2ПТСЕ-4,5, инв.№00000083               | 21.08.2014                               | 1      | 153420162 | Россия                     | 246 900,00   | 209 237,29                              | <a href="http://www.agrosnab.com/velrmz">http://www.agrosnab.com/velrmz</a>   |

Таблица 47. Расчет затрат на приобретение, воспроизводство (замещение) методом индексации

| № п/п | Наименование  | Дата ввода в эксплуатацию (историческая) | Год ввода | Кол-во | Первоначальная стоимость на дату оценки/учетная стоимость за общее количество, руб. | Код ОКОФ  | Страна фирмы-производителя | Курс валюты страны фирмы-производителя на дату постановки на баланс | Курс валюты страны фирмы-производителя на дату оценки | Индекс изменения цен СТОФ | Затраты на создание без учета НДС, руб. |
|-------|---|--|-----------|--------|---|-----------|----------------------------|---|---|---------------------------|---|
| 4     | Аппарат каналопромывочный на тележке, Honda 13л.с., инв.№00000082 | 30.07.2014                               | 2014      | 1      | 160 201,69  | 142944115 | Япония                     | 34,9575   | 50,7292   | 0,9528                    | 221 506,51                              |
| 9     | Компьютер планшетный Apple iPad, инв.№00000097                    | 14.11.2016                               | 2016      | 1      | 58 480,00   | 143020201 | США                        | 65,2167   | 56,3779   | 0,9907                    | 50 084,07                               |
| 10    | Леса стоечные приставные штыревые, инв.№00000002                  | 29.05.2008                               | 2008      | 1      | 20 000,00   | 142947109 | Россия                     | 1,0000  | 1,0000  | 1,9088                    | 38 176,00                               |
| 13    | Перфоратор Makita 2016г., инв.№00000093                           | 02.02.2016                               | 2016      | 1      | 40 471,00   | 142924311 | Япония                     | 62,9990   | 50,7292   | 1,0094                    | 32 895,13                               |
| 14    | Пневмопистолет Тайфун-В, инв.№00000090                            | 25.06.2015                               | 2015      | 1      | 57 293,22   | 142947122 | Россия                     | 1,0000  | 1,0000  | 1,2007                    | 68 791,97                               |
| 18    | Станок балансировочный, инв.№00000041                             | 02.06.2009                               | 2009      | 1      | 29 661,02   | 142922176 | Россия                     | 1,0000  | 1,0000  | 1,7645                    | 52 336,87                               |
| 20    | Станок шиномонтажный, инв.№00000056                               | 04.02.2013                               | 2013      | 1      | 69 296,61   | 142922176 | Россия                     | 1,0000  | 1,0000  | 1,5166                    | 105 095,24                              |
| 21    | Щетка дорожная, инв.№00000059                                     | 01.04.2013                               | 2013      | 1      | 46 610,17   | 142944100 | Россия                     | 1,0000  | 1,0000  | 1,6913                    | 78 831,78                               |
| 22    | Электрогенератор с функцией сварки, инв.№00000086                 | 08.10.2014                               | 2014      | 1      | 48 561,00   | 142922803 | Россия                     | 1,0000  | 1,0000  | 1,4119                    | 68 563,28                               |
| 27    | Копировальный KM-1635 с крышкой Kuosera, инв.№00000021            | 31.07.2008                               | 2008      | 1      | 23 810,17   | 143010252 | Япония                     | 21,7220   | 50,7292   | 1,0079                    | 56 045,16                               |
| 29    | Шкаф, инв.№00000045   | 12.10.2010                               | 2010      | 1      | 30 000,00   | 163612430 | Россия                     | 1,0000  | 1,0000  | 1,2116                    | 36 348,00                               |
| 30    | Стол Доник Персон 25мм зел, инв.№00000035                         | 30.12.2008                               | 2008      | 1      | 25 100,00   | 163612420 | Россия                     | 1,0000  | 1,0000  | 1,2665                    | 31 789,15                               |

В данном случае физический износ и функциональное устаревание определяются по формуле:

$$K_{\text{фи, фу}} = 1 - e^{-1,6 \times (T_{\text{хр}}/T_{\text{ос}})},$$

где:

- е — основание натурального логарифма (2,72);  
 $T_{\text{хр}}$  — хронологический возраст оцениваемого объекта, лет;  
 $T_{\text{ос}}$  — нормативный срок службы оцениваемого объекта, лет.

Хронологический возраст объекта ( $T_{\text{хр}}$ ) исчисляется в годах от даты ввода объекта до даты, на которую проводится оценка.

Нормативный срок службы определяется при помощи программного продукта «СТОФ».

Стоит отметить, что согласно п. 5.2 Отчета все движимое имущество находится в рабочем состоянии и не требует капитального ремонта. Поэтому, в соответствии с данными, опубликованными в издании «Оценка машин и оборудования» (под ред. В. П. Антонова. — 3-е изд, перераб. и доп. — М.: 2005), максимальное значение физического и функционального износа для таких объектов не должно превышать 80%.

Далее, в таблице представлена шкала экспертных оценок, рекомендуемая изданием «Оценка машин и оборудования» (под ред. В. П. Антонова. — 3-е изд, перераб. и доп. — М.: 2005).

Таблица 48. Шкала экспертных оценок

| Оценка состояния              | Характеристика состояния имущества   | Величины физического износа, % |
|-------------------------------|--|--------------------------------|
| Новое                         | новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся имущество, в отличном состоянии  | 0                              |
|                               |  | 5                              |
| Очень хорошее                 | практически новое имущество, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей                                  | 10                             |
|                               |  | 15                             |
| Хорошее                       | бывшее в эксплуатации имущество, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии  | 20                             |
|                               |  | 25                             |
|                               |  | 30                             |
|                               |  | 35                             |
| Удовлетворительное            | бывшее в эксплуатации имущество, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей   | 40                             |
|                               |  | 45                             |
|                               |  | 50                             |
|                               |  | 55                             |
|                               |  | 60                             |
| Условно-пригодное             | бывшее в эксплуатации имущество в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей | 65                             |
|                               |  | 70                             |
|                               |  | 75                             |
|                               |  | 80                             |
| Неудовлетворительное          | бывшее в эксплуатации имущество, требующее капитального ремонта  | 85                             |
|                               |  | 90                             |
| Негодное к применению или лом | имущество, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь    | 97,5                           |
|                               |  | 100                            |

Таким образом, максимальное значение физического и функционального износа оцениваемых объектов движимого имущества не должно превышать 80%.

#### ВНЕШНЕЕ (ЭКОНОМИЧЕСКОЕ) УСТАРЕВАНИЕ

В большинстве источников литературы, посвященных рассмотрению проблемы внешнего (экономического) устаревания, он определяется как изменение стоимости в результате воздействия внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов (не зависящих от самого объекта).

Факторы, приводящие к возникновению внешнего устаревания, достаточно разнообразны, например, изменение положения по отношению к основным

транспортным, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям; изменения рыночных условий, макроэкономической ситуации, финансовых и законодательных условий и т.д. Причины внешнего устаревания лежат вне объекта и к его физической конструкции или оснащению отношения не имеют.

Как правило, факторы, вызывающие внешнее устаревание, неустранимое на дату оценки. Однако, внешнее устаревание может быть и временным, так как факторы его вызывающие с течением времени могут изменяться в лучшую или худшую сторону.

Основными причинами внешнего (экономического) устаревания могут быть:

- ❑ сократившийся спрос на продукцию, которую изготавливают на оцениваемом оборудовании;
- ❑ возросшая конкуренция с импортными изделиями приводит к обесценению отечественного оборудования для производства продукции того же назначения;
- ❑ затруднения в снабжении сырьем или комплектующими изделиями производителей машин, возросшие затраты на сырье и коммунальные услуги, инфляция, высокие ставки процента, рост налогов в сочетании с неблагоприятной конъюнктурой рынка приводят к падению прибыли в ряде сфер производства, что обесценивает применяемое там технологическое оборудование.

Оценщик не нашел каких-либо экономических факторов, понижающих стоимость оцениваемого движимого имущества за счет внешнего (экономического) устаревания. Таким образом, внешнее (экономическое) устаревание равно 0.

Расчет рыночной стоимости движимого имущества (за исключением автотранспортных средств), представлен в таблице далее.

Таким образом, сумма рыночных стоимостей оцениваемых объектов движимого имущества, полученная с использованием затратного подхода, по состоянию на 31.03.2017, без учета НДС, составляет

1 267 400 рубля

(Один миллион двести шестьдесят семь тысяч четыреста) рублей.

---

## 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

---

### 4.1. ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

---

Согласно п. 12 ФСО № 1, *сравнительный подход* — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Согласно п. 13 ФСО № 1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Последовательность оценки объектов недвижимости в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам объекта оценки и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов следующими основными способами в зависимости от выбранного метода оценки:
  - ✓ корректировка значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам;
  - ✓ приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость значения единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик, и получения рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Согласно п. 14 ФСО № 1, объектом-аналогом оцениваемого объекта для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

В соответствии с п. 22 ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

#### ПРАВИЛА ОТБОРА АНАЛОГОВ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ РАСЧЕТОВ

Принимая во внимание характеристики рассматриваемого объекта, а также данные представленные в обзоре рынка недвижимости, оценщик использовал следующие критерии выбора аналогов:

- тип объекта — отдельно стоящее здание с земельным участком;
- назначение — административное;

- ❑ местоположение — города Московской области, на удалении не менее 80 км от МКАД;

#### ОБЪЕМ ДОСТУПНЫХ ОЦЕНЩИКУ РЫНОЧНЫХ ДАННЫХ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

В ходе поиска аналогов Оценщиком анализировались источники информации, перечисленные в разделе 1.4 настоящего Приложения.

Информация по сопоставимым объектам была получена на основании данных, полученных в ходе интервью с представителями агентств недвижимости и представителями собственников, предлагаемых к продаже объектов (указаны в таблицах далее). Данные по сопоставимым объектам с указанием источников их получения представлены в таблицах далее. Копии интернет-страниц представлены в Приложении 3 к Отчету.

По информации продавцов, рассматриваемые аналоги не имеют обременений и ограничений, предлагаются на рыночных условиях, без влияния на цену предложения каких-либо особых обстоятельств.

#### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться:

- ❑ качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),
- ❑ количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы),
- ❑ сочетания количественных и качественных методов.

При применении *качественных методов* оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении *метода корректировок* каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости оцениваемых объектов. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении *методов регрессионного анализа* оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

При проведении расчетов стоимости недвижимости в рамках настоящего Приложения Оценщик не использовал качественные методы оценки ввиду их субъективности. В том случае, когда Оценщик располагал достаточными аналитическими данными для внесения корректировок в цены аналогов, применялся метод количественных корректировок. Подробное описание данного метода представлено далее.

Регрессионный метод в не применялся, поскольку количество найденных аналогов не позволяет построить регрессионную модель, которая могла бы учесть все значимые ценообразующие факторы (необходимо, чтобы количество аналогов превосходило количество ценообразующих факторов, что в данном случае невыполнимо).

## МЕТОД КОРРЕКТИРОВОК

В рамках данного метода рыночная стоимость недвижимого имущества определяется по формуле:

$$C_c = \sum_{j=1}^N q_j \cdot C^{OA_j},$$

где  $C_c$  — рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв.м;  
 $N$  — количество объектов-аналогов;  
 $j$  — порядковый номер объекта-аналога;  
 $q_j$  — весовой коэффициент для  $j$ -го объекта-аналога;  
 $C^{OA_j}$  — скорректированная стоимость объекта-аналога, руб./кв.м.

Скорректированные стоимости объектов-аналогов  $C^{OA_j}$  вычисляются путем применения корректировок к рыночной стоимости  $j$ -го объекта-аналога в последовательном порядке, при этом порядок следования корректировок друг за другом определяется их значимостью и влиянием на стоимость объекта недвижимости. Размер корректировок также определяется по рыночным данным.

Весовые коэффициенты  $q_j$  определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j \sum_{j=1}^N A_j},$$

где  $q_j$  — весовой коэффициент для  $j$ -го объекта-аналога;  
 $N$  — количество объектов-аналогов;  
 $j$  — порядковый номер объекта-аналога;  
 $A_j$  — абсолютная валовая коррекция для  $j$ -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для  $j$ -го объекта-аналога определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений, примененных к рыночной стоимости данного объекта корректировок.

## ВЫБОР ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

При принятии решений о заключении сделок по купле-продаже объектов коммерческой недвижимости участники рынка оперируют, прежде всего, удельными показателями их стоимости, приходящимися на единицу площади зданий (руб./кв.м). Данный показатель является универсальным для рассматриваемого сегмента рынка. Ввиду того, что отобранные аналоги отличаются по площади, использование в качестве единиц сравнения полных цен объектов будет некорректным.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Согласно п. 22 ФСО № 7, для сравнения оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

В качестве элементов сравнения используются только те ценообразующие факторы, по которым существуют отличия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами.

В данном случае отсутствуют отличия между оцениваемым объектом и аналогами по следующим элементам сравнения: условия финансирования, условия продажи, вид использования, экономические характеристики.

Выбор элементов сравнения осуществлялся Оценщиком с учетом позиционирования Объекта оценки в качестве административного объекта и информации, полученной по результатам анализа рынка недвижимости Московской области (см. раздел 1.4 Приложения), а также сопоставления характеристик оцениваемого объекта недвижимости и объектов-аналогов. В результате в расчете были учтены следующие элементы сравнения:

- местоположение (развитость населенного пункта);
- передаваемые права на земельный участок;
- условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- площадь здания;
- тип объекта;
- состояние здания;
- состояние внутренней отделки
- этажность здания.

По тем ценообразующим факторам, по которым нет различий между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, либо они не оказывают влияния на стоимость, корректировки не проводились.

Стоит отметить, что в целях увеличения точности полученного результата (уменьшение величины абсолютной валовой коррекции), коррективная на местоположение проводилась до проведения коррективной по 1 группе элементов сравнения.

#### КОРРЕКТИРОВКА НА МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ (РАЗВИТОСТЬ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА)

Под коррективной на местоположение понимается совокупность нескольких факторов: развитость населенного пункта, ближайшее окружение, транспортная

доступность и др. Так, удельный показатель цены предложения за объекты, расположенные в крупных населенных пунктах будет значительно выше, чем за аналогичные объекты, расположенные в отдаленных населенных пунктах.

Корректировка на местоположение определялась согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016).

| Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Расширенный интервал |      |
|--|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена  |                  |                      |      |
| Областной центр  | 1,00             | 1,00                 | 1,00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра  | 0,76             | 0,66                 | 0,86 |
| Райцентры с развитой промышленностью   | 0,69             | 0,59                 | 0,79 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов   | 0,55             | 0,45                 | 0,65 |
| Прочие населенные пункты   | 0,44             | 0,32                 | 0,55 |

Рис. № 6.Корректировка на местоположение

Корректировка определялась по формуле путем соотношения показателей выявленных коэффициентов:

$$K_E = \frac{E_1}{E_2} - 1$$

где  $E_1$  — коэффициент, учитывающий местоположение для оцениваемого объекта;  
 $E_2$  — коэффициент, учитывающий местоположение для объекта-аналога.

Рассматриваемому объекту и объекту-аналогу №3 был присвоен коэффициент равный среднему значению интервала (0,69), что обусловлено расположением этих объектов в населенных пунктах с численностью населения от 25 до 35 тыс.чел, в то время как объектам-аналогам, расположенным в населенных пунктах с развитой промышленностью, с численностью населения более 70 тыс.чел были присвоены коэффициенты, равные максимальному значению расширенного интервала (0,79). Объекту-аналогу №4, расположенному в прочем населенном пункте — коэффициент 0,44.

Результаты проведения корректировки представлены в таблице далее.

Таблица 49. Характеристики оцениваемого недвижимого имущества и объектов-аналогов

| Наименование  | Оцениваемый объект                        | Объекты-аналоги                           |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
|   |   | Аналог № 1                                | Аналог № 2                                | Аналог № 3                                | Аналог № 4  |
| Условия финансирования  | рыночные                                  | рыночные                                  | рыночные                                  | рыночные                                  | рыночные  |
| Условия рынка   | сделка                                    | предложение                               | предложение                               | предложение                               | предложение   |
|   | 31.03.2017                                | март 2017 (до даты оценки)                              |
| Регион  | Московская область                                      |
| Местоположение  | г. Шатура, пр-д Конный, д. 4              | г. Дубна, ул. Макаренко, д. 9а            | г. Клин, ул. 2-я Овражная, д. 2           | г. Апрелевка, ул. Апрелевская, д. 65      | г. Воскресенск, дер. Чемодурово, ул. Центральная, д. 17 |
| Численность населения в населенном пункте, тыс. чел.          | 33  | 75  | 79  | 26  | 2   |
| Удаленность от МКАД   | 122                                       | 121                                       | 86  | 42  | 80  |
| Характеристика местоположения (развитость населенного пункта) | районный центр с развитой промышленностью | прочий населенный пункт                                 |
| Тип объекта   | ОСЗ с земельным участком                  | ОСЗ с земельным участком                  | ОСЗ с земельным участком                  | нежилое помещение                         | ОСЗ с земельным участком                                |
| Тип здания  | нежилое                                   | нежилое                                   | нежилое                                   | нежилое                                   | нежилое   |
| Назначение  | административное                          | административное                          | административное                          | административное                          | административное  |
| Передаваемые права на улучшения                               | собственность                             | собственность                             | собственность                             | собственность                             | собственность   |
| Передаваемые права на земельный участок                       | краткосрочная аренда                      | собственность                             | собственность                             | -   | собственность   |
| Этажность   | 2   | 3   | 3   | 4   | 2   |
| Этаж расположения   | 1-2                                       | 1-3                                       | 1-3                                       | 1-4                                       | 1-2   |
| Площадь объекта, кв.м   | 1 023,0                                   | 799,3                                     | 536,0                                     | 1 351,5                                   | 481,3   |
| Доля помещений 1 этажа, %                                     | 51%                                       | 25%                                       | 33%                                       | 22%                                       | 50%   |
| Доля помещений 2 этажа и выше, %                              | 49%                                       | 50%                                       | 67%                                       | 78%                                       | 50%   |
| Доля подвальных помещений, %                                  |   | 25%                                       |   |   |   |
| Состояние здания  | удовлетворительное                        | удовлетворительное                        | хорошее                                   | удовлетворительное                        | удовлетворительное                                      |
| Состояние внутренней отделки                                  | удовлетворительное                        | удовлетворительное                        | без отделки                               | удовлетворительное                        | условно-удовлетворительное                              |
| Площадь земельного участка, кв.м                              | 2 600,0                                   | 1 500                                     | 2 600                                     | -   | 974   |
| Коэффициент обеспеченности земельным участком                 | 2,5                                       | 1,9                                       | 4,9                                       |   | 2,0   |
| Коммуникации  | все коммуникации в наличии                              |
| Фото  |   |   |   |   |   |
| Цена предложения с учетом НДС, руб.                           | -   | 22 000 000                                | 15 500 000                                | 39 900 000                                | 7 500 000   |
| Удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб./кв.м  | ?   | 27 524                                    | 28 918                                    | 29 523                                    | 15 583  |
| Характеристика местоположения                                 | районный центр с развитой промышленностью | прочий населенный пункт                                 |
| Коэффициент   | 0,69                                      | 0,79                                      | 0,79                                      | 0,69                                      | 0,44  |
| Корректировка, %  |   | -13%                                      | -13%                                      | 0%  | 57%   |

| Наименование  | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги   |   |   |   |
|---|--------------------|---|---|---|---|
|   |                    | Аналог № 1  | Аналог № 2  | Аналог № 3  | Аналог № 4  |
| Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м |                    | 24 040  | 25 257  | 29 523  | 24 437  |
| Источник информации   |                    | <a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_dubna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_800_m_1001584677">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_dubna/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_800_m_1001584677</a> | <a href="https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_536_m_1129945104">https://www.avito.ru/klin/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_536_m_1129945104</a> | <a href="https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1351.5_m_755004953">https://www.avito.ru/aprelevka/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_1351.5_m_755004953</a> | <a href="https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/151891924/">https://voskresensk.cian.ru/sale/commercial/151891924/</a> |
|   | -                  | АН «Эксперт», (958) 763-94-72, Светлана   | АН «НОВОСЕЛ», (963) 772-65-63, Антон  | представитель собственника, (917) 579-36-68, Евгений  | представитель собственника, (9926) 172-69-60, Лилия   |

## КОРРЕКТИРОВКИ ПО ПЕРВОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Корректировки по первой группе элементов сравнения характеризуют отличия аналогов от оцениваемого объекта с точки зрения сделки. В процессе первой группы корректировок на очередном этапе корректируется откорректированная на предыдущем этапе цена аналога, то есть корректировки проводятся последовательно. При этом последовательность корректировок не влияет на итоговый результат.

### Условия рынка

Под условиями рынка, как правило, понимают корректировку на величину изменения цены с течением времени. Ситуация на рынке меняется с момента продажи или аренды сравнимого объекта. Причиной произошедших изменений могут быть такие факторы, как инфляция, дефляция, изменившийся спрос и изменившееся предложение. Само по себе время не является поводом для внесения поправок; корректировка оправдывается изменениями экономической ситуации за рассматриваемый промежуток времени. Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на цене сделок. При этом стоит также учитывать экономические условия, в которых производится оценка стоимости.

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на величине рыночной стоимости. Аналоги, используемые в расчетах, выставлялись на продажу в марте 2017 года (до даты оценки). Дата оценки — 31.03.2017. Для проверки достоверности использованных данных, опубликованных до даты оценки, актуальность данных на дату оценки уточнялась в ходе телефонного интервьюирования продавцов и агентов. Таким образом, поправка на время совершения сделки не требуется.

К условиям рынка также относится возможность применения скидки на торг. Данная корректировка обычно выявляется на основе взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки.

В результате проведенного исследования рынка, были отобраны объекты, выставленные на продажу по ценам предложения, которые, как правило, снижаются при проведении переговоров с собственниками за счет торга.

Величина корректировки определялась на основании данных, опубликованных на интернет-сайте «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/898-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-01-2017-goda>).

Так, величина скидки на торг при продаже административной недвижимости находится в диапазоне 4-8%. В данном случае, учитывая населенный пункт, в котором расположено оцениваемое здание и степень ликвидности объекта недвижимости, в расчетах используется нижнее значение диапазона 8%.

| №                              | Объекты  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| <b>А. При продаже объектов</b> |  |                |                 |                  |
| 1                              | Торговых помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки окружающей территории, пешеходного и транспортного трафика, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта | 0,93           | 0,97            | 0,95             |
| 2                              | Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, в зависимости от класса качества, технического состояния и общей площади объекта  | 0,92           | 0,96            | 0,94             |

Рис. № 7. Скидки на торг

### Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения)

Качество передаваемых прав при проведении сделок с объектами недвижимости учитывает наличие обременений и отличий в правах, приводящих к изменению стоимости объектов.

Размер корректировки по данному фактору сравнения определен на основании «Сборника рыночных корректировок» (СРК) / под ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. — М.: ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», 2017.— 110 с. На рисунке далее представлены соотношения между рыночной стоимостью объектов коммерческой недвижимости, реализуемым на рынке с правами собственности (РСсобств) и правами долгосрочной аренды на ЗУ (РСаренда).

| № п/п | Город  | Назначение объекта        | Расстояние от центра, км. | РСсобств/РСаренда |
|-------|--------|---------------------------|---------------------------|-------------------|
| 1     | Москва |                           |                           |                   |
| 1.1.  |        | Торговое                  | до 5                      | 1,108             |
| 1.2.  |        | Торговое                  | 5-10                      | 1,112             |
| 1.3.  |        | Офисное                   | до 2,5                    | 1,145             |
| 1.4.  |        | Офисное                   | 5...7                     | 1,107             |
| 1.5.  |        | Офисное                   | 12...14                   | 1,112             |
| 1.6.  |        | Производственно-складское | 8...10                    | 1,092             |
| 1.7.  |        | Производственно-складское | 10...14                   | 1,010             |

Рис. № 8. Средние соотношения между стоимостью коммерческой недвижимости с правами собственности и правами аренды на земельные участки

Оценщик принял решение использовать значение коэффициента определенное для офисных объектов, наиболее удаленных от центра Москвы.

Результат проведения описанной корректировки представлен в таблице далее.

#### КОРРЕКТИРОВКИ ПО ВТОРОЙ ГРУППЕ ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

##### Корректировка на площадь здания

Размер корректировки был рассчитан на основе данных, опубликованных на интернет-сайте «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/900-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>). Согласно указанным данным, коэффициент торможения, т.е. зависимости цены от площади объекта для объектов административного назначения равен -0,17.

| назначение                                  | К торм (n) | R <sup>2</sup> коэффициент детерминации |
|---|------------|---|
| Общественные здания и помещения             | - 0,17     | 0,822                                   |
| Промышленные и складские здания и помещения | - 0,20     | 0,739                                   |

Рис. № 9. Корректировка на площадь здания

Результат проведения описанной корректировки представлен в таблице далее.

##### Корректировка на тип объекта

Величина корректировки определялась на основании данных, опубликованных на интернет-сайте «СтатРиэлт» (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij/895-vstroennoe-pristroennoe-pomeshchenie-otdelno-stoyashchee-zdanie-popravki-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>).

|  | Отдельстоящее здание (ОСЗ) без учета стоимости земельного участка под зданием | Пристроенное здание по отношению к ОСЗ |                 |                  | Встроенное помещение в здании по отношению к ОСЗ |                 |                  |
|--|---|--|-----------------|------------------|--|-----------------|------------------|
|  |   | нижняя граница                         | верхняя граница | среднее значение | нижняя граница                                   | верхняя граница | среднее значение |
| Торговые, офисные и другие общественные здания и помещения | 1,00  | 0,94                                   | 0,98            | 0,96             | 0,91   | 0,95            | 0,93             |
| Складские и производственные здания и помещения            | 1,00  | 0,91                                   | 0,97            | 0,94             | 0,88   | 0,94            | 0,91             |

Рис. № 10.Корректирующие коэффициенты на тип объекта

В расчетах было использовано среднее значение корректирующего коэффициента в размере 0,93.

Результат проведения описанной корректировки представлен в таблице далее.

#### Корректировка на состояние здания

Величина корректировки определялась на основании данных, опубликованных на интернет-сайте «СтатРиэлт» (<https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2017/111-korrektirovki-rynochnoj-stoimosti-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij/890-na-fizicheskij-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2017-goda>).

| назначение   | Оценка технического состояния | Характеристика технического состояния конструкций и элементов здания   | нижняя граница | верхняя граница | среднее значение |
|--|-------------------------------|--|----------------|-----------------|------------------|
| коммерческие (торговые, офисные и произв. складские) | Отличное и очень хорошее      | Новое или почти новое - без внешних признаков износа   |                |                 | 1,00             |
| Торговые здания и помещения                          | Хорошее                       | Без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки  | 0,87           | 0,91            | 0,89             |
| Офисные и другие общественные здания и помещения     |                               |  | 0,84           | 0,90            | 0,87             |
| Складские и производственные здания и помещения      |                               |  | 0,82           | 0,89            | 0,85             |
| Торговые здания и помещения                          | Удовлетворительное            | Без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки | 0,76           | 0,85            | 0,80             |
| Офисные и другие общественные здания и помещения     |                               |  | 0,74           | 0,83            | 0,78             |
| Складские и производственные здания и помещения      |                               |  | 0,68           | 0,76            | 0,72             |

Рис. № 11.Корректирующие коэффициенты на состояние здания

В расчетах были использованы средние значения корректирующих коэффициентов.

Результат проведения описанной корректировки представлен в таблице далее.

#### Корректировка на состояние внутренней отделки

Корректировка определялась согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016).

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| <b>Удельная цена</b>   |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии                                  | 0,79             | 0,78                   | 0,81 |
| Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии | 0,86             | 0,85                   | 0,87 |

Рис. № 12.Корректирующие коэффициенты на состояние внутренней отделки

В расчетах было использованы средние значения корректирующих коэффициентов.

Результат проведения описанной корректировки представлен в таблице далее.

Корректировка на расположение помещений на этажах

Корректировка определялась согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов (Нижний Новгород: ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2016).

| Наименование коэффициента  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена  |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже         | 0,71             | 0,70                   | 0,73 |
| Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже          | 0,82             | 0,81                   | 0,83 |
| Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже | 0,87             | 0,86                   | 0,88 |

Рис. № 13.Корректирующие коэффициенты на расположение помещений на этажах

В расчетах было использованы средние значения корректирующих коэффициентов.

Результат проведения описанной корректировки представлен в таблице далее.

**СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ  
СРАВНЕНИЯ ПО ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ**

Итоговое значение рыночной стоимости за 1 кв.м оцениваемого объекта, определенное в рамках сравнительного подхода, принято как средневзвешенное значение удельных показателей стоимости 1 кв.м объектов сравнения.

Результаты проведенных корректировок по 1 и 2 группе элементов сравнения, а также результат расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта, представлено в таблице далее.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,  
ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, полученная с использованием сравнительного подхода, по состоянию на 31.03.2017, без учета НДС, составляет

20 887 406 рублей

(Двадцать миллионов восемьсот восемьдесят семь тысяч четыреста шесть) рублей.

Таблица 50. Проведение корректировок по 1 и 2 группам элементов сравнения и определение рыночной стоимости объекта недвижимости

| Элементы сравнения   | Оцениваемый объект       | Объекты-аналоги          |                          |                    |                            |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|----------------------------|
|  |                          | Аналог № 1               | Аналог № 2               | Аналог № 3         | Аналог № 4                 |
| Удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб./кв.м                   | -                        | 24 040                   | 25 257                   | 29 523             | 24 437                     |
| Корректировки 1 группы элементов сравнения                                     |                          |                          |                          |                    |                            |
| Передаваемые права на улучшения  | собственность            | собственность            | собственность            | собственность      | собственность              |
| Передаваемые права на земельный участок  | краткосрочная аренда     | собственность            | собственность            | -                  | собственность              |
| Коэффициент  | 1,000                    | 1,112                    | 1,112                    | 1,000              | 1,112                      |
| Корректировка, %   | -                        | -10,1%                   | -10,1%                   | 0,0%               | -10,1%                     |
| Удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб./кв.м                   | -                        | 21 619                   | 22 714                   | 29 523             | 21 975                     |
| Условия рынка  | сделка                   | предложение              | предложение              | предложение        | предложение                |
| Корректировка, %   | -                        | -8,0%                    | -8,0%                    | -8,0%              | -8,0%                      |
| Удельный показатель цены предложения с учетом НДС, руб./кв.м                   | -                        | 19 889                   | 20 896                   | 27 161             | 20 217                     |
| Площадь объекта, кв.м  | 1 023,0                  | 799,3                    | 536,0                    | 1 351,5            | 481,3                      |
| Коэффициент площади  | 1,000                    | 0,959                    | 0,896                    | 1,048              | 0,880                      |
| Корректировка, %   |                          | 4,1%                     | 10,4%                    | -4,8%              | 12,0%                      |
| Тип объекта  | ОСЗ с земельным участком | ОСЗ с земельным участком | ОСЗ с земельным участком | нежилое помещение  | ОСЗ с земельным участком   |
| Коэффициент  | 1,00                     | 1,00                     | 1,00                     | 0,93               | 1,00                       |
| Корректировка, %   |                          | 0,0%                     | 0,0%                     | 7,5%               | 0,0%                       |
| Состояние здания   | удовлетворительное       | удовлетворительное       | хорошее                  | удовлетворительное | удовлетворительное         |
| Коэффициент  | 0,78                     | 0,78                     | 0,87                     | 0,78               | 0,78                       |
| Корректировка, %   |                          | 0,0%                     | -10,3%                   | 0,0%               | 0,0%                       |
| Состояние внутренней отделки   | удовлетворительное       | удовлетворительное       | без отделки              | удовлетворительное | условно-удовлетворительное |
| Коэффициент  | 0,86                     | 0,86                     | 0,79                     | 0,86               | 0,86                       |
| Корректировка, %   |                          | 0,0%                     | 8,9%                     | 0,0%               | 0,0%                       |
| Доля помещений 1 этажа, %  | 51%                      | 25%                      | 33%                      | 22%                | 50%                        |
| Доля помещений 2 этажа и выше, %   | 49%                      | 50%                      | 67%                      | 78%                | 50%                        |
| Доля подвальных помещений, %   | 0%                       | 25%                      | 0%                       | 0%                 | 0%                         |
| Коэффициент  | 0,94                     | 0,87                     | 0,92                     | 0,91               | 0,94                       |
| Корректировка, %   |                          | 7,8%                     | 2,3%                     | 3,8%               | 0,1%                       |
| Суммарная корректировка по второй группе элементов сравнения                   |                          | 11,9%                    | 11,2%                    | 6,5%               | 12,1%                      |
| Итоговая корректировка по 2-й группе элементов сравнения, руб/кв.м             |                          | 2 373                    | 2 337                    | 1 770              | 2 448                      |
| Скорректированный удельный показатель цены предложения, руб./кв.м с учетом НДС |                          | 22 262                   | 23 233                   | 28 931             | 22 665                     |
| Относительная валовая коррекция  |                          | 11,9%                    | 11,2%                    | 6,5%               | 12,1%                      |

| Элементы сравнения  | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги |            |            |            |
|---|--------------------|-----------------|------------|------------|------------|
|   |                    | Аналог № 1      | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
| Абсолютная валовая коррекция  |                    | 11,9%           | 31,9%      | 16,2%      | 12,1%      |
| Коэффициент, обратный абсолютной валовой коррекции                                    |                    | 8,4             | 3,1        | 6,2        | 8,3        |
| Вес объекта сравнения   |                    | 0,32            | 0,12       | 0,24       | 0,32       |
| Удельный показатель рыночной стоимости оцениваемого объекта, с учетом НДС, руб./кв. м | 24 093             |                 |            |            |            |
| Рыночная стоимость оцениваемого объекта с учетом НДС, руб.                            | 24 647 139         |                 |            |            |            |
| Рыночная стоимость оцениваемого объекта без учета НДС, руб.                           | 20 887 406         |                 |            |            |            |

## 4.2. ОБЪЕКТЫ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

---

Согласно п. 12 ФСО № 1, сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- сбор сведений об объектах-аналогах;
- сравнение оцениваемого объекта и аналогов по ценообразующим факторам;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о ценах объектов-аналогов выбранным методом.

Согласно п. 13 ФСО № 1, сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Согласно п. 10 ФСО № 1, объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

### ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- метод прямого сравнения с аналогичным объектом:
  - ✓ метод сравнения с близким аналогом, не имеющим параметрических отличий от оцениваемого объекта;
  - ✓ метод сравнения с аналогом, имеющим параметрические и небольшие конструктивные отличия от оцениваемого объекта;
- метод направленных качественных корректировок;
- метод расчета по корреляционно-регрессионным моделям полезностного типа.

В данном случае Оценщик обнаружил информацию о ценах предложения подержанных объектов, идентичных (отличающихся только величиной физического износа) части движимого имущества. Таким образом, в данном случае использовался метод сравнения с близким аналогом, не имеющим параметрических отличий от оцениваемого объекта.

Необходимо отметить, что с использованием методов сравнительного подхода была проведена оценка только 22 автотранспортных средств.

## АНАЛИЗ РЫНОЧНОЙ СИТУАЦИИ, ОТБОР ИНФОРМАЦИИ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОДХОДЯЩИХ ЕДИНИЦ И ЭЛЕМЕНТОВ СРАВНЕНИЯ

Проведение анализа рыночной ситуации для аналогичных объектов и отбор заслуживающей доверия ценовой и другой информации об объектах-аналогах для последующего анализа производился на основании информации сети Internet.

Были проанализированы данные Internet-сайтов www.auto.ru, www.avito.ru и пр.

Оценщик считает информацию, полученную из вышеуказанных источников достоверной. Результаты отбора объектов-аналогов представлены в таблицах в конце настоящего раздела.

Копии Internet-страниц с предложениями о продаже объектов-аналогов приведены в Приложении 3 к Отчету.

Поскольку, в данном случае, используется метод сравнения с близкими аналогами, не имеющими параметрических отличий, единственным элементом сравнения является величина физического износа.

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ КОММЕРЧЕСКИХ КОРРЕКТИРОВОК

Далее в цены объектов-аналогов вносятся «коммерческие» корректировки.

Коммерческие корректировки подразделяются на три группы:

- корректировки по фактору времени (индексация);
- корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи;
- корректировки, связанные с учетом таможенных платежей и НДС.

#### Корректировки по фактору времени

Состояние рынка может изменяться с течением времени, что отражается на цене сделок.

Объекты-аналоги, используемые в расчетах, выставлялись на продажу в период, близкий к дате оценки. Таким образом, поправка на время совершения сделки не требуется.

#### Корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи

К корректировкам данного типа можно отнести: ускоренные сроки реализации, наличие ценовой скидки по разным причинам, продолжительное пролеживание товара на складе и др.

В данном случае было принято решение учесть скидку на торг, которая, согласно общепринятой практике, может составлять 5%. Цены предложения объектов-аналогов были скорректированы на данную величину.

#### Корректировки, связанные с учетом таможенных платежей и НДС

Все объекты-аналоги выставлены на продажу на территории РФ, следовательно, учет таможенных платежей не требуется.

Величина НДС составляет 18%. Цены предложения объектов-аналогов были скорректированы на данную величину.

Результаты внесения в цены объектов-аналогов «коммерческих» корректировок представлены в таблицах далее

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕН ДЛЯ ЕДИНИЦ ПАРАМЕТРОВ, ПО КОТОРЫМ ВЫПОЛНЯЮТСЯ КОРРЕКТИРОВКИ

Поскольку, в данном случае, используется метод сравнения с близкими аналогами, не имеющими параметрических отличий, определение цен для единиц параметров, по которым выполняются корректировки, не требуется.

**ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК НА РАЗЛИЧИЕ ПАРАМЕТРОВ У ОЦЕНИВАЕМЫХ  
ОБЪЕКТОВ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ, СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ  
КОРРЕКТИРОВАНИЯ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ  
ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ**

Необходимо отметить, что показатель пробега оказывает сильнейшее влияние на результат расчета величины физического износа автотранспортных средств. В то же время продавцы подержанных автотранспортных средств в большинстве случаев либо корректируют этот показатель в сторону уменьшения, с целью повышения привлекательности объекта, либо не обладают информацией о точном пробеге (для автомобилей российского производства с пятизначным одометром) было принято решение использовать в расчетах объекты-аналоги с идентичными (или близкими) годами выпуска и пренебречь корректировками на показатель пробега. В случаях отсутствия достаточного количества предложений о продаже идентичных объектов с идентичными (или близкими) годами выпуска было принято решение использовать в расчетах информацию о ценах объектов отличных годов выпуска, но находящихся в идентичном техническом состоянии.

Рассчитаем рыночную стоимость объекта «Автомашина УАЗ-390945 2013 р№ М718ВТ750, инв.№00000079».

Цена предложения объекта-аналога №1 составляет 400 000 р. Таким образом, стоимость объекта-аналога с учетом скидки на торг, без учета НДС составляет 322 034 руб.

Далее, рассчитывается среднее арифметическое значение полученных стоимостей объектов-аналогов, которое представляет собой рыночную стоимость объекта, полученную в рамках сравнительного подхода.

Для объекта «Автомашина УАЗ-390945 2013 р№ М718ВТ750, инв.№00000079» она составляет:

$$C_p = (322\ 034 + 322\ 034 + 281\ 780 + 289\ 831) / 4 \approx 303\ 920 \text{ руб.}$$

Рыночная стоимость остальных оцениваемых объектов рассчитывалась аналогичным образом. Результаты сведены в таблицы далее.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА,  
ПОЛУЧЕННОЙ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Таким образом, рыночная стоимость движимого имущества, полученная с использованием сравнительного подхода, по состоянию на 31.03.2017, без учета НДС, составляет

5 558 000 рублей  
(Пять миллионов пятьсот пятьдесят восемь тысяч) рублей.

Таблица 51. Расчет рыночной стоимости автотранспортных средств

| № п/п | Наименование оцениваемого объекта                         | Год выпуска | Стоимость идентичного объекта с учетом НДС (18%), руб. | Источник информации   | Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, с учетом НДС (18%), руб. | Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, руб. | Год выпуска объекта-аналога | Среднее значение рыночной стоимости без учета НДС, руб. | Рыночная стоимость без учета НДС, с учетом округления, руб. |
|-------|---|-------------|--|---|---|--|-----------------------------|---|---|
| 2     | Автомашина УАЗ-390945 2013 р№ М718ВТ750, инв.№00000079    | 2013        | 400 000  | <a href="https://www.avito.ru/kazan/avtomobili/uaz_3909_2013_948799454">https://www.avito.ru/kazan/avtomobili/uaz_3909_2013_948799454</a>                                   | 380 000   | 322 034  | 2013                        | 303 920   | 304 000   |
|       |   |             | 400 000  | <a href="https://www.avito.ru/tyumen/avtomobili/uaz_3909_2013_1145338063">https://www.avito.ru/tyumen/avtomobili/uaz_3909_2013_1145338063</a>                               | 380 000   | 322 034  | 2013                        |   |   |
|       |   |             | 350 000  | <a href="https://www.avito.ru/nefteyugansk/avtomobili/uaz_3909_2013_951181844">https://www.avito.ru/nefteyugansk/avtomobili/uaz_3909_2013_951181844</a>                     | 332 500   | 281 780  | 2013                        |   |   |
|       |   |             | 360 000  | <a href="https://www.avito.ru/surgut/avtomobili/uaz_3909_2013_1105297777">https://www.avito.ru/surgut/avtomobili/uaz_3909_2013_1105297777</a>                               | 342 000   | 289 831  | 2013                        |   |   |
| 11    | Машина коммунальная МКР 82-0, инв.№00000076               | 2013        | 750 000  | <a href="https://special.auto.ru/municipal/used/sale/15011280-ef47.html">https://special.auto.ru/municipal/used/sale/15011280-ef47.html</a>                                 | 712 500   | 603 814  | 2006                        | 630 650   | 631 000   |
|       |   |             | 800 000  | <a href="https://special.auto.ru/municipal/used/sale/577662-bca5ad.html">https://special.auto.ru/municipal/used/sale/577662-bca5ad.html</a>                                 | 760 000   | 644 068  | 2012                        |   |   |
|       |   |             | 800 000  | <a href="https://special.auto.ru/municipal/used/sale/15013330-e02e0.html">https://special.auto.ru/municipal/used/sale/15013330-e02e0.html</a>                               | 760 000   | 644 068  | 2013                        |   |   |
| 31    | Автомашина УАЗ 39094 2005г Рег№ Х393ме150, инв.№00000008  | 2005        | 180 000  | <a href="https://www.avito.ru/urdoma/avtomobili/uaz_3909_2004_1030262084">https://www.avito.ru/urdoma/avtomobili/uaz_3909_2004_1030262084</a>                               | 171 000   | 144 915  | 2004                        | 135 858   | 136 000   |
|       |   |             | 170 000  | <a href="https://www.avito.ru/lahdenpohya/avtomobili/uaz_3909_2005_1034900477">https://www.avito.ru/lahdenpohya/avtomobili/uaz_3909_2005_1034900477</a>                     | 161 500   | 136 864  | 2005                        |   |   |
|       |   |             | 165 000  | <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/avtomobili/uaz_3909_2004_1201344228">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/avtomobili/uaz_3909_2004_1201344228</a>             | 156 750   | 132 839  | 2004                        |   |   |
|       |   |             | 160 000  | <a href="https://www.avito.ru/kirovochepetsk/avtomobili/uaz_3909_2004_1121395009">https://www.avito.ru/kirovochepetsk/avtomobili/uaz_3909_2004_1121395009</a>               | 152 000   | 128 814  | 2004                        |   |   |
| 32    | Автомашина Газель Газ33023 Рег.№ Х397ме150, инв.№00000004 | 2005        | 200 000  | <a href="https://www.avito.ru/bugulma/avtomobili/gaz_gazel_33023_2004_1210600889">https://www.avito.ru/bugulma/avtomobili/gaz_gazel_33023_2004_1210600889</a>               | 190 000   | 161 017  | 2004                        | 169 873   | 170 000   |
|       |   |             | 219 000  | <a href="https://www.avito.ru/sterlitamak/avtomobili/gaz_gazel_33023_2006_1075701233">https://www.avito.ru/sterlitamak/avtomobili/gaz_gazel_33023_2006_1075701233</a>       | 208 050   | 176 314  | 2006                        |   |   |
|       |   |             | 210 000  | <a href="https://www.avito.ru/glazov/avtomobili/gaz_gazel_33023_2005_1113089719">https://www.avito.ru/glazov/avtomobili/gaz_gazel_33023_2005_1113089719</a>                 | 199 500   | 169 068  | 2005                        |   |   |
|       |   |             | 215 000  | <a href="https://www.avito.ru/krasnousolskiy/avtomobili/gaz_gazel_33023_2006_1172681324">https://www.avito.ru/krasnousolskiy/avtomobili/gaz_gazel_33023_2006_1172681324</a> | 204 250   | 173 093  | 2006                        |   |   |
| 33    | Автомашина Зил 433360 Рег.№ Х398ме150, инв.№00000003      | 1999        | 160 000  | <a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/zil/4333/10236246-7d6e0a5e/">https://auto.ru/trucks/used/sale/zil/4333/10236246-7d6e0a5e/</a>                                     | 152 000   | 128 814  | 1993                        | 132 839   | 133 000   |
|       |   |             | 170 000  | <a href="https://auto.ru/trucks/used/sale/zil/4333/10106794-da80ff8a/">https://auto.ru/trucks/used/sale/zil/4333/10106794-da80ff8a/</a>                                     | 161 500   | 136 864  | 2001                        |   |   |
| 34    | Автомашина УАЗ 469 Р630 МК 50(с                           | 1984        | 100 000  | <a href="https://www.avito.ru/eniseysk/avtomobili/uaz_469_1980_1032493433">https://www.avito.ru/eniseysk/avtomobili/uaz_469_1980_1032493433</a>                             | 95 000  | 80 508   | 1980                        | 80 508  | 81 000  |

| № п/п | Наименование оцениваемого объекта                                    | Год выпуска | Стоимость идентичного объекта с учетом НДС (18%), руб. | Источник информации   | Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, с учетом НДС (18%), руб. | Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, руб. | Год выпуска объекта-аналога | Среднее значение рыночной стоимости без учета НДС, руб. | Рыночная стоимость без учета НДС, с учетом округления, руб. |
|-------|--|-------------|--|---|---|--|-----------------------------|---|---|
|       | нов.двиг),<br>инв.№00000063  |             | 100 000  | <a href="https://www.avito.ru/kuznetsk/avtomobili/uaz_469_1980_1029903503">https://www.avito.ru/kuznetsk/avtomobili/uaz_469_1980_1029903503</a>   | 95 000  | 80 508   | 1980                        |   |   |
|       |  |             | 100 000  | <a href="https://www.avito.ru/novyy_urengoy/avtomobili/uaz_469_1980_1073654403">https://www.avito.ru/novyy_urengoy/avtomobili/uaz_469_1980_1073654403</a>   | 95 000  | 80 508   | 1980                        |   |   |
|       |  |             | 100 000  | <a href="https://www.avito.ru/vichuga/avtomobili/uaz_469_1983_1211992459">https://www.avito.ru/vichuga/avtomobili/uaz_469_1983_1211992459</a>   | 95 000  | 80 508   | 1983                        |   |   |
| 35    | Автомашина УАЗ-390945 2013г<br>Пер.№А 574 км50<br>РУС, инв.№00000066 | 2013        | 400 000  | <a href="https://www.avito.ru/kazan/avtomobili/uaz_3909_2013_948799454">https://www.avito.ru/kazan/avtomobili/uaz_3909_2013_948799454</a>   | 380 000   | 322 034  | 2013                        | 303 920   | 304 000   |
|       |  |             | 400 000  | <a href="https://www.avito.ru/tyumen/avtomobili/uaz_3909_2013_1145338063">https://www.avito.ru/tyumen/avtomobili/uaz_3909_2013_1145338063</a>   | 380 000   | 322 034  | 2013                        |   |   |
|       |  |             | 350 000  | <a href="https://www.avito.ru/nefteyugansk/avtomobili/uaz_3909_2013_951181844">https://www.avito.ru/nefteyugansk/avtomobili/uaz_3909_2013_951181844</a>   | 332 500   | 281 780  | 2013                        |   |   |
|       |  |             | 360 000  | <a href="https://www.avito.ru/surgut/avtomobili/uaz_3909_2013_1105297777">https://www.avito.ru/surgut/avtomobili/uaz_3909_2013_1105297777</a>   | 342 000   | 289 831  | 2013                        |   |   |
| 36    | Автомобиль<br>279628В/ГАЗ-33023<br>Пер.№Р672ме150,<br>инв.№00000024  | 2008        | 350 000  | <a href="https://www.avito.ru/ryazan/avtomobili/gaz_gazel_33023_2008_1087627737">https://www.avito.ru/ryazan/avtomobili/gaz_gazel_33023_2008_1087627737</a>   | 332 500   | 281 780  | 2008                        | 279 566   | 280 000   |
|       |  |             | 364 000  | <a href="https://www.avito.ru/belgorod/avtomobili/gaz_gazel_33023_2008_978553354">https://www.avito.ru/belgorod/avtomobili/gaz_gazel_33023_2008_978553354</a>   | 345 800   | 293 051  | 2008                        |   |   |
|       |  |             | 350 000  | <a href="https://www.avito.ru/kuznetsk/avtomobili/gaz_gazel_33023_2008_1158503310">https://www.avito.ru/kuznetsk/avtomobili/gaz_gazel_33023_2008_1158503310</a>   | 332 500   | 281 780  | 2008                        |   |   |
|       |  |             | 325 000  | <a href="https://www.avito.ru/pyatigorsk/avtomobili/gaz_gazel_33023_2008_926999888">https://www.avito.ru/pyatigorsk/avtomobili/gaz_gazel_33023_2008_926999888</a>   | 308 750   | 261 653  | 2008                        |   |   |
| 37    | Автомобиль 3009 DO<br>р. № М720ВТ750,<br>инв.№00000078               | 2013        | 499 999  | <a href="https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_33023_2013_1179159784">https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_33023_2013_1179159784</a>   | 474 999   | 402 542  | 2013                        | 410 593   | 411 000   |
|       |  |             | 500 000  | <a href="https://www.avito.ru/astrahan/avtomobili/gaz_gazel_33023_2013_858681385">https://www.avito.ru/astrahan/avtomobili/gaz_gazel_33023_2013_858681385</a>   | 475 000   | 402 542  | 2013                        |   |   |
|       |  |             | 530 000  | <a href="https://www.avito.ru/saransk/avtomobili/gaz_gazel_33023_2013_891273228">https://www.avito.ru/saransk/avtomobili/gaz_gazel_33023_2013_891273228</a>   | 503 500   | 426 695  | 2013                        |   |   |
|       |  |             | 510 000  | <a href="https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/avtomobili/gaz_gazel_33023_2013_1128658817">https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/avtomobili/gaz_gazel_33023_2013_1128658817</a> | 484 500   | 410 593  | 2013                        |   |   |
| 38    | Автомобиль ВАЗ-21041-30 Пер№<br>А628ст190,<br>инв.№00000049          | 2012        | 135 000  | <a href="https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/vaz_2104_2012_981121996">https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/vaz_2104_2012_981121996</a>   | 128 250   | 108 686  | 2012                        | 111 102   | 111 000   |
|       |  |             | 139 000  | <a href="https://www.avito.ru/korolev/avtomobili/vaz_2104_2012_1000819914">https://www.avito.ru/korolev/avtomobili/vaz_2104_2012_1000819914</a>   | 132 050   | 111 907  | 2012                        |   |   |
|       |  |             | 140 000  | <a href="https://www.avito.ru/mytishi/avtomobili/vaz_2104_2012_1021467954">https://www.avito.ru/mytishi/avtomobili/vaz_2104_2012_1021467954</a>   | 133 000   | 112 712  | 2012                        |   |   |
|       |  |             | 138 000  | <a href="https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/vaz_2104_2012_965196711">https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/vaz_2104_2012_965196711</a>   | 131 100   | 111 102  | 2012                        |   |   |
| 39    | Автомобиль ВАЗ-21041-40 Пер.№  | 2012        | 135 000  | <a href="https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/vaz_2104_2012_981121996">https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/vaz_2104_2012_981121996</a>   | 128 250   | 108 686  | 2012                        | 111 102   | 111 000   |

| № п/п | Наименование оцениваемого объекта                                    | Год выпуска | Стоимость идентичного объекта с учетом НДС (18%), руб. | Источник информации   | Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, с учетом НДС (18%), руб. | Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, руб. | Год выпуска объекта-аналога | Среднее значение рыночной стоимости без учета НДС, руб. | Рыночная стоимость без учета НДС, с учетом округления, руб. |
|-------|--|-------------|--|---|---|--|-----------------------------|---|---|
|       | У598тт190,<br>инв.№00000053  |             | 139 000  | <a href="https://www.avito.ru/korolev/avtomobili/vaz_2104_2012_1000819914">https://www.avito.ru/korolev/avtomobili/vaz_2104_2012_1000819914</a>   | 132 050   | 111 907  | 2012                        |   |   |
|       |  |             | 140 000  | <a href="https://www.avito.ru/mytischii/avtomobili/vaz_2104_2012_1021467954">https://www.avito.ru/mytischii/avtomobili/vaz_2104_2012_1021467954</a>                                       | 133 000   | 112 712  | 2012                        |   |   |
|       |  |             | 138 000  | <a href="https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/vaz_2104_2012_965196711">https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/vaz_2104_2012_965196711</a>   | 131 100   | 111 102  | 2012                        |   |   |
| 40    | Автомобиль ВАЗ-21074 темно-зеленый Рег.№ ХЗ95вн190,<br>инв.№00000051 | 2010        | 125 000  | <a href="https://www.avito.ru/noginsk/avtomobili/vaz_2107_2010_1210883525">https://www.avito.ru/noginsk/avtomobili/vaz_2107_2010_1210883525</a>   | 118 750   | 100 636  | 2010                        | 99 428  | 99 000  |
|       |  |             | 124 000  | <a href="https://www.avito.ru/protvino/avtomobili/vaz_2107_2010_1039477782">https://www.avito.ru/protvino/avtomobili/vaz_2107_2010_1039477782</a>   | 117 800   | 99 831   | 2010                        |   |   |
|       |  |             | 120 000  | <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/avtomobili/vaz_2107_2010_1064164755">https://www.avito.ru/serpuhov/avtomobili/vaz_2107_2010_1064164755</a>   | 114 000   | 96 610   | 2010                        |   |   |
|       |  |             | 125 000  | <a href="https://www.avito.ru/serpuhov/avtomobili/vaz_2107_2010_1064164755">https://www.avito.ru/serpuhov/avtomobili/vaz_2107_2010_1064164755</a>   | 118 750   | 100 636  | 2010                        |   |   |
| 41    | Автомобиль ГАЗ СА3 350701,<br>инв.№00000080                          | 2007        | 360 000  | <a href="https://www.avito.ru/izhevsk/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_saz_3507-01_1045382340">https://www.avito.ru/izhevsk/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_saz_3507-01_1045382340</a>           | 342 000   | 289 831  | 2007                        | 289 831   | 290 000   |
|       |  |             | 390 000  | <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_saz_35071_970256022">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_saz_35071_970256022</a> | 370 500   | 313 983  | 2010                        |   |   |
|       |  |             | 330 000  | <a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_saz_35071_970256022">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_saz_35071_970256022</a> | 313 500   | 265 678  | 2005                        |   |   |
| 42    | Автомобиль ГАЗ-2705 цельномет(Змес.)Рег №Н460ХХ190,<br>инв.№00000057 | 2013        | 345 000  | <a href="https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_2705_2013_1021666867">https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_2705_2013_1021666867</a>                                 | 327 750   | 277 754  | 2013                        | 269 704   | 270 000   |
|       |  |             | 340 000  | <a href="https://www.avito.ru/perm/avtomobili/gaz_gazel_2705_2013_1165739838">https://www.avito.ru/perm/avtomobili/gaz_gazel_2705_2013_1165739838</a>                                     | 323 000   | 273 729  | 2013                        |   |   |
|       |  |             | 340 000  | <a href="https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_2705_2013_972460693">https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_2705_2013_972460693</a>                                   | 323 000   | 273 729  | 2013                        |   |   |
|       |  |             | 315 000  | <a href="https://www.avito.ru/udomlya/avtomobili/gaz_gazel_2705_2013_939438919">https://www.avito.ru/udomlya/avtomobili/gaz_gazel_2705_2013_939438919</a>                                 | 299 250   | 253 602  | 2013                        |   |   |
| 43    | Автомобиль ГАЗ-2705-408/глуб.син.Рег.№ Н 009тв150,<br>инв.№00000034  | 2008        | 199 000  | <a href="https://www.avito.ru/neftkamsk/avtomobili/gaz_gazel_2705_2008_1194276000">https://www.avito.ru/neftkamsk/avtomobili/gaz_gazel_2705_2008_1194276000</a>                           | 189 050   | 160 212  | 2008                        | 156 791   | 157 000   |
|       |  |             | 195 000  | <a href="https://www.avito.ru/ivanovo/avtomobili/gaz_gazel_2705_2008_998672565">https://www.avito.ru/ivanovo/avtomobili/gaz_gazel_2705_2008_998672565</a>                                 | 185 250   | 156 992  | 2008                        |   |   |
|       |  |             | 190 000  | <a href="https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_2705_2008_1061510847">https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_2705_2008_1061510847</a>                                 | 180 500   | 152 966  | 2008                        |   |   |
|       |  |             | 195 000  | <a href="https://www.avito.ru/barnaul/avtomobili/gaz_gazel_2705_2008_1033624860">https://www.avito.ru/barnaul/avtomobili/gaz_gazel_2705_2008_1033624860</a>                               | 185 250   | 156 992  | 2008                        |   |   |
| 44    | Автомобиль ГАЗ-2752 2013г. р.№М                                      | 2013        | 440 000  | <a href="https://www.avito.ru/zhigulevsk/avtomobili/gaz_sobol_2752_2013_1014985756">https://www.avito.ru/zhigulevsk/avtomobili/gaz_sobol_2752_2013_1014985756</a>                         | 418 000   | 354 237  | 2013                        | 347 193   | 347 000   |

| № п/п | Наименование оцениваемого объекта                                       | Год выпуска | Стоимость идентичного объекта с учетом НДС (18%), руб. | Источник информации   | Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, с учетом НДС (18%), руб. | Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, руб. | Год выпуска объекта-аналога | Среднее значение рыночной стоимости без учета НДС, руб. | Рыночная стоимость без учета НДС, с учетом округления, руб. |
|-------|---|-------------|--|---|---|--|-----------------------------|---|---|
|       | 719ВТ750,<br>инв.№00000077  |             | 435 000  | <a href="https://www.avito.ru/ekaterinburg/avtomobili/gaz_sobol_2752_2013_833797932">https://www.avito.ru/ekaterinburg/avtomobili/gaz_sobol_2752_2013_833797932</a>   | 413 250   | 350 212  | 2013                        |   |   |
|       |   |             | 420 000  | <a href="https://www.avito.ru/lobnya/avtomobili/gaz_sobol_2752_2013_990155212">https://www.avito.ru/lobnya/avtomobili/gaz_sobol_2752_2013_990155212</a>               | 399 000   | 338 136  | 2013                        |   |   |
|       |   |             | 430 000  | <a href="https://www.avito.ru/kirishi/avtomobili/gaz_sobol_2752_2013_1098406443">https://www.avito.ru/kirishi/avtomobili/gaz_sobol_2752_2013_1098406443</a>           | 408 500   | 346 186  | 2013                        |   |   |
| 45    | Автомобиль ГАЗ-330 232 гр.с борг.пл.Пер.№У597т т190,<br>инв.№00000054   | 2012        | 405 000  | <a href="https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_33023_2012_978331413">https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_33023_2012_978331413</a>             | 384 750   | 326 059  | 2012                        | 330 085   | 330 000   |
|       |   |             | 405 000  | <a href="https://www.avito.ru/chelyabinsk/avtomobili/gaz_gazel_33023_2012_1191270726">https://www.avito.ru/chelyabinsk/avtomobili/gaz_gazel_33023_2012_1191270726</a> | 384 750   | 326 059  | 2012                        |   |   |
|       |   |             | 420 000  | <a href="https://www.avito.ru/berezniki/avtomobili/gaz_gazel_33023_2012_1116756782">https://www.avito.ru/berezniki/avtomobili/gaz_gazel_33023_2012_1116756782</a>     | 399 000   | 338 136  | 2012                        |   |   |
|       |   |             | 410 000  | <a href="https://www.avito.ru/arzamas/avtomobili/gaz_gazel_33023_2012_998032937">https://www.avito.ru/arzamas/avtomobili/gaz_gazel_33023_2012_998032937</a>           | 389 500   | 330 085  | 2012                        |   |   |
| 46    | Автомобиль ГАЗ-33021 2201г.,<br>инв.№00000085                           | 2001        | 130 000  | <a href="https://www.avito.ru/krasnodar/avtomobili/gaz_gazel_2001_821722977">https://www.avito.ru/krasnodar/avtomobili/gaz_gazel_2001_821722977</a>                   | 123 500   | 104 661  | 2001                        | 102 648   | 103 000   |
|       |   |             | 130 000  | <a href="https://www.avito.ru/babayurt/avtomobili/gaz_gazel_2001_1141487452">https://www.avito.ru/babayurt/avtomobili/gaz_gazel_2001_1141487452</a>                   | 123 500   | 104 661  | 2001                        |   |   |
|       |   |             | 130 000  | <a href="https://www.avito.ru/babayurt/avtomobili/gaz_gazel_2001_1141487452">https://www.avito.ru/babayurt/avtomobili/gaz_gazel_2001_1141487452</a>                   | 123 500   | 104 661  | 2001                        |   |   |
|       |   |             | 120 000  | <a href="https://www.avito.ru/unecha/avtomobili/gaz_gazel_2001_948785752">https://www.avito.ru/unecha/avtomobili/gaz_gazel_2001_948785752</a>                         | 114 000   | 96 610   | 2001                        |   |   |
| 47    | Автомобиль УАЗ 390945-440 2015г.<br>Пер.№ О 175 МТ750,<br>инв.№00000091 | 2015        | 450 000  | <a href="https://www.avito.ru/aznakaevo/avtomobili/uaz_3909_2015_980491064">https://www.avito.ru/aznakaevo/avtomobili/uaz_3909_2015_980491064</a>                     | 427 500   | 362 288  | 2015                        | 352 225   | 352 000   |
|       |   |             | 450 000  | <a href="https://www.avito.ru/arhangelsk/avtomobili/uaz_3909_2015_1068166644">https://www.avito.ru/arhangelsk/avtomobili/uaz_3909_2015_1068166644</a>                 | 427 500   | 362 288  | 2015                        |   |   |
|       |   |             | 450 000  | <a href="https://www.avito.ru/belebey/avtomobili/uaz_3909_2015_1213041341">https://www.avito.ru/belebey/avtomobili/uaz_3909_2015_1213041341</a>                       | 427 500   | 362 288  | 2015                        |   |   |
|       |   |             | 400 000  | <a href="https://www.avito.ru/aznakaevo/avtomobili/uaz_3909_2015_1087063260">https://www.avito.ru/aznakaevo/avtomobili/uaz_3909_2015_1087063260</a>                   | 380 000   | 322 034  | 2015                        |   |   |
| 48    | Автомобиль УАЗ-390945-310 Пер.№ Е795 АА 190,<br>инв.№00000043           | 2009        | 240 000  | <a href="https://www.avito.ru/petrozavodsk/avtomobili/uaz_3909_2010_1062202731">https://www.avito.ru/petrozavodsk/avtomobili/uaz_3909_2010_1062202731</a>             | 228 000   | 193 220  | 2010                        | 184 163   | 184 000   |
|       |   |             | 215 000  | <a href="https://www.avito.ru/katavivanovsk/avtomobili/uaz_3909_2010_995163626">https://www.avito.ru/katavivanovsk/avtomobili/uaz_3909_2010_995163626</a>             | 204 250   | 173 093  | 2010                        |   |   |
|       |   |             | 225 000  | <a href="https://www.avito.ru/ryazan/avtomobili/uaz_3909_2008_1050775948">https://www.avito.ru/ryazan/avtomobili/uaz_3909_2008_1050775948</a>                         | 213 750   | 181 144  | 2008                        |   |   |
|       |   |             | 235 000  | <a href="https://www.avito.ru/barnaul/avtomobili/uaz_3909_2010_1219103390">https://www.avito.ru/barnaul/avtomobili/uaz_3909_2010_1219103390</a>                       | 223 250   | 189 195  | 2010                        |   |   |

| № п/п | Наименование оцениваемого объекта                          | Год выпуска | Стоимость идентичного объекта с учетом НДС (18%), руб. | Источник информации   | Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, с учетом НДС (18%), руб. | Стоимость идентичного объекта с учетом скидки на торг, без учета НДС, руб. | Год выпуска объекта-аналога | Среднее значение рыночной стоимости без учета НДС, руб. | Рыночная стоимость без учета НДС, с учетом округления, руб. |
|-------|--|-------------|--|---|---|--|-----------------------------|---|---|
| 49    | Автомобиль УАЗ-390945-310 Рег.№ М 520нн190, инв.№00000048  | 2011        | 280 000  | <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/avtomobili/uaz_3909_2011_1014903094">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/avtomobili/uaz_3909_2011_1014903094</a>         | 266 000   | 225 424  | 2011                        | 215 360   | 215 000   |
|       |  |             | 260 000  | <a href="https://www.avito.ru/yoshkar-ola/avtomobili/uaz_3909_2011_1014903094">https://www.avito.ru/yoshkar-ola/avtomobili/uaz_3909_2011_1014903094</a>         | 247 000   | 209 322  | 2011                        |   |   |
|       |  |             | 265 000  | <a href="https://www.avito.ru/ulyanovsk/avtomobili/uaz_3909_2011_1043039153">https://www.avito.ru/ulyanovsk/avtomobili/uaz_3909_2011_1043039153</a>             | 251 750   | 213 347  | 2011                        |   |   |
|       |  |             | 265 000  | <a href="https://www.avito.ru/izhevsk/avtomobili/uaz_3909_2011_1177321779">https://www.avito.ru/izhevsk/avtomobili/uaz_3909_2011_1177321779</a>                 | 251 750   | 213 347  | 2011                        |   |   |
| 50    | Автофургон,3009Z5 (UFP-A21R33-1010) 2015 г., инв.№00000088 | 2015        | 699 000  | <a href="https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_next_2015_1006555092">https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_next_2015_1006555092</a>       | 664 050   | 562 754  | 2015                        | 539 004   | 539 000   |
|       |  |             | 699 000  | <a href="https://www.avito.ru/krasnodar/avtomobili/gaz_gazel_next_2015_1033851323">https://www.avito.ru/krasnodar/avtomobili/gaz_gazel_next_2015_1033851323</a> | 664 050   | 562 754  | 2015                        |   |   |
|       |  |             | 650 000  | <a href="https://www.avito.ru/perm/avtomobili/gaz_gazel_next_2015_712969321">https://www.avito.ru/perm/avtomobili/gaz_gazel_next_2015_712969321</a>             | 617 500   | 523 305  | 2015                        |   |   |
|       |  |             | 630 000  | <a href="https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_next_2015_1119293844">https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_next_2015_1119293844</a>       | 598 500   | 507 203  | 2015                        |   |   |
| Итого |  |             |  |   |   |  | 5 556 363                   | 5 558 000   |   |

---

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ИМУЩЕСТВА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

---

### 5.1. ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

---

Доходный подход определяет стоимость объектов недвижимости приведением ожидаемых будущих доходов к их текущей стоимости на момент оценки. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвесторов к конечной отдаче. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, включая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Применение доходного подхода подразумевает наличие полной и достоверной информации об арендных ставках, уровне недозагрузки и неплатежей и величин операционных расходов для оцениваемого объекта.

Оценщику не предоставлены подробные данные о физических характеристиках арендопригодных площадей оцениваемого здания. Таким образом, доходный подход для расчета стоимости недвижимого имущества не применялся

### 5.2. ОБЪЕКТЫ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

---

Согласно п. 15 ФСО № 1, *доходный подход* — совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В соответствии с п. 15 ФСО №10, доходный подход может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от использования объекта оценки могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

Поскольку рассматриваемое движимое имущество не имеет узкой отраслевой специализации, и может использоваться по назначению предприятиями, относящимися к разным сферам бизнеса, доходы, приносимые комплексом имущества, включающим рассматриваемое имущество, в принципе не могут быть однозначно определены.

Исходя из вышесказанного, при определении рыночной стоимости рассматриваемого движимого имущества доходный подход не применялся.

## 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

### 6.1. ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

В настоящем разделе подводится итог проделанной работы и делается вывод об итоговой величине рыночной стоимости рассматриваемого имущества.

В настоящем Приложении рыночная стоимость имущества определялась в рамках одного подхода, поэтому проведение процедуры согласования результатов оценки, полученных различными подходами, не требуется, и в качестве итоговой величины стоимости рассматриваемого имущества принимается результат, определенный в рамках подхода.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Согласно п. 14 ФСО № 3, итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества по состоянию на 31.03.2017 без учета НДС и с учетом округления составляет:

20 890 000 рублей  
(Двадцать миллионов восемьсот девяносто тысяч) рублей.

### 6.2. ОБЪЕКТЫ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Для оцениваемых объектов рыночная стоимость определялась в рамках только одного подхода. Таким образом, согласование не требуется.

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Результаты определения рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества, по состоянию на 31.03.2017 представлены в таблице далее.

Таблица 52. Рыночная стоимость оцениваемого движимого имущества

| № п/п | Наименование<br>основного средства                                 | Рыночная стоимость<br>без учета НДС,<br>округленно, руб. |
|-------|--|--|
| 1     | MOSA TS 200/GF (сварочный аппарат), инв.№00000001                  | 36 300   |
| 2     | Автомашина УАЗ-390945 2013 р№ М718ВГ750, инв.№00000079             | 304 000  |
| 3     | Аппарат барабанный прочистной Крот-Т3, инв.№00000089               | 59 100   |
| 4     | Аппарат каналопромывочный на тележке, Honda13л.с., инв.№00000082   | 137 300  |
| 5     | Аппарат Крот-Мини с узо на вилке, инв.№00000030                    | 14 000   |
| 6     | Аппарат Крот-Мини ХР, инв.№00000055                                | 26 300   |
| 7     | Бензопила "Snill", инв.№00000101                                   | 7 500  |
| 8     | Бензопила "Stihl" MS 361 18 "3,8* 1,6мм (июль 2016, инв.№00000096  | 26 600   |
| 9     | Компьютер планшетный Apple iPad, инв.№00000097                     | 42 100   |
| 10    | Леса стоечные приставные штыревые, инв.№00000002                   | 22 900   |
| 11    | Машина коммунальная МКР 82-О, инв.№00000076                        | 631 000  |
| 12    | Насос циркуляц. UPS 50-180F1*230В, инв.№00000064                   | 54 100   |
| 13    | Перфоратор Makita 2016г., инв.№00000093                            | 25 300   |
| 14    | Пневмопистолет Тайфун-В, инв.№00000090                             | 61 200   |
| 15    | Подрезчик "Stihl" MS FS-400 1.9 кВт 40.2 см куб3 зу, инв.№00000094 | 25 900   |
| 16    | Подрезчик "Stihl" MS FS-450 2,10кВт 44,3см.куб, инв.№00000095      | 28 800   |
| 17    | Снегоочиститель самоходный "Craftsman 88970", инв.№00000092        | 51 600   |
| 18    | Станок балансировочный, инв.№00000041                              | 33 000   |
| 19    | Станок деревообрабатывающий СЭДМ-2200, инв.№00000025               | 16 400   |
| 20    | Станок шиномонтажный, инв.№00000056                                | 84 100   |
| 21    | Щетка дорожная, инв.№00000059                                      | 41 800   |
| 22    | Электрогенератор с функцией сварки, инв.№00000086                  | 40 500   |
| 23    | Аппарат Крот-Т-3 с узо на вилке, инв.№00000046                     | 26 700   |
| 24    | Бензопила Stihl MS 361 18"1,6мм, инв.№00000023                     | 7 500  |
| 25    | Кондиционер Panasonic CS-C18HKD, инв.№00000033                     | 9 900  |

| № п/п | Наименование<br>основного средства                                | Рыночная стоимость<br>без учета НДС,<br>округленно, руб. |
|-------|---|--|
| 26    | Кондиционер Panasonic CS-C12HKD, инв.№00000031                    | 7 500  |
| 27    | Копировальный КМ-1635 с крышкой Куосега, инв.№00000021            | 13 500   |
| 28    | Подрезчик Stihl FS-300 1,3квт 30,8см3 3 зуб, инв.№00000042        | 7 100  |
| 29    | Шкаф, инв.№00000045   | 13 100   |
| 30    | Стол Доник Персон 25мм зел, инв.№00000035                         | 8 600  |
| 31    | Автомашина УАЗ 39094 2005г Рег№ Х393ме150, инв.№00000008          | 136 000  |
| 32    | Автомашина Газель Газ33023 Рег.№ Х397ме150, инв.№00000004         | 170 000  |
| 33    | Автомашина Зил 433360 Рег.№ Х398ме150, инв.№00000003              | 133 000  |
| 34    | Автомашина УАЗ 469 Р630 МК 50( с нов.двиг), инв.№00000063         | 81 000   |
| 35    | Автомашина УАЗ-390945 2013г Рег.№А 574 км50 РУС, инв.№00000066    | 304 000  |
| 36    | Автомобиль 279628В/ГАЗ-33023 Рег.№Р672ме150, инв.№00000024        | 280 000  |
| 37    | Автомобиль 3009 DO р. № М720ВТ750, инв.№00000078                  | 411 000  |
| 38    | Автомобиль ВАЗ-21041-30 Рег№А А628ст190, инв.№00000049            | 111 000  |
| 39    | Автомобиль ВАЗ-21041-40 Рег.№ У598тт190, инв.№00000053            | 111 000  |
| 40    | Автомобиль ВАЗ-21074 темно-зеленый Рег.№ Х395вн190, инв.№00000051 | 99 000   |
| 41    | Автомобиль ГАЗ СА3 350701, инв.№00000080                          | 290 000  |
| 42    | Автомобиль ГАЗ-2705 цельномет(3мес.)Рег №Н460ХХ190, инв.№00000057 | 270 000  |
| 43    | Автомобиль ГАЗ-2705-408/глуб.син.Рег.№Н 009тв150, инв.№00000034   | 157 000  |
| 44    | Автомобиль ГАЗ-2752 2013г. р.№М 719ВТ750, инв.№00000077           | 347 000  |
| 45    | Автомобиль ГАЗ-330 232 гр.с борт.пл.Рег.№У597тт190, инв.№00000054 | 330 000  |
| 46    | Автомобиль ГАЗ-33021 2201г., инв.№00000085                        | 103 000  |
| 47    | Автомобиль УАЗ 390945-440 2015г. Рег.№ О 175 МТ750, инв.№00000091 | 352 000  |
| 48    | Автомобиль УАЗ-390945-310 Рег.№ Е795 АА 190, инв.№00000043        | 184 000  |
| 49    | Автомобиль УАЗ-390945-310 Рег.№ М 520нн190, инв.№00000048         | 215 000  |
| 50    | Автофургон,3009Z5 (UFP-A21R33-1010) 2015 г., инв.№00000088        | 539 000  |
| 51    | Полуприцеп тракторный самосвальный 1ПТС-2, инв.№00000060          | 75 000   |
| 52    | Прицеп тракторный 2ПТС-4,5, инв.№00000061                         | 123 500  |
| 53    | Прицеп тракторный 2ПТСЕ-4,5, инв.№00000083                        | 140 200  |

Таким образом, рыночная стоимость рассматриваемого движимого имущества по состоянию на 31.03.2017, без учета НДС и с учетом округления по позициям составляет

6 825 400 рублей

(Шесть миллионов восемьсот двадцать пять тысяч четыреста) рублей.

### 6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В рамках настоящего раздела Оценщиком подводится итог проделанной работы и делается заключение о рыночной стоимости основных средств ОАО «Шатурская управляющая компания». В состав оцениваемого имущества входит движимое и недвижимое имущество.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что сумма округленных рыночных стоимостей недвижимого и движимого имущества ОАО «Шатурская управляющая компания», по состоянию на 31.03.2017, без учета НДС, с учетом округления составляет

27 715 400 рублей

(Двадцать семь миллионов семьсот пятнадцать тысяч четыреста) рублей.

---

ПРИЛОЖЕНИЕ 2.  
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ И  
УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ  
ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

---

Форма № 1-1-Учет

**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ  
ОРГАНЕ ПО МЕСТУ НАХОЖДЕНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**Открытое акционерное общество "Шатурская управляющая компания"**

(полное наименование в соответствии с учредительскими документами)

ОГРН **11085049001011819**

поставлена на учет в соответствии с положениями  
Налогового кодекса Российской Федерации **31 марта 2008 г.**  
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Межрайонной ИФНС России №4  
по Московской области** **5049**

(наименование налогового органа и код по ОКПО)

и ей присвоен  
ИНН/КПП **5049017580 / 504901001**

Свидетельство подлежит замене в случае изменения приведенных в нем сведений.

Начальник МРИ ФНС РФ № 4 по  
Московской области  **Жемерикина Г. В.**

 **серия 50 №010238120**

Форма № **Р 5 1 0 0 1**

**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом  
«О государственной регистрации юридических лиц» в единый государственный реестр  
юридических лиц внесена запись о создании юридического лица

Открытое акционерное общество "Шатурская управляющая компания"  
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ОАО "Шатурская управляющая компания"  
(сокращенное наименование юридического лица)

Открытое акционерное общество "Шатурская управляющая компания"  
(фирменное наименование)

**31** марта **2008** за основным государственным регистрационным номером  
(дата) (месяц, прописью) (год) **11085049001011819**

**Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №4 по Московской области**  
(Наименование регистрирующего органа)

Начальник Межрайонной  
инспекции ФНС России №4  
по Московской области  **Г.В. Жемерикина**

 (подпись, ФИО)  
**серия 50 №010238083**

КОПИЯ

УТВЕРЖДЕН  
годовым общим собранием акционеров  
ОАО «Шатурская управляющая компания»  
протокол от "29" мая 2014 г. без/№

**УСТАВ  
ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА  
«Шатурская управляющая компания»  
(новая редакция)**

Город Шатура Московской области  
2014 год

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Открытое акционерное общество «Шатурская управляющая компания» (далее - Общество) учреждено по решению общего собрания учредителей от «25» марта 2008 года, протокол № 1, в соответствии с договором о создании Общества от 25 марта 2008 года.

1.2. Полное фирменное наименование Общества на русском языке: Открытое акционерное общество «Шатурская управляющая компания».

1.3. Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке: ОАО «Шатурская управляющая компания».

1.4. Место нахождения и почтовый адрес Общества: Российская Федерация, Московская область, город Шатура, Кошный проезд, д. 4.

1.5. Общество создано без ограничения срока деятельности.

2. ПРАВОВОЕ ПОЛОЖЕНИЕ ОБЩЕСТВА

2.1. Правовое положение Общества определяется Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об акционерных обществах», иными нормативными правовыми актами, а также настоящим Уставом.

2.2. Общество является юридическим лицом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2.3. Общество имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, исполнять обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

2.4. Общество вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.

2.5. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

2.6. Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров.

Акционеры не отвечают по обязательствам Общества, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Акционеры вправе отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров и Общества.

Акционеры несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им акций.

2.7. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на его место нахождения.

Общество вправе иметь штампы и бланки со своим фирменным наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированный в установленном порядке товарный знак и другие средства визуальной идентификации.

2.8. Общество имеет гражданские права и несет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законодательством.

2.9. Общество может создавать филиалы и открывать представительства как на территории Российской Федерации, так и за ее пределами.

2.10. Филиалы и представительства Общества не являются юридическими лицами, действуют от имени Общества на основании утверждаемых Обществом положений.

Филиалы и представительства Общества наделяются имуществом, которое учитывается как на их отдельных балансах, так и на балансе Общества.

Руководители филиалов и представительств назначаются и освобождаются от должности Генеральным директором Общества и действуют на основании доверенности.

Общество несет ответственность за деятельность своего филиала и представительства.

Сведения о филиалах и представительствах Общества указываются в Приложении к настоящему Уставу.

2.11. Общество может иметь дочерние и зависимые общества на территории Российской Федерации, созданные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а за пределами территории Российской Федерации - в соответствии с законодательством иностранного государства по месту нахождения дочернего и зависимого общества, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации.

### 3. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

3.1. Основной целью деятельности Общества является получение прибыли.

3.2. Для получения прибыли Общество вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации, в том числе:

- деятельность по управлению жилищным фондом различной форм собственности;
- организация качественного предоставления жилищно-коммунальных услуг населению;
- организация сохранения жилищного фонда;
- деятельность по техническому обслуживанию и ремонту строительных конструкций и инженерных систем зданий;
- техническое обслуживание (содержание) зданий и инженерных систем (системы отопления и вентиляции, горячего и холодного водоснабжения, канализации, электроснабжения, газоснабжения, слаботочные системы, лифтовое оборудование) и других объектов общедомового обслуживания;
- текущий ремонт зданий и инженерного оборудования;
- аварийно-ремонтные работы на конструкциях и инженерном оборудовании зданий;
- диспетчерское обслуживание: прием и выполнение заявок собственников, нанимателей и арендаторов по устранению мелких неисправностей и повреждений внутридомового оборудования;
- деятельность по санитарному содержанию домовладений и придомовых территорий

- уборка мест общего пользования;
- уборка придомовой территории;
- уход за зелеными насаждениями и благоустройство придомовой территории;
- дезинфекция, дератизация и дератизация помещений;
- уборка по завершении строительных работ во вновь построенных зданиях;
- вывоз мусора и снега.

Общество обладает универсальной правоспособностью, может заниматься любыми разрешенными видами деятельности, в том числе прямо не предусмотренными Уставом.

3.3. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется законодательством Российской Федерации, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии).  
Право Общества осуществлять деятельность, на занятие которой необходимо получение лицензии, возникает с момента получения такой лицензии или в указанный в ней срок и прекращается по истечении срока ее действия, если иное не установлено законодательством Российской Федерации.

### 4. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ОБЩЕСТВА

4.1. Уставный капитал Общества составляется из номинальной стоимости акций Общества, приобретенных акционерами (размещенных акций).  
Уставный капитал Общества составляет 32 300 000 (тридцать два миллиона триста тысяч) рублей.

4.2. Обществом размещены обыкновенные именные бездокументарные акции одинаковой номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая в количестве 32 300 000 штук

на общую сумму по номинальной стоимости 32 300 000 (тридцать два миллиона триста тысяч) рублей.

4.3. Уставный капитал Общества может быть:

- 1) увеличен путем увеличения номинальной стоимости акций или размещения дополнительных акций;
- 2) уменьшен путем уменьшения номинальной стоимости акций или сокращения их общего количества, в том числе путем приобретения и погашения части размещенных акций Общества в соответствии с настоящим Уставом.

4.4. Увеличение уставного капитала Общества допускается только после его полной оплаты.

Не допускается увеличение уставного капитала Общества для покрытия понесенных Обществом убытков или оплаты просроченной кредиторской задолженности.

4.5. Уменьшение уставного капитала Общества осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

Не допускается уменьшение уставного капитала Общества, если в результате этого уменьшения размер уставного капитала Общества станет меньше минимального размера уставного капитала, определенного в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" на дату предоставления документов для государственной регистрации соответствующих изменений в настоящем Уставе, а в случаях, если в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" Общество обязано уменьшить свой уставный капитал, - на дату государственной регистрации Общества.

Общество обязано уменьшить свой уставный капитал в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об акционерных обществах".

4.6. Общество вправе приобретать размещенные им акции по решению Общего собрания акционеров об уменьшении уставного капитала путем приобретения части размещенных акций в целях сокращения их общего количества.

Общее собрание акционеров не вправе принимать решение об уменьшении уставного капитала Общества путем приобретения части размещенных акций в целях сокращения их общего количества, если номинальная стоимость акций, оставшихся в обращении, станет ниже минимального размера уставного капитала, предусмотренного Федеральным законом "Об акционерных обществах".

Акции, приобретенные Обществом в соответствии с настоящим пунктом, погашаются при их приобретении. Оплата акций, приобретаемых в соответствии с настоящим пунктом, может по решению Общего собрания акционеров осуществляться деньгами и (или) иным имуществом.

### 5. АКЦИИ, ОБЛИГАЦИИ И ИНЫЕ ЦЕННЫЕ БУМАГИ ОБЩЕСТВА

5.1. Общество размещает обыкновенные акции и вправе размещать один или несколько типов привилегированных акций, облигации и иные эмиссионные ценные бумаги в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

5.2. Конвертация обыкновенных акций в привилегированные акции, облигации и иные ценные бумаги не допускается.

5.3. Размещение Обществом акций и иных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции, осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.4. Общество вправе осуществлять размещение дополнительных акций и иных эмиссионных ценных бумаг посредством распределения их среди акционеров Общества, подписки и конвертации.

5.5. В случаях, установленных Федеральным законом "Об акционерных обществах" акционеры Общества имеют преимущественное право приобретения размещаемых посредством открытой подписки дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа).

5.6. Если при осуществлении преимущественного права на приобретение дополнительных акций, а также при консолидации акций приобретение акционером целого числа акций невозможно, образуются части акций (дробные акции).

Дробная акция представляет акционеру - ее владельцу права, предоставляемые акцией соответствующей категории (типа), в объеме, соответствующем части целой акции, которую она составляет.

Дробные акции обращаются наравне с целыми акциями. В случае, если одно лицо приобретает две и более дробные акции одной категории (типа), эти акции образуют одну целую и (или) дробную акцию, равную сумме этих дробных акций.

5.7. Оплата дополнительных акций, размещаемых посредством подписки, может осуществляться деньгами, ценными бумагами, другими вещами или имущественными правами либо иными правами, имеющими денежную оценку.

Форма оплаты дополнительных акций определяется решением об их размещении.

Оплата иных эмиссионных ценных бумаг может осуществляться только деньгами.

### 6. ПРАВА АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА

6.1. Акционером Общества признается лицо, владеющее акциями Общества на основании, предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

6.2. Каждая обыкновенная именная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав.

Акционеры - владельцы обыкновенных именных акций Общества имеют право:

- 1) участвовать лично или через представителей в Общем собрании акционеров Общества с правом предложения и посылки для Общего собрания акционеров Общества в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом;
- 2) получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с документами Общества в соответствии со статьей 91 Федерального закона "Об акционерных обществах", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящим Уставом;
- 3) получать дивиденды, объявленные Обществом;
- 4) преимущественно приобретать размещаемых посредством открытой подписки дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им обыкновенных акций;
- 5) в случае ликвидации Общества получать часть его имущества;
- 6) осуществлять иные права, предусмотренные законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

### 7. ДИВИДЕНДЫ

7.1. Общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года и (или) по результатам финансового года принимать решения (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям. Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года может быть принято в течение трех месяцев после окончания соответствующего периода.

Общество обязано выплачивать объявленные по акциям каждой категории (типа) дивиденды.

7.2. Общество не вправе выплачивать объявленные дивиденды по акциям:

- 1) если на день выплаты Общество отвечает признакам несостоятельности (банкротства) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) или если указанные признаки появятся у Общества в результате выплаты дивидендов;
- 2) если на день выплаты стоимость чистых активов Общества меньше суммы его уставного капитала, резервного фонда и превышения над номинальной стоимостью

определенной Уставом Общества ликвидационной стоимости размещенных привилегированных акций либо станет меньше указанной суммы в результате выплаты дивидендов;

3) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

По прекращении указанных в настоящем пункте обстоятельств Общество обязано выплачивать акционерам объявленные дивиденды.

7.3. Решение о выплате (объявлении) дивидендов принимается общим собранием акционеров. Указанным решением должны быть определены размер дивидендов по акциям каждой категории (типа), форма их выплаты, порядок выплаты дивидендов в денежной или иной форме, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов. При этом решение в части установления даты, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов, принимается только по предложению Совета директоров Общества.

Размер дивидендов не может быть больше размера дивидендов, рекомендованного Советом директоров Общества.

Общее собрание акционеров Общества вправе принять решение о не выплате дивидендов по обыкновенным акциям.

7.4. Общество не вправе принимать решение (объявлять) о выплате дивидендов по акциям:

- 1) до полной оплаты всего уставного капитала Общества;
- 2) до выкупа Обществом всех акций, которые должны быть выкуплены в соответствии со статьей 76 Федерального закона "Об акционерных обществах";
- 3) если на день принятия такого решения Общество отвечает признакам несостоятельности (банкротства) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) или если указанные признаки появятся у Общества в результате выплаты дивидендов;
- 4) если на день принятия такого решения стоимость чистых активов Общества меньше его уставного капитала, резервного фонда и превышения над номинальной стоимостью определенной Уставом ликвидационной стоимости размещенных привилегированных акций либо станет меньше их размера в результате принятия такого решения;
- 5) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7.5. Дивиденды выплачиваются из чистой прибыли Общества.

### 8. ФОНДЫ ОБЩЕСТВА

8.1. Общество создает Резервный фонд в размере 5(пять) процентов от уставного капитала Общества.

Размер ежегодных отчислений в Резервный фонд составляет 5 процентов от чистой прибыли до достижения Резервным фондом уставного размера.

8.2. Резервный фонд Общества предназначен для покрытия убытков Общества, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств.

Резервный фонд Общества не может быть использован для иных целей.

8.3. Общество вправе образовывать в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации иные фонды, обеспечивающие его финансово-хозяйственную деятельность в качестве субъекта гражданского оборота.

### 9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ И КОНТРОЛЯ ОБЩЕСТВА

9.1. Органы управления Общества являются:

- 1) Общее собрание акционеров;
- 2) Совет директоров;
- 3) Генеральный директор.

9.2. Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизионная комиссия Общества.

## 10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ ОБЩЕСТВА

- 10.1. Общее собрание акционеров является высшим органом управления Общества.
- 10.2. К компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:
1. Внесение изменений и дополнений в Устав Общества, утверждение Устава в новой редакции;
  2. Реорганизация Общества;
  3. Ликвидация Общества, назначение ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного составов Совета директоров Общества, избрание его членом, досрочное прекращение их полномочий;
  4. Определение количественного состава Совета директоров Общества, избрание его членом, досрочное прекращение их полномочий;
  5. Определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;
  6. Увеличение Уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;
  7. Уменьшение Уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных Обществом акций;
  8. Дробление, консолидация акций Общества;
  9. Назначение Генерального директора Общества, прекращение его полномочий;
  10. Избрание членом Ревизионной комиссии (Ревизора) Общества и досрочное прекращение их (его) полномочий;
  11. Утверждение Аудитора Общества;
  12. Выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;
  13. Утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;
  14. Определение порядка ведения общего собрания акционеров;
  15. Принятие решений об одобрении сделок в случаях, предусмотренных статьей 83 Федерального закона "Об акционерных обществах";
  16. Принятие решений об одобрении крупных сделок в случаях, предусмотренных статьей 79 Федерального закона "Об акционерных обществах";
  17. Приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об акционерных обществах";
  18. Принятие решения об участии Общества в финансово-промышленных группах, ассоциациях и иных объединениях коммерческих организаций;
  19. Утверждение внутренних документов, регулирующих деятельность органов Общества;
  20. Принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества по договору коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему);
  21. Принятие решения о выплате членам Ревизионной комиссии вознаграждений и (или) компенсаций;
  22. Принятие решения о выплате членам Совета директоров вознаграждений и (или) компенсаций;
  23. Принятие решения об обращении с заявлением о листинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в его акции;

24. Принятие решения об обращении с заявлением о листинге акций Общества и (или) эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в его акции;

25. Решение иных вопросов, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах».

10.3. Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение Совету директоров и Генеральному директору.

Общее собрание акционеров не вправе рассматривать и принимать решения по вопросам, не отнесенным к его компетенции Федеральным законом «Об акционерных обществах».

10.4. Решение Общего собрания акционеров по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов акционеров - владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в Общем собрании акционеров, если иное не установлено Федеральным законом «Об акционерных обществах».

10.5. Решения по вопросам, указанным в подпунктах 1-3, 5, 17, 24 пункта 10.2. раздела 10 настоящего Устава, принимаются общим собранием акционеров большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров.

10.6. Решение об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность в соответствии со статьей 81 Федерального закона «Об акционерных обществах», принимается Общим собранием акционеров большинством голосов всех не заинтересованных в сделке акционеров - владельцев голосующих акций.

10.7. Решения по вопросам, указанным в пп. 2, 6, 8, 15-19 п.10.2. раздела 10 настоящего Устава, могут приниматься только по предложению Совета директоров.

10.8. Общее собрание акционеров не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня Общего собрания акционеров, а также изменять повестку дня.

10.9. Голосование на Общем собрании акционеров осуществляется по принципу «одна голосующая акция - один голос», за исключением кумулятивного голосования по вопросу об избрании членом Совета директоров.

При кумулятивном голосовании число голосов, принадлежащих каждому акционеру, умножается на число лиц, которые должны быть избраны в Совет директоров, и акционер вправе отдать полученные таким образом голоса полностью за одного кандидата или распределить их между двумя и более кандидатами.

Избранными в состав Совета директоров считаются кандидаты, набравшие наибольшее число голосов.

10.10. Функции председательствующего на Общем собрании акционеров осуществляет Председатель Совета директоров.

В случае отсутствия Председателя Совета директоров на Общем собрании акционеров функции председательствующего на Общем собрании акционеров осуществляет заместитель Председателя Совета директоров.

В случае отсутствия Председателя Совета директоров и его заместителя функции председательствующего на Общем собрании акционеров по решению присутствующих на Общем собрании акционеров членом Совета директоров может осуществлять любой член Совета директоров.

10.11. Общее собрание акционеров Общества может проводиться по месту нахождения Общества либо в городе Москве.

Конкретный адрес проведения Общего собрания акционеров Общества устанавливается Советом директоров при решении вопросов, связанных с подготовкой к проведению Общего собрания акционеров.

## 11. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ В ФОРМЕ СОВМЕСТНОГО ПРИСУТСТВИЯ

11.1. Годовое Общее собрание акционеров проводится не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года.

- На годовом Общем собрании акционеров в обязательном порядке решаются вопросы избрания Совета директоров, Ревизионной комиссии, утверждения Аудитора Общества, утверждения представляемых Советом директоров годового отчета Общества, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также распределения прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года.
- 11.2. Общее собрание акционеров проводится в форме совместного присутствия акционеров (представителей акционеров) для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.
- Решения Общего собрания акционеров могут быть приняты путем проведения заочного голосования (опросным путем) в соответствии с разделом 12 настоящего Устава.
- 11.3. Список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, составляется на основании данных реестра акционеров Общества.
- Дата составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, не может быть установлена ранее чем через 10 дней с даты принятия решения о проведении Общего собрания акционеров и более чем за 50 (пятьдесят) дней до даты проведения Общего собрания акционеров, за исключением случая, предусмотренного пунктом 14.9 настоящего Устава.
- 11.4. Сообщение о проведении Общего собрания акционеров вместе с бюллетенями направляется (либо вручается) каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, заказным письмом, не позднее чем за 20 (двадцать) дней, а сообщение о проведении Общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества, - не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты его проведения.
- Каждому лицу, включенному в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, предоставляется один экземпляр бюллетеня для голосования по всем вопросам или по одному экземпляру двух и более бюллетеней для голосования по разным вопросам.
- 11.5. Информация (материалы) по повестке дня для Общего собрания акционеров в течение 20 (двадцати) дней, а в случае проведения Общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопрос о реорганизации Общества, в течение 30 (тридцати) дней до проведения Общего собрания акционеров должна быть доступна лицам, имеющим право на участие в Общем собрании акционеров, для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества и иных местах, адреса которых указываются в сообщении о проведении Общего собрания акционеров. Указанная информация (материалы) должна быть доступна лицам, принимающим участие в Общем собрании акционеров, во время его проведения.
- Порядок ознакомления лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, с информацией (материалами) по повестке дня для Общего собрания акционеров и перечень такой информации (материалов) определяются решением Совета директоров.
- 11.6. Право на участие в Общем собрании акционеров осуществляется акционером как лично, так и через своего представителя.
- В случае если акция Общества находится в общей долевой собственности нескольких лиц, то им предоставляется один экземпляр бюллетеня для голосования по всем вопросам, а правомочия по голосованию на Общем собрании акционеров осуществляются по их усмотрению одним из участников общей долевой собственности либо их общим представителем.
- Правомочия каждого из указанных лиц должны быть надлежащим образом оформлены.
- 11.7. При проведении Общего собрания акционеров в форме совместного присутствия лица, включенные в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров (их представители), вправе принять участие в таком собрании либо направить заполненные бюллетени в Общество.

11.8. Общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества.

Принявшими участие в Общем собрании акционеров считаются акционеры, зарегистрировавшиеся для участия в нем, и акционеры, бюллетени которых получены не позднее двух дней до даты проведения Общего собрания акционеров.

Если повестка дня Общего собрания акционеров включает вопросы, относящиеся по которым осуществляется одним составом голосующих, определение кворума для принятия решения по этим вопросам осуществляется отдельно.

При этом отсутствие кворума для принятия решения по вопросам, голосование по которым осуществляется одним составом голосующих, не препятствует принятию решения по вопросам, голосование по которым осуществляется другим составом голосующих, для принятия которого кворум имеется.

11.9. При отсутствии кворума для проведения годового Общего собрания акционеров может быть повторно проведено Общее собрание акционеров с той же повесткой дня. При проведении повторно созванного Общего собрания акционеров может быть проведено повторное Общее собрание акционеров с той же повесткой дня.

Решение о повторном созыве Общего собрания акционеров принимается Советом директоров.

Общее собрание акционеров Общества, повторно созванное взамен несостоявшегося, правомочно, если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности не менее чем 30 процентами голосов размещенных голосующих акций Общества.

При проведении повторно созванного Общего собрания акционеров менее чем через 40 (сорок) дней после несостоявшегося Общего собрания акционеров лица, имеющие право на участие в Общем собрании акционеров, определяются в соответствии со списком лиц, имеющих право на участие в несостоявшемся Общем собрании акционеров.

11.10. Протокол Общего собрания акционеров составляется не позднее 3 (трех) рабочих дней после закрытия Общего собрания акционеров в двух экземплярах. Оба экземпляра подписываются председательствующим на Общем собрании акционеров и секретарем Общего собрания акционеров.

11.11. Решения, принятые общим собранием акционеров, и итоги голосования могут быть оглашены на Общем собрании акционеров. После оглашения итогов голосования по вопросам повестки дня для Общего собрания акционеров Председательствующий объявляет Общее собрание акционеров закрытым.

Решения, принятые общим собранием акционеров, и итоги голосования доводятся до сведения акционеров в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным законом «Об акционерных обществах».

## 12. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ В ФОРМЕ ЗАОЧНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

12.1. Решение Общего собрания акционеров может быть принято без проведения собрания (совместного присутствия акционеров для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование) путем проведения заочного голосования (опросным путем).

Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания акционеров, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только бюллетенями для голосования.

12.2. Общее собрание акционеров, повестка дня которого включает вопросы об избрании Совета директоров, Ревизионной комиссии, утверждении Аудитора Общества, а также вопросы, предусмотренные подпунктом 13 пункта 10.2. раздела 10 настоящего Устава, не может проводиться в форме заочного голосования.

Не может быть проведено путем проведения заочного голосования (опросным путем) новое Общее собрание акционеров взамен несостоявшегося Общего собрания акционеров, которое должно было быть проведено путем совместного присутствия.

12.3. Список лиц, имеющих право участвовать в заочном голосовании по вопросу повестки дня Общего собрания акционеров, составляется на основании данных реестра акционеров Общества.

12.4. Сообщение о проведении Общего собрания акционеров путем заочного голосования направляется каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров Общества, заказным письмом не позднее чем за 20 (двадцать) дней, а сообщение о проведении Общего собрания акционеров, повестка дня которого содержит вопросы о реорганизации Общества, - не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты окончания приема Обществом бюллетеней.

12.5. Бюллетени для голосования по вопросам повестки дня направляются заказным письмом по адресу, указанному в реестре акционеров, либо вручаются под роспись лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, не позднее чем за 20 (двадцать) дней до даты окончания приема Обществом бюллетеней.

Каждому лицу, включенному в список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, предоставляется один экземпляр бюллетеня для голосования по всем вопросам или по одному экземпляру двух и более бюллетеней для голосования по разным вопросам.

Порядок ознакомления лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, с информацией (материалами) по вопросам повестки дня Общего собрания акционеров и перечень такой информации (материалов) определяются решением Совета директоров.

12.6. Общее собрание акционеров, проводимое в форме заочного голосования, правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества.

Принявшими участие в Общем собрании акционеров, проводимом в форме заочного голосования, считаются акционеры, бюллетени которых получены до указанной в них даты окончания приема Обществом бюллетеней.

12.7. Протокол Общего собрания акционеров составляется в двух экземплярах не позднее 3 (трех) рабочих дней после окончания приема Обществом бюллетеней. Оба экземпляра подписываются Председателем Общего собрания акционеров и секретарем Общего собрания акционеров.

12.8. Решения, принятые общим собранием акционеров, и итоги голосования доводятся до сведения акционеров в порядке и в сроки, предусмотренные Федеральным законом «Об акционерных обществах».

**13. ПРЕДЛОЖЕНИЯ В ПОВЕСТКУ ДНЯ ГОДОВОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ**

13.1. Акционеры (акционер) Общества, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 (двух) процентов голосующих акций Общества, не позднее 90 (девяноста) дней после окончания финансового года вправе внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Совет директоров и Ревизионную комиссию, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа.

13.2. Предложения о выдвижении кандидатов вносятся в письменной форме с указанием имени (наименования) представляющих их акционеров (акционера), количества и категории (типа) принадлежащих им акций и должны быть подписаны акционерами (акционером).

13.3. Предложение о внесении вопросов в повестку дня Общего собрания акционеров должно содержать формулировку каждого предлагаемого вопроса, а предложение о выдвижении кандидатов - фамилию, имя, отчество каждого предлагаемого кандидата, наименование органа, для избрания в который он предлагается.

13.4. Совет директоров обязан рассмотреть поступившие предложения и принять решение о включении их в повестку дня Общего собрания акционеров или об отказе во

12

Требование о созыве внеочередного Общего собрания акционеров подписывается лицом (лицами), требующим созыва внеочередного Общего собрания акционеров.

14.6. В течение 5 (пяти) дней с даты предъявления требования Ревизионной комиссии, Аудитора Общества или акционера (акционеров), являющегося владельцем не менее чем 10 (десяти) процентов голосующих акций Общества, о созыве внеочередного Общего собрания акционеров Советом директоров должно быть принято решение о созыве внеочередного Общего собрания акционеров либо об отказе от его созыва.

14.7. Решение Совета директоров о созыве внеочередного Общего собрания акционеров или мотивированное решение об отказе его созыва направляется лицам, требующим его созыва, не позднее 3 (трех) дней со дня его принятия.

14.8. В случае, если в течение срока, установленного в пункте 14.6 раздела 14 настоящего Устава, Советом директоров не принято решения о созыве внеочередного Общего собрания акционеров или принятое решение об отказе от его созыва, внеочередное Общее собрание акционеров может быть созвано органами и лицами, требующими его созыва.

При этом органы и лица, создающие внеочередное Общее собрание акционеров, обладают предусмотренными Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом полномочиями, необходимыми для созыва и проведения Общего собрания акционеров.

14.9. В случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании члена Совета директоров:

14.9.1. Общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 80 (восемьдесят) дней со дня представления требования о проведении внеочередного Общего собрания акционеров.

14.9.2. Акционеры (акционер) Общества, являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 (двух) процентов голосующих акций Общества, вправе предложить кандидатов для избрания в Совет директоров, число которых не может превышать количественный состав Совета директоров.

Такие предложения должны поступить в Общество не менее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения внеочередного Общего собрания акционеров.

Совет директоров обязан рассмотреть поступившие предложения и принять решения о включении их в повестку дня внеочередного Общего собрания акционеров или об отказе во включении в указанную повестку дня не позднее 5 (пяти) дней после окончания срока, указанного в абзаце втором настоящего подпункта.

14.10. Сообщение о проведении внеочередного Общего собрания акционеров в случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членом Совета директоров и/или о реорганизации общества в форме слияния, выделения или разделения и/или вопрос об избрании совета директоров (наблюдательного совета) общества, создаваемого путем реорганизации в форме слияния, выделения или разделения, должно быть сделано не позднее, чем за 70 (семьдесят) дней до даты проведения.

**15. СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ**

15.1. Совет директоров осуществляет общее руководство деятельностью Общества, за исключением решения вопросов, отнесенных Федеральным законом «Об акционерных обществах» к компетенции Общего собрания акционеров.

К компетенции Совета директоров относятся следующие вопросы:

- 1) определение приоритетных направлений деятельности Общества;
- 2) созыв годового и внеочередного Общих собраний акционеров, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 14.8 раздела 14 настоящего Устава, а также объявление даты проведения нового Общего собрания акционеров взамен не состоявшегося по причине отсутствия кворума;
- 3) утверждение повестки дня Общего собрания акционеров;

13.6. Мотивированное решение Совета директоров об отказе во включении вопроса в повестку дня Общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатов для голосования по выборам в соответствующий орган Общества по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «Об акционерных обществах» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

13.7. Совет директоров вправе отказать во включении внесенных акционером (акционерами) в повестку дня Общего собрания акционеров вопросов, а также во включении выдвинутых кандидатов в список кандидатов для голосования по выборам в соответствующий орган Общества по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «Об акционерных обществах» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

13.8. Совет директоров вправе отказать во включении внесенных акционером (акционерами) в повестку дня Общего собрания акционеров вопросов, а также во включении выдвинутых кандидатов в список кандидатов для голосования по выборам в соответствующий орган Общества по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «Об акционерных обществах» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

13.9. Совет директоров вправе отказать во включении внесенных акционером (акционерами) в повестку дня Общего собрания акционеров вопросов, а также во включении выдвинутых кандидатов в список кандидатов для голосования по выборам в соответствующий орган Общества по основаниям, предусмотренным Федеральным законом «Об акционерных обществах» и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

14. СОЗЫВ ВНЕОЧЕРЕДНОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ АКЦИОНЕРОВ

14.1. Проводимые помимо годового Общего собрания акционеров являются внеочередными.

14.2. Внеочередное Общее собрание акционеров проводится по решению Совета директоров по собственной инициативе, на основании требования Ревизионной комиссии, Аудитора Общества, а также акционера (акционеров), являющегося владельцем не менее чем 10 (десяти) процентов голосующих акций Общества на дату предъявления требования.

14.3. Созыв внеочередного Общего собрания акционеров по требованию Ревизионной комиссии Общества, Аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 (десяти) процентов голосующих акций Общества, осуществляется Советом директоров.

Такое Общее собрание акционеров должно быть проведено в течение 50 (пятидесяти) дней с момента представления требования о проведении внеочередного Общего собрания акционеров, за исключением случаев, предусмотренного в пункте 14.10 настоящего Устава.

14.4. В требованиях о проведении внеочередного Общего собрания акционеров должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания.

Лица (лицо), требующие созыва внеочередного Общего собрания акционеров, вправе представить проект решения внеочередного Общего собрания акционеров, предложение о форме проведения Общего собрания акционеров. В случае, если требование о созыве внеочередного Общего собрания акционеров содержит предложение о выдвижении кандидатов, на такое предложение распространяются соответствующие положения раздела 13 настоящего Устава.

Совет директоров не вправе вносить изменения в формулировку вопросов повестки дня, формулировку решений по таким вопросам и изменять предложенную форму проведения внеочередного Общего собрания акционеров, создаваемого по требованию Ревизионной комиссии, Аудитора Общества или акционеров (акционера), являющихся владельцами не менее чем 10 (десяти) процентов голосующих акций Общества.

14.5. В случае, если требование о созыве внеочередного Общего собрания акционеров исходит от акционера (акционеров), оно должно содержать фамилию, имя, отчество (наименование) акционера (акционеров), требующего созыва собрания, с указанием количества, категории (типа) принадлежащих им акций Общества.

11

4) определение даты составления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, решение других вопросов, связанных с подготовкой и проведением Общего собрания акционеров;

5) внесение на решение Общего собрания акционеров вопросов, предусмотренных пп. 2, 6, 8, 15-19 п.10.2 раздела 10 настоящего Устава;

6) размещение Обществом облигаций и иных эмиссионных ценных бумаг, за исключением случаев, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом;

7) определение цены (денежной оценки) имущества, цены размещения и выкупа эмиссионных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;

8) приобретение размещенных Обществом акций, облигаций и иных ценных бумаг в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах»;

9) рекомендации Общему собранию акционеров по размеру выплачиваемых дивидендов Ревизионной комиссии вознаграждений и компенсаций; определение размера оплаты услуг Аудитора Общества;

10) рекомендации по размеру дивиденда по акциям и порядку его выплаты;

11) утверждение бюджета Общества, включая план прибылей и убытков, план инвестиций, кадровое планирование, план движения денежных средств и план расходов на благотворительность и социальные инвестиции;

12) утверждение внутренних документов Общества в том числе:

- а) документов, определяющих порядок формирования и использования фондов Общества;
- б) документов, определяющих финансовую политику Общества;
- в) стандартов страхования в Обществе и утверждение программ страховой защиты в Обществе;

13) использование фондов Общества;

14) создание филиалов и открытие представительств Общества, их ликвидация;

15) одобрение крупных сделок в случаях, предусмотренных главой X Федерального закона «Об акционерных обществах»;

16) одобрение сделок, предусмотренных главой XI Федерального закона «Об акционерных обществах»;

17) утверждение Регистратора Общества, условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;

18) принятие решения об участии Общества в других организациях, в том числе согласование учредительных документов и кандидатуры в органы управления вновь создаваемых организаций, принятие решения об изменении доли участия (количества) акций, размера пая, долей, обременении акций, долей и прекращении участия Общества в других организациях;

19) избрание Председателя Совета директоров и досрочное прекращение его полномочий;

20) избрание заместителя Председателя Совета директоров и досрочное прекращение его полномочий;

21) избрание Секретаря Совета директоров и досрочное прекращение его полномочий;

22) определение позиции Общества (представителей Общества) по следующим вопросам повестки дня общих собраний акционеров (участников) и заседаний советов директоров дочерних и зависимых хозяйственных обществ (далее - ДЗО), в том числе поручение принимать или не принимать участие в голосовании по вопросам повестки дня, голосовать по проектам решений «за», «против» или «воздержался»:

- а) об определении повестки дня общего собрания акционеров (участников) ДЗО;
- б) о реорганизации ликвидации ДЗО;
- в) об определении количественного состава совета директоров ДЗО, выдвижении и избрании его членов и досрочном прекращении их полномочий;

г) об определении количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций ДЗО и прав, предоставляемых этими акциями;

д) об увеличении уставного капитала ДЗО путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;

е) о размещении ценных бумаг ДЗО, конвертируемых в обыкновенные акции;

ж) о дроблении и консолидации акций ДЗО;

з) об одобрении крупных сделок, совершаемых ДЗО;

и) об участии ДЗО в других организациях (о вступлении в действующую организацию или создании новой организации), а также о приобретении, отчуждении и обременении акций и долей в уставных капиталах организаций, в которых участвует ДЗО, изменении доли участия в уставном капитале соответствующей организации;

к) о внесении изменений и дополнений в учредительные документы ДЗО;

л) о выплате членам совета директоров и ревизионной комиссии ДЗО вознаграждений и компенсаций;

м) о рекомендации по размеру дивиденда по акциям ДЗО и порядку его выплаты;

н) об использовании фондов ДЗО;

о) об определении условий трудовых договоров с генеральными директорами ДЗО;

п) об утверждении документов, определяющих финансовую политику ДЗО;

р) об утверждении бюджета ДЗО, включая план прибыли и убытков, план инвестиций, кадровое планирование, план движения денежных средств и план расходов на спонсорство, благотворительность и социальное инвестирование;

с) об утверждении аудитора ДЗО;

23) привлечение к дисциплинарной ответственности Генерального директора Общества и его поощрение в соответствии с трудовым законодательством Российской Федерации;

24) рассмотрение ежеквартальных отчетов Генерального директора о деятельности Общества (в том числе о выполнении им своих должностных обязанностей), о выполнении решений Общего собрания акционеров и Совета директоров, предоставляемых в формате, утвержденном Советом директоров Общества;

25) утверждение порядка взаимодействия Общества с организациями, в которых участвует Общество;

26) назначение представителей Общества для участия в высших органах управления организаций любых организационно-правовых форм, в которых участвует Общество;

27) принятие решения о выдвижении Обществом кандидатур для избрания на должность единоличного исполнительного органа, в иные органы управления, органы контроля, а также кандидатуры аудитора организаций любых организационно-правовых форм, в которых участвует Общество;

28) определение направлений обеспечения страховых защиты Общества, в том числе утверждение Страховщика Общества;

29) утверждение кандидатуры независимого оценщика (оценщиков) для определения стоимости акций, имущества и иных активов Общества в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом;

30) иные вопросы, отнесенные к компетенции Совета директоров Федеральным законом «Об акционерных обществах» и настоящим Уставом.

15.2. Вопросы, отнесенные к компетенции Совета директоров, не могут быть переданы на решение Генеральному директору.

15.3. Члены Совета директоров при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей должны действовать в интересах Общества, осуществлять свои права и исполнять обязанности в отношении Общества добросовестно и разумно.

15.4. Члены Совета директоров несут ответственность перед Обществом за убытки, причиненные Обществу их виновными действиями (бездействием), в соответствии с законодательством Российской Федерации.

При этом не несут ответственности члены Совета директоров, голосовавшие против решения, которое повлекло причинение Обществу убытков, или не принимавшие участия в голосовании.

14

16. ИЗБРАНИЕ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

16.1. Состав Совета директоров определяется в количестве 5 (пяти) человек.

16.2. Члены Совета директоров избираются на Общем собрании акционеров в порядке, предусмотренном пунктом 10.9 настоящего Устава, на срок до следующего годового Общего собрания акционеров.

В случае избрания Совета директоров на внеочередном Общем собрании акционеров члены Совета директоров считаются избранными на период до даты проведения годового Общего собрания акционеров.

Если годовое Общее собрание акционеров не было проведено в сроки, установленные пунктом 11.1 настоящего Устава, полномочия Совета директоров прекращаются, за исключением полномочий по созыву, подготовке и проведению годового Общего собрания акционеров.

16.3. Членом Совета директоров может быть только физическое лицо.

16.4. Лица, избранные в состав Совета директоров, могут переизбираться неограниченное число раз.

16.5. По решению Общего собрания акционеров полномочия членов Совета директоров могут быть прекращены досрочно.

Решение Общего собрания акционеров о досрочном прекращении полномочий может быть принято только в отношении всех членов Совета директоров.

17. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

17.1. Председатель Совета директоров избирается членами Совета директоров из их числа большинством голосов от общего числа членов Совета директоров.

Совет директоров вправе в любое время переизбрать своего Председателя большинством голосов от общего числа членов Совета директоров.

17.2. Председатель Совета директоров организует работу Совета директоров, созывает его заседания и председательствует на них, организует на заседаниях ведение протокола, председательствует на Общем собрании акционеров.

17.3. В случае отсутствия Председателя Совета директоров его функции осуществляет заместитель Председателя Совета директоров, избираемый из числа членов Совета директоров большинством голосов от общего числа членов Совета директоров.

18. ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ

18.1. Порядок созыва и проведения заседаний Совета директоров определяется положением о Совете директоров, утверждаемым Общим собранием акционеров.

18.2. Заседания Совета директоров проводятся по мере необходимости.

Заседание Совета директоров созывается Председателем Совета директоров (либо заместителем Председателя Совета директоров в случае, предусмотренном пунктом 17.3 настоящего Устава) по его собственной инициативе, по требованию члена Совета директоров, Ревизионной комиссии, Аудитора или Генерального директора.

18.3. На первом заседании Совета директоров, избранного в новом составе, в обязательном порядке решаются вопросы об избрании Председателя Совета директоров, заместителя Председателя и Секретаря Совета директоров.

Указанное заседание Совета директоров созывается одним из членов Совета директоров Общества в соответствии с положением о Совете директоров.

18.4. Решение Совета директоров может быть принято заочным голосованием (опросным путем). При заочном голосовании всем членам Совета директоров направляются материалы по вопросам повестки дня и опросный лист для голосования с указанием срока, к которому заполненный и подписанный членом Совета директоров опросный лист должен быть представлен в Совет директоров.

15

18.5. Член Совета директоров, отсутствующий на очном заседании Совета директоров вправе письменно изложить свое мнение по вопросам повестки дня в порядке установленном положением о Совете директоров, утверждаемом Общим собранием акционеров.

18.6. Передача права голоса членом Совета директоров иному лицу, в том числе другому члену Совета директоров, не допускается.

18.7. Решения на заседании Совета директоров принимаются большинством голосов членов Совета директоров, принимающих участие в заседании, за исключением случаев предусмотренных законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

18.8. Решение Совета директоров по вопросу об одобрении крупной сделки принимается единогласно всеми членами Совета директоров.

Решения Совета директоров принимаются большинством в три четверти голосов членов Совета директоров в случаях, предусмотренных пунктами 19.12, 19.13 настоящего Устава.

При принятии Советом директоров Общества решений, предусмотренных настоящим пунктом Устава, не учитываются голоса выбывших членов Совета директоров.

18.9. Решение об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, принимается Советом директоров большинством голосов директоров не заинтересованных в ее совершении.

18.10. Решения Совета директоров по вопросам, предусмотренным подпунктами 18, 22, 25 пункта 15.1 настоящего Устава, принимаются большинством в две трети голосов членов Совета директоров, принимающих участие в заседании.

18.11. При решении вопросов на заседании Совета директоров каждый член Совета директоров обладает одним голосом. В случае равенства голосов при проведении голосования решающим является голос Председателя Совета директоров.

18.12. Кворум для проведения заседания Совета директоров составляет не менее половины от числа избранных членов Совета директоров.

В случае, когда количество членов Совета директоров становится менее количества, составляющего указанный кворум, Совет директоров обязан принять решение о проведении внеочередного Общего собрания для избрания нового состава Совета директоров. Оставшиеся члены Совета директоров вправе принимать решение только о созыве такого внеочередного Общего собрания акционеров. В этом случае кворум для проведения заседания Совета директоров составляет не менее половины от числа оставшихся членов Совета директоров.

18.13. На заседании Совета директоров ведется протокол. Протокол заседания Совета директоров составляется и подписывается не позднее 3 (трех) дней после его проведения председательствующим на заседании и Секретарем Совета директоров, которые несут ответственность за правильность его составления.

К протоколу прилагаются все материалы по вопросам повестки дня заседания и утвержденные Советом директоров документы.

При принятии Советом директоров решений заочным голосованием к протоколу прилагаются подписанные членами Совета директоров опросные листы для голосования.

19. ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ОРГАНЫ ОБЩЕСТВА

19.1. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом - Генеральным директором.

19.2. Генеральный директор избирается Общим собранием акционеров большинством голосов, принимающих участие в Общем собрании, на срок, указанный в соответствующем решении, и может быть переизбран неограниченное количество раз.

19.3. Трудовой договор от имени Общества подписывается Председателем Совета директоров или лицом, уполномоченным Советом директоров.

19.4. Генеральный директор подотчетен Общему собранию акционеров и Совету директоров.

16

19.5. К компетенции Генерального директора относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров, Совета директоров.

19.6. Генеральный директор без доверенности действует от имени Общества, в том числе с учетом ограничений, предусмотренных законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом и решениями Совета директоров:

- представляет интересы Общества;
- совершает сделки от имени Общества;
- обеспечивает выполнение решений общего собрания акционеров;
- распоряжается имуществом Общества в пределах, установленных настоящим Уставом и действующим законодательством;
- утверждает правила, процедуры и другие внутренние документы Общества, определяет организационную структуру Общества, за исключением документов, утверждаемых Общим собранием акционеров и Советом директоров;
- осуществляет в отношении работников права и обязанности работодателя, предусмотренные трудовым законодательством;
- издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества
- утверждает штатное расписание Общества, филиалов и представительства;
- принимает на работу и увольняет с работы сотрудников, в том числе назначает и увольняет своих заместителей, главного бухгалтера, руководителей подразделений, филиалов и представительств;
- в порядке, установленном законодательством, настоящим Уставом и Общим собранием акционеров, поощряет работников Общества, а также налагает на них взыскания;
- открывает в банках расчетный, валютный и другие счета Общества, заключает договоры и совершает иные сделки;
- утверждает договорные цены на продукцию и тарифы на услуги;
- организует бухгалтерский учет и отчетность;
- обеспечивает подготовку и проведение общих собраний акционеров;
- утверждает положения о филиалах и представительствах;
- решает другие вопросы текущей деятельности Общества.

19.7. Заместители (заместитель) Генерального директора назначаются Генеральным директором и возлагают направления работы в соответствии с распределением обязанностей, утвержденным Генеральным директором.

19.8. Права и обязанности работодателя от имени Общества в отношении Генерального директора осуществляются Советом директоров или лицом, уполномоченным на то Советом директоров.

Генеральный директор подотчетен Совету директоров Общества. Генеральный директор ежеквартально предоставляет Совету директоров на рассмотрение ежеквартальные отчеты Генерального директора о деятельности Общества (в том числе о выполнении им своих должностных обязанностей), о выполнении решений Общего собрания акционеров и Совета директоров в формате, утвержденном Советом директоров Общества.

19.9. Совершение Генеральным директором должностей в органах управления других организаций, а также иных оплачиваемых должностей в других организациях, допускается только с согласия Совета директоров Общества.

19.10. По решению Общего собрания акционеров полномочия единоличного исполнительного органа Общества могут быть переданы по договору управляющей организации или управлению.

19.11. Права и обязанности управляющей организации (управляющего) по осуществлению руководства текущей деятельностью Общества определяются законодательством Российской Федерации и договором, заключаемым с Обществом.

Договор от имени Общества подписывается Председателем Совета директоров или лицом, уполномоченным Советом директоров Общества.

17

19.12. Общее собрание акционеров вправе в любое время принять решение о досрочном прекращении полномочий управляющей организации (управляющего).  
Одновременно с указанным решением Общее собрание обязано принять решение о назначении исполняющего обязанности Генерального директора и о проведении внеочередного Общего собрания акционеров для решения вопроса о досрочном прекращении полномочий управляющей организации (управляющего), и, если иное решение не будет принято Общим собранием акционеров, о передаче полномочий единоличного исполнительного органа общества иной управляющей организации (управляющему).

19.13. В случае, если управляющая организация (управляющий) не может исполнять свои обязанности, Общее собрание акционеров вправе принять решение о назначении исполняющего обязанности Генерального директора и о проведении внеочередного Общего собрания акционеров для решения вопроса о досрочном прекращении полномочий управляющей организации (управляющего), и, если иное решение не будет принято Общим собранием, о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества другой управляющей организации или управляющему.

19.14. Исполняющий обязанности Генерального директора осуществляет руководство текущей деятельностью Общества в пределах компетенции исполнительных органов Общества, если Общее собрание не примет иное решение.

19.15. Генеральный директор, исполняющий обязанности Генерального директора, а равно управляющая организация (управляющий) при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей должна действовать в интересах Общества, осуществлять свои права и исполнять обязанности в отношении Общества добросовестно и разумно.

19.16. Генеральный директор, исполняющий обязанности Генерального директора, а равно управляющая организация (управляющий) несут ответственность перед Обществом за убытки, причиненные Обществу их виновными действиями (бездействием), если иные основания и размер ответственности не установлены федеральными законами.

18

## 20. РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ И АУДИТОР ОБЩЕСТВА

20.1. Для осуществления контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества Общим собранием акционеров избирается Ревизионная комиссия на срок до следующего годового Общего собрания акционеров.

В случае избрания Ревизионной комиссии Общества на внеочередном Общем собрании акционеров члены Ревизионной комиссии считаются избранными в период до даты проведения годового Общего собрания акционеров.

Численный состав Ревизионной комиссии составляет 3 (три) человека.  
20.2. По решению Общего собрания акционеров полномочия всех или отдельных членов Ревизионной комиссии могут быть прекращены досрочно.

20.3. К компетенции Ревизионной комиссии относятся:  
1) подтверждение достоверности данных, содержащихся в годовом отчете, бухгалтерском балансе, счете прибылей и убытков Общества, выявление резервов улучшения финансового состояния Общества и выработка рекомендаций для органов управления Общества;

2) организация и осуществление проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества, в частности: проверка (ревизия) финансовой, бухгалтерской, платежно-расчетной и иной документации Общества, связанной с осуществлением Обществом финансово-хозяйственной деятельности, на предмет ее соответствия законодательству Российской Федерации, Уставу, внутренним документам Общества;

3) контроль за сохранностью и использованием установленного порядка списания на убытки Общества задолженности неплатежеспособных дебиторов;  
4) контроль за расходованием денежных средств Общества в соответствии с утвержденным бизнес-планом и бюджетом Общества;

7) контроль за формированием и использованием резервного и иных специальных фондов Общества;

8) проверка правильности и своевременности начисления и выплаты дивидендов по акциям Общества, процентов по облигациям, доходов по иным ценным бумагам;

9) проверка выполнения ранее выданных предписаний по устранению нарушений и недостатков, выявленных предыдущими проверками (ревизиями);

10) осуществление иных действий (мероприятий), связанных с проверкой финансово-хозяйственной деятельности Общества.

20.4. Все решения по вопросам, отнесенным к компетенции Ревизионной комиссии, принимаются простым большинством голосов от общего числа ее членов.

20.5. Ревизионная комиссия вправе, а в случае выявления серьезных нарушений в финансово-хозяйственной деятельности Общества обязана потребовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров.

20.6. Порядок деятельности Ревизионной комиссии определяется внутренним документом Общества, утверждаемым Общим собранием акционеров.  
Ревизионная комиссия в соответствии с решением о проведении проверки (ревизии) вправе для проведения проверки (ревизии) привлекать специалистов в соответствующих областях права, экономики, финансов, бухгалтерского учета, управления, экономической безопасности и других, в том числе специализированные организации.

20.7. Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности Общества может осуществляться во всякое время по инициативе Ревизионной комиссии, решению Общего собрания акционеров, Совета директоров или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющего в совокупности не менее чем 10 процентами голосующих акций Общества.

20.8. Для проверки и подтверждения годовой финансовой отчетности Общества Общее собрание акционеров ежегодно утверждает Аудитора Общества.

20.9. Размер оплаты Аудитора определяется Советом директоров.

20.10. Аудитор Общества осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и на основании заключаемого с ним договора.

20.11. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества Ревизионная комиссия Общества, Аудитор Общества составляют заключение, в котором должны содержаться:

1) подтверждение достоверности данных, содержащихся в отчетах и иных финансовых документах Общества;

2) информация о фактах нарушения Обществом установленных законодательством Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, а также требований законодательства Российской Федерации при осуществлении Обществом финансово-хозяйственной деятельности.

Порядок и сроки составления заключения по итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества определяются законодательством Российской Федерации и внутренними документами Общества.

## 21. БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ОБЩЕСТВА

21.1. Общество обязано вести бухгалтерский учет и представлять финансовую отчетность в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

21.2. Ответственность за организацию, состояние и достоверность бухгалтерского учета в Обществе, своевременное представление ежегодного отчета и другой финансовой отчетности в соответствующие государственные органы, а также сведений о деятельности Общества, представляемых акционерам Общества, кредиторам и в средства массовой информации, несет Генеральный директор в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

21.3. Достоверность данных, содержащихся в годовом отчете Общества, годовой бухгалтерской отчетности, должна быть подтверждена Ревизионной комиссией и Аудитором Общества.

21.4. Годовой отчет, бухгалтерский баланс, счет прибылей и убытков, распределение прибылей и убытков Общества подлежат предварительному утверждению Советом директоров не позднее чем за 30 (тридцать) дней до даты проведения годового Общего собрания акционеров.

## 22. ХРАНЕНИЕ ОБЩЕСТВОМ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ОБЩЕСТВОМ ИНФОРМАЦИИ

22.1. Общество обязано хранить следующие документы:  
1) Устав Общества, изменения и дополнения, внесенные в устав Общества, зарегистрированные в установленном порядке, решение о создании Общества, свидетельство о государственной регистрации Общества, договор о создании Общества;

2) документы, подтверждающие права Общества на имущество, находящееся на его балансе;

3) внутренние документы Общества, утверждаемые органами управления Общества;

4) положения о филиалах и представительствах Общества;

5) годовые финансовые отчеты;

6) решения о выпуске ценных бумаг;

7) проспект эмиссии, ежеквартальный отчет эмитента и иные документы, содержащие информацию, подлежащую опубликованию или раскрытию иным способом в соответствии с федеральными законами;

8) документы бухгалтерского учета;

9) документы бухгалтерской отчетности;

10) протоколы Общего собрания акционеров, заседаний Совета директоров, Ревизионной комиссии;

11) бюллетени для голосования, а также доверенности (копии доверенностей) на участие в Общем собрании акционеров;

12) отчеты независимых оценщиков;

13) списки акционеров Общества;

14) списки лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, имеющих право на получение дивидендов, а также иные списки, составляемые Обществом для осуществления акционерами своих прав в соответствии с требованиями Федерального закона "Об акционерных обществах";

15) заключения Ревизионной комиссии Общества, Аудитора Общества, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

16) судебные акты по спорам, связанным с созданием Общества, управлением им или участием в нем;

17) иные документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации, настоящим Уставом, внутренними документами Общества и решениями органов управления Общества.

22.2. Общество хранит документы, предусмотренные пунктом 22.1 настоящего Устава, по месту нахождения исполнительного органа Общества в порядке и в течение сроков, которые устанавливаются федеральным органом исполнительной власти по рынку ценных бумаг.

22.3. При реорганизации Общества все документы передаются в установленном порядке правопреемнику.

22.4. При ликвидации Общества документы постоянного хранения, имеющие научно-историческое значение, передаются на государственное хранение в соответствующий орган, документы по личному составу (приказы, личные дела и карточки учета, лицевые счета и т.п.) передаются на хранение в соответствующий архив субъекта Российской Федерации.

Передача и упорядочение документов осуществляется в соответствии с требованиями архивных органов.

20

Информация об Обществе предоставляется им в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

22.5. Общество обеспечивает акционерам Общества доступ к документам, предусмотренным пунктом 22.1 настоящей статьи, с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации.

К документам бухгалтерского учета имеют право доступа акционеры (акционер), имеющие в совокупности не менее 25 (двадцати пяти) процентов голосующих акций Общества.

22.6. Документы, предусмотренные пунктом 22.1 настоящего Устава, должны быть предоставлены Обществом в течение 7 (семи) дней со дня предъявления соответствующего требования для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества.

Общество обязано по требованию лиц, имеющих право доступа к документам, предусмотренным пунктом 22.1 настоящего Устава, предоставить им копии указанных документов.

Размер платы за изготовление копий документов устанавливается Генеральным директором и не может превышать стоимости расходов на их изготовление.

22.7. Общество обеспечивает акционерам и сотрудникам Общества доступ к информации с соблюдением требований законодательства о государственной тайне.

22.8. Общество обязано обеспечивать участникам общества доступ к имеющимся у него судебным актам по спору, связанному с созданием общества, управлением им или участием в нем, в том числе определяемым о возбуждении арбитражным судом производства по делу и принятии искового заявления или заявления, об изменении основания или предмета ранее заявленного иска.

## 23. РЕОРГАНИЗАЦИЯ И ЛИКВИДАЦИЯ ОБЩЕСТВА

23.1. Общество может быть добровольно реорганизовано путем слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования, а также на основаниях и в порядке, определенном Гражданским кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

23.2. Общество может быть ликвидировано по решению суда или добровольно в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

23.3. При реорганизации, ликвидации Общества или прекращении работ, содержащих сведения, составляющие государственную тайну, Общество обязано обеспечить сохранность этих сведений и их носителей путем разработки и осуществления мер режима секретности, защиты информации, охраны и пожарной безопасности.

Прошпуровано и пронумеровано  
ВСЕГО: *19* листов

МЕЖРАЙОННАЯ ИНЭС РОССИИ № 4 ПО И.О.  
КОПИЯ ВЕРНА  
Дата: *09.06.2014*  
ОГРН: *5049017580504901001*  
ГРН: *5049017580504901001*  
Дата выдачи: *09.06.2014*  
Оригинал документа хранится в регистрирующем органе  
Должность: *Бухгалтер*  
Подпись: *Биланат, И.О. Думикова Т.А.*




В настоящем документе

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 декабря 2014 г.

АО  
ино  
за  
эму

Форма по ОКУД  
0710001  
31 12 2014

Дата (число, месяц, год)

Организация: **Открытое акционерное общество "Шатурская управляющая компания"** по ОКПО: **84339620**

Идентификационный номер налогоплательщика по ИНН: **5049017580504901001**

Вид экономической деятельности по ОКВЭД: **70.32.1**

Организационно-правовая форма по ОКФС: **47**

Форма собственности по ОКФС: **48**

И С  
му  
не  
или

Открытое акционерное общество по ОКФС / ОКФС: **47**

Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ: **384**

Местонахождение (адрес): **140700, Московская обл., Шатурский р-н, Шатура г., Конный проезд, д. 4**

| Пояснения  | Наименование показателя | Код | На                 |                    |                    |
|--|-------------------------|-----|--------------------|--------------------|--------------------|
|  |                         |     | 31 декабря 2014 г. | 31 декабря 2013 г. | 31 декабря 2012 г. |
| <b>АКТИВ</b>   |                         |     |                    |                    |                    |
| <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>  |                         |     |                    |                    |                    |
| Нематериальные активы 1110 - - -   |                         |     |                    |                    |                    |
| в том числе:   |                         |     |                    |                    |                    |
| Нематериальные активы в организации 11101 - - -  |                         |     |                    |                    |                    |
| Приобретение нематериальных активов 11102 - - -  |                         |     |                    |                    |                    |
| Результаты исследований и разработок 1120 - - -  |                         |     |                    |                    |                    |
| в том числе:   |                         |     |                    |                    |                    |
| Расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы 11201 - - - |                         |     |                    |                    |                    |
| Выполнение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ 11202 - - -  |                         |     |                    |                    |                    |
| Нематериальные поисковые активы 1130 - - -   |                         |     |                    |                    |                    |
| в том числе:   |                         |     |                    |                    |                    |
| Материальные поисковые активы 1140 - - -   |                         |     |                    |                    |                    |
| в том числе:   |                         |     |                    |                    |                    |
| Основные средства 1150 16922 16172 15022   |                         |     |                    |                    |                    |
| в том числе:   |                         |     |                    |                    |                    |
| Основные средства в организации 11501 16922 16172 15022  |                         |     |                    |                    |                    |
| Оборудование к установке 11502 - - -   |                         |     |                    |                    |                    |
| Приобретение земельных участков 11503 - - -  |                         |     |                    |                    |                    |
| Приобретение объектов природопользования 11504 - - -   |                         |     |                    |                    |                    |
| Строительство объектов основных средств 11505 - - -  |                         |     |                    |                    |                    |
| Приобретение объектов основных средств 11506 - - -   |                         |     |                    |                    |                    |
| Доходные вложения в материальные ценности 1160 - - -   |                         |     |                    |                    |                    |
| в том числе:   |                         |     |                    |                    |                    |

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Финансовые вложения 1170 - - -  |  |  |  |
| в том числе:  |  |  |  |
| Отложенные налоговые активы 1180 199 199 210                          |  |  |  |
| в том числе:  |  |  |  |
| Прочие внеоборотные активы 1190 - - -                                 |  |  |  |
| в том числе:  |  |  |  |
| Перевод молодняка животных в основное стадо 11901 - - -               |  |  |  |
| Приобретение взрослых животных 11902 - - -                            |  |  |  |
| <b>Итого по разделу I</b> 1100 16921 16371 16230                      |  |  |  |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>   |  |  |  |
| Запасы 1210 4283 3507 3669  |  |  |  |
| в том числе:  |  |  |  |
| Материалы 12101 4283 3507 3669  |  |  |  |
| Брак в производстве 12102 - - -                                       |  |  |  |
| Товары отгруженные 12103 - - -  |  |  |  |
| Товары 12104 - - -  |  |  |  |
| Готовая продукция 12105 - - -   |  |  |  |
| Расходы на продажу 12106 - - -  |  |  |  |
| Основное производство 12107 - - -                                     |  |  |  |
| Полуфабрикаты собственного производства 12108 - - -                   |  |  |  |
| Вспомогательные производства 12109 - - -                              |  |  |  |
| Обслуживающие производства и хозяйства 12110 - - -                    |  |  |  |
| Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям 1220 - - -  |  |  |  |
| в том числе:  |  |  |  |
| НДС по приобретенным ОС 12201 - - -                                   |  |  |  |
| НДС по приобретенным НМА 12202 - - -                                  |  |  |  |
| НДС по приобретенным материально-производственным запасам 12203 - - - |  |  |  |
| Дебиторская задолженность 1230 21809 211676 192224                    |  |  |  |
| в том числе:  |  |  |  |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками 12301 914 1899 269              |  |  |  |
| Расчеты с покупателями и заказчиками 12302 216628 206426 191945       |  |  |  |
| Расчеты по налогам и сборам 12303 517 3281 3020                       |  |  |  |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению 12304 - - 41 -       |  |  |  |
| Расчеты с подотчетными лицами 12305 - - -                             |  |  |  |
| Расчеты с персоналом по прочим операциям 12306 - - -                  |  |  |  |
| Расчеты по вкладам в уставный (складочный) капитал 12307 - - -        |  |  |  |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами 12308 - - -                |  |  |  |
| Выполненные этапы по незавершенным работам 12309 - - -                |  |  |  |
| Резервы предстоящих расходов 12310 - - -                              |  |  |  |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) 1240 - - - |  |  |  |
| в том числе:  |  |  |  |
| Акции 12401 - - -   |  |  |  |
| Долговые ценные бумаги 12402 - - -                                    |  |  |  |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| Предоставленные займы 12403 - - -                                  |  |  |  |
| Вклады по договору простого товарищества 12404 - - -               |  |  |  |
| Приобретенные права в рамках оказания финансовых услуг 12405 - - - |  |  |  |
| Депозитные счета 12406 - - -                                       |  |  |  |
| Депозитные счета (в валюте) 12407 - - -                            |  |  |  |
| Денежные средства и денежные эквиваленты 1250 6334 7216 8663       |  |  |  |
| в том числе:   |  |  |  |
| Касса организации 12501 22 15 17                                   |  |  |  |
| Операционная касса 12502 - - -                                     |  |  |  |
| Касса организации (в валюте) 12503 - - -                           |  |  |  |
| Расчетные счета 12504 6312 7048 5240                               |  |  |  |
| Валютные счета 12505 - - -   |  |  |  |
| Аккредитивы 12506 - - -  |  |  |  |
| Чековые книжки 12507 - - -   |  |  |  |
| Прочие специальные счета 12508 - - -                               |  |  |  |
| Аккредитивы (в валюте) 12509 - - -                                 |  |  |  |
| Прочие специальные счета (в валюте) 12510 - - -                    |  |  |  |
| Переводы в пути 12511 - - 153 408                                  |  |  |  |
| Прочие оборотные активы 1260 - - - 60                              |  |  |  |
| в том числе:   |  |  |  |
| Акции по оплаченным материальным ценностям 12601 - - -             |  |  |  |
| Денежные документы 12602 - - -                                     |  |  |  |
| Денежные документы (в валюте) 12603 - - -                          |  |  |  |
| НДС по авансам и переплатам 12604 - - -                            |  |  |  |
| Расходы будущих периодов 12605 - - - 60                            |  |  |  |
| Недостатки и потери от порчи ценностей 12606 - - -                 |  |  |  |
| <b>Итого по разделу II</b> 1200 228076 223399 204615               |  |  |  |
| <b>БАЛАНС</b> 1600 245497 238770 219853                            |  |  |  |

Форма 0710001 с.2

| Пояснения   | Наименование показателя | Код          | Дата (число, месяц, год) |                          |                          |
|---|-------------------------|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
|   |                         |              | 31<br>Декабрь<br>2014 г. | 31<br>Декабрь<br>2013 г. | 31<br>Декабрь<br>2012 г. |
| <b>ПАССИВ</b>   |                         |              |                          |                          |                          |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>   |                         |              |                          |                          |                          |
| Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) в том числе: | 1310                    | 32300        | 32300                    | 32300                    |                          |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров в том числе:                            | 1320                    | -            | -                        | -                        |                          |
| Переоценка внеоборотных активов в том числе:  | 1340                    | -            | -                        | -                        |                          |
| Добавочный капитал (без переоценки) в том числе:                                    | 1350                    | -            | -                        | -                        |                          |
| Резервный капитал в том числе:  | 1360                    | 149          | 121                      | 101                      |                          |
| Резервы образованные в соответствии с законодательством                             | 13601                   | 149          | 121                      | -                        |                          |
| Резервы образованные в соответствии с учредительными документами                    | 13602                   | -            | -                        | 101                      |                          |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) в том числе:                           | 1370                    | 1322         | 1151                     | 617                      |                          |
| <b>Итого по разделу III</b>   | <b>1300</b>             | <b>33771</b> | <b>33072</b>             | <b>33018</b>             |                          |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>   |                         |              |                          |                          |                          |
| Заемные средства в том числе:   | 1410                    | -            | -                        | -                        |                          |
| Долгосрочные кредиты  | 14101                   | -            | -                        | -                        |                          |
| Долгосрочные займы  | 14102                   | -            | -                        | -                        |                          |
| Долгосрочные кредиты (в валюте)   | 14103                   | -            | -                        | -                        |                          |
| Долгосрочные займы (в валюте)   | 14104                   | -            | -                        | -                        |                          |
| Отложенные налоговые обязательства в том числе:                                     | 1420                    | 7            | 5                        | 21                       |                          |
| Оценочные обязательства в том числе:  | 1430                    | -            | -                        | -                        |                          |
| Прочие обязательства в том числе:   | 1450                    | -            | -                        | -                        |                          |
| <b>Итого по разделу IV</b>  | <b>1400</b>             | <b>7</b>     | <b>5</b>                 | <b>21</b>                |                          |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>   |                         |              |                          |                          |                          |
| Заемные средства в том числе:   | 1510                    | -            | -                        | -                        |                          |
| Краткосрочные кредиты   | 15101                   | -            | -                        | -                        |                          |
| Краткосрочные займы   | 15102                   | -            | -                        | -                        |                          |
| Проценты по краткосрочным кредитам  | 15103                   | -            | -                        | -                        |                          |
| Проценты по долгосрочным кредитам   | 15104                   | -            | -                        | -                        |                          |
| Проценты по краткосрочным займам  | 15105                   | -            | -                        | -                        |                          |
| Проценты по долгосрочным займам   | 15106                   | -            | -                        | -                        |                          |
| Краткосрочные кредиты (в валюте)  | 15107                   | -            | -                        | -                        |                          |

|  |             |               |               |               |  |
|--|-------------|---------------|---------------|---------------|--|
| Краткосрочные займы (в валюте)                                     | 15108       | -             | -             | -             |  |
| Проценты по краткосрочным кредитам (в валюте)                      | 15109       | -             | -             | -             |  |
| Проценты по долгосрочным кредитам (в валюте)                       | 15110       | -             | -             | -             |  |
| Проценты по краткосрочным займам (в валюте)                        | 15111       | -             | -             | -             |  |
| Проценты по долгосрочным займам (в валюте)                         | 15112       | -             | -             | -             |  |
| <b>Кредиторская задолженность</b>                                  | <b>1520</b> | <b>20334</b>  | <b>185401</b> | <b>180178</b> |  |
| в том числе:   |             |               |               |               |  |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками                              | 15201       | 178001        | 173223        | 158331        |  |
| Расчеты с покупателями и заказчиками                               | 15202       | 2516          | 2197          | 1910          |  |
| Расчеты по налогам и сборам  | 15203       | 11811         | 10643         | 9832          |  |
| Расчеты по социальному страхованию и обеспечению                   | 15204       | 2060          | 1339          | 2080          |  |
| Расчеты с персоналом по оплате труда                               | 15205       | 8186          | 6914          | 6717          |  |
| Расчеты с подотчетными лицами                                      | 15206       | -             | -             | -             |  |
| Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов          | 15207       | -             | -             | -             |  |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами                         | 15208       | 780           | 925           | 1307          |  |
| <b>Доходы будущих периодов</b>                                     | <b>1530</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>      | <b>-</b>      |  |
| в том числе:   |             |               |               |               |  |
| Целевое финансирование   | 15301       | -             | -             | -             |  |
| Доходы, полученные в счет будущих периодов                         | 15302       | -             | -             | -             |  |
| Безвозмездные поступления  | 15303       | -             | -             | -             |  |
| Предстоящие поступления по недоставкам, вывешенным за прошлые года | 15304       | -             | -             | -             |  |
| <b>Оценочные обязательства</b>                                     | <b>1540</b> | <b>8385</b>   | <b>9760</b>   | <b>8635</b>   |  |
| в том числе:   |             |               |               |               |  |
| Прочие обязательства   | 1550        | -             | -             | -             |  |
| в том числе:   |             |               |               |               |  |
| <b>Итого по разделу V</b>  | <b>1500</b> | <b>211719</b> | <b>205163</b> | <b>198813</b> |  |
| <b>БАЛАНС</b>  | <b>1700</b> | <b>245497</b> | <b>238770</b> | <b>219803</b> |  |

Руководитель  Петрова Надежда Викторовна  
(подпись) (расшифровка подписи)

02 Марта 2015 г.

Отчет о финансовых результатах за период с 1 Января по 31 декабря 2014 г.

Форма по ОКУД 0710002

| Пояснения   | Наименование показателя | Код      | Дата (число, месяц, год) |                          |
|---|-------------------------|----------|--------------------------|--------------------------|
|   |                         |          | 31<br>Декабрь<br>2014 г. | 31<br>Декабрь<br>2013 г. |
| Выручка   | 2110                    | 815815   | 788056                   |                          |
| в том числе:  |                         |          |                          |                          |
| по деятельности с основной системой налогообложения     | 21101                   | 815815   | 788056                   |                          |
| по отдельным видам деятельности (ЕНВД)                  | 21102                   | -        | -                        |                          |
| Себестоимость продаж                                    | 2120                    | (808056) | (776248)                 |                          |
| в том числе:  |                         |          |                          |                          |
| по деятельности с основной системой налогообложения     | 21201                   | (808056) | (776248)                 |                          |
| по отдельным видам деятельности (ЕНВД)                  | 21202                   | -        | -                        |                          |
| Валовая прибыль (убыток)                                | 2100                    | 7759     | 11807                    |                          |
| в том числе:  |                         |          |                          |                          |
| по деятельности с основной системой налогообложения     | 21001                   | 7759     | 11807                    |                          |
| по отдельным видам деятельности (ЕНВД)                  | 21002                   | -        | -                        |                          |
| Коммерческие расходы                                    | 2210                    | -        | -                        |                          |
| в том числе:  |                         |          |                          |                          |
| по деятельности с основной системой налогообложения     | 22101                   | -        | -                        |                          |
| по отдельным видам деятельности (ЕНВД)                  | 22102                   | -        | -                        |                          |
| Управленческие расходы                                  | 2220                    | -        | -                        |                          |
| в том числе:  |                         |          |                          |                          |
| по деятельности с основной системой налогообложения     | 22201                   | -        | -                        |                          |
| по отдельным видам деятельности (ЕНВД)                  | 22202                   | -        | -                        |                          |
| Прибыль (убыток) от продаж                              | 2200                    | 7759     | 11807                    |                          |
| в том числе:  |                         |          |                          |                          |
| по деятельности с основной системой налогообложения     | 22001                   | 7759     | 11807                    |                          |
| по отдельным видам деятельности (ЕНВД)                  | 22002                   | -        | -                        |                          |
| Доходы от участия в других организациях                 | 2310                    | -        | -                        |                          |
| в том числе:  |                         |          |                          |                          |
| Долевое участие в иностранных организациях              | 23101                   | -        | -                        |                          |
| Долевое участие в российских организациях               | 23102                   | -        | -                        |                          |
| Проценты к получению                                    | 2320                    | -        | -                        |                          |
| в том числе:  |                         |          |                          |                          |
| Проценты к получению                                    | 23201                   | -        | -                        |                          |
| Проценты по государственным ценным бумагам              | 23202                   | -        | -                        |                          |
| Проценты по государственным ценным бумагам по ставке 0% | 23203                   | -        | -                        |                          |
| Проценты к уплате                                       | 2330                    | -        | -                        |                          |
| в том числе:  |                         |          |                          |                          |
| Проценты к уплате                                       | 23301                   | -        | -                        |                          |
| Прочие доходы   | 2340                    | 15982    | 2164                     |                          |
| в том числе:  |                         |          |                          |                          |
| Доходы, связанные с реализацией основных средств        | 23401                   | 48       | 442                      |                          |
| Доходы, связанные с реализацией неактивных активов      | 23402                   | -        | -                        |                          |
| Доходы, связанные с реализацией прочего имущества       | 23403                   | 13       | 31                       |                          |

|  |       |         |         |  |
|--|-------|---------|---------|--|
| Доходы от реализации прав в рамках осуществления финансово-инвестиционных операций                     | 23404 | 11082   | -       |  |
| Доходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, обращающимися на организованном рынке  | 23405 | -       | -       |  |
| Доходы по активам, переданным в пользование  | 23406 | 728     | 551     |  |
| Доходы в виде восстановления резервов  | 23407 | 75      | -       |  |
| Прочие операционные доходы   | 23408 | 49      | -       |  |
| Штрафы, пени, неустойки к получению  | 23409 | -       | -       |  |
| Прибыль прошлых лет  | 23410 | -       | -       |  |
| Возмещение убытков к получению   | 23411 | -       | -       |  |
| Курсовые разницы   | 23412 | -       | -       |  |
| Доходы в виде списанной кредиторской задолженности   | 23413 | -       | -       |  |
| Доходы, связанные с переоценкой внеоборотных активов   | 23414 | -       | -       |  |
| Прочие внереализационные доходы  | 23415 | 3067    | 1140    |  |
| Прочие расходы   | 2350  | (21768) | (12974) |  |
| в том числе:   |       |         |         |  |
| Расходы, связанные с участием в российских организациях  | 23501 | -       | -       |  |
| Расходы, связанные с участием в иностранных организациях   | 23502 | -       | -       |  |
| Расходы, связанные с реализацией основных средств  | 23503 | (60)    | (432)   |  |
| Расходы, связанные с реализацией генеральных активов   | 23504 | -       | -       |  |
| Расходы, связанные с реализацией прочего имущества   | 23505 | (13)    | (22)    |  |
| Расходы, связанные с реализацией права требования как оказания финансовых услуг                        | 23506 | (11082) | -       |  |
| Расходы по операциям с финансовыми инструментами срочных сделок, обращающимися на организованном рынке | 23507 | -       | -       |  |
| Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду (субаренду)  | 23508 | (58)    | (55)    |  |
| Отчисления в оценочные резервы   | 23509 | (7320)  | (19122) |  |
| Расходы на услуги банков   | 23510 | 4498    | 4447    |  |
| Прочие операционные расходы  | 23511 | (16)    | (56)    |  |
| Штрафы, пени, неустойки к получению  | 23512 | -       | -       |  |
| Убыток прошлых лет   | 23513 | -       | -       |  |
| Курсовые разницы   | 23514 | -       | -       |  |
| Расходы в виде списанной дебиторской задолженности   | 23515 | -       | -       |  |
| Прочие внереализационные расходы   | 23516 | (2181)  | (1681)  |  |
| Прочие косвенные расходы   | 23517 | -       | -       |  |
| Прибыль (убыток) до налогообложения  | 2300  | 1056    | 997     |  |
| в том числе:   |       |         |         |  |
| по деятельности с основной системой налогообложения  | 23001 | 1056    | 997     |  |
| по отдельным видам деятельности (ЕНВД)   | 23002 | -       | -       |  |
| Текущий налог на прибыль   | 2410  | (324)   | (282)   |  |
| в т.ч. постоянные налоговые обязательства (расходы)  | 2421  | 116     | 83      |  |
| Изменение отложенных налоговых обязательств  | 2430  | (2)     | 17      |  |
| Изменение отложенных налоговых активов   | 2450  | -       | (17)    |  |
| Прочее   | 2460  | (4)     | (161)   |  |
| в том числе:   |       |         |         |  |
| Налоги, уплачиваемые организациями, реализующими специальные налоговые режимы                          | 24601 | -       | -       |  |
| Штрафные санкции и пени за нарушение налогового и иного законодательства                               | 24602 | (4)     | (161)   |  |
| Чистая прибыль (убыток)  | 2400  | 725     | 554     |  |

Форма 07/10002 с.2

| Расшифровка      | Наименование показателя   | Код  | За Январь -<br>Декабрь 2014 г. | За Январь - Декабрь<br>2013 г. |
|------------------|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>СПРАВОЧНО</b> |   |      |                                |                                |
|                  | 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 | 729                            | 554                            |
|                  | Базовая прибыль (убыток) на акцию   | 2900 | -                              | -                              |
|                  | Разводненная прибыль (убыток) на акцию  | 2910 | -                              | -                              |

Исполнитель: Петряева Надежда Викторовна  
(подпись) (расшифровка подписи)

02 Марта 2015 г.

**Отчет об изменениях капитала**  
за 2014 г.

Форма по ОКД  
07/10003

Дата под. мес. числ.  
2014 12 31

Идентификационный номер налогоплательщика  
по ОКТО 84339620

Вид экономической деятельности  
по ОКВЭД 70.32.1

Организационно - правовая форма собственности  
по ОКФС 47

Открытое акционерное общество  
по ОКЕИ 48

Единица измерения  
тыс. руб. 384

| Наименование показателя       | Код  | Уставный капитал | Собственный вклад, выкупленный | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (убыток) | Итого |
|-------------------------------|------|------------------|--------------------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------------|-------|
|                               |      |                  |                                |                    |                   |                                   |       |
| капитал на 31 декабря 2012 г. | 3700 | 3200             | -                              | -                  | 107               | 677                               | 3584  |
| в том числе: вносимый         | 3210 | -                | -                              | -                  | -                 | -                                 | -     |
| резерв                        | 3211 | X                | X                              | X                  | X                 | X                                 | 584   |
| иная прибыль                  | 3212 | X                | X                              | X                  | X                 | X                                 | 584   |
| иная прибыль                  | 3213 | X                | X                              | X                  | X                 | X                                 | -     |
| в том числе: несоразмерно на  | 3214 | -                | -                              | -                  | -                 | -                                 | -     |
| иная прибыль                  | 3215 | -                | -                              | -                  | -                 | -                                 | -     |
| иная прибыль                  | 3216 | -                | -                              | -                  | -                 | -                                 | -     |
| иная прибыль                  | 3217 | -                | -                              | -                  | -                 | -                                 | -     |
| иная прибыль                  | 3218 | -                | -                              | -                  | -                 | -                                 | -     |

Форма 07/10003 с.3

**2. Корректировки в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок**

| Наименование показателя               | Код  | Изменения капитала за 2013 г.   |                       |
|---------------------------------------|------|---------------------------------|-----------------------|
|                                       |      | за счет чистой прибыли (убыток) | за счет иных факторов |
| всего                                 | 3400 | 33019                           | 554                   |
| в том числе:                          | 3410 | -                               | -                     |
| в связи с изменением учетной политики | 3420 | -                               | -                     |
| исправления ошибок                    | 3430 | 677                             | 554                   |
| иная прибыль (убыток)                 | 3440 | -                               | -                     |
| в том числе:                          | 3450 | -                               | -                     |
| иная прибыль                          | 3460 | 677                             | 554                   |
| иная прибыль                          | 3470 | -                               | -                     |
| иная прибыль                          | 3480 | -                               | -                     |
| иная прибыль                          | 3490 | -                               | -                     |

Форма 07/10003 с.4

**3. Чистые активы**

| Наименование показателя | Код | На 31 декабря 2014 г. | На 31 декабря 2013 г. | На 31 декабря 2012 г. |
|-------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                         |     | 3900                  | 33771                 | 33972                 |

Исполнитель: Петряева Надежда Викторовна  
(подпись) (расшифровка подписи)

02 Марта 2015 г.

**Отчет о движении денежных средств**  
за период с 1 Января по 31 декабря 2014 г.

Форма по ОКД  
07/10004

Дата под. мес. числ.  
2014 12 31

Идентификационный номер налогоплательщика  
по ОКТО 84339620

Вид экономической деятельности  
по ОКВЭД 70.32.1

Организационно - правовая форма собственности  
по ОКФС 47

Открытое акционерное общество  
по ОКЕИ 48

Единица измерения  
тыс. руб. 384

| Наименование показателя  | Код  | За Январь -<br>Декабрь 2014 г. 1    | За Январь -<br>Декабрь 2013 г. 2 |
|--|------|-------------------------------------|----------------------------------|
|  |      | Денежные потоки от текущих операций | 4110                             |
| в том числе:   |      |                                     |                                  |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг   | 4111 | 77984                               | 78267                            |
| финансовый результат, финансовых операций, роялти, комиссионных и иных аналогичных платежей  | 4112 | -                                   | -                                |
| от операций с финансовыми инструментами  | 4113 | -                                   | -                                |
| прочие поступления   | 4119 | 4096                                | 345                              |
| платежи - всего  | 4120 | -78349                              | -74922                           |
| в том числе:   |      |                                     |                                  |
| поступления (подарочными) за сырье, материалы, работы, услуги  | 4121 | -61711                              | -60922                           |
| в связи с оплатой труда работников   | 4122 | -10688                              | -9989                            |
| процентов по долгосрочным обязательствам   | 4123 | -49                                 | -                                |
| налоги на прибыль организации  | 4124 | -329                                | -543                             |
| прочие платежи   | 4129 | -9841                               | -6983                            |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций  | 4100 | 614                                 | 6402                             |
| Денежные потоки от инвестиционных операций   | 4210 | 102                                 | 605                              |
| в том числе:   |      |                                     |                                  |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)  | 4211 | -49                                 | 613                              |
| от продажи акций других организаций (кроме участия в капиталовложений)   | 4212 | -                                   | -                                |
| от продажи производственных запасов, от продажи долговых ценных бумаг (грав. требования) денежных средств и других активов               | 4213 | -                                   | -                                |
| дивиденды, проценты по долгосрочным финансовым вложениям и аналогичным поступлениям от дочерних компаний и других организаций            | 4214 | 49                                  | -                                |
| прочие поступления   | 4219 | 9                                   | 92                               |
| платежи - всего  | 4220 | -2991                               | -3422                            |
| в том числе:   |      |                                     |                                  |
| приобретение, создание, модернизация, реконструкция и подготовка к использованию внеоборотных активов                                    | 4221 | -2000                               | -2903                            |
| в связи с приобретением акций других организаций (долей участия)   | 4222 | -                                   | -                                |
| в связи с приобретением долговых ценных бумаг (грав. требования) денежных средств и других активов, приобретение запасов, других активов | 4223 | -                                   | -                                |
| процентов по долгосрочным обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива  | 4224 | -                                   | -                                |
| прочие платежи   | 4229 | -388                                | -527                             |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций   | 4200 | -3481                               | -2847                            |

| Наименование показателя  | код  | Форма 07/0004-с.2           |                             |
|--|------|-----------------------------|-----------------------------|
|  |      | За Январь - Декабрь 2014 г. | За Январь - Декабрь 2013 г. |
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>  |      |                             |                             |
| Поступлений - всего  | 4310 | 1900                        | -                           |
| в том числе:   |      |                             |                             |
| полученные кредиты и займы   | 4311 | 1900                        | -                           |
| денежных вкладов собственников (участников)  | 4312 | -                           | -                           |
| от продажи акций, увеличенные доли участия   | 4313 | -                           | -                           |
| от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг и др.  | 4314 | -                           | -                           |
| прочие поступления   | 4318 | -                           | -                           |
| Платежи - всего  | 4320 | -502                        | -                           |
| в том числе:   |      |                             |                             |
| собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организациями или их выкупом на балансе участника | 4321 | -                           | -                           |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)                          | 4322 | -802                        | -                           |
| в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов                          | 4323 | -                           | -                           |
| прочие платежи   | 4329 | -                           | -                           |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций   | 4300 | 998                         | -                           |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период   | 4400 | 82                          | 1862                        |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода   | 4450 | 7214                        | 9663                        |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода  | 4500 | 6324                        | 7216                        |
| Величина валюты изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю  | 4490 | -                           | -                           |

Руководитель: Петрова Надежда Викторовна  
(подпись)  
И.О.Ф. (подпись)

02 Марта 2015 г.

Примечания:  
 1. Указывается отчетный период.  
 2. Указывается период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

Полное наименование организации (общество с ограниченной ответственностью) - **ООО "Сибирский Бумажный комбинат"**

2.1 Начальные и конечные балансовые показатели

| Наименование показателя  | код  | Период         |               | Изменение за период |                  | Изменение за период |                  |
|--|------|----------------|---------------|---------------------|------------------|---------------------|------------------|
|  |      | на начало года | на конец года | на начало периода   | на конец периода | на начало периода   | на конец периода |
| Средства в аренду от собственников                             | 5000 | 30.01.14       | 31.12.14      | 5423                | 2006             | 153                 | 158              |
| Имущество в аренду от собственников                            | 5010 | 30.01.14       | 31.12.14      | 4165                | 2908             | 513                 | 81               |
| Имущество в аренду от собственников в том числе:               |      |                |               |                     |                  |                     |                  |
| - здания   | 5011 | 30.01.14       | 31.12.14      | 16627               | 2017             | 538                 | 538              |
| - машины и оборудование  | 5012 | 30.01.14       | 31.12.14      | 512                 | 293              | 78                  | 63               |
| - транспортные средства  | 5013 | 30.01.14       | 31.12.14      | 4928                | 1017             | 115                 | 63               |
| - прочее имущество   | 5014 | 30.01.14       | 31.12.14      | 2971                | 2548             | 513                 | 81               |
| Участие в уставном капитале и капитальном имуществе других лиц | 5015 | 30.01.14       | 31.12.14      | 28                  | 15               | -                   | 2                |

2.4 Иные использование основных средств

| Наименование показателя  | код  | Период        |               |
|--|------|---------------|---------------|
|  |      | на 31.12.2014 | на 31.12.2013 |
| Предоставленные в аренду основные средства, не используемые на балансе | 5200 | -             | -             |
| Использованные в аренду основные средства, не используемые на балансе  | 5201 | -             | -             |
| Полученные в аренду основные средства, используемые на балансе         | 5202 | 1076          | 1076          |
| Использованные в аренду основные средства, не используемые на балансе  | 5203 | -             | -             |
| Использованные в аренду основные средства, не используемые на балансе  | 5204 | -             | -             |
| Использованные в аренду основные средства, не используемые на балансе  | 5205 | -             | -             |

6. Затраты на производство

| Наименование показателя   | код  | 30.12.2014 г.  |               | 30.12.2013 г.  |               |
|---|------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|   |      | на начало года | на конец года | на начало года | на конец года |
| Материальные затраты  | 5610 | 11851          | 650703        | 109693         | 620358        |
| Расходы на оплату труда   | 5620 | 3484           | 31712         | 3484           | 109693        |
| Отчисления на социальные нужды                                  | 5630 | 2633           | 6642          | 2633           | 109693        |
| Амортизация   | 5640 | 88056          | 718248        | 88056          | 718248        |
| Прочие затраты  | 5650 | -              | -             | -              | -             |
| Итого затрат на производство (прирост(-); уменьшение(-) затрат) | 5670 | -              | -             | -              | -             |
| Затраты на производство (меншающий(-); увеличивающий(+))        | 5680 | -              | -             | -              | -             |
| Затраты на производство по обычным видам деятельности           | 5600 | 606056         | 718248        | 606056         | 718248        |

6.1 Затраты на производство

| Наименование показателя                                    | код  | 30.12.2014 г.  |               | 30.12.2013 г.  |               |
|--|------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|  |      | на начало года | на конец года | на начало года | на конец года |
| Затраты на производство (прирост(-); уменьшение(-) затрат) | 5670 | -              | -             | -              | -             |
| Затраты на производство (меншающий(-); увеличивающий(+))   | 5680 | -              | -             | -              | -             |
| Затраты на производство по обычным видам деятельности      | 5600 | 606056         | 718248        | 606056         | 718248        |

6.2 Затраты на производство

| Наименование показателя                                    | код  | 30.12.2014 г.  |               | 30.12.2013 г.  |               |
|--|------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|  |      | на начало года | на конец года | на начало года | на конец года |
| Затраты на производство (прирост(-); уменьшение(-) затрат) | 5670 | -              | -             | -              | -             |
| Затраты на производство (меншающий(-); увеличивающий(+))   | 5680 | -              | -             | -              | -             |
| Затраты на производство по обычным видам деятельности      | 5600 | 606056         | 718248        | 606056         | 718248        |

**4.1 Наличие и движение запасов**

| Наименование показателя | Код  | Период        |               | На начало года |                   | Изменения за период |                            | На конец периода |               |
|-------------------------|------|---------------|---------------|----------------|-------------------|---------------------|----------------------------|------------------|---------------|
|                         |      | 31.12.2014 г. | 31.12.2015 г. | Собственность  | Получение за счет | Выбытие             | Риски, связанные с оценкой | Собственность    | Собственность |
| Запасы - всего          | 5400 | 3027          | 21588         | -              | 21588             | -                   | -                          | 21588            | 4925          |
| в том числе:            | 5401 | 3027          | 21588         | -              | 21588             | -                   | -                          | 21588            | 4925          |
| 5402                    | 3027 | 3027          | 21588         | -              | 21588             | -                   | -                          | 21588            | 4925          |
| 5403                    | 3027 | 3027          | 21588         | -              | 21588             | -                   | -                          | 21588            | 4925          |
| 5404                    | 3027 | 3027          | 21588         | -              | 21588             | -                   | -                          | 21588            | 4925          |
| 5405                    | 3027 | 3027          | 21588         | -              | 21588             | -                   | -                          | 21588            | 4925          |
| 5406                    | 3027 | 3027          | 21588         | -              | 21588             | -                   | -                          | 21588            | 4925          |
| 5407                    | 3027 | 3027          | 21588         | -              | 21588             | -                   | -                          | 21588            | 4925          |

**7. Оценочные обязательства**

071000 с. 13

| Наименование показателя                              | Код  | Остаток на начало года | Признано | Погашено | Списано как выбитая сумма | Остаток на конец периода |
|--|------|------------------------|----------|----------|---------------------------|--------------------------|
|  |      |                        |          |          |                           |                          |
| Оценочные обязательства - всего                      | 5700 | 9793                   | 9846     | 11354    | -                         | 8385                     |
| в том числе:   |      |                        |          |          |                           |                          |
| Оценочные обязательства по неиспользованным лизингам | 5701 | 8711                   | 9846     | 10332    | -                         | 8325                     |
| Оценочные обязательства по судебным делам            | 5702 | 1082                   | -        | 1022     | -                         | 60                       |

### ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

#### 1. Общие сведения

Открытое акционерное общество «Шатурская управляющая компания» (далее - Общество) внесено в государственный реестр юридических лиц 31.03.2008 за ОГРН 1085049000189, ИНН 5049017580, КПП 504901001. Общество зарегистрировано по адресу: 140700, РФ, Московская обл., р-н Шатурский, г. Шатура, проезд Конный, д. 4.

Основным видом деятельности Общества является управление эксплуатацией жилого фонда (код ОКВЭД – 70.32.1).

Учредители и акционеры Общества:

- Общество с ограниченной ответственностью «Теплосбыт» - принадлежит 51% акций;
- Администрация Шатурского муниципального района - принадлежит 49% акций.

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию за 2014 год составила - 492 человек, за 2013 год - 457 человек. Увеличение численности произошло за счет увеличения объема выполняемых работ собственными силами.

Исполнительный орган Общества - Генеральный директор в лице Петряевой Надежды Викторовны.

В состав Совета директоров Общества входят:

| Фамилия, имя, отчество           | Занимаемая должность   |
|----------------------------------|--|
| 1 Жуковский Андрей Николаевич    | Заместитель генерального директора ОАО «Э.ОН Россия» по энергорынкам, Председатель Совета директоров         |
| 2 Кандалицева Наталья Васильевна | Начальник Управления договоров и расчетов ОАО «Э.ОН Россия»  |
| 3 Темкина Нина Игнатьевна        | Генеральный директор ООО «Теплосбыт», начальник отдела реализации филиала «Шатурская ГРЭС» ОАО «Э.ОН Россия» |
| 4 Мозгалева Ирина Алексеевна     | Заместитель главы Шатурского муниципального района   |
| 5 Петряева Надежда Викторовна    | Генеральный директор ОАО «Шатурская управляющая компания»  |

Состав ревизионной комиссии:

| Фамилия, имя, отчество     | Занимаемая должность   |
|----------------------------|--|
| 1 Асеев Алексей Сергеевич  | Директор департамента внутреннего аудита ООО «Э.ОН Рнса».  |
| 2 Кочулаева Алла Юрьевна   | Начальник управления учета и отчетности ОАО «Э.ОН Россия»  |
| 3 Ежов Владимир Михайлович | Директор муниципального унитарного предприятия Шатурского района «Управление капитального строительства» |

#### Учетная политика

астоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

#### Основа составления

бухгалтерский отчет Общества организован исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Законом РФ "О бухгалтерском учете" № 402-ФЗ от 06.12.11 и положений по ведению бухгалтерского учета (ПБУ).

Активы Общества оценены в отчетности по фактическим затратам на их приобретение, за исключением основных средств, по которым начисляется амортизация, и активов по которым в установленном порядке созданы резервы под снижение их стоимости, а также изменены ценочные значения.

#### Основные средства

В составе основных средств отражены здания, машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Приобретенные объекты с первоначальной стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация по объектам основных средств производится линейным способом (как в бухгалтерском, так и в налоговом учете), исходя из сроков полезного использования этих объектов, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. Принятые Обществом сроки полезного использования приведены ниже:

| Группа основных средств                    | Срок полезного использования (число лет) |
|--|--|
| Здание                                     | 30                                       |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 2-7                                      |
| Машины и оборудование                      | 3-10                                     |
| Транспортные средства                      | 5-7                                      |
| Прочие                                     | 7-10                                     |

#### 3. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. В отчетном периоде Общество осуществляло списание стоимости материально-производственных запасов по способу средней себестоимости.

#### 4. Задолженность покупателей и заказчиков

Дебиторская задолженность покупателей учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ. Создается резерв по сомнительным долгам населения. В резерв включается 3,75 % от общей суммы задолженности населения, за исключением суммы задолженности за декабрь 2013г., которая будет предъявлена к оплате в январе 2014г.

**5. Уставный капитал**

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций. Величина уставного капитала соответствует уставной в уставе Общества сумме. Общество создает Резервный фонд в размере 5% от уставного капитала, в соответствии с п.1 ст.35 Закона № 208 – Ф3 «Об акционерных обществах». Размер обязательных ежегодных отчислений в резервный фонд составляет 5% от чистой прибыли до достижения резервным фондом установленного размера - 1615 тыс.руб. На 31.12.14г резервный капитал сформирован в сумме 149 тыс.руб

**6. Оценочные обязательства**

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последний день каждого квартала, исходя из количества неиспользованных дней отпуска, среднего заработка и среднего числа календарных дней в месяце (29,4).

**6. Признание доходов**

Доходы от реализации услуг, работ по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, жилищно-коммунальных услуг по договору управления жилищным фондом признаются ежемесячно в размере 1/12 годовой стоимости жилищно-коммунальных услуг. При наличии квартирных приборов учета расчеты за соответствующие коммунальные ресурсы осуществляются по фактическим показаниям приборов. Доход от реализации работ, услуг выполняемых в счет платы за социальный найм признается по мере готовности выполненных работ на основании актов.

В составе прочих доходов Общества признаются:

- доходы от предоставления имущества в аренду;
- доходы от продажи ТМЦ;
- доходы от начисления пеней;
- другие доходы.

**7. Признание расходов**

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг включает расходы, связанные с оказанием жилищно-коммунальных услуг потребителям многоквартирных домов.

Управленческие расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе прочих расходов учитываются:

- услуги банков;
- судебные расходы;
- начисление резервов по сомнительным долгам;
- себестоимость проданных ТМЦ;

3

- материальный ущерб
- другие расходы.

**II. Раскрытие существенных показателей**

**1. Основные средства**

Обществом были заключены договора аренды с Комитетом по управлению имуществом. Арендное имущество включает в себя гаражи общей площадью 771,7 кв. м., мастерские КЭУ площадью 140 кв. м и прочее имущество. Арендные основные средства показаны в пояснениях № 2.4. Сумма арендной платы в 2014г. составила 1075 тыс.руб., в 2013г. - 1018 тыс.руб.

**2. Дебиторская и кредиторская задолженность**

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2014 составила сумму 218 059 тыс. руб., на 31.12.13-211 676 тыс.руб., на 2012г – 194 639 тыс.руб. в том числе задолженность населения за оказанные услуги составила на 31.12.2014 – 213 230 тыс.руб. (на 31.12.2013 – 207 988 тыс.руб., на 31.12.12 – 188 096 тыс.руб. В связи с увеличением тарифов с 01.07.2014 на 6 % задолженность населения увеличилась. Учет расчетов с населением, в т.ч. ведение лицевых счетов, предъявление единого платежного документа, осуществляется ООО «Шатурский ЕРКЦ».

Аналитическая структура дебиторской задолженности Общества, отраженной в строке 1230 бухгалтерского баланса, выглядит следующим образом:

| Наименование   | На 31.12.2014  | На 31.12.2013  | тыс. руб.<br>На 31.12.2012 |
|--|----------------|----------------|----------------------------|
| Физические лица (ООО «Шатурский ЕРКЦ»)                             | 213 230        | 203 286        | 188 096                    |
| Расчеты с бюджетом   | 517            | 3 210          | 3020                       |
| ООО «ПТКП «Диана»  | 227            | 166            | 253                        |
| ООО «Шатурский хлебокомбинат»                                      | 216            |                |                            |
| ООО «Гор-Инвест»   | 164            |                |                            |
| МУЗ Шатурская центральная районная больница                        | 122            | 411            | 148                        |
| МУ «Централизованная бухгалтерия Шатурского муниципального района» | 24             | 23             | 21                         |
| ООО «Копейка-М.О.»   | -              | 85             | 71                         |
| МУ «Комплексный молодежный центр»                                  | -              | 78             | 72                         |
| ООО «Копейка Москва»   | -              | 35             | 132                        |
| Прочие   | 3 559          | 4 382          | 2 826                      |
| <b>Итого</b>   | <b>218 059</b> | <b>211 676</b> | <b>194 639</b>             |

Структура дебиторской задолженности населения по месяцам возникновения представлена в таблице:

4

| Месяц             | На 31.12.2014  |                                     |                        | На 31.12.2013  |                                     |                        | На 31.12.2012  |                                     |                        |
|-------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------|----------------|-------------------------------------|------------------------|
|                   | Сумма          | Процент в общей сумме задолженности | Кол-во месяцев, неопл. | Сумма          | Процент в общей сумме задолженности | Кол-во месяцев, неопл. | Сумма          | Процент в общей сумме задолженности | Кол-во месяцев, неопл. |
| Декабрь           | 48 083         | 20%                                 | -                      | 30 018         | 14%                                 | -                      | 36 729         | 17%                                 | -                      |
| Ноябрь            | 13 138         | 6%                                  | 1                      | 12 639         | 6%                                  | 1                      | 12 812         | 7%                                  | 1                      |
| Октябрь           | 7 300          | 3%                                  | 2                      | 6 114          | 3%                                  | 2                      | 6 259          | 3%                                  | 2                      |
| Сентябрь          | 5 310          | 2%                                  | 3                      | 4 283          | 2%                                  | 3                      | 5 353          | 3%                                  | 3                      |
| Август            | 4 932          | 2%                                  | 4                      | 3 302          | 2%                                  | 4                      | 4 083          | 2%                                  | 4                      |
| Июль              | 4 222          | 2%                                  | 5                      | 3 651          | 2%                                  | 5                      | 3 399          | 2%                                  | 5                      |
| Июнь              | 3 250          | 1%                                  | 6                      | 3 095          | 1%                                  | 6                      | 3 038          | 2%                                  | 6                      |
| Май               | 2 613          | 1%                                  | 7                      | 3 287          | 2%                                  | 7                      | 2 576          | 1%                                  | 7                      |
| Апрель            | 2 507          | 1%                                  | 8                      | 2 821          | 1%                                  | 8                      | 2 708          | 1%                                  | 8                      |
| Март              | 2 925          | 1%                                  | 9                      | 2 409          | 1%                                  | 9                      | 2 166          | 1%                                  | 9                      |
| Февраль           | 3 087          | 1%                                  | 10                     | 2 306          | 1%                                  | 10                     | 2 438          | 1%                                  | 10                     |
| Январь и ранее    | 125 863        | 58%                                 | >11                    | 134 063        | 64%                                 | >11                    | 111 834        | 60%                                 | >11                    |
| <b>Итого долг</b> | <b>213 230</b> | <b>100%</b>                         |                        | <b>207 988</b> | <b>100%</b>                         |                        | <b>188 096</b> | <b>100%</b>                         |                        |

Обществом проводится работа по взысканию задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг с собственников и нанимателей жилья. При образовании задолженности более трех-четырех месяцев подаются заявления мировому судье о вынесении судебного приказа о взыскании задолженности. В случае неисполнения должником обязательства добровольно судебное постановление передается на принудительное исполнение судебному приставу-исполнителю. При образовании задолженности более шести месяцев Обществом подаются иски о взыскании задолженности по основаниям ст. 90 ЖК РФ.

За 2014 год подавалось 36 исков о взыскании 88 граждан-должников, из них 65 граждан-должников полностью погасили задолженность до вынесения решения суда, с 23 гражданами-должниками заключены мировые соглашения о расписке уплаты долга.

В отношении дебиторской задолженности, неоплаченной на 01.01. 2014 году, Обществом было подано 2 153 заявления в суд на взыскание задолженности на 6 785 граждан-должников на сумму 129 254 тыс. руб. Получено 4 126 судебных постановлений о взыскании задолженности на сумму 92 521 тыс. руб., добровольно исполнено должниками 3 776 судебных постановлений на сумму 84 932 тыс. руб., принудительно взыскано службой судебных приставов исполнителей с граждан-должников задолженности на сумму 6 102 тыс. руб. (в 2013 году – 3 892 тыс. руб.).

Расходы по взысканию задолженности за отчетный год составили 1269 тыс. руб. (за 2013 г. – 923 тыс. руб.). Получено пеней, возмещение государственной пошлины на сумму 834 тыс. руб. (за 2013г. – 344 тыс. руб.). Резерв по сомнительной задолженности по состоянию на 31.12.2014 составил

5

5 315 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2013 – 4 869 тыс.руб.).

Структура кредиторской задолженности Общества, отраженной в строке 1520 бухгалтерского баланса, выглядит следующим образом:

| Наименование                               | На 31.12.2014  | На 31.12.2013  | тыс. руб.<br>На 31.12.2012 |
|--|----------------|----------------|----------------------------|
| ОАО «Водоканал Московской области»         | 113 547        | 98 533         | 81 789                     |
| Расчеты с бюджетом                         | 11 811         | 10 843         | 9 832                      |
| ООО «СМУ-5»                                | 11 037         | 3 108          | -                          |
| ООО «Теплоинвест»                          | 10 287         | 2 299          | -                          |
| Расчеты с персоналом                       | 8 186          | 6 914          | 6 717                      |
| МУП «Шатурское ПТО ГХ                      | 6 343          | 7 992          | 9 429                      |
| ООО «Авангард»                             | 5 997          | 2 857          | -                          |
| Кривдинское МУЖКП                          | 5 241          | 6 470          | 8 013                      |
| ОАО «Дмитровское»                          | 4 612          | 6 300          | 10 339                     |
| Туголесское МУЖКП                          | 3 120          | 4 748          | 6 855                      |
| ОАО «Политон-сервис»                       | 2 905          | 4 997          | 3 615                      |
| Мишерское МУЖКП                            | 2 561          | 3 054          | 3 470                      |
| Переплата населения за ком. услуги         | 2 516          | 2 493          | 2 227                      |
| Дмитровское МУЖКП                          | 1 834          | 2 381          | 3 143                      |
| Пустихинское МУЖКП                         | 1 569          | 4 065          | 8 680                      |
| ОАО «Шатурские районные коммунальные сети» | 1 550          | 1 449          | 1 439                      |
| ОАО «Туголесские коммунальные сети»        | 417            | 5 091          | 1 542                      |
| ООО «Черустильские КС»                     | 208            | 4 915          | 5 380                      |
| ООО «СМУ 7»                                | -              | -              | 151                        |
| Финанс «Шатурская ГРЭС» ОАО «Э.ОН Россия»  | -              | -              | 1 912                      |
| ОАО «Мишерское»                            | -              | 7 005          | 9 640                      |
| ООО «Спецстрой»                            | -              | 6 754          | -                          |
| Прочие                                     | 9 593          | 3 333          | 6 005                      |
| <b>Итого</b>                               | <b>203 334</b> | <b>195 401</b> | <b>180 178</b>             |

**3. Капитал, дивиденды**

По состоянию на 31.12.2012 уставный капитал Общества полностью оплачен. В соответствии с учредительным договором уставный капитал оплачивался в следующем порядке:

- ООО «Теплобыт» оплатил принадлежащие ему 16 473 000 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 16 473 тыс. руб. путем перечисления денежных средств на расчетный счет Общества.
- Администрация Шатурского муниципального района оплатила принадлежащие ей 15 827 000 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 15 827 тыс. руб. путем передачи имущества в виде административного здания со столовой, расположенного по адресу: Московская область, г. Шатура, Кошый проезд, д.4.

6

Денежная оценка указанного имущества была утверждена общим собранием учредителей Общества 25.03.2008.

В отчетном периоде акционерам Общества были выплачены дивиденды по результатам 2013г. в сумме 526 тыс.руб. В 2014г. были сделаны отчисления в резервный фонд в сумме 28 тыс.руб., размер которого на 31.12.14г. составляет 149 тыс.руб.

**4. Материально-производственные запасы**

Материально-производственные запасы отражены в строке 1210 баланса Расшифровка материально-производственных запасов по видам

| Наименование                             | тыс.руб.      |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
|  | На 31.12.2014 | На 31.12.2013 | На 31.12.2012 |
| Сырье и материалы                        | 3 430         | 3 277         | 3 515         |
| Инвентарь и хозяйственные принадлежности | 852           | 230           | 154           |
| Итого                                    | 4 282         | 3 507         | 3 669         |

По состоянию на 31.12.2014 резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался из-за отсутствия материально-производственных запасов, которые морально устарели, частично потеряли свое первоначальное качество или возможная цена продажи которых ниже их фактической себестоимости.

**5. Денежные средства и денежные эквиваленты**

| Наименование платежей | тыс.руб.      |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
|                       | На 31.12.2014 | На 31.12.2013 |
| Расчетные счета       | 6 312         | 7 048         |
| Переводы в пути       |               | 153           |
| Касса организации     | 22            | 15            |
| Итого                 | 6 334         | 7 216         |

**5. Налоги**

**Налог на добавленную стоимость**  
Налог на добавленную стоимость (НДС) по проданным товарам, услугам, работам начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) товаров, выполнения работ, оказания услуг. Сумма НДС по проданным в отчетном году товарам, работам, услугам составила 149 096 тыс. руб. (143 877 тыс. руб. в 2013 г.). НДС по приобретенным ценностям составил 107 969 тыс. руб. (108 495 тыс. руб. в 2013 г.), НДС по приобретенным ценностям, товарам, работам, услугам, принятым к вычету в отчетном периоде, составил 110 060 тыс.руб.(111 025 тыс.руб. в 2013г.)

**Налог на прибыль**  
Сумма налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли (сумма условного расхода по налогу на прибыль) за отчетный год составила 211 тыс.руб. (в 2013 г. - условный расход в сумме 199 тыс.руб.)  
В отчетном году сумма постоянных разниц, повлившая на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным

налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 115 тыс.руб. (в 2013 г. - 83 тыс.руб.)

Указанные постоянные разницы связаны с различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении следующих доходов и расходов:

| Наименование          | тыс.руб. |         |
|-----------------------|----------|---------|
|                       | 2014 г.  | 2013 г. |
| Профизносы 0,15%      | 40       | 35      |
| Членские взносы в СРО | 29       | 29      |
| Взнос в СРО           |          | 12      |
| Штраф                 | 28       | 7       |
| Материальная помощь   | 18       | 7       |
| Итого                 | 115      | 83      |

В 2014 году налог на прибыль за счет влияния на него постоянных разниц увеличился на 115 тыс.руб. по сравнению с условным расходом по налогу на прибыль в сумме 211 тыс.руб. (в 2013 г. налог на прибыль увеличился на 83 тыс.руб. по сравнению с условным расходом по налогу на прибыль в сумме 282 тыс.рублей).

В 2014 году в уменьшение налога на прибыль отчетного года были списаны отложенные налоговые активы в сумме 2 тыс.руб., в 2013 г. - в сумме 17 тыс.руб.

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль за 2014 г. составила 1631 тыс.руб. (в 2013 г. - 1410 тыс.руб.)

**Прочие налоги и сборы**  
В расходы по обычным видам деятельности включены прочие налоги и сборы в сумме 425 тыс.руб. (в 2013 г. - 384 тыс.руб.). На расходы по обычным видам деятельности отнесены следующие налоги:  
Налог на имущество - 372 тыс.руб. в 2014 г. (в 2013 г. - 345 тыс.руб.)  
Транспортный налог - 53 тыс.руб. в 2014 г. (в 2013 г. - 39 тыс.руб.)

**6. Доходы и расходы по обычным видам деятельности**

В 2014 году при расчетах с гражданами по договорам управления жилищным фондом Обществом применялись ставки оплаты за содержание и ремонт жилищного помещения для нанимателей и собственников жилых помещений, утвержденные решением Совета депутатов Шатурского муниципального района Московской области от 27.12.2013 № 14/49, №6/56 от 28.05.2014г.

Расшифровка выручки по видам деятельности:

| Вид деятельности                                  | тыс.руб. |         |
|---|----------|---------|
|   | 2014 г.  | 2013 г. |
| Коммунальные услуги населению и юридическим лицам | 554 755  | 524 315 |
| Услуги по техническому содержанию жилищного фонда | 234 985  | 221 350 |
| Капитальный ремонт жилищного фонда                | 358      | 12 346  |
| Прочие  | 25 717   | 30 044  |
| Итого   | 815 815  | 788 055 |

Затраты на приобретение и использование энергетических ресурсов представлены в таблице ниже:

| Вид энергетического ресурса | Совокупные затраты тыс.руб. |                             |                                |              |                             |                                |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------|--------------|-----------------------------|--------------------------------|
|                             | 2014 г.                     |                             |                                | 2013 г.      |                             |                                |
|                             | Приобретение                | Использование на пров. цели | Использование реал. на сторону | Приобретение | Использование на пров. цели | Использование реал. на сторону |
| <b>ЭНЕРГИЯ, в т.ч.</b>      | 401 766                     | 8 769                       | 392 997                        | 376 440      | 8 226                       | 368 214                        |
| электрическая               | 8 504                       | 8 504                       | -                              | 7 984        | 7 984                       | -                              |
| тепловая                    | 393 262                     | 265                         | 392 997                        | 368 456      | 242                         | 368 214                        |

**7. Прочие доходы и расходы**

Расшифровка прочих доходов и расходов:

| Наименование  | тыс.руб. |         |
|---|----------|---------|
|   | 2014 г.  | 2013 г. |
| <b>Прочие доходы, всего</b>   | 15 062   | 2 164   |
| в том числе:  |          |         |
| Доходы от реализации прав в рамках осуществления финансовых услуг             |          | 11 082  |
| Доходы от предоставления имущества в аренду                                   | 728      | 551     |
| Госпошлина, пени  | 707      | 292     |
| Доходы в виде восстановленного резерва  | 75       |         |
| Доходы связанные с реализацией основных средств                               | 47       | 442     |
| Доходы от продажи ТМЦ   | 13       | 31      |
| Прочие  | 2 410    | 848     |
| <b>Прочие расходы, всего</b>  | 21 766   | 12 974  |
| в том числе:  |          |         |
| Расходы связанные с реализацией прав требования как оказания финансовых услуг |          | 11 082  |
| Резерв по сомнительным долгам   | 7 320    | 8 819   |
| Резерв предстоящих расходов   |          | 1 121   |
| Налоги  | 1 269    | 923     |
| Материальный ущерб  | 897      | 435     |
| Услуги банков, комиссионное вознаграждение                                    | 458      | 447     |
| Выплаты профсоюзу   | 217      | 174     |
| Материальная помощь работникам  | 90       | 35      |
| Расходы связанные с реализацией основных средств                              | 60       | 432     |
| Расходы на имущество, сдаваемое в аренду                                      | 58       | 55      |
| Судебные расходы  |          | 41      |
| Штраф   | 16       | -       |
| Себестоимость проданных ТМЦ   | 13       | 22      |
| Прочие  | 286      | 470     |

**8. Связанные стороны**

Общество контролируется ООО «Теплосбыт», которому принадлежит 51% обыкновенных акций, которое входит в группу ОАО «Э.ОН Россия» состоящую из ОАО «Э.ОН Россия» и его дочерних обществ. В течение отчетного периода Общество осуществляло операции со следующими связанными сторонами:

| Наименование компании  | Характер отношений                                 |
|--|--|
| ОАО «Э.ОН Россия» (Филиал «Шатурская ГРЭС»)                        | Контроль   |
| Администрация Шатурского муниципального района                     | Значительное влияние                               |
| МУП «Шатурское ПТО ГХ»   | Под контролем Администрации Шатурского Района      |
| Туголеское МУЖКП   | Под контролем Администрации Шатурского Района      |
| Дмитровское МУЖКП  | Под контролем Администрации Шатурского Района      |
| Мишерское МУЖКП  | Под контролем Администрации Шатурского Района      |
| Кривандинское МУЖКП  | Под контролем Администрации Шатурского Района      |
| Пустошинское МУЖКП   | Под контролем Администрации Шатурского Района      |
| МУ «Централизованная бухгалтерия Шатурского муниципального района» | Под контролем Администрации Шатурского Района      |
| ОАО «Дмитровское»  | Под значительным влиянием поселковой Администрации |

Расшифровка дебиторской задолженности по связанным сторонам (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) по стр.1230 баланса

| № | Наименование связанной стороны                                     | тыс.руб.      |               |               |
|---|--|---------------|---------------|---------------|
|   |  | На 31.12.2014 | На 31.12.2013 | На 31.12.2012 |
| 1 | МУ «Комплексный молоде   | -             | 78            | 72            |
| 2 | МУ «Централизованная бухгалтерия Шатурского муниципального района» | 24            | 23            | 21            |
|   | Итого  | 24            | 101           | 93            |

Кредиторская задолженность связанным сторонам представляет собой требования кредиторов за поставленные коммунальные ресурсы.

Расшифровка кредиторской задолженности по связанным сторонам (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) по строке 1520 баланса:

| № | Наименование связанной стороны | тыс.руб.      |               |               |
|---|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|
|   |                                | На 31.12.2014 | На 31.12.2013 | На 31.12.2012 |
| 1 | МУП «Шатурское ПТО ГХ»         | 6 343         | 7 992         | 9 426         |
| 2 | Кривандинское МУЖКП            | 5 241         | 6 470         | 8 013         |
| 3 | Туголеское МУЖКП               | 3 120         | 4 748         | 6 855         |

|       |   |        |        |        |
|-------|---|--------|--------|--------|
| 4     | Мишеронское МУЖКП   | 2 561  | 3 054  | 3 470  |
| 5     | Дмитровское МУЖКП   | 1 834  | 2 381  | 3 143  |
| 6     | Пустошинское МУЖКП  | 1 569  | 4 065  | 8 680  |
| 7     | ОАО «Э.ОН-Россия» (Филиал «Шатурская ГРЭС») (Филиал «Шатурская ГРЭС») | -      | -      | 1 912  |
| Итого |   | 20 668 | 28 710 | 41 502 |

Продажа готовой продукции и оказание услуг связанным сторонам осуществлялись Обществом по рыночным ценам в 2014 и 2013 гг.

Выручка Общества от продаж связанным сторонам составила (без НДС):

|       |  |           |          |
|-------|--|-----------|----------|
|       |  | тыс. руб. |          |
| №     | Наименование связанной стороны                 | 2014 год  | 2013 год |
| 1     | Администрация Шатурского муниципального района | 90        | 14       |
| Итого |  | 90        | 14       |

**Закупки у связанных сторон**

Стоимость приобретенных товаров, продукции, работ, услуг, оказанных связанными сторонами, составила (без НДС)

|       |   |           |          |
|-------|---|-----------|----------|
|       |   | тыс. руб. |          |
| №     | Наименование связанной стороны              | 2014 год  | 2013 год |
| 1     | ОАО «Э.ОН-Россия» (Филиал «Шатурская ГРЭС») | 134 108   | 126 313  |
| 2     | МУП «Шатурское ПТО ГУ»                      | 309       | 302      |
| 3     | Кривандинское МУЖКП                         | 207       | 198      |
| 4     | Пустошинское МУЖКП                          | 20        | -        |
| 5     | Туголесское МУЖКП                           | -         | -        |
| Итого |   | 134 644   | 126 813  |

Связанными сторонами реализована тепловая энергия, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, оказаны услуги по техническому содержанию жилого фонда в соответствии с заключенными договорами. Продажа тепловой энергии осуществлялась по тарифам, установленными Топливо-энергетическим комитетом Московской области. Расчеты производились в рублях.

Информация о денежных выплатах Общества связанным сторонам (без НДС) представлена в таблице

|   |   |           |          |
|---|---|-----------|----------|
|   |   | тыс. руб. |          |
| № | Наименование связанной стороны              | 2014 год  | 2013 год |
| 1 | ОАО «Э.ОН-Россия» (Филиал «Шатурская ГРЭС») | 134 443   | 127 893  |
| 2 | Пустошинское МУЖКП                          | 2 136     | 3 836    |
| 2 | МУП «Шатурское ПТО ГУ»                      | 1 707     | 1 519    |

|       |                     |         |         |
|-------|---------------------|---------|---------|
| 3     | Кривандинское МУЖКП | 1 248   | 1 507   |
| 5     | Туголесское МУЖКП   | 1 308   | 1 780   |
| 6     | Дмитровское МУЖКП   | 464     | 646     |
| 7     | Мишеронское МУЖКП   | 418     | 353     |
| Итого |                     | 141 724 | 137 534 |

**Информация по операциям с основным управленческим персоналом**

К основному управленческому персоналу Общество относит членов Совета директоров, список которых приведен в разделе «Общие сведения» пояснительной записки. В течение отчетного периода Общество не выплачивало вознаграждения членам Совета директоров, за исключением зарплат и прочих выплат Генеральному директору Общества в общей сумме 1165 тыс. руб. (в 2013 г. - 1120 тыс. руб.).

**9. Прибыль на акцию**

|                                      |            |            |            |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Наименование                         | 2014 год   | 2013 год   | 2012 год   |
| Количество акций в обращении, шт.    | 32 300 000 | 32 300 000 | 32 300 000 |
| Прибыль отчетного периода, тыс. руб. | 725        | 554        | 400        |
| Прибыль на акцию, руб.               | 0.02       | 0.02       | 0.01       |

Руководитель Общества \_\_\_\_\_ Петряева Н.В.

Главный бухгалтер Общества \_\_\_\_\_ Воронина Н.А.

2 марта 2015 г.

Протокол, пронумеровано и скреплено печатью 02 листов  
 Генеральный директор  
 ЗАО «АКЦ Жилкомгаудит»  
 И.П. Малкова

02 марта 2015 г.

**Бухгалтерский баланс**  
 на 31 декабря 2016 г.

Форма по ОКУД: 0710001  
 Дата (число, месяц, год): 30 11 2015  
 Организация: Открытое акционерное общество «Шатурская управляющая компания» по ОКПО: 85336920  
 Идентификационный номер налогоплательщика: 5048917880 по ИНН: 70.32.1  
 Вид экономической деятельности: Управление эксплуатацией жилого фонда по ОКВЭД: 47 49  
 Организационно-правовая форма: форма собственности по ОКФС: 384  
 Открытое акционерное общество: иная смешанная по ОКФС / ОКФС:  
 Единица измерения: тыс. руб. по ОКЕИ:  
 Местонахождение (адрес): 142709, Московская обл, Шатурский р-н, Шатура г, Конный проезд, д. 4

| Пояснения                                       | Наименование показателя                  | Код    | тыс. руб.             |                       |                       |
|---|--|--------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|   |  |        | на 31 декабря 2015 г. | на 31 декабря 2014 г. | на 31 декабря 2013 г. |
| Т 2.1   | Основные средства                        | 1150   | 18212                 | 18622                 | 18172                 |
|   | в том числе:                             |        |                       |                       |                       |
|   | Основные средства в организации          | 11501  | 18212                 | 18622                 | 18172                 |
|   | Отложенные налоговые активы              | 1180   | 194                   | 198                   | 198                   |
|   | Прочие внеоборотные активы               | 1192   | -                     | -                     | -                     |
| <b>Итого по разделу I</b>                       |  |        | 1100                  | 18407                 | 18821                 |
| Т 4.1   | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>              |        |                       |                       |                       |
|   | Завасы                                   | 1210   | 4742                  | 4282                  | 3907                  |
| Т 5.1   | в том числе:                             |        |                       |                       |                       |
|   | Материалы                                | 12101  | 4742                  | 4282                  | 3907                  |
| Т 5.1   | Долгосрочная задолженность               | 1230   | 18738                 | 21859                 | 21816                 |
|   | в том числе:                             |        |                       |                       |                       |
|   | Расчеты с поставщиками и подрядчиками    | 12301  | 1047                  | 814                   | 1988                  |
|   | Расчеты с покупателями и заказчиками     | 12302  | 18434                 | 21928                 | 20445                 |
|   | Расчеты по налогам и сборам              | 12303  | 327                   | 517                   | 3281                  |
|   | Расчеты по социальному страхованию и     | 12304  | -                     | -                     | 41                    |
|   | Денежные средства и денежные эквиваленты | 1250   | 5970                  | 6334                  | 7216                  |
|   | в том числе:                             |        |                       |                       |                       |
|   | Налоговые организации                    | 12501  | 20                    | 22                    | 18                    |
|   | Расчетные счета                          | 12502  | 2812                  | 8372                  | 7048                  |
| Переводы в пути                                 | 12511                                    | 2038   | -                     | 130                   |                       |
| <b>Итого по разделу II</b>                      |  |        | 1200                  | 188056                | 228976                |
| <b>БАЛАНС</b>                                   |  |        | 1600                  | 37203                 | 245497                |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                   |  |        |                       |                       |                       |
| Уставный капитал (исключенный капитал, уставный | 1310                                     | 32300  | 32300                 | 32300                 |                       |
| в том числе:                                    |  |        |                       |                       |                       |
| Резервы, образованные в соответствии с          | 1360                                     | 148    | 148                   | 121                   |                       |
| Невыполненная прибыль (неоформленный убыток)    | 1370                                     | 130    | 122                   | 1131                  |                       |
| <b>Итого по разделу III</b>                     |  |        | 1300                  | 33228                 | 33771                 |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>           |  |        |                       |                       |                       |
| Отложенные налоговые обязательства              | 1420                                     | 2      | 7                     | 0                     |                       |
| <b>Итого по разделу IV</b>                      |  |        | 1400                  | 2                     | 7                     |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>           |  |        |                       |                       |                       |
| Кредиторская задолженность                      | 1520                                     | 172947 | 203334                | 185401                |                       |
| в том числе:                                    |  |        |                       |                       |                       |
| Расчеты с поставщиками и подрядчиками           | 15201                                    | 148718 | 178001                | 173223                |                       |
| Расчеты с покупателями и заказчиками            | 15202                                    | 2368   | 2518                  | 2157                  |                       |
| Расчеты по налогам и сборам                     | 15203                                    | 12533  | 11911                 | 10483                 |                       |
| Расчеты по социальному страхованию и            | 15204                                    | 1133   | 2060                  | 1338                  |                       |
| Расчеты с персоналом по оплате труда            | 15205                                    | 6891   | 8148                  | 6914                  |                       |
| Расчеты с разными дебиторами и кредиторами      | 15208                                    | 3164   | 707                   | 821                   |                       |
| Срочные обязательства                           | 1540                                     | 6880   | 6385                  | 8792                  |                       |
| <b>Итого по разделу V</b>                       |  |        | 1500                  | 179288                | 211719                |
| <b>БАЛАНС</b>                                   |  |        | 1700                  | 312407                | 245497                |

Руководитель: Петряева Надежда Викторовна  
 Викторина Н.А.  
 02 марта 2015 г.

**Отчет об финансовых результатах**  
за период с 1 Января по 31 декабря 2015 г.

|   |              |
|---|--------------|
| Форма по ОКУД                             | Код          |
| 0710002                                   | 0710002      |
| Дата (год, месяц, число)                  | 31 12 2015   |
| Идентификационный номер налогоплательщика | 44396297     |
| ИНН                                       | 5048017680   |
| Вид экономической деятельности            | 70.32.1      |
| Организационно-правовая форма             | 47           |
| Форма собственности                       | 49           |
| Открытое акционерное общество             | по ОКПО/ОКФС |
| Единица измерения: тыс руб                | 384          |

| Показатель                 | Наименование показателя   | Код   | За Январь - декабрь 2015 г. | За Январь - декабрь 2014 г. |
|----------------------------|---|-------|-----------------------------|-----------------------------|
| Выручка                    | Выручка   | 2110  | 869250                      | 818815                      |
|                            | в том числе по деятельности с основной системой                               | 21101 | 866450                      | 816910                      |
| Г.б. Себестоимость продаж  | Себестоимость продаж  | 2120  | (881833)                    | (892052)                    |
|                            | в том числе по деятельности с основной системой                               | 21201 | (881833)                    | (892052)                    |
| Валовая прибыль (убыток)   | Валовая прибыль (убыток)  | 2100  | (92983)                     | (7337)                      |
|                            | в том числе по деятельности с основной системой                               | 21001 | (92983)                     | (7337)                      |
| Прибыль (убыток) от продаж | Прибыль (убыток) от продаж  | 2200  | (26901)                     | (7750)                      |
|                            | в том числе по деятельности с основной системой                               | 22001 | (26901)                     | (7750)                      |
| Прочие доходы              | Прочие доходы   | 2340  | 13194                       | 15063                       |
|                            | в том числе:  |       |                             |                             |
|                            | Доходы, связанные с реализацией основных средств                              | 23401 | 34                          | 48                          |
|                            | Доходы, связанные с реализацией прочего имущества                             | 23403 | 82                          | 15                          |
|                            | Доходы от реализации прав в рамках соучаствования                             | 23404 | 89771                       | 11962                       |
|                            | Доходы по активам, переданным в пользование                                   | 23406 | 742                         | 728                         |
|                            | Доходы в виде восстановления резервов   | 23407 | 5487                        | 70                          |
|                            | Прочие операционные доходы  | 23408 | 15474                       | 40                          |
|                            | Прочие внереализационные доходы   | 23415 | 9893                        | 3007                        |
| Прочие расходы             | Прочие расходы  | 2350  | (108712)                    | (31700)                     |
|                            | в том числе:  |       |                             |                             |
|                            | Расходы, связанные с реализацией основных средств                             | 23503 | (12)                        | (61)                        |
|                            | Расходы, связанные с реализацией прочего имущества                            | 23505 | (86)                        | (17)                        |
|                            | Расходы, связанные с реализацией права требования                             | 23506 | (66771)                     | (11862)                     |
|                            | Расходы, связанные со сдвиги имущества в аренду                               | 23508 | (80)                        | (74)                        |
|                            | Отчисления в оценочные резервы  | 23509 | (8997)                      | (7451)                      |
|                            | Расходы на услуги банков  | 23510 | (456)                       | (456)                       |
|                            | Прочие операционные расходы   | 23511 | (1636)                      | (176)                       |
|                            | Прочие внереализационные расходы  | 23518 | (1365)                      | (291)                       |
|                            | Прибыль (убыток) до налогообложения   | 2300  | 330                         | 1353                        |
|                            | в том числе по деятельности с основной системой                               | 23001 | 330                         | 1353                        |
|                            | налогообложение   | 2410  | (130)                       | (324)                       |
|                            | Текущий налог на прибыль  | 2421  | (124)                       | (111)                       |
|                            | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (затраты)                           | 2430  | 5                           | (2)                         |
|                            | Изменения отложенных налоговых обязательств                                   | 2450  | (5)                         | -                           |
|                            | Прочие  | 2480  | (2)                         | -                           |
|                            | в том числе: штрафные санкции и пени за нарушение налогового законодательства | 2482  | (2)                         | (4)                         |
|                            | Чистая прибыль (убыток)   | 2400  | 138                         | 723                         |
|                            | Сравнительный финансовый результат периода                                    | 2500  | 138                         | 723                         |

Руководитель:  Татьяна Надежда Викторовна  
02 марта 2016 г. директор по налогам

**Отчет об изменении капитала**  
за 2015 г.

|   |              |
|---|--------------|
| Форма по ОКУД                             | К О Д Я      |
| 0710002                                   | 0710002      |
| Дата (год, месяц, число)                  | 2015 12 31   |
| Идентификационный номер налогоплательщика | 44396297     |
| ИНН                                       | 5048017680   |
| Вид экономической деятельности            | 70.32.1      |
| Организационно-правовая форма             | 47           |
| Форма собственности                       | 49           |
| Открытое акционерное общество             | по ОКПО/ОКФС |
| Единица измерения: тыс руб                | 384          |

**1. Движение капитала**

| Наименование показателя                                    | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционеров | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (неоткрытый убыток) | Итого |
|--|------|------------------|---|--------------------|-------------------|--|-------|
| Изменение капитала на 31 декабря 2015 г.                   | 3100 | 3300             | -   | -                  | -                 | 181  | 3321  |
| Уставный капитал - всего                                   | 3210 | -                | -   | -                  | -                 | 725  | 725   |
| в том числе:   |      |                  |   |                    |                   |  |       |
| чистая прибыль   | 3211 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -     |
| присоединение капитала                                     | 3212 | -                | -   | -                  | -                 | 725  | 725   |
| в том числе:   |      |                  |   |                    |                   |  |       |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3213 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -     |
| дополнительный капитал                                     | 3214 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -     |
| дополнительный выпуск акций                                | 3215 | X                | X   | X                  | X                 | -  | -     |
| уменьшение номинальной стоимости акций                     | 3216 | -                | -   | -                  | -                 | X  | X     |
| реорганизационный капитал                                  | 3218 | -                | -   | -                  | -                 | -  | -     |
| Итого  | 3219 | -                | -   | -                  | -                 | 725  | 725   |

| Наименование показателя                                    | Код  | Уставный капитал | Собственные акции, выкупленные у акционера | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль (неоткрытый убыток) | Итого |
|--|------|------------------|--|--------------------|-------------------|--|-------|
| Изменение капитала - всего                                 | 3220 | -                | -  | -                  | -                 | 328  | 328   |
| в том числе:   |      |                  |  |                    |                   |  |       |
| убыток   | 3221 | X                | X  | X                  | X                 | -  | -     |
| присоединение капитала                                     | 3222 | X                | X  | X                  | X                 | -  | -     |
| в том числе:   |      |                  |  |                    |                   |  |       |
| доходы, относящиеся непосредственно на увеличение капитала | 3223 | X                | X  | X                  | X                 | -  | -     |
| уменьшение номинальной стоимости акций                     | 3224 | -                | -  | -                  | -                 | X  | X     |
| уменьшение капитала выкуп                                  | 3225 | -                | -  | -                  | -                 | -  | -     |
| дополнительный капитал                                     | 3226 | -                | -  | -                  | -                 | -  | -     |
| дополнительный выпуск акций                                | 3227 | X                | X  | X                  | X                 | -  | -     |
| уменьшение номинальной стоимости акций                     | 3228 | -                | -  | -                  | -                 | X  | X     |
| дополнительный капитал                                     | 3229 | -                | -  | -                  | -                 | -  | -     |
| Итого  | 3230 | -                | -  | -                  | -                 | 328  | 328   |

Руководитель:  Татьяна Надежда Викторовна  
02 марта 2016 г. директор по налогам

**3. Чистая прибыль**

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|
| Чистая прибыль          | 3000 | 3220                  | 3071                  |

Руководитель:  Татьяна Надежда Викторовна  
02 марта 2016 г. директор по налогам

**Отчет о движении денежных средств**  
за период с 1 Января по 31 декабря 2015 г.

|   |              |
|---|--------------|
| Форма по ОКУД                             | К О Д Я      |
| 0710002                                   | 0710002      |
| Дата (год, месяц, число)                  | 2015 12 31   |
| Идентификационный номер налогоплательщика | 44396297     |
| ИНН                                       | 5048017680   |
| Вид экономической деятельности            | 70.32.1      |
| Организационно - правовая форма           | 47           |
| Форма собственности                       | 49           |
| Открытое акционерное общество             | по ОКПО/ОКФС |
| Единица измерения: тыс руб                | 384          |

| Наименование показателя   | Код  | За Январь - декабрь 2015 г. | За Январь - декабрь 2014 г. |
|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Денежные потоки от текущих операций</b>  |      | 1                           | 2                           |
| Поступления - всего   | 4110 | 82291                       | 78960                       |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| от продажи продукции, товаров, работ и услуг  | 4111 | 82098                       | 77674                       |
| прочие поступления  | 4118 | 193                         | 1286                        |
| Платежи - всего   | 4120 | (83154)                     | (83343)                     |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| платежи (подарочные) за сырье, материалы, работы, услуги  | 4121 | (83400)                     | (81781)                     |
| в связи с оплатой труда работников  | 4122 | (12265)                     | (10962)                     |
| налога на прибыль организаций   | 4124 | (150)                       | -                           |
| налога на имущество организаций   | 4125 | (49964)                     | -                           |
| уплаты по кредитам, займам  | 4129 | (29150)                     | -                           |
| прочие платежи  | 4130 | (100)                       | -                           |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций   | 4100 | (713)                       | (622)                       |
| <b>Денежные потоки от инвестиционных операций</b>   |      | 1                           | 2                           |
| Поступления - всего   | 4210 | 46                          | 122                         |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)   | 4211 | 46                          | -                           |
| Амортизации, процентов по долгосрочным финансовым вложениям и аналогичных поступлений от денежных вложений в другие организации | 4214 | 34                          | 48                          |
| прочие поступления  | 4218 | -                           | 46                          |
| Платежи - всего   | 4220 | (1486)                      | (1564)                      |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов            | 4221 | (1359)                      | (2206)                      |
| прочие платежи  | 4229 | (227)                       | (358)                       |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций  | 4200 | (1440)                      | (2442)                      |
| <b>Денежные потоки от финансовых операций</b>   |      | 1                           | 2                           |
| Поступления - всего   | 4310 | -                           | 1003                        |
| в том числе:  |      |                             |                             |
| получения ссудов и займов   | 4311 | -                           | 1003                        |
| Платежи - всего   | 4320 | (843)                       | (850)                       |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)                               | 4322 | (843)                       | (850)                       |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций  | 4300 | (843)                       | (147)                       |
| Сальдо денежных потоков за отчетный период  | 4400 | 300                         | (662)                       |
| Сальдо денежных средств и денежных эквивалентов на начало отчетного периода   | 4410 | 634                         | 711                         |
| Сальдо денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода  | 4500 | 300                         | 49                          |

Руководитель:  Татьяна Надежда Викторовна  
02 марта 2016 г. директор по налогам

Примечания:  
1. Указывает отчетный период.  
2. Указывает период предыдущего года, аналогичный отчетному периоду.

Приложение к бухгалтерскому балансу по счету с финансовыми результатами руб.

**2.1 Наличие и движение основных средств**

| Наименование показателя   | Код  | Период     | На начало года             |                         | Изменения за период |                        | На конец периода           |                         |
|---|------|------------|----------------------------|-------------------------|---------------------|------------------------|----------------------------|-------------------------|
|   |      |            | Полное остаточное значение | Изменения по переоценке | Поступило           | Выбыло (ликвидировано) | Полное остаточное значение | Изменения по переоценке |
| Осуществлено в отчете об оценке переоценки основных средств, включаемых в материальную стоимость, всего | 5200 | За 2015 г. | 20601                      | 6079                    | 1444                | 106                    | 20601                      | 6079                    |
| в том числе:  |      |            |                            |                         |                     |                        |                            |                         |
| Здания  | 5201 | За 2015 г. | 15277                      | 3683                    | -                   | -                      | 15277                      | 3689                    |
| Машины и оборудование   | 5202 | За 2015 г. | 445                        | 294                     | 137                 | 42                     | 137                        | 433                     |
| Транспортные средства   | 5203 | За 2015 г. | 6113                       | 2912                    | 19                  | 45                     | 19                         | 413                     |
| Промышленные и сельскохозяйственные машины и тракторы   | 5204 | За 2015 г. | 292                        | 291                     | 113                 | 45                     | 113                        | 257                     |
| Другие виды   | 5205 | За 2015 г. | 28                         | 19                      | -                   | -                      | 28                         | 19                      |
| Итого   |      |            | 20601                      | 6079                    | 1444                | 106                    | 20601                      | 6079                    |

**2.4 Иные использованные основные средства**

| Наименование показателя  | Код  | Период | 31 декабря 2014 г. | 31 декабря 2015 г. |
|--|------|--------|--------------------|--------------------|
| Предоставленные в аренду основные средства, принадлежащие на балансе организации и балансовым средствам    | 5201 |        | -                  | -                  |
| Полученные в аренду основные средства  | 5202 |        | -                  | -                  |
| Полученные в аренду основные средства, объекты в собственности организации                                 | 5203 |        | 1120               | 1018               |
| Использованные в финансовом учреждении, государственном учреждении, государственном предприятии на балансе | 5204 |        | -                  | -                  |
| Итого использованные основные средства (цели) и др.  | 5205 |        | -                  | -                  |

**6. Затраты на производство**

| Наименование показателя                     | Код  | За 2015 г. | За 2014 г. |
|---|------|------------|------------|
| Материальные затраты                        | 5610 | 709917     | 650703     |
| Расходы на оплату труда                     | 5620 | 132991     | 118551     |
| Отчисления на социальные нужды              | 5630 | 39756      | 54554      |
| Амортизация                                 | 5640 | 1885       | 1890       |
| Прочие затраты                              | 5650 | 4642       | 2528       |
| Итого по элементам                          | 5660 | 889151     | 808056     |
| Изменение остатков (прирост(-))             | 5670 | -          | -          |
| Изменение остатков (уменьшение(+))          | 5680 | -          | -          |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | 889151     | 808056     |

**4. Запасы**

**4.1 Наличие и движение запасов**

| Изменение показателя | Код  | Период     | На начало года        |   | Изменения за период |                       | На конец периода       |                       |                             |
|----------------------|------|------------|-----------------------|---|---------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------------|
|                      |      |            | Собственная стоимость | Величина резерва под снижение стоимости | Поступления         | Собственная стоимость | Разараженные стоимость | Собственная стоимость | Оборотная величина (выдача) |
| Запасы - всего       | 5400 | За 2015 г. | 4283                  | -                                       | 27663               | 27438                 | -                      | X                     | 4742                        |
| в том числе:         |      |            |                       |   |                     |                       |                        |                       |                             |
| За 2014 г.           | 5401 | За 2014 г. | 4303                  | -                                       | 27663               | 27438                 | -                      | X                     | 4742                        |
| За 2014 г.           | 5421 | За 2014 г. | 3507                  | -                                       | 21668               | 20762                 | -                      | -                     | 4283                        |

**6. Затраты на производство**

| Наименование показателя                     | Код  | За 2015 г. | За 2014 г. |
|---|------|------------|------------|
| Материальные затраты                        | 5610 | 709917     | 650703     |
| Расходы на оплату труда                     | 5620 | 132991     | 118551     |
| Отчисления на социальные нужды              | 5630 | 39756      | 54554      |
| Амортизация                                 | 5640 | 1885       | 1890       |
| Прочие затраты                              | 5650 | 4642       | 2528       |
| Итого по элементам                          | 5660 | 889151     | 808056     |
| Изменение остатков (прирост(-))             | 5670 | -          | -          |
| Изменение остатков (уменьшение(+))          | 5680 | -          | -          |
| Итого расходы по обычным видам деятельности | 5600 | 889151     | 808056     |

## 7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя                              | Код  | Остаток на начало года | Прирост | Погашено | Списано на отчетную сумму | Остаток на конец периода |
|--|------|------------------------|---------|----------|---------------------------|--------------------------|
|  |      |                        |         |          |                           |                          |
| Оценочные обязательства - всего                      | 5700 | 8385                   | 11303   | 13100    |                           | 6588                     |
| Оценочные обязательства по неиспользованным отпускам | 5701 | 8325                   | 11303   | 13040    |                           | 6588                     |
| Оценочные обязательства по судебным делам            | 5702 | 60                     |         | 60       |                           |                          |

## II. Учетная политика

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

## 1. Основы составления

Бухгалтерский отчет Общества организован исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Законом РФ "О бухгалтерском учете" № 402-ФЗ от 06.12.11 и положений по ведению бухгалтерского учета (ПБУ).

Активы Общества оценены в отчетности по фактическим затратам на их приобретение, за исключением основных средств, по которым начисляется амортизация, и активов по которым в установленном порядке создаются резервы под снижение их стоимости, а также изменены оценочные значения.

## 2. Основные средства

В составе основных средств отражены здания, машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Приобретенные объекты с первоначальной стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация по объектам основных средств производится линейным способом (как в бухгалтерском, так и в налоговом учете), исходя из срока полезного использования этих объектов, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. Принятые Обществом сроки полезного использования приведены ниже:

| Группа основных средств                    | Срок полезного использования (число лет) |
|--|--|
| Здание                                     | 30                                       |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 2-7                                      |
| Машины и оборудование                      | 3-10                                     |
| Транспортные средства                      | 5-7                                      |
| Прочие                                     | 7-10                                     |

## 3. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. В отчетном периоде Общество осуществляло списание стоимости материально-производственных запасов по способу средней себестоимости.

## 4. Задолженность покупателей и заказчиков

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

## I. Общие сведения

Открытое акционерное общество «Шатурская управляющая компания» (далее - Общество) внесено в государственный реестр юридических лиц 31.03.2008 за ОГРН 1085049000189, ИНН 5049017580, КПП 504901001. Общество зарегистрировано по адресу: 140700, РФ, Московская обл., р-н Шатурский, г. Шатура, проезд Конный, д. 4.

Основным видом деятельности Общества является управление эксплуатацией жилого фонда (код ОКВЭД – 70.32.1).

Акционерами Общества являются:

- ОАО «Э.ОН Россия» - принадлежит 51% акций;
- Администрация Шатурского муниципального района - принадлежит 49% акций.

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию за 2014 год составила - 492 человек, за 2013 год – 457 человек. Увеличение численности произошло за счет увеличения объема выполняемых работ собственными силами.

Исполнительный орган Общества - Генеральный директор в лице Петряевой Надежды Викторовны.

В состав Совета директоров Общества входят:

| № | Фамилия, имя, отчество         | Занимаемая должность  |
|---|--------------------------------|---|
| 1 | Жуковский Андрей Николаевич    | Заместитель генерального директора ОАО «Э.ОН Россия» по энергорынкам, Председатель Совета директоров        |
| 2 | Кандалицева Наталья Васильевна | Начальник Управления договоров и расчетов ОАО «Э.ОН Россия»   |
| 3 | Темкина Нина Игнатьевна        | Генеральный директор ООО «Теплобыт», начальник отдела реализации филиала «Шатурская ГРЭС» ОАО «Э.ОН Россия» |
| 4 | Мозгалева Ирина Алексеевна     | Заместитель главы Шатурского муниципального района  |
| 5 | Петряева Надежда Викторовна    | Генеральный директор ОАО «Шатурская управляющая компания»   |

Состав ревизионной комиссии:

| № | Фамилия, имя, отчество   | Занимаемая должность   |
|---|--------------------------|--|
| 1 | Аснев Алексей Сергеевич  | Директор департамента внутреннего аудита ООО «Э.ОН Раша».  |
| 2 | Кочулаева Алла Юрьевна   | Начальник управления учета и отчетности ОАО «Э.ОН Россия»  |
| 3 | Ежов Владимир Михайлович | Директор муниципального унитарного предприятия Шатурского района «Управление капитального строительства» |

Дебиторская задолженность покупателей учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ. Создается резерв по сомнительным долгам населения. В резерв включается 3,6 % от общей суммы задолженности населения, за исключением суммы задолженности за декабрь 2015г., которая будет предъявлена к оплате в январе 2016г.

## 5. Уставный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества сумме. Общество создает Резервный фонд в размере 5% от уставного капитала, в соответствии с п.1 ст.35 Закона № 208 – ФЗ «Об акционерных обществах». Размер обязательных ежегодных отчислений в резервный фонд составляет 5% от чистой прибыли до достижения резервным фондом установленного размера - 1615 тыс.руб. На 31.12.15г резервный капитал сформирован в сумме 185 тыс.руб

## 6. Оценочные обязательства

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последний день каждого квартала, исходя из количества неиспользованных дней отпуска, среднего заработка и среднего числа календарных дней в месяце (29,4).

## 6. Признание доходов

Доходы от реализации услуг, работ по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, жилищно-коммунальных услуг по договору управления жилищным фондом признаются ежемесячно в размере 1/12 годовой стоимости жилищно-коммунальных услуг. При наличии квартирных приборов учета расчеты за соответствующие коммунальные ресурсы осуществляются по фактическим показаниям приборов. Доход от реализации работ, услуг выполняемый в счет платы за социальный найм признается по мере готовности выполненных работ на основании актов.

В составе прочих доходов Общества признаются:

- доходы от предоставления имущества в аренду;
- доходы от продажи ТМЦ;
- доходы от начисления пеней;
- другие доходы.

## 7. Признание расходов

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг включает расходы, связанные с оказанием жилищно-коммунальных услуг потребителям многоквартирных домов.

Управленческие расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе прочих расходов учитываются:

- услуги банков;
- судебные расходы;
- начисление резервов по сомнительным долгам;
- себестоимость проданных ТМЦ;

- материальный ущерб
- другие расходы.

### III. Раскрытие существенных показателей

#### 1. Основные средства

Обществом были заключены договора аренды с Комитетом по управлению имуществом. Арендованное имущество включает в себя гаражи общей площадью 771,7 кв. м., мастерские ЖЭУ площадью 140 кв. м и прочее имущество. Арендованные основные средства показаны в пояснениях № 2.4. Сумма арендной платы в 2015г. составила 1130 тыс.руб, в 2014г. - 1075 тыс. руб.

#### 2. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2015 составила сумму 185 738 тыс. руб. (на 31.12.14-218 059 тыс.руб, на 2013г – 211 676 тыс.руб) в том числе задолженность населения за оказанные услуги составила на 31.12.2015 – 180 912 тыс. руб.( на 31.12.2014 – 211 676 тыс.руб., на 31.12.13 – 207 988 тыс. руб. Учет расчетов с населением, в т.ч. ведение лицевых счетов, предъявление единого платежного документа, осуществляется ООО «Шатурский ЕРКЦ». Аналитическая структура дебиторской задолженности Общества, отраженной в строке 1230 бухгалтерского баланса, выглядит следующим образом:

| Наименование   | тыс. руб.      |                |                |
|--|----------------|----------------|----------------|
|  | На 31.12.2015  | На 31.12.2014  | На 31.12.2013  |
| Физические лица (ООО «Шатурский ЕРКЦ»)                             | 180 912        | 213 230        | 203 286        |
| Расчеты с бюджетом   | 327            | 517            | 3 210          |
| МУЗ Шатурская центральная районная больница                        | 171            | 122            | 411            |
| МКУ Централизованная библиотечная система                          | 108            | -              | -              |
| ООО «Бета Эстейт»  | 107            | -              | -              |
| МУ «Комплексный молодежный центр»                                  | 74             | -              | 78             |
| ООО «ПТКП «Динара»   | 49             | 227            | 166            |
| ЗАО «Шатурский «Клебокомбинат»                                     | -              | 216            | -              |
| ООО «Торг-Инвест»  | 38             | 164            | -              |
| МУ «Централизованная бухгалтерия Шатурского муниципального района» | 27             | 24             | 23             |
| ООО «Копейка-М.О.»   | -              | -              | 85             |
| ООО «Копейка Москва»   | -              | -              | 35             |
| Прочие   | 3925           | 3 559          | 4 382          |
| <b>Итого</b>   | <b>185 738</b> | <b>218 059</b> | <b>211 676</b> |

Структура дебиторской задолженности населения по месяцам возникновения представлена в таблице:

4

тыс. руб.

| Месяц             | На 31.12.2015  |                                |                      | На 31.12.2014  |                                |                      | На 31.12.2013  |                                |                      |
|-------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|
|                   | Сумма          | Процент в общей сумме задолжит | Кол-во мес-ц. неопл. | Сумма          | Процент в общей сумме задолжит | Кол-во мес-ц. неопл. | Сумма          | Процент в общей сумме задолжит | Кол-во мес-ц. неопл. |
| Декабрь           | 31 579         | 17%                            | -                    | 48 083         | 20%                            | -                    | 30 018         | 14%                            | -                    |
| Ноябрь            | 8 585          | 5%                             | 1                    | 13 138         | 6%                             | 1                    | 12 639         | 6%                             | 1                    |
| Октябрь           | 5 041          | 3%                             | 2                    | 7 300          | 3%                             | 2                    | 6 114          | 3%                             | 2                    |
| Сентябрь          | 4 090          | 2%                             | 3                    | 5 310          | 2%                             | 3                    | 4 283          | 2%                             | 3                    |
| Август            | 2 687          | 1%                             | 4                    | 4 932          | 2%                             | 4                    | 3 302          | 2%                             | 4                    |
| Июль              | 3 218          | 2%                             | 5                    | 4 222          | 2%                             | 5                    | 3 651          | 2%                             | 5                    |
| Июнь              | 2 476          | 1%                             | 6                    | 3 250          | 1%                             | 6                    | 3 095          | 1%                             | 6                    |
| Май               | 2 243          | 1%                             | 7                    | 2 613          | 1%                             | 7                    | 3 287          | 2%                             | 7                    |
| Апрель            | 2 918          | 2%                             | 8                    | 2 507          | 1%                             | 8                    | 2 821          | 1%                             | 8                    |
| Март              | 1 622          | 1%                             | 9                    | 2 925          | 1%                             | 9                    | 2 409          | 1%                             | 9                    |
| Февраль           | 2 642          | 1%                             | 10                   | 3 87           | 1%                             | 10                   | 2 306          | 1%                             | 10                   |
| Январь и ранее    | 113 881        | 63%                            | >11                  | 125 863        | 58%                            | >11                  | 134 063        | 64%                            | >11                  |
| <b>Итого долг</b> | <b>180 912</b> | <b>100%</b>                    |                      | <b>213 230</b> | <b>100%</b>                    |                      | <b>207 988</b> | <b>100%</b>                    |                      |

Обществом проводится работа по взысканию задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг с собственников и нанимателей жилья. При образовании задолженности более трех-четырех месяцев подается заявления мировому судье о вынесении судебного приказа о взыскании задолженности. В случае неисполнения должником обязательства добровольно судебное постановление передается на принудительное исполнение судебному приставу-исполнителю. При образовании задолженности более шести месяцев Обществом подается иски о взыскании задолженности по основаниям ст. 90 ЖК РФ.

В отношении дебиторской задолженности, неоплаченной на 01.01. 2015 году, Обществом было подано 1 097 заявления в суд на взыскание задолженности на 3 288 граждан-должников на сумму 48 158 тыс.руб. Получено 1 042 судебных постановлений( на 3178 граждан-должников) о взыскании задолженности на сумму 45 750 тыс. руб., добровольно исполнено должниками 198 судебных постановлений на сумму 4 129 тыс. руб. принудительно взыскано службой судебных приставов исполнителей с граждан-должников задолженности на сумму 16 585 тыс. руб. (в 2014 году – 6 102 тыс. руб.)

Расходы по взысканию задолженности за отчетный год составили 1 330 тыс. руб. (за 2014 г. – 1269 тыс. руб.), Получено пеней, возмещение государственной пошлины на сумму 1 911 тыс. руб. (за 2014г. – 834 тыс. руб.).

Резерв по сомнительной задолженности по состоянию на 31.12.2015 составил 3 634 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2014 – 5 315 тыс.руб.).

5

| Месяц             | На 31.12.2014  |                                |                      | На 31.12.2014  |                                |                      | На 31.12.2013  |                                |                      |
|-------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|----------------|--------------------------------|----------------------|
|                   | Сумма          | Процент в общей сумме задолжит | Кол-во мес-ц. неопл. | Сумма          | Процент в общей сумме задолжит | Кол-во мес-ц. неопл. | Сумма          | Процент в общей сумме задолжит | Кол-во мес-ц. неопл. |
| Декабрь           | 31 579         | 17%                            | -                    | 48 083         | 20%                            | -                    | 30 018         | 14%                            | -                    |
| Ноябрь            | 8 585          | 5%                             | 1                    | 13 138         | 6%                             | 1                    | 12 639         | 6%                             | 1                    |
| Октябрь           | 5 041          | 3%                             | 2                    | 7 300          | 3%                             | 2                    | 6 114          | 3%                             | 2                    |
| Сентябрь          | 4 090          | 2%                             | 3                    | 5 310          | 2%                             | 3                    | 4 283          | 2%                             | 3                    |
| Август            | 2 687          | 1%                             | 4                    | 4 932          | 2%                             | 4                    | 3 302          | 2%                             | 4                    |
| Июль              | 3 218          | 2%                             | 5                    | 4 222          | 2%                             | 5                    | 3 651          | 2%                             | 5                    |
| Июнь              | 2 476          | 1%                             | 6                    | 3 250          | 1%                             | 6                    | 3 095          | 1%                             | 6                    |
| Май               | 2 243          | 1%                             | 7                    | 2 613          | 1%                             | 7                    | 3 287          | 2%                             | 7                    |
| Апрель            | 2 918          | 2%                             | 8                    | 2 507          | 1%                             | 8                    | 2 821          | 1%                             | 8                    |
| Март              | 1 622          | 1%                             | 9                    | 2 925          | 1%                             | 9                    | 2 409          | 1%                             | 9                    |
| Февраль           | 2 642          | 1%                             | 10                   | 3 87           | 1%                             | 10                   | 2 306          | 1%                             | 10                   |
| Январь и ранее    | 113 881        | 63%                            | >11                  | 125 863        | 58%                            | >11                  | 134 063        | 64%                            | >11                  |
| <b>Итого долг</b> | <b>180 912</b> | <b>100%</b>                    |                      | <b>213 230</b> | <b>100%</b>                    |                      | <b>207 988</b> | <b>100%</b>                    |                      |

Обществом проводится работа по взысканию задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг с собственников и нанимателей жилья. При образовании задолженности более трех-четырех месяцев подается заявления мировому судье о вынесении судебного приказа о взыскании задолженности. В случае неисполнения должником обязательства добровольно судебное постановление передается на принудительное исполнение судебному приставу-исполнителю. При образовании задолженности более шести месяцев Обществом подается иски о взыскании задолженности по основаниям ст. 90 ЖК РФ.

В отношении дебиторской задолженности, неоплаченной на 01.01. 2015 году, Обществом было подано 1 097 заявления в суд на взыскание задолженности на 3 288 граждан-должников на сумму 48 158 тыс.руб. Получено 1 042 судебных постановлений( на 3178 граждан-должников) о взыскании задолженности на сумму 45 750 тыс. руб., добровольно исполнено должниками 198 судебных постановлений на сумму 4 129 тыс. руб. принудительно взыскано службой судебных приставов исполнителей с граждан-должников задолженности на сумму 16 585 тыс. руб. (в 2014 году – 6 102 тыс. руб.)

Расходы по взысканию задолженности за отчетный год составили 1 330 тыс. руб. (за 2014 г. – 1269 тыс. руб.), Получено пеней, возмещение государственной пошлины на сумму 1 911 тыс. руб. (за 2014г. – 834 тыс. руб.).

Резерв по сомнительной задолженности по состоянию на 31.12.2015 составил 3 634 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2014 – 5 315 тыс.руб.).

5

Структура кредиторской задолженности Общества, отраженной в строке 1520 бухгалтерского баланса, выглядит следующим образом:

| Наименование                                | тыс. руб.      |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|
|   | На 31.12.2015  | На 31.12.2014  | На 31.12.2013  |
| ООО «Теплоинвест»                           | 66 958         | 10 287         | 2 299          |
| ООО «Шатурский Водоканал»                   | 22 880         | 5 997          | 2 857          |
| ООО «Авангард»                              | 18 914         | -              | -              |
| ООО «СМУ-5»                                 | 14 082         | 11 037         | 3 108          |
| Расчеты с бюджетом                          | 13 708         | 11 811         | 10 843         |
| Расчеты с персоналом                        | 6 551          | 8 186          | 6 914          |
| Филиал «Шатурская ГРЭС» ОАО «Э.О.Н. Россия» | 4 282          | -              | -              |
| МУП «Шатурское ПТО ГХ                       | 4 177          | 6 343          | 7 992          |
| Кривандинское МУЖКП                         | 3 258          | 5 241          | 6 470          |
| Переплата населения за комм. услуги         | 2 892          | 2 516          | 2 493          |
| Туголеское МУЖКП                            | 2 242          | 3 120          | 4 748          |
| Мишеронское МУЖКП                           | 2 242          | 2 561          | 3 054          |
| ИП Гоголев                                  | 1 955          | -              | -              |
| Динтровское МУЖКП                           | 1 391          | 1 834          | 2 381          |
| ОАО «Шатурские районные коммунальные сети»  | 1 069          | 1 550          | 1 449          |
| ООО «Черустинские КС»                       | 147            | 208            | 4 915          |
| ОАО «Политон-сервис»                        | -              | 2 905          | 4 997          |
| ОАО «Двинтровское»                          | -              | 4 612          | 6 300          |
| ОАО «Мишеронское                            | -              | -              | 7 005          |
| ООО «Спектрострой»                          | -              | -              | 6 754          |
| ОАО «Водоканал Московской области»          | -              | 113 547        | 98 333         |
| Тувошинское МУЖКП                           | -              | 1 569          | 4 065          |
| ОАО «Туголеские коммунальные сети           | -              | 417            | 5 091          |
| Прочие                                      | 5 812          | 9 593          | 3 333          |
| <b>Итого</b>                                | <b>172 647</b> | <b>203 334</b> | <b>195 401</b> |

#### 3. Капитал, дивиденды

По состоянию на 31.12.2015 уставный капитал Общества полностью оплачен. В соответствии с учредительным договором уставный капитал оплачивался в следующем порядке:

- ООО «Теплоблаг» оплатил принадлежащие ему 16 473 000 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 16 473 тыс. руб. путем перечисления денежных средств на расчетный счет Общества.
- Администрация Шатурского муниципального района оплатила принадлежащие ей 15 827 000 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 15 827 тыс. руб. путем передачи имущества в виде административного здания со столовой, расположенного по адресу: Московская область, г. Шатура, Конный проезд, д.4. Денежная оценка указанного имущества была утверждена общим собранием учредителей Общества 25.03.2008.

6

В отчетном периоде акционерам Общества были выплачены дивиденды по результатам 2014г в сумме 688 тыс.руб. В 2014г. были сделаны отчисления в резервный фонд в сумме 36 тыс.руб., размер которого на 31.12.15г составляет 185 тыс.руб.

#### 4. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы отражены в строке 1210 баланса  
Расшифровка материально-производственных запасов по видам

| Наименование                             | тыс.руб.         |                  |                  |
|--|------------------|------------------|------------------|
|  | На<br>31.12.2015 | На<br>31.12.2014 | На<br>31.12.2013 |
| Сырье и материалы                        | 4 046            | 3 430            | 3 277            |
| Инвентарь и хозяйственные принадлежности | 696              | 852              | 230              |
| Итого                                    | 4 742            | 4 282            | 3 507            |

По состоянию на 31.12.2015 резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался из-за отсутствия материально-производственных запасов, которые морально устарели, частично потеряли свое первоначальное качество или возможная цена продажи которых ниже их фактической себестоимости.

#### 5. Денежные средства и денежные эквиваленты

| Наименование платежей | тыс.руб.         |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
|                       | На<br>31.12.2014 | На<br>31.12.2014 |
| Расчетные счета       | 3 512            | 6 312            |
| Переводы в пути       | 2 267            | -                |
| Касса организации     | 20               | 22               |
| Итого                 | 5 799            | 6 334            |

#### 5. Налоги

##### Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость (НДС) по проданным товарам, услугам, работам начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) товаров, выполнения работ, оказания услуг. Сумма НДС по проданным в отчетном году товарам, работам, услугам составила 162 770 тыс. руб. (149 096 тыс. руб. в 2014 г.). НДС по приобретенным ценностям составил 113 215 тыс. руб. (107 969 тыс. руб. в 2014 г.), НДС по приобретенным ценностям, товарам, работам, услугам, принятый к вычету в отчетном периоде, составил 118 494 тыс.руб.(110 060 тыс.руб. в 2014г.)

##### Налог на прибыль

Сумма налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли (сумма условного расхода по налогу на прибыль) за отчетный год составила 66 тыс. руб. (в 2014 г. - условный расход в сумме 211 тыс. руб.)  
В отчетном году сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 124 тыс. руб. (в 2014 г. - 115 тыс. руб.)

7

Указанные постоянные разницы связаны с различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении следующих доходов и расходов:

| Наименование          | тыс. руб. |         |
|-----------------------|-----------|---------|
|                       | 2015 г.   | 2014 г. |
| Профизнос 0,15%       | 45        | 40      |
| Членские взносы в СРО | 29        | 29      |
| Штраф                 | 20        | 28      |
| Материальная помощь   | 30        | 18      |
| Итого                 | 124       | 115     |

В 2015 году налог на прибыль за счет влияния на него постоянных разниц увеличился на 124 тыс. руб. по сравнению с условным расходом по налогу на прибыль в сумме 66 тыс. руб. (в 2014 г. налог на прибыль увеличился на 115 тыс. руб. по сравнению с условным расходом по налогу на прибыль в сумме 211 тыс. рублей).

В 2014 году в уменьшение налога на прибыль отчетного года были списаны отложенные налоговые активы в сумме 5 тыс. руб., в 2014 г. - в сумме 2 тыс. руб.

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль за 2015 г. составила 950527 тыс. руб. (в 2014 г. - 1631 тыс. руб.)

##### Прочие налоги и сборы

В расходы по обычным видам деятельности включены прочие налоги и сборы в сумме 351 тыс. руб. (в 2014 г. - 425 тыс. руб.). На расходы по обычным видам деятельности отнесены следующие налоги:  
Налог на имущество - 287 тыс. руб. в 2015 г. (в 2014 г. - 372 тыс. руб.)  
Транспортный налог - 64 тыс. руб. в 2015 г. (в 2014 г. - 53 тыс. руб.)

#### 6. Доходы и расходы по обычным видам деятельности

В 2015 году при расчетах с гражданами по договорам управления жилищным фондом Обществом применялись ставки оплаты за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей и собственников жилых помещений, утвержденные решением Совета депутатов Шатурского муниципального района Московской области от 17.12.2014 №6/4, №6/11 от 24.06.2015г №12/12 от 29.07.2015г

Расшифровка выручки по видам деятельности:

| Вид деятельности                                  | тыс.руб. |         |
|---|----------|---------|
|   | 2015 г.  | 2014 г. |
| Коммунальные услуги населению и юридическим лицам | 604 985  | 554 755 |
| Услуги по техническому содержанию жилищного фонда | 243 219  | 234 985 |
| Прочие  | 20 048   | 25 717  |
| Итого   | 868 252  | 815 815 |

Затраты на приобретение и использование энергетических ресурсов представлены в таблице ниже

8

| Вид энергетического ресурса | тыс.руб.     |                               |              |                               |
|-----------------------------|--------------|-------------------------------|--------------|-------------------------------|
|                             | 2015 г.      |                               | 2014 г.      |                               |
|                             | Приобретение | Использование на произв. цели | Приобретение | Использование на произв. цели |
| ЭНЕРГИЯ, в т.ч.             | 409 185      | 392 997                       | 401 766      | 8 769                         |
| -электрическая              | 9 839        | -                             | 8 504        | 8 504                         |
| -тепловая                   | 399 346      | 392 997                       | 393 262      | 265                           |

#### 7. Прочие доходы и расходы

| Наименование  | тыс.руб.       |               |
|---|----------------|---------------|
|   | 2015 г.        | 2014 г.       |
| <b>Прочие доходы, всего</b>   | <b>131 034</b> | <b>15 062</b> |
| в том числе   |                |               |
| Доходы от реализации прав в рамках осуществления финансовых услуг             | 99 577         | 11 082        |
| Доходы в виде восстановленного резерва  | 5 245          | 75            |
| Госпошлина, пени  | 1 127          | 707           |
| Доходы от предоставления имущества в аренду                                   | 742            | 728           |
| Доходы от продажи ТМЦ   | 82             | 13            |
| Доходы связанные с реализацией основных средств                               | 34             | 47            |
| Прочие  | 24 227         | 2 410         |
| <b>Прочие расходы, всего</b>  | <b>109 773</b> | <b>21 766</b> |
| в том числе:  |                |               |
| Расходы связанные с реализацией прав требования как оказания финансовых услуг | 99 577         | 11 082        |
| Резерв по сомнительным долгам   | 5 987          | 7 320         |
| Налоги  | 1 000          | 1 269         |
| Услуги банков, комиссионное вознаграждение                                    | 398            | 458           |
| Выплаты профкозу  | 229            | 217           |
| Материальный ущерб  | 169            | 897           |
| Материальная помощь работникам  | 149            | 90            |
| Судебные расходы  | 102            | -             |
| Штраф (адм.наказание)   | 98             | 16            |
| Себестоимость проданных ТМЦ   | 68             | 13            |
| Расходы на имущество, сдаваемое в аренду                                      | 50             | 58            |
| Расходы связанные с реализацией основных средств                              | 12             | 60            |
| Прочие  | 1 934          | 286           |

#### 8. Связанные стороны

В течение отчетного периода Общество осуществляло операции со следующими связанными сторонами:

9

| Наименование компании  | Характер отношений                            |
|--|---|
| ОАО «Э.ОН Россия» (Филиал «Шатурская ГРЭС»)                        | Контроль, значительное влияние                |
| Администрация Шатурского муниципального района                     | Значительное влияние                          |
| МУП «Шатурское ПТО ГХ»   | Под контролем Администрации Шатурского Района |
| Туголеское МУЖКП   | Под контролем Администрации Шатурского Района |
| Дмитровское МУЖКП  | Под контролем Администрации Шатурского Района |
| Мишерское МУЖКП  | Под контролем Администрации Шатурского Района |
| Кривандинское МУЖКП  | Под контролем Администрации Шатурского Района |
| МУ «Централизованная бухгалтерия Шатурского муниципального района» | Под контролем Администрации Шатурского Района |

Расшифровка дебиторской задолженности по связанным сторонам (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) по стр.1230 баланса

| № | Наименование связанной стороны                                     | тыс.руб.         |                  |                  |
|---|--|------------------|------------------|------------------|
|   |  | На<br>31.12.2015 | На<br>31.12.2014 | На<br>31.12.2013 |
| 1 | МУ «Комплексный молодежный центр»                                  | 74               | -                | 78               |
| 2 | МУ «Централизованная бухгалтерия Шатурского муниципального района» | 27               | 24               | 23               |
|   | Итого  | 101              | 24               | 101              |

Кредиторская задолженность связанным сторонам представляет собой требования кредиторов за поставленные коммунальные ресурсы.

Расшифровка кредиторской задолженности по связанным сторонам (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) по строке 1520 баланса:

| № | Наименование связанной стороны              | тыс.руб.         |                  |                  |
|---|---|------------------|------------------|------------------|
|   |   | На<br>31.12.2015 | На<br>31.12.2014 | На<br>31.12.2013 |
| 1 | МУП «Шатурское ПТО ГХ»                      | 4 177            | 6 343            | 7 992            |
| 2 | Кривандинское МУЖКП                         | 3 258            | 5 241            | 6 470            |
| 3 | Туголеское МУЖКП                            | 2 329            | 3 120            | 4 748            |
| 4 | Мишерское МУЖКП                             | 2 242            | 2 561            | 3 054            |
| 5 | Дмитровское МУЖКП                           | 1 391            | 1 834            | 2 381            |
| 6 | ОАО «Э.ОН-Россия» (Филиал «Шатурская ГРЭС») | 4 282            | -                | -                |
|   | Итого                                       | 17 679           | 20 668           | 28 710           |

Продажа готовой продукции и оказание услуг связанным сторонам осуществлялись Обществом по рыночным ценам в 2015 и 2014 гг

10

**Закупки у связанных сторон**

Стоимость приобретенных товаров, продукции, работ, услуг, оказанных связанными сторонами, составила (без НДС)

| №            | Наименование связанной стороны              | тыс. руб.      |                |
|--------------|---|----------------|----------------|
|              |   | 2015 год       | 2014 год       |
| 1            | ОАО «Э.ОН-Россия» (Филиал «Шатурская ГРЭС») | 147829         | 134 108        |
| 2            | МУП «Шатурское ПТО ГХ»                      | 445            | 309            |
| 3            | Кривандинское МУЖКП                         | 249            | 207            |
| 4            | Пустошинское МУЖКП                          | -              | 20             |
| <b>Итого</b> |   | <b>148 523</b> | <b>134 644</b> |

Связанными сторонами реализована тепловая энергия, водоснабжение, водотведение, газоснабжение, оказаны услуги по техническому содержанию жилого фонда в соответствии с заключенными договорами. Продажа тепловой энергии осуществлялась по тарифам, установленным топливно-энергетическим комитетом Московской области. Расчеты производились в рублях.

Информация о денежных выплатах Общества связанным сторонам (без НДС) представлена в таблице

| №            | Наименование связанной стороны              | тыс. руб.      |                |
|--------------|---|----------------|----------------|
|              |   | 2015 год       | 2014 год       |
| 1            | ОАО «Э.ОН-Россия» (Филиал «Шатурская ГРЭС») | 144 246        | 134 443        |
| 2            | МУП «Шатурское ПТО ГХ»                      | 2 280          | 1 707          |
| 3            | Кривандинское МУЖКП                         | 1 930          | 1 248          |
| 4            | Туголеское МУЖКП                            | 681            | 1 308          |
| 5            | Дмитровское МУЖКП                           | 375            | 464            |
| 6            | Мишеронское МУЖКП                           | 269            | 418            |
| 7            | Пустошинское МУЖКП                          | -              | 2 136          |
| <b>Итого</b> |   | <b>149 781</b> | <b>141 724</b> |

**Информация по операциям с основным управленческим персоналом**

К основному управленческому персоналу Общество относит членов Совета директоров, список которых приведен в разделе «Общие сведения» пояснительной записки.

В течение отчетного периода Общество не выплачивало вознаграждения членам Совета директоров, за исключением зарплат и прочих выплат Генеральному директору Общества в общей сумме 1 450 тыс. руб. (в 2014 г. - 1165 тыс. руб.).

**9. Прибыль на акцию**

| Наименование                         | 2015 год   | 2014 год   | 2013 год   |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Количество акций в обращении, шт.    | 32 300 000 | 32 300 000 | 32 300 000 |
| Прибыль отчетного периода, тыс. руб. | 138        | 725        | 554        |
| Прибыль на акцию, руб.               | -          | 0,02       | 0,02       |

Руководитель Общества

Петряева Н.В.

Главный бухгалтер Общества

Воронина Н.А.



11

**Бухгалтерский баланс**

на 31 декабря 2016 г.

| Организация                               | Открытое акционерное общество "Шатурская" | Дата (число, месяц, год) | Коды    |    |    |
|---|---|--------------------------|---------|----|----|
|   |   |                          | 0710001 | 31 | 12 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | по ОКПО                                   | 84339620                 |         |    |    |
| Вид экономической деятельности            | Управление эксплуатацией жилого фонда     | по ОКВЭД                 | 68.32.1 |    |    |
| Организационно-правовая форма             | иная смешанная                            | по ОКФС / ОКФС           | 47      | 49 |    |
| Единица измерения: тыс. руб.              | по ОКЕИ                                   | 384                      |         |    |    |

| Пояснение                     | Наименование показателя      | Код   | тыс. руб.          |                    |                    |
|-------------------------------|------------------------------|-------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                               |                              |       | 31 декабря 2016 г. | 31 декабря 2015 г. | 31 декабря 2014 г. |
| <b>АКТИВ</b>                  |                              |       |                    |                    |                    |
| <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b> |                              |       |                    |                    |                    |
|                               | Основные средства            | 1150  | 14777              | 16212              | 16622              |
|                               | в том числе:                 |       |                    |                    |                    |
|                               | Основные средства в          | 11501 | 14777              | 16212              | 16622              |
|                               | Отложенные налоговые активы  | 1180  | 194                | 194                | 199                |
|                               | Итого по разделу I           | 1100  | 14972              | 16407              | 16821              |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>   |                              |       |                    |                    |                    |
|                               | Заласы                       | 1210  | 4282               | 4742               | 4283               |
|                               | в том числе:                 |       |                    |                    |                    |
|                               | Материалы                    | 12101 | 4282               | 4742               | 4283               |
|                               | Дебиторская задолженность    | 1230  | 23221              | 185738             | 216056             |
|                               | в том числе:                 |       |                    |                    |                    |
|                               | Расчеты с поставщиками и     | 12301 | 630                | 1047               | 614                |
|                               | Расчеты с покупателями и     | 12302 | 227425             | 184384             | 216628             |
|                               | Расчеты по налогам и сборам  | 12303 | 548                | 327                | 517                |
|                               | Расчеты по социальному       | 12304 | 311                | -                  | -                  |
|                               | Расчеты с персоналом по      | 12306 | 29                 | -                  | -                  |
|                               | Расчеты с разными дебиторами | 12308 | 3578               | -                  | -                  |
|                               | Финансовые вложения (за      | 1240  | 7000               | -                  | -                  |
|                               | в том числе:                 |       |                    |                    |                    |
|                               | Депозитные счета             | 12406 | 7300               | -                  | -                  |
|                               | Денежные средства и денежные | 1250  | 6839               | 5570               | 6334               |
|                               | в том числе:                 |       |                    |                    |                    |
|                               | Касса организации            | 12501 | 35                 | 20                 | 22                 |
|                               | Расчетные счета              | 12504 | 4                  | 3512               | 6312               |
|                               | Прочие специальные счета     | 12508 | 2694               | -                  | -                  |
|                               | Переводы в пути              | 12511 | 5707               | 2038               | -                  |
|                               | Прочие оборотные активы      | 1260  | -                  | -                  | -                  |
|                               | Итого по разделу II          | 1200  | 26242              | 196060             | 228676             |
|                               | <b>БАЛАНС</b>                | 1600  | 267214             | 212457             | 245497             |

Форма 0710001 с.2

| Пояснение                         | Наименование показателя             | Код   | тыс. руб.          |                    |                    |
|-----------------------------------|-------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                                   |                                     |       | 31 декабря 2016 г. | 31 декабря 2015 г. | 31 декабря 2014 г. |
| <b>ПАССИВ</b>                     |                                     |       |                    |                    |                    |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>     |                                     |       |                    |                    |                    |
|                                   | Уставный капитал (сбалансированный) | 1310  | 32300              | 32300              | 32300              |
|                                   | Резервный капитал                   | 1360  | 192                | 185                | 149                |
|                                   | в том числе:                        |       |                    |                    |                    |
|                                   | Резервы, образованные в             | 13601 | 192                | 185                | 149                |
|                                   | Резервы, образованные в             | 13602 | -                  | -                  | -                  |
|                                   | Нераспределенная прибыль            | 1370  | 687                | 735                | 1322               |
|                                   | Итого по разделу III                | 1300  | 33159              | 33220              | 33771              |
| <b>ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b> |                                     |       |                    |                    |                    |
|                                   | Отложенные налоговые обязательства  | 1420  | 2                  | 2                  | 7                  |
|                                   | Итого по разделу IV                 | 1400  | 2                  | 2                  | 7                  |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ</b>           |                                     |       |                    |                    |                    |
|                                   | Заемные средства                    | 1510  | 2232               | -                  | -                  |
|                                   | в том числе:                        |       |                    |                    |                    |
|                                   | Кредиторские кредиты                | 15101 | 2232               | -                  | -                  |
|                                   | Кредиторская задолженность          | 1520  | 225299             | 172947             | 203334             |
|                                   | в том числе:                        |       |                    |                    |                    |
|                                   | Расчеты с поставщиками и            | 15201 | 196609             | 146718             | 178001             |
|                                   | Расчеты с покупателями и            | 15202 | 2546               | 2505               | 2516               |
|                                   | Расчеты по налогам и сборам         | 15203 | 10310              | 12553              | 11811              |
|                                   | Расчеты по социальному              | 15204 | 604                | 1186               | 2060               |
|                                   | Расчеты с персоналом по             | 15205 | 6157               | 6651               | 8186               |
|                                   | Расчеты с подотчетными              | 15206 | -                  | -                  | -                  |
|                                   | Задолженность участникам            | 15207 | -                  | -                  | -                  |
|                                   | Расчеты с разными дебиторами        | 15208 | 5077               | 3164               | 760                |
|                                   | Доходы будущих периодов             | 1530  | 2684               | -                  | -                  |
|                                   | в том числе:                        |       |                    |                    |                    |
|                                   | Целевое финансирование              | 15301 | 2684               | -                  | -                  |
|                                   | Оценочные обязательства             | 1540  | 3637               | 6586               | 8385               |
|                                   | Прочие обязательства                | 1550  | -                  | -                  | -                  |
|                                   | Итого по разделу V                  | 1500  | 234692             | 178226             | 211719             |
|                                   | <b>БАЛАНС</b>                       | 1700  | 267214             | 212457             | 245497             |

Руководитель Общества

Петряева Надежда  
Витторова



**Отчет о финансовых результатах**

за период с 1 января по 31 декабря 2016 г.

| Организация                               | Открытое акционерное общество "Шатурская управляющая" | Дата (число, месяц, год) | Коды    |    |    |
|---|---|--------------------------|---------|----|----|
|   |   |                          | 0710002 | 31 | 12 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | по ОКПО   | 84339620                 |         |    |    |
| Вид экономической деятельности            | Управление эксплуатацией жилого фонда                 | по ОКВЭД                 | 68.32.1 |    |    |
| Организационно-правовая форма             | иная смешанная  | по ОКФС / ОКФС           | 47      | 49 |    |
| Единица измерения: тыс. руб.              | по ОКЕИ   | 384                      |         |    |    |

| Пояснение | Наименование показателя             | Код   | тыс. руб.                   |                             |
|-----------|-------------------------------------|-------|-----------------------------|-----------------------------|
|           |                                     |       | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. |
|           | Выручка                             | 2110  | 885290                      | 868252                      |
|           | в том числе:                        |       |                             |                             |
|           | по деятельности с основной системой | 21101 | 885290                      | 868252                      |
|           | по отдельным видам деятельности     | 21102 | -                           | -                           |
|           | Себестоимость продаж                | 2120  | (882887)                    | (889183)                    |
|           | в том числе:                        |       |                             |                             |
|           | по деятельности с основной системой | 21201 | (882887)                    | (889183)                    |
|           | по отдельным видам деятельности     | 21202 | -                           | -                           |
|           | Валовая прибыль (убыток)            | 2100  | 2399                        | (20631)                     |
|           | в том числе:                        |       |                             |                             |
|           | по деятельности с основной системой | 21001 | 2393                        | (20631)                     |
|           | Прибыль (убыток) от продаж          | 2200  | 2393                        | (20631)                     |
|           | в том числе:                        |       |                             |                             |
|           | по деятельности с основной системой | 22001 | 2393                        | (20631)                     |
|           | Прочие доходы                       | 2340  | 12003                       | 131024                      |
|           | в том числе:                        |       |                             |                             |
|           | Доходы, связанные с реализацией     | 23401 | 42                          | 34                          |
|           | Доходы, связанные с реализацией     | 23402 | -                           | -                           |
|           | Доходы, связанные с реализацией     | 23403 | 94                          | 62                          |
|           | Доходы от реализации прав в рамках  | 23404 | -                           | 69977                       |
|           | Доходы по активам, переданным в     | 23406 | 882                         | 742                         |
|           | Доходы в виде возмещения            | 23407 | 9011                        | 5245                        |
|           | Прочие операционные доходы          | 23408 | 994                         | 18474                       |
|           | Штрафы, пени, неустойки к получению | 23409 | -                           | -                           |
|           | Прочие внереализационные доходы     | 23415 | 979                         | 6880                        |
|           | Прочие расходы                      | 2350  | (13770)                     | (109773)                    |
|           | в том числе:                        |       |                             |                             |
|           | Расходы, связанные с участием в     | 23501 | -                           | -                           |
|           | Расходы, связанные с реализацией    | 23503 | -                           | (12)                        |
|           | Расходы, связанные с реализацией    | 23505 | (54)                        | (66)                        |
|           | Расходы, связанные с реализацией    | 23506 | -                           | (967)                       |
|           | Расходы, связанные со сдачей        | 23508 | (38)                        | (66)                        |
|           | Отчисление в оценочные резервы      | 23509 | (10786)                     | (6687)                      |
|           | Расходы на услуги банков            | 23610 | (377)                       | (396)                       |
|           | Прочие операционные расходы         | 23511 | -                           | (1826)                      |

|   |       |        |        |
|---|-------|--------|--------|
| Прочие внереализационные расходы            | 23516 | (1945) | (1855) |
| Прибыль (убыток) до налогообложения         | 2300  | 629    | 330    |
| в том числе:                                |       |        |        |
| по деятельности с основной системой         | 23001 | 629    | 330    |
| Текущий налог на прибыль                    | 2410  | (243)  | (190)  |
| в т.ч. постоянные налоговые                 | 2421  | (118)  | (124)  |
| Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430  | -      | 5      |
| Изменение отложенных налоговых активов      | 2450  | -      | (5)    |
| Прочее                                      | 2460  | -313   | (2)    |
| Штрафные санкции и пени за                  | 24602 | -313   | (2)    |
| Чистая прибыль (убыток)                     | 2400  | 70     | 138    |

Форма 0710002 с.2

| Пояснения | Наименование показателя                                 | Код  | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. |
|-----------|---|------|-----------------------------|-----------------------------|
|           | Результат от переоценки внеоборотных активов            | 2510 | -                           | -                           |
|           | Результат от прочих операций, не указанных в пояснениях | 2520 | -                           | -                           |
|           | Совокупный финансовый результат периода                 | 2500 | 70                          | 138                         |
|           | Справочно   | 2900 | -                           | -                           |
|           | Разводненная прибыль (убыток) на акцию                  | 2510 | -                           | -                           |

Руководитель *Петряева Надежда* (подпись) Викторова (расшифровка подписи)

01 марта 2017 г.



Отчет об изменениях капитала за 2016 г.

Форма по ОКПО 0710003

|   |   |          |            |
|---|---|----------|------------|
| Организация                               | Открытое акционерное общество "Шугурская" | по ОКПО  | 84339620   |
| Идентификационный номер налогоплательщика |   | ИНН      | 5049017890 |
| Вид экономической деятельности            | Управление эксплуатацией жилого фонда     | по ОКВЭД | 68.32.1    |
| Организационно-правовая форма             | форма собственности                       | по ОКФС  | 47 49      |
| Открытое акционерное общество             | иная смешанная                            | по ОКФС  |            |
| Единица измерения                         | тыс руб                                   | по ОКЕИ  | 384        |

1. Движение капитала

| Наименование показателя                 | Код  | Уставный капитал | Собственный вклад выкуплен | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль | Итого |
|---|------|------------------|----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|-------|
| Величина капитала на 31 декабря 2014 г. | 3100 | 32300            | -                          | -                  | 149               | 1322                     | 33771 |
| в том числе:                            |      |                  |                            |                    |                   |                          |       |
| Увеличение капитала - всего:            | 3210 | X                | X                          | X                  | X                 | X                        | 133   |
| в том числе:                            |      |                  |                            |                    |                   |                          |       |
| чистая прибыль                          | 3211 | X                | X                          | X                  | X                 | X                        | 133   |

| Наименование показателя                 | Код  | Уставный капитал | Собственный вклад выкуплен | Добавочный капитал | Резервный капитал | Нераспределенная прибыль | Итого |
|---|------|------------------|----------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|-------|
| Уменьшение капитала - всего:            | 3220 | X                | X                          | X                  | X                 | X                        | (855) |
| в том числе:                            |      |                  |                            |                    |                   |                          |       |
| ликвидация                              | 3222 | X                | X                          | X                  | X                 | X                        | (855) |
| Изменение добавочного капитала          | 3240 | X                | X                          | X                  | X                 | X                        | X     |
| Изменение резервного капитала           | 3240 | X                | X                          | X                  | X                 | X                        | 38    |
| 2015:                                   | 3200 | 32300            | -                          | -                  | 149               | 1322                     | 33220 |
| За 2016 г.                              | 3310 | X                | X                          | X                  | X                 | X                        | 70    |
| Увеличение капитала - всего:            | 3310 | X                | X                          | X                  | X                 | X                        | 70    |
| в том числе:                            |      |                  |                            |                    |                   |                          |       |
| чистая прибыль                          | 3311 | X                | X                          | X                  | X                 | X                        | 70    |
| Уменьшение капитала - всего:            | 3320 | X                | X                          | X                  | X                 | X                        | (131) |
| в том числе:                            |      |                  |                            |                    |                   |                          |       |
| убыток                                  | 3321 | X                | X                          | X                  | X                 | X                        | (131) |
| ликвидация                              | 3322 | X                | X                          | X                  | X                 | X                        | (131) |
| Изменение добавочного капитала          | 3340 | X                | X                          | X                  | X                 | X                        | X     |
| Изменение резервного капитала           | 3340 | X                | X                          | X                  | X                 | X                        | 7     |
| Величина капитала на 31 декабря 2016 г. | 3300 | 32500            | -                          | -                  | 185               | 1392                     | 34077 |

3. Чистые активы

| Наименование показателя | Код  | На 31 декабря 2016 г. | На 31 декабря 2015 г. | На 31 декабря 2014 г. |
|-------------------------|------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Чистые активы           | 3600 | 33156                 | 33220                 | 33771                 |

Руководитель *Петряева Надежда* (подпись) Викторова (расшифровка подписи)

01 марта 2017 г.



Отчет о движении денежных средств за период с 1 Января по 31 Декабря 2016 г.

|   |   |          |            |
|---|---|----------|------------|
| Организация                               | Открытое акционерное общество "Шугурская" | по ОКПО  | 84339620   |
| Идентификационный номер налогоплательщика |   | ИНН      | 5049017890 |
| Вид экономической деятельности            | Управление эксплуатацией жилого фонда     | по ОКВЭД | 68.32.1    |
| Организационно-правовая форма             | форма собственности                       | по ОКФС  | 47 49      |
| Открытое акционерное общество             | иная смешанная                            | по ОКФС  |            |
| Единица измерения                         | тыс руб                                   | по ОКЕИ  | 384        |

| Наименование показателя  | Код  | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. |
|--|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от текущих операций  |      |                             |                             |
| Поступления - всего  | 4110 | 820184                      | 832391                      |
| в том числе:   |      |                             |                             |
| от продаж продукции, товаров, работ и услуг  | 4111 | 818550                      | 825168                      |
| прочие поступления   | 4118 | 1634                        | 7223                        |
| Платежи - всего  | 4120 | (818053)                    | (833104)                    |
| в том числе:   |      |                             |                             |
| поставщиками (подрядчиками) за сырье, материалы, работы, услуги и прочие операции, связанные с производством | 4121 | (828544)                    | (834500)                    |
| налога на прибыль организации  | 4122 | (117183)                    | (122995)                    |
| налога на прибыль организации  | 4124 | (337)                       | (150)                       |
| расчеты по ссудам  | 4125 | (37356)                     | (40864)                     |
| прочие платежи   | 4128 | (32859)                     | (34551)                     |
| Сальдо денежных потоков от текущих операций  | 4100 | 4111                        | 9713                        |
| Денежные потоки от инвестиционных операций   |      |                             |                             |
| Поступления - всего  | 4210 | 50                          | 40                          |
| в том числе:   |      |                             |                             |
| от продажи внеоборотных активов (кроме финансовых активов)   | 4211 | 42                          | 34                          |
| прочие поступления   | 4218 | 8                           | 6                           |
| Платежи - всего  | 4220 | (532)                       | (148)                       |
| в том числе:   |      |                             |                             |
| в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и модернизацией и использованием           | 4221 | (451)                       | (1259)                      |
| прочие платежи   | 4222 | (81)                        | (227)                       |
| Сальдо денежных потоков от инвестиционных операций   | 4200 | (482)                       | (1446)                      |

Форма 0710004 с.2

| Наименование показателя  | Код  | За Январь - Декабрь 2016 г. | За Январь - Декабрь 2015 г. |
|--|------|-----------------------------|-----------------------------|
| Денежные потоки от финансовых операций   |      |                             |                             |
| Поступления - всего  | 4310 | 2684                        | -                           |
| денежная выручка от продажи (уступки)  | 4312 | 2684                        | -                           |
| Платежи - всего  | 4320 | (126)                       | (543)                       |
| на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли и погашению собственных (участников) | 4322 | (122)                       | (643)                       |
| Сальдо денежных потоков от финансовых операций   | 4300 | 2558                        | (643)                       |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на  | 4400 | 6201                        | (2502)                      |
| Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на  | 4500 | 3532                        | 6334                        |
| Изменение величины измененной курса иностранной валюты по отношению к рублю                        | 4490 | (272)                       | (252)                       |

Руководитель *Петряева Надежда* (подпись) Викторова (расшифровка подписи)

01 марта 2017 г.



2.1. Наименование и движение основных средств

| Наименование показателя   | Код  | На начало года |           | Изменения в период |        | На конец периода |        |
|---|------|----------------|-----------|--------------------|--------|------------------|--------|
|   |      | Перенесено     | Поступило | Перенесено         | Выбыло | Перенесено       | Выбыло |
| Средства в виде земельных участков, расположенных на территории, используемых для размещения объектов | 5000 | 2000           | 2000      | 6722               | 1488   | 10000            | 10000  |
| Средства в виде помещений   | 5010 | 1000           | 1000      | 6079               | 1000   | 10000            | 10000  |
| Средства в виде машин и оборудования  | 5020 | 1000           | 1000      | 6079               | 1000   | 10000            | 10000  |
| Средства в виде транспортных средств  | 5030 | 1000           | 1000      | 6079               | 1000   | 10000            | 10000  |
| Средства в виде прочих объектов   | 5040 | 1000           | 1000      | 6079               | 1000   | 10000            | 10000  |
| Денежные средства и эквивалентный интерьер  | 5050 | 1000           | 1000      | 6079               | 1000   | 10000            | 10000  |
| Итого   | 5210 | 10000          | 10000     | 39678              | 4000   | 40000            | 40000  |

2.2. Иные использованные основные средства

| Наименование показателя   | Код  | 31 декабря 2016 г. | 31 декабря 2015 г. |
|---|------|--------------------|--------------------|
| Продаваемые в аренду основные средства, принадлежащие на балансе организации за балансом  | 6200 | -                  | -                  |
| Полученные в аренду основные средства   | 6201 | -                  | -                  |
| Полученные в аренду основные средства   | 6202 | -                  | -                  |
| Полученные в аренду основные средства   | 6203 | -                  | -                  |
| Средства в виде объектов, принадлежащих на праве собственности, приобретенных в результате операций по приобретению и финансированию, переданных на использование | 6204 | -                  | -                  |
| Иные использованные основные средства (долг и прочие)   | 6205 | -                  | -                  |

7. Оценочные обязательства

| Наименование показателя                              | Код  | Остаток на начало года |          | Остаток на конец периода |
|--|------|------------------------|----------|--------------------------|
|  |      | Признано               | Погашено |                          |
| Оценочные обязательства - всего                      | 5700 | 6588                   | 16884    | 3836                     |
| в том числе:   |      |                        |          |                          |
| Оценочные обязательства по неиспользованным отпускам | 5701 | 6588                   | 16884    | 3836                     |

4. Запасы  
4.1 Наличие и движение запасов

| Наименование показателя | Код  | Период     | На начало года |                              | Изменения за период |         |                   |                                    | На конец периода                              |               |
|-------------------------|------|------------|----------------|------------------------------|---------------------|---------|-------------------|------------------------------------|---|---------------|
|                         |      |            | Собственность  | Величина оценочной стоимости | Поступления         | Выбытие | Убыль от списания | Разница между оценочной стоимостью | Оборот запасов по закупочным ценам (в рублях) | Собственность |
| Запасы - всего          | 5400 | За 2016 г. | 4742           | 23828                        | 24288               | -       | X                 | 4282                               | 4742  |               |
| в том числе:            | 5420 | За 2016 г. | 4283           | 27863                        | 27434               | -       | X                 | 4282                               | 4742  |               |
|                         | 5401 | За 2016 г. | 4742           | 23828                        | 24288               | -       | X                 | 4282                               | 4742  |               |
|                         | 5421 | За 2016 г. | 4283           | 27863                        | 27434               | -       | X                 | 4282                               | 4742  |               |

6. Затраты на производство

| Наименование показателя          | Код  | За 2016 г. | За 2015 г. |
|----------------------------------|------|------------|------------|
| Материальные затраты             | 5610 | 700852     | 709909     |
| Расходы на оплату труда          | 5620 | 137428     | 132991     |
| Списания на социальные нужды     | 5630 | 37639      | 39796      |
| Амортизация                      | 5640 | 1967       | 1685       |
| Прочие затраты                   | 5650 | 4701       | 4642       |
| Итого по элементам               | 5660 | 882887     | 889183     |
| Изменение остатков (прирост(-)): | 5670 | -          | -          |
| Изменение остатков               | 5680 | -          | -          |
| Итого расходы по обычным видам   | 5600 | 882887     | 889183     |

5. Дебиторская и кредиторская задолженность  
5.1 Наличие и движение дебиторской задолженности

| Наименование показателя                    | Код  | Период     | На начало года |                              | Изменения за период |         |                   |                                    | На конец периода  |               |
|--|------|------------|----------------|------------------------------|---------------------|---------|-------------------|------------------------------------|---|---------------|
|  |      |            | Собственность  | Величина оценочной стоимости | Поступления         | Выбытие | Убыль от списания | Разница между оценочной стоимостью | Оборот дебиторской задолженности по закупочным ценам (в рублях) | Собственность |
| Дебиторская задолженность - всего          | 5800 | За 2016 г. | 10000          | 10000                        | 10000               | -       | -                 | 10000                              | 10000   |               |
| в том числе:                               |      |            |                |                              |                     |         |                   |                                    |   |               |
| Дебиторская задолженность по обычным видам | 5801 | За 2016 г. | 10000          | 10000                        | 10000               | -       | -                 | 10000                              | 10000   |               |

5.2 Наличие и движение кредиторской задолженности

| Наименование показателя                     | Код  | Период     | На начало года |                              | Изменения за период |         |                   |                                    | На конец периода   |               |
|---|------|------------|----------------|------------------------------|---------------------|---------|-------------------|------------------------------------|--|---------------|
|   |      |            | Собственность  | Величина оценочной стоимости | Поступления         | Выбытие | Убыль от списания | Разница между оценочной стоимостью | Оборот кредиторской задолженности по закупочным ценам (в рублях) | Собственность |
| Кредиторская задолженность - всего          | 5900 | За 2016 г. | 10000          | 10000                        | 10000               | -       | -                 | 10000                              | 10000  |               |
| в том числе:                                |      |            |                |                              |                     |         |                   |                                    |  |               |
| Кредиторская задолженность по обычным видам | 5901 | За 2016 г. | 10000          | 10000                        | 10000               | -       | -                 | 10000                              | 10000  |               |

## ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### I. Общие сведения

Открытое акционерное общество «Шатурская управляющая компания» (далее - Общество) внесено в государственный реестр юридических лиц 31.03.2008 за ОГРН 1085049000189, ИНН 5049017580, КПП 504901001.

Общество зарегистрировано по адресу: 140700, РФ, Московская обл., р-н Шатурский, г. Шатура, проезд Коный, д. 4.

Основным видом деятельности Общества является управление эксплуатацией жилого фонда (код ОКВЭД – 68.32.1).

Акционерами Общества являются:

- ПАО «ЮНИПРО» - принадлежит 51% акций;
- Администрация Шатурского муниципального района - принадлежит 49% акций.

Среднесписочная численность персонала Общества по состоянию за 2016 год составила - 506 человек, за 2015 год - 492 человек. Увеличение численности произошло за счет увеличения объема выполняемых работ собственными силами.

Исполнительный орган Общества - Генеральный директор в лице Петряевой Надежды Викторовны.

В состав Совета директоров Общества входят:

| № | Фамилия, имя, отчество          | Занимаемая должность  |
|---|---------------------------------|---|
| 1 | Жуковский Андрей Николаевич     | Заместитель генерального директора ПАО «ЮНИПРО» по энергорынкам, Председатель Совета директоров |
| 2 | Кандалинцева Наталья Васильевна | Начальник Управления договоров и расчетов ПАО «ЮНИПРО»  |
| 3 | Бакурин Сергей Федорович        | Генеральный директор филиала «Шатурская ГРЭС» «ПАО «ЮНИПРО»                                     |
| 4 | Мозгалова Ирина Алексеевна      | Заместитель главы Шатурского муниципального района  |
| 5 | Петряева Надежда Викторовна     | Генеральный директор ОАО «Шатурская управляющая компания»                                       |

Состав ревизионной комиссии:

| № | Фамилия, имя, отчество   | Занимаемая должность   |
|---|--------------------------|--|
| 1 | Асеев Алексей Сергеевич  | Директор департамента внутреннего аудита ООО «Э.ОН Раша».  |
| 2 | Кочулаева Алла Юрьевна   | Начальник управления учета и отчетности ПАО «ЮНИПРО»   |
| 3 | Ежов Владимир Михайлович | Директор муниципального унитарного предприятия Шатурского района «Управление капитального строительства» |

Дебиторская задолженность покупателей учитывается в сумме оказанных услуг, выполненных работ. Создается резерв по сомнительным долгам населения. В резерв включается 3,6 % от общей суммы задолженности населения, за исключением суммы задолженности за декабрь 2016г., которая будет предъявлена к оплате в январе 2017г.

### 5. Уставный капитал

Уставный капитал отражен в сумме номинальной стоимости обыкновенных акций. Величина уставного капитала соответствует установленной в уставе Общества сумме. Общество создает Резервный фонд в размере 5% от уставного капитала, в соответствии с п.1 ст.35 Закона № 208 – ФЗ «Об акционерных обществах». Размер обязательных ежегодных отчислений в резервный фонд составляет 5% от чистой прибыли до достижения резервным фондом установленного размера - 1615 тыс.руб. На 31.12.15г резервный капитал сформирован в сумме 192 тыс.руб

### 6. Оценочные обязательства

Оценочное обязательство в виде резерва на оплату отпусков определяется на последний день каждого квартала, исходя из количества неиспользованных дней отпуска, среднего заработка и среднего числа календарных дней в месяце (29,4).

### 6. Признание доходов

Доходы от реализации услуг, работ по содержанию и текущему ремонту жилищного фонда, жилищно-коммунальных услуг по договору управления жилищным фондом признаются ежемесячно в размере 1/12 годовой стоимости жилищно-коммунальных услуг. При наличии квартирных приборов учета расчеты за соответствующие коммунальные ресурсы осуществляются по фактическим показаниям приборов. Доход от реализации работ, услуг выполняемый в счет платы за социальный найм признаётся по мере готовности выполненных работ на основании актов.

В составе прочих доходов Общества признаются:

- доходы от предоставления имущества в аренду;
- доходы от продажи ТМЦ;
- доходы от начисления пеней;
- другие доходы.

### 7. Признание расходов

Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг включает расходы, связанные с оказанием жилищно-коммунальных услуг потребителям многоквартирных домов.

Управленческие расходы ежемесячно признаются в качестве расходов по обычным видам деятельности в полном размере.

В составе прочих расходов учитываются:

- услуги банков;
- судебные расходы;
- начисление резервов по сомнительным долгам;
- себестоимость проданных ТМЦ;
- материальный ущерб

3

## II. Учетная политика

Настоящий бухгалтерский отчет Общества подготовлен на основе следующей учетной политики.

### 1. Основа составления

Бухгалтерский отчет Общества организован исходя из действующих в Российской Федерации правил бухгалтерского учета и отчетности, установленных Законом РФ "О бухгалтерском учете" № 402-ФЗ от 06.12.11 и положений по ведению бухгалтерского учета (ПБУ).

Активы Общества оценены в отчетности по фактическим затратам на их приобретение, за исключением основных средств, по которым начисляется амортизация, а также изменены оценочные значения.

### 2. Основные средства

В составе основных средств отражены здания, машины, оборудование, транспортные средства и другие соответствующие объекты со сроком полезного использования более 12 месяцев.

Приобретенные объекты с первоначальной стоимостью до 40 тыс. руб. за единицу учитываются в составе материально-производственных запасов.

В отчетности основные средства показаны по первоначальной стоимости за минусом сумм амортизации, накопленной за все время эксплуатации.

Амортизация по объектам основных средств производится линейным способом (как в бухгалтерском, так и в налоговом учете), исходя из сроков полезного использования этих объектов, определенных в соответствии с Классификацией основных средств, включаемых в амортизационные группы, утвержденной Постановлением Правительства РФ от 01.01.2002 № 1. Принятые Обществом сроки полезного использования приведены ниже:

| Группа основных средств                    | Срок полезного использования (число лет) |
|--|--|
| Здание                                     | 30                                       |
| Производственный и хозяйственный инвентарь | 2-7                                      |
| Машины и оборудование                      | 3-10                                     |
| Транспортные средства                      | 5-7                                      |
| Прочие                                     | 7-10                                     |

### 3. Материально-производственные запасы

Материально-производственные запасы оценены в сумме фактических затрат на приобретение. В отчетном периоде Общество осуществляло списание стоимости материально-производственных запасов по способу средней себестоимости.

### 4. Задолженность покупателей и заказчиков

2

- другие расходы.

## III. Раскрытие существенных показателей

### 1. Основные средства

Обществом были заключены договора аренды с Комитетом по управлению имуществом. Арендное имущество включает в себя гаражи общей площадью 771,7 кв. м., мастерские ЖЭУ площадью 140 кв. м и прочее имущество. Арендные основные средства показаны в пояснениях № 2.4. Сумма арендной платы в 2016г. составила 1130 тыс.руб., в 2015г. - 1130 тыс.руб.

### 2. Дебиторская и кредиторская задолженность

Дебиторская задолженность по состоянию на 31.12.2016 составила сумму 232 521 тыс.руб. ( на 31.12.15-185 738 тыс.руб, на 2014г – 218 059 тыс.руб) в том числе задолженность населения за оказанные услуги составила на 31.12.2016 – 227 328 тыс.руб. ( на 31.12.2015 – 180 912 тыс.руб., на 31.12.14 – 211 676 тыс.руб. Учет расчетов с населением, в т.ч. ведение лицевых счетов, предъявление единого платежного документа, осуществляется ООО «Шатурский ЕРКЦ».

Аналитическая структура дебиторской задолженности Общества, отраженной в строке 1230 бухгалтерского баланса, выглядит следующим образом:

| Наименование   | На 31.12.2016 | На 31.12.2015 | На 31.12.2014 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Физические лица (ООО «Шатурский ЕРКЦ»)                             | 227 328       | 180 912       | 213 230       |
| Расчеты с бюджетом   | 548           | 327           | 517           |
| ГБУЗ Шатурская центральная районная больница                       | 430           | 171           | 122           |
| ООО «Бета Эстейн»  | 222           | 107           | -             |
| МБУК Централизованная библиотечная система                         | 194           | 108           | -             |
| ООО «Копейка-М.О.»   | 61            | -             | -             |
| ООО «Копейка Москва»   | 56            | -             | -             |
| ООО «НТКП «Дина»   | 46            | 49            | 227           |
| ООО «Тор-Инвест»   | 46            | 38            | 164           |
| МБУ «Комплексный молодежный центр»                                 | 43            | 74            | -             |
| МУ «Централизованная бухгалтерия Шатурского муниципального района» | 28            | 27            | 24            |
| ЗАО «Шатурский хлебокомбинат»                                      | -             | -             | 216           |
| Прочие   | 3 511         | 3 925         | 3 559         |
| Итого  | 232 521       | 185 738       | 218 059       |

Структура дебиторской задолженности населения по месяцам возникновения представлена в таблице:

4

тыс. руб.

| Месяц          | На 31.12.2016 |                                 |                      | На 31.12.2015 |                                 |                      | На 31.12.2014 |                                 |                      |
|----------------|---------------|---------------------------------|----------------------|---------------|---------------------------------|----------------------|---------------|---------------------------------|----------------------|
|                | Сумма         | Процент в общей сумме задолж-ти | Кол-во мес-ц. неопл. | Сумма         | Процент в общей сумме задолж-ти | Кол-во мес-ц. неопл. | Сумма         | Процент в общей сумме задолж-ти | Кол-во мес-ц. неопл. |
| Декабрь        | 44 593        | 20 %                            | -                    | 31 579        | 17%                             | -                    | 48 083        | 20%                             | -                    |
| Ноябрь         | 5 725         | 3 %                             | 1                    | 8 585         | 5%                              | 1                    | 13 138        | 6%                              | 1                    |
| Октябрь        | 4 725         | 2%                              | 2                    | 5 041         | 3%                              | 2                    | 7 300         | 3%                              | 2                    |
| Сентябрь       | 4 058         | 2%                              | 3                    | 4 090         | 2%                              | 3                    | 5 310         | 2%                              | 3                    |
| Август         | 3 091         | 1%                              | 4                    | 2 687         | 1%                              | 4                    | 4 932         | 2%                              | 4                    |
| Июль           | 3 213         | 1%                              | 5                    | 3 218         | 2%                              | 5                    | 4 222         | 2%                              | 5                    |
| Июнь           | 3 341         | 1%                              | 6                    | 2 476         | 1%                              | 6                    | 3 250         | 1%                              | 6                    |
| Май            | 2 659         | 1%                              | 7                    | 2 243         | 1%                              | 7                    | 2 613         | 1%                              | 7                    |
| Апрель         | 2 810         | 1%                              | 8                    | 2 918         | 2%                              | 8                    | 2 507         | 1%                              | 8                    |
| Март           | 3 262         | 1%                              | 9                    | 1 622         | 1%                              | 9                    | 2 925         | 1%                              | 9                    |
| Февраль        | 3 100         | 1%                              | 10                   | 2 642         | 1%                              | 10                   | 387           | 1%                              | 10                   |
| Январь и ранее | 146 751       | 65%                             | >11                  | 113 881       | 63%                             | >11                  | 125 863       | 58%                             | >11                  |
| Итого          | 227 328       | 100%                            |                      | 180 912       | 100%                            |                      | 213230        | 100%                            |                      |

Обществом проводится работа по взысканию задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг с собственников и нанимателей жилья. При образовании задолженности более трех-четырех месяцев подаются заявления мировому судье о вынесении судебного приказа о взыскании задолженности. В случае неисполнения должником обязательства добровольно судебное постановление передается на принудительное исполнение судебному приставу-исполнителю. При образовании задолженности более шести месяцев Обществом подаются искивые заявления о взыскании должников по основаниям ст. 90 ЖК РФ.

В отношении дебиторской задолженности, неоплаченной на 01.01. 2016 году, Обществом было подано 2 160 заявления в суд на взыскание задолженности на 6 599 граждан-должников на сумму 118 388 тыс.руб. Получено 2 010 судебных постановлений (на 6 025 граждан-должников) о взыскании задолженности на сумму 45 750 тыс. руб., добровольно исполнено должниками 198 судебных постановлений на сумму 116 054 тыс. руб. принудительно взыскано службой судебных приставов исполнителей с граждан-должников задолженности на сумму 16 246 тыс. руб. (в 2015 году – 16 585 тыс. руб.)

Расходы по взысканию задолженности за отчетный год составили 1 460 тыс. руб. (за 2015 г. – 1330 тыс. руб.), Получено пеней, возмещение государственной пошлины на сумму 978 тыс. руб. (за 2015г. – 1 911 тыс. руб.).

Резерв по сомнительной задолженности по состоянию на 31.12.2016 составил 3 802 тыс. руб. (по состоянию на 31.12.2015 – 3 634 тыс.руб.).

Структура кредиторской задолженности Общества, отраженной в строке 1520 бухгалтерского баланса, выглядит следующим образом:

| Наименование                              | тыс. руб.     |               |               |
|---|---------------|---------------|---------------|
|   | На 31.12.2016 | На 31.12.2015 | На 31.12.2014 |
| ООО «Теплоинвест»                         | 93 759        | 66 958        | 10 287        |
| ООО «Шатурский Водеканал»                 | 36 492        | 22 880        | 5 997         |
| Филиал «Шатурская ГРЭС» ПАО«ЮНИПРО»       | 30 942        | 4 282         | -             |
| Расчеты с бюджетом                        | 10 310        | 13 708        | 11 811        |
| ООО «Авангард»                            | 7 248         | 18 914        | -             |
| Расчеты с персоналом                      | 6 157         | 6 551         | 8 186         |
| МУП «Шатурское ИТО ГХ                     | 3 258         | 4 177         | 6 343         |
| Кривдинское МУЖКП                         | 3 034         | 3 258         | 5 241         |
| Переплата населения за комм. услуги       | 2 945         | 2 892         | 2 516         |
| Мишеронское МУЖКП                         | 2 243         | 2 242         | 2 561         |
| ИП Гоголев                                | 2 074         | 1 955         | -             |
| Туголеское МУЖКП                          | 1 990         | 2 329         | 3 120         |
| Дмитровское МУЖКП                         | 1 391         | 1 391         | 1 834         |
| ОАО «Шатурские районные коммунальные сети | 871           | 1 069         | 1 550         |
| ООО «Черустинские КС»                     | -             | 147           | 208           |
| ОАО «Политог-сервис»                      | -             | -             | 2 905         |
| ОАО «Дмитровское»                         | -             | -             | 4 612         |
| ОАО «Водеканал Московской области»        | -             | 113 547       | 113 547       |
| Пустошкинское МУЖКП                       | -             | 1 569         | 1 569         |
| ОАО «Туголеские коммунальные сети         | -             | 417           | 417           |
| ООО «СМУ-5»                               | -             | 14 082        | 11 037        |
| Прочие                                    | 22 585        | 5 812         | 9 593         |
| Итого                                     | 225 299       | 172 647       | 203 334       |

**3. Капитал, дивиденды**

По состоянию на 31.12.2016 уставный капитал Общества полностью оплачен. В соответствии с учредительным договором уставный капитал оплачивается в следующем порядке:

- ПАО«ЮНИПРО» оплатил принадлежавшие ему 16 473 000 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 16 473 тыс. руб. путем перечисления денежных средств на расчетный счет Общества.
- Администрация Шатурского муниципального района оплатила принадлежавшие ей 15 827 000 обыкновенных бездокументарных акций номинальной стоимостью 15 827 тыс. руб. путем передачи имущества в виде административного здания со столовой, расположенного по адресу: Московская область, г. Шатура, Конный проезд, д.4. Денежная оценка указанного имущества была утверждена общим собранием учредителей Общества 25.03.2008.

В отчетном периоде акционерам Общества были выплачены дивиденды по результатам 2015г. в сумме 138 тыс.руб. В 2016г. были сделаны отчисления в резервный фонд в сумме 7 тыс.руб., размер которого на 31.12.16г. составляет 192 тыс.руб.

**4. Материально-производственные запасы**

Материально-производственные запасы отражены в строке 1210 баланса

Расшифровка материально-производственных запасов по видам

| Наименование                             | тыс.руб.      |               |               |
|--|---------------|---------------|---------------|
|  | На 31.12.2016 | На 31.12.2015 | На 31.12.2014 |
| Сырье и материалы                        | 4 020         | 4 046         | 3 430         |
| Инвентарь и хозяйственные принадлежности | 262           | 696           | 852           |
| Итого                                    | 4 282         | 4 742         | 4 282         |

По состоянию на 31.12.2016 резерв под снижение стоимости материально-производственных запасов не создавался из-за отсутствия материально-производственных запасов, которые морально устарели, частично потеряли свое первоначальное качество или возможная цена продажи которых ниже их фактической себестоимости.

**5. Денежные средства и денежные эквиваленты**

| Наименование платежей | тыс.руб.      |               |
|-----------------------|---------------|---------------|
|                       | На 31.12.2014 | На 31.12.2015 |
| Расчетные счета       | 4             | 3 512         |
| Переводы в пути       | 5 707         | 2 267         |
| Касса организации     | 35            | 20            |
| Итого                 | 5 746         | 5 799         |

**5. Налоги**

*Налог на добавленную стоимость*  
Налог на добавленную стоимость (НДС) по проданным товарам, услугам, работам начисляется на дату фактической отгрузки (поставки) товаров, выполнения работ, оказания услуг. Сумма НДС по проданным в отчетном году товарам, работам, услугам составила 159 784 тыс. руб. (162 770 тыс. руб. в 2015 г.). НДС по приобретенным ценностям составил 112 009 тыс. руб. (113 215 тыс. руб. в 2015 г.). НДС по приобретенным ценностям, товарам, работам, услугам, принятым к вычету в отчетном периоде, составил 114 378 тыс. руб. (118 494 тыс. руб. в 2015г.)

*Налог на прибыль*  
Сумма налога на прибыль, определенная исходя из бухгалтерской прибыли (сумма условного расхода по налогу на прибыль) за отчетный год составила 125 тыс. руб. (в 2015 г. - условный расход в сумме 66 тыс. руб.)

В отчетном году сумма постоянных разниц, повлиявших на корректировку условного расхода по налогу на прибыль в целях определения налога на прибыль, исчисляемого по данным налогового учета (текущего налога на прибыль), составила 118 тыс. руб. (в 2015 г. - 124 тыс. руб.)

Указанные постоянные разницы связаны с различиями в признании в бухгалтерском учете и налогообложении следующих доходов и расходов:

| Наименование          | тыс. руб. |         |
|-----------------------|-----------|---------|
|                       | 2016 г.   | 2015 г. |
| Профизносы 0,15%      | 45        | 45      |
| Членские взносы в СРО | 29        | 29      |
| Штраф                 | 19        | 20      |
| Материальная помощь   | 25        | 30      |
| Итого                 | 118       | 124     |

В 2016 году налог на прибыль за счет влияния на него постоянных разниц увеличился на 118 тыс. руб. по сравнению с условным расходом по налогу на прибыль в сумме 125 тыс. руб. (в 2015 г. налог на прибыль увеличился на 124 тыс. руб. по сравнению с условным расходом по налогу на прибыль в сумме 66 тыс. рублей).

По данным налогового учета налогооблагаемая прибыль за 2016 г. составила 1 217 тыс. руб. (в 2015 г. – 950 тыс. руб.)

*Прочие налоги и сборы*  
В расходы по обычным видам деятельности включены прочие налоги и сборы в сумме 316 тыс. руб. (в 2015 г. – 351 тыс. руб.). На расходы по обычным видам деятельности отнесены следующие налоги:  
Налог на имущество – 249 тыс. руб. в 2015 г. (в 2015 г. – 287 тыс. руб.)  
Транспортный налог – 67 тыс. руб. в 2015 г. (в 2015 г. – 64 тыс. руб.)

**6. Доходы и расходы по обычным видам деятельности**

В 2016 году при расчетах с гражданами по договорам управления жилищным фондом Обществом применялись ставки оплаты за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей и собственников жилых помещений, утвержденные решением Совета депутатов Шатурского муниципального района Московской области от 30.12.2015 №11/18, от 16.12.2015 № 6/н

Расшифровка выручки по видам деятельности:

| Вид деятельности                                  | тыс. руб. |         |
|---|-----------|---------|
|   | 2016 г.   | 2015 г. |
| Коммунальные услуги населению и юридическим лицам | 708 177   | 604 985 |
| Услуги по техническому содержанию жилищного фонда | 169 528   | 243 219 |
| Прочие  | 7 575     | 20 048  |
| Итого   | 885 280   | 868 252 |

Затраты на приобретение и использование энергетических ресурсов представлены в таблице ниже:

| Вид энергетического ресурса | тыс. руб.                     |                                |              |                               |                                |         |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------|-------------------------------|--------------------------------|---------|
|                             | Совокупные затраты            |                                |              |                               |                                |         |
|                             | 2016 г.                       |                                |              | 2015 г.                       |                                |         |
| Приобретение                | Использование на произв. цели | Использование реал. на сторону | Приобретение | Использование на произв. цели | Использование реал. на сторону |         |
| <b>ЭНЕРГИЯ, в т.ч.</b>      | 458 385                       | 5 520                          | 452 865      | 409 185                       | 16 188                         | 392 997 |
| -электрическая              | 5 212                         | 5 212                          | -            | 9 839                         | 9 839                          | -       |
| -тепловая                   | 453 173                       | 308                            | 452 865      | 399 346                       | 6 349                          | 392 997 |

**7. Прочие доходы и расходы**

Расшифровка прочих доходов и расходов:

| Наименование   | 2016 г.       | 2015 г.        |
|--|---------------|----------------|
| <b>Прочие доходы, всего</b>  | <b>12 003</b> | <b>131 034</b> |
| в том числе:   |               |                |
| Доходы в виде восстановленного резерва   | 9011          | 5 245          |
| Госпошлина, пени   | 978           | 1 127          |
| Доходы от предоставления имущества в аренду                                    | 882           | 742            |
| Доходы от продажи ТМЦ  | 95            | 82             |
| Доходы связанные с реализацией основных средств                                | 42            | 34             |
| Доходы от реализации прав в рамках осуществления финансовых услуг              | -             | 99 577         |
| Прочие   | 995           | 24 227         |
| <b>Прочие расходы, всего</b>   | <b>13 770</b> | <b>109 773</b> |
| в том числе:   |               |                |
| Резерв по сомнительным долгам  | 10 786        | 5 987          |
| Налоги   | 1 489         | 1 000          |
| Услуги банков, комиссионное вознаграждение                                     | 377           | 398            |
| Материальный ущерб   | 269           | 169            |
| Выплаты профсоюзам   | 225           | 229            |
| Материальная помощь работникам   | 125           | 149            |
| Судебные расходы   | 96            | 102            |
| Штраф (адм.наказание)  | 98            | 98             |
| Собестоимость проданных ТМЦ  | 54            | 68             |
| Расходы на имущество, сдаваемое в аренду                                       | 38            | 50             |
| Расходы связанные с реализацией основных средств                               | -             | 12             |
| Расходы связанные с реализацией прав требования как оказавшим финансовым услуг | -             | 99 577         |
| Прочие   | 1 800         | 1 934          |

**8. Связанные стороны**

В течение отчетного периода Общество осуществляло операции со следующими связанными сторонами:

| Наименование компании  | Характер отношений                            |  |  |
|--|---|--|--|
| ПАО «ЮНИПРО» (Филиал «Шатурская ГРЭС»)                             | Контроль, значительное влияние                |  |  |
| Администрация Шатурского муниципального района                     | Значительное влияние                          |  |  |
| МУП «Шатурское ПТО ГХ»   | Под контролем Администрации Шатурского Района |  |  |
| Туголеское МУЖКП   | Под контролем Администрации Шатурского Района |  |  |
| Дмитровское МУЖКП  | Под контролем Администрации Шатурского Района |  |  |
| Мишеронское МУЖКП  | Под контролем Администрации Шатурского Района |  |  |
| Кривандинское МУЖКП  | Под контролем Администрации Шатурского Района |  |  |
| МУ «Централизованная бухгалтерия Шатурского муниципального района» | Под контролем Администрации Шатурского Района |  |  |

Расшифровка дебиторской задолженности по связанным сторонам (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) по стр.1230 баланса

| № | Наименование связанной стороны                                     | тыс. руб.     |               |               |
|---|--|---------------|---------------|---------------|
|   |  | На 31.12.2016 | На 31.12.2015 | На 31.12.2014 |
| 1 | МБУ «Комплексный молодежный центр»                                 | 43            | 74            | -             |
| 2 | МУ «Централизованная бухгалтерия Шатурского муниципального района» | 28            | 27            | 24            |
|   | <b>Итого</b>   | <b>71</b>     | <b>101</b>    | <b>24</b>     |

Кредиторская задолженность связанным сторонам представляет собой требования кредиторов за поставленные коммунальные ресурсы.

Расшифровка кредиторской задолженности по связанным сторонам (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты) по строке 1520 баланса:

| № | Наименование связанной стороны         | тыс. руб.     |               |               |
|---|--|---------------|---------------|---------------|
|   |  | На 31.12.2016 | На 31.12.2015 | На 31.12.2014 |
| 1 | ПАО «ЮНИПРО» (Филиал «Шатурская ГРЭС») | 30 942        | 4 282         | -             |
| 2 | МУП «Шатурское ПТО ГХ»                 | 3 258         | 4 177         | 6 343         |
| 3 | Кривандинское МУЖКП                    | 3 034         | 3 258         | 5 241         |
| 4 | Мишеронское МУЖКП                      | 2 242         | 2 242         | 2 561         |
| 5 | Туголеское МУЖКП                       | 1 990         | 2 329         | 3 120         |
| 6 | Дмитровское МУЖКП                      | 1 391         | 1 391         | 1 834         |
|   | <b>Итого</b>                           | <b>42 857</b> | <b>17 679</b> | <b>20 668</b> |

Продажа готовой продукции и оказание услуг связанным сторонам осуществлялись Обществом по рыночным ценам в 2016 и 2015 гг.

**Закупки у связанных сторон**

Стоимость приобретенных товаров, продукции, работ, услуг, оказанных связанными сторонами, составила (без НДС)

| № | Наименование связанной стороны              | тыс. руб.      |                |
|---|---|----------------|----------------|
|   |   | 2016 год       | 2015 год       |
| 1 | ОАО «Э.ОН-Россия» (Филиал «Шатурская ГРЭС») | 171 006        | 147 829        |
| 2 | МУП «Шатурское ПТО ГХ»                      | 474            | 445            |
| 3 | Кривандинское МУЖКП                         | 249            | 249            |
|   | <b>Итого</b>                                | <b>171 729</b> | <b>148 523</b> |

Связанными сторонами реализована тепловая энергия, водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, оказаны услуги по техническому содержанию жилого фонда в соответствии с заключенными договорами. Продажа тепловой энергии осуществлялась по тарифам, установленным Топливо-энергетическим комитетом Московской области. Расчеты производились в рублях.

Информация о денежных выплатах Общества связанным сторонам (без НДС) представлена в таблице

| № | Наименование связанной стороны              | тыс. руб.      |                |
|---|---|----------------|----------------|
|   |   | 2016 год       | 2015 год       |
| 1 | ОАО «Э.ОН-Россия» (Филиал «Шатурская ГРЭС») | 148 413        | 144 246        |
| 2 | МУП «Шатурское ПТО ГХ»                      | 1 252          | 2 280          |
| 3 | Кривандинское МУЖКП                         | 439            | 1 930          |
| 4 | Туголеское МУЖКП                            | 364            | 681            |
| 5 | Дмитровское МУЖКП                           | -              | 375            |
| 6 | Мишеронское МУЖКП                           | -              | 269            |
|   | <b>Итого</b>                                | <b>150 468</b> | <b>149 781</b> |

Информация по операциям с основным управленческим персоналом

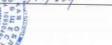
К основному управленческому персоналу Общество относит членов Совета директоров, список которых приведен в разделе «Общие сведения» пояснительной записки.

В течение отчетного периода Общество не выплачивало вознаграждения членам Совета директоров, за исключением зарплаты и прочих выплат Генеральному директору Общества в общей сумме 1 273 тыс. руб. (в 2015 г. - 1450 тыс. руб.).

**9. Прибыль на акцию**

| Наименование                         | 2016 год   | 2015 год   | 2014 год   |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|
| Количество акций в обращении, шт.    | 32 300 000 | 32 300 000 | 32 300 000 |
| Прибыль отчетного периода, тыс. руб. | 369        | 138        | 725        |
| Прибыль на акцию, руб.               | -          | -          | 0.02       |

Руководитель Общества:  Петряев Н.В.

Главный бухгалтер Общества:  Воронина Н.А.

01 марта 2017 г.

**Отчет о финансовых результатах за период с 1 Января по 31 Марта 2017 г.**

форма по ОКУД 0710002

Дата (число, месяц, год) 31 01 2017

Организация: Открытое акционерное общество «Шатурская управляющая компания» по ОКПО 84339620

Идентификационный номер налогоплательщика 5049017680

Вид экономической деятельности: Управление эксплуатацией жилого фонда по ОКД 47

Организационно-правовая форма: форма собственности по ОКВ 49

Открытое акционерное общество иная смешанная по ОКПФ / ОКФС 384

Единица измерения: тыс. руб.

| Пояснения | Наименование показателя                        | Код   | За Январь - Март 2017 г. |                          |
|-----------|--|-------|--------------------------|--------------------------|
|           |  |       | За Январь - Март 2017 г. | За Январь - Март 2016 г. |
|           | <b>Выручка</b>                                 | 2110  | 227987                   | 222059                   |
|           | в том числе:                                   |       |                          |                          |
|           | по деятельности с основной системой            | 21101 | 227567                   | 222059                   |
|           | по отдельным видам деятельности                | 21102 | -                        | -                        |
|           | <b>Собестоимость продаж</b>                    | 2120  | (263150)                 | (256863)                 |
|           | в том числе:                                   |       |                          |                          |
|           | по деятельности с основной системой            | 21201 | (263150)                 | (256863)                 |
|           | по отдельным видам деятельности                | 21202 | -                        | -                        |
|           | <b>Валовая прибыль (убыток)</b>                | 2100  | (35563)                  | (34804)                  |
|           | в том числе:                                   |       |                          |                          |
|           | по деятельности с основной системой            | 21001 | (35563)                  | (34804)                  |
|           | по отдельным видам деятельности                | 21002 | -                        | -                        |
|           | <b>Коммерческие расходы</b>                    | 2102  | -                        | -                        |
|           | в том числе:                                   |       |                          |                          |
|           | по деятельности с основной системой            | 21021 | -                        | -                        |
|           | по отдельным видам деятельности                | 21022 | -                        | -                        |
|           | <b>Управленческие расходы</b>                  | 2220  | -                        | -                        |
|           | в том числе:                                   |       |                          |                          |
|           | по деятельности с основной системой            | 22201 | -                        | -                        |
|           | по отдельным видам деятельности                | 22202 | -                        | -                        |
|           | <b>Прибыль (убыток) от продаж</b>              | 2200  | (35563)                  | (34804)                  |
|           | в том числе:                                   |       |                          |                          |
|           | по деятельности с основной системой            | 22001 | (35563)                  | (34804)                  |
|           | по отдельным видам деятельности                | 22002 | -                        | -                        |
|           | <b>Доходы от участия в других организациях</b> | 2310  | -                        | -                        |
|           | в том числе:                                   |       |                          |                          |
|           | Долевое участие в иностранных                  | 23101 | -                        | -                        |
|           | Долевое участие в российских                   | 23102 | -                        | -                        |
|           | <b>Проценты к получению</b>                    | 2320  | -                        | -                        |
|           | в том числе:                                   |       |                          |                          |
|           | Проценты к получению                           | 23201 | -                        | -                        |
|           | Проценты по государственным ценным             | 23202 | -                        | -                        |
|           | Проценты по государственным ценным             | 23203 | -                        | -                        |
|           | <b>Проценты к уплате</b>                       | 2330  | -                        | -                        |
|           | в том числе:                                   |       |                          |                          |
|           | Проценты к уплате                              | 23301 | -                        | -                        |

|   |       |         |         |
|---|-------|---------|---------|
| Прочие доходы                               | 2340  | 2059    | 1399    |
| в том числе:                                |       |         |         |
| Доходы, связанные с реализацией             | 23401 | -       | -       |
| Доходы, связанные с реализацией             | 23402 | -       | -       |
| Доходы от реализации прав в рамках          | 23403 | 7       | 9       |
| Доходы по операциям с финансовыми           | 23404 | -       | -       |
| Доходы по активам, переданным в             | 23405 | -       | -       |
| Доходы в виде восстановления резервов       | 23406 | 228     | 230     |
| Доходы в виде списанной кредиторской        | 23407 | 301     | 461     |
| Прочие операционные доходы                  | 23408 | -       | -       |
| Штрафы, пени, неустойки к получению         | 23409 | -       | -       |
| Прибыль прошлых лет                         | 23410 | -       | -       |
| Возмещение убытков к получению              | 23411 | -       | -       |
| Курсовые разницы                            | 23412 | -       | -       |
| Доходы в виде списанной кредиторской        | 23413 | -       | -       |
| Доходы, связанные с переоценкой             | 23414 | -       | -       |
| Прочие внереализационные доходы             | 23415 | 1528    | 92      |
| Прочие расходы                              | 2350  | (5458)  | (4674)  |
| в том числе:                                |       |         |         |
| Расходы, связанные с участием в             | 23501 | -       | -       |
| Расходы, связанные с участием в             | 23502 | -       | -       |
| Расходы, связанные с реализацией            | 23503 | -       | -       |
| Расходы, связанные с реализацией            | 23504 | -       | -       |
| Расходы, связанные с реализацией            | 23505 | (6)     | (6)     |
| Расходы, связанные с реализацией права      | 23506 | -       | -       |
| Расходы по операциям с финансовыми          | 23507 | -       | -       |
| Расходы, связанные со сдачей имущества      | 23508 | (12)    | (12)    |
| Отчисление в оценочные резервы              | 23509 | (3944)  | (3976)  |
| Расходы на услуги банков                    | 23510 | (100)   | (88)    |
| Прочие операционные расходы                 | 23511 | -       | -       |
| Штрафы, пени, неустойки к получению         | 23512 | -       | -       |
| Убыток прошлых лет                          | 23513 | -       | -       |
| Курсовые разницы                            | 23514 | -       | -       |
| Расходы в виде списанной дебиторской        | 23515 | -       | -       |
| Прочие внереализационные расходы            | 23516 | (1281)  | (403)   |
| Прочие косвенные расходы                    | 23517 | -       | -       |
| Прибыль (убыток) до налогообложения         | 2300  | (3892)  | (3879)  |
| в том числе:                                |       |         |         |
| по деятельности с основной системой         | 23001 | (3892)  | (3879)  |
| по отдельным видам деятельности             | 23002 | -       | -       |
| Текущий налог на прибыль                    | 2410  | -       | -       |
| в т.ч. постоянные налоговые                 | 2421  | (23)    | (38)    |
| Изменение отложенных налоговых обязательств | 2430  | (1)     | -       |
| Изменение отложенных налоговых активов      | 2450  | 7774    | 7713    |
| Прочие                                      | 2460  | -       | -       |
| в том числе:                                |       |         |         |
| Налоги, уплачиваемые в связи с              | 24601 | -       | -       |
| Штрафные санкции и пени за нарушения        | 24602 | -       | -       |
| Чистая прибыль (убыток)                     | 2400  | (31209) | (30306) |

Форма 0710002 с 2

| Пояснения | Наименование показателя                 | Код  | За Январь - Март 2017 г. | За Январь - Март 2016 г. |
|-----------|---|------|--------------------------|--------------------------|
|           | Результат от переоценки внеоборотных    | 2510 | -                        | -                        |
|           | Результат от прочих операций, не        | 2520 | -                        | -                        |
|           | Совокупный финансовый результат периода | 2500 | (31209)                  | (30306)                  |
|           | Справочно                               | 2900 | -                        | -                        |
|           | Разведенная прибыль (убыток) на акцию   | 2910 | -                        | -                        |

Руководитель: Петрова Надежда  
Викторова  
(подпись) (расшифровка подписи)

20 Апрель 2017 г.

**Бухгалтерский баланс**  
на 31 Марта 2017 г.

Форма по ОКУД 0710001

Дата (число, месяц, год) 31 01 2017

Организация: **Открытое акционерное общество "Шатурская управляющая компания"** Ю ОНКО 64338620

Идентификационный номер налогоплательщика ИИН 5049017580

Вид экономической деятельности: **Управление эксплуатацией жилого фонда** ОК

Организационно-правовая форма: **Форма собственности** ОК

Открытое акционерное общество иная смешанная по ОК076 / ОК065

Единица измерения: тыс руб

Местонахождение (адрес): **140700, Московская обл. Шатурский р-н, Шатура г, Конаев проезд, д. 4**

| Пояснения | Наименование показателя            | Код   | Коды    |       |       |
|-----------|------------------------------------|-------|---------|-------|-------|
|           |                                    |       | 0710001 | 01    | 2017  |
|           | <b>АКТИВ</b>                       |       |         |       |       |
|           | <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>      |       |         |       |       |
|           | Нематериальные активы              | 1110  | -       | -     | -     |
|           | в том числе:                       |       |         |       |       |
|           | Нематериальные активы в            | 11101 | -       | -     | -     |
|           | Приобретение нематериальных        | 11102 | -       | -     | -     |
|           | Результаты исследований и разработ | 1120  | -       | -     | -     |
|           | в том числе:                       |       |         |       |       |
|           | Расходы на научно-                 | 11201 | -       | -     | -     |
|           | Выполнение научно-                 | 11202 | -       | -     | -     |
|           | Нематериальные поисковые активы    | 1130  | -       | -     | -     |
|           | Материальные поисковые активы      | 1140  | -       | -     | -     |
|           | Основные средства                  | 1150  | 14286   | 14777 | 16212 |
|           | в том числе:                       |       |         |       |       |
|           | Основные средства в                | 11501 | 14286   | 14777 | 16212 |
|           | Оборудование к установке           | 11502 | -       | -     | -     |
|           | Приобретение земельных             | 11503 | -       | -     | -     |
|           | Приобретение объектов              | 11504 | -       | -     | -     |
|           | Строительство объектов             | 11505 | -       | -     | -     |
|           | Приобретение объектов основных     | 11506 | -       | -     | -     |
|           | Доходные вложения в материальные   | 1160  | -       | -     | -     |
|           | Финансовые вложения                | 1170  | -       | -     | -     |
|           | Отложенные налоговые активы        | 1180  | 7969    | 194   | 194   |
|           | Прочие внеоборотные активы         | 1190  | -       | -     | -     |
|           | в том числе:                       |       |         |       |       |
|           | Перевод молодняка животных в       | 11901 | -       | -     | -     |
|           | Приобретение взрослых              | 11902 | -       | -     | -     |
|           | Итого по разделу I                 | 1100  | 22254   | 14972 | 16407 |
|           | <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>        |       |         |       |       |
|           | Запасы                             | 1210  | 4160    | 4282  | 4742  |
|           | в том числе:                       |       |         |       |       |
|           | Материалы                          | 12101 | 4160    | 4282  | 4742  |
|           | Брак в производстве                | 12102 | -       | -     | -     |
|           | Товары отгруженные                 | 12103 | -       | -     | -     |

|                                   |       |        |        |        |
|-----------------------------------|-------|--------|--------|--------|
| Товары                            | 12104 | -      | -      | -      |
| Готовая продукция                 | 12105 | -      | -      | -      |
| Расходы на продажу                | 12106 | -      | -      | -      |
| Основное производство             | 12107 | -      | -      | -      |
| Полуфабрикаты собственного        | 12108 | -      | -      | -      |
| Вспомогательные производства      | 12109 | -      | -      | -      |
| Обслуживающие производства и      | 12110 | -      | -      | -      |
| Налог на добавленную стоимость по | 1220  | -      | -      | -      |
| в том числе:                      |       |        |        |        |
| НДС по приобретенным ОС           | 12201 | -      | -      | -      |
| НДС по приобретенным НМА          | 12202 | -      | -      | -      |
| НДС по приобретенным              | 12203 | -      | -      | -      |
| Дебиторская задолженность         | 1230  | 25494  | 232521 | 187296 |
| в том числе:                      |       |        |        |        |
| Расчеты с поставщиками и          | 12301 | 402    | 630    | 1047   |
| Расчеты с покупателями и          | 12302 | 250116 | 227425 | 184364 |
| Расчеты по налогам и сборам       | 12303 | 380    | 548    | 327    |
| Расчеты по социальному            | 12304 | 321    | 311    | -      |
| Расчеты с подотчетными лицами     | 12305 | -      | -      | -      |
| Расчеты с персоналом по прочим    | 12306 | 24     | 29     | -      |
| Расчеты по вкладам в уставный     | 12307 | -      | -      | -      |
| Расчеты с разными дебиторами и    | 12308 | 3591   | 3578   | 1517   |
| Выполненные отázky по             | 12309 | -      | -      | -      |
| Резервы предстоящих расходов      | 12310 | -      | -      | -      |
| Финансовые вложения (за           | 1240  | -      | 7000   | -      |
| в том числе:                      |       |        |        |        |
| Акции                             | 12401 | -      | -      | -      |
| Долговые ценные бумаги            | 12402 | -      | -      | -      |
| Предоставленные займы             | 12403 | -      | -      | -      |
| Выданы по договору простого       | 12404 | -      | -      | -      |
| Приобретенные права в рамках      | 12405 | -      | -      | -      |
| Депозитные счета                  | 12406 | -      | 7000   | -      |
| Депозитные счета (в валюте)       | 12407 | -      | -      | -      |
| Денежные средства и денежные      | 1250  | 6998   | 8439   | 5570   |
| в том числе:                      |       |        |        |        |
| Касса организации                 | 12501 | 51     | 35     | 20     |
| Операционная касса                | 12502 | -      | -      | -      |
| Касса организации (в валюте)      | 12503 | -      | -      | -      |
| Расчетные счета                   | 12504 | 1290   | 4      | 3512   |
| Валютные счета                    | 12505 | -      | -      | -      |
| Ахредитивы                        | 12506 | -      | -      | -      |
| Чековые книжки                    | 12507 | -      | -      | -      |
| Прочие специальные счета          | 12508 | 2977   | 2694   | -      |
| Аккредитивы (в валюте)            | 12509 | -      | -      | -      |
| Прочие специальные счета (в       | 12510 | -      | -      | -      |
| Переводы в пути                   | 12511 | 1679   | 5707   | 2038   |
| Прочие оборотные активы           | 1260  | -      | -      | -      |
| в том числе:                      |       |        |        |        |
| Акции по оплаченным               | 12601 | -      | -      | -      |
| Денежные документы                | 12602 | -      | -      | -      |
| Денежные документы (в валюте)     | 12603 | -      | -      | -      |
| НДС по авансам и переплатам       | 12604 | -      | -      | -      |
| Расходы будущих периода           | 12605 | -      | -      | -      |
| Недостачи и потери от порчи       | 12606 | -      | -      | -      |
| Итого по разделу II               | 1200  | 26800  | 25242  | 197569 |
| <b>БАЛАНС</b>                     | 1600  | 287254 | 287214 | 213979 |

| Пояснения                             | Наименование показателя             | Код         | На                  | На                    | На                    |
|---------------------------------------|-------------------------------------|-------------|---------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                       |                                     |             | 31 Марта<br>2017 г. | 31 Декабря<br>2016 г. | 31 Декабря<br>2015 г. |
| <b>ПАССИВ</b>                         |                                     |             |                     |                       |                       |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>         |                                     |             |                     |                       |                       |
|                                       | Уставный капитал (созданный)        | 1310        | -                   | 32300                 | 32300                 |
|                                       | Собственный акции, выкупленные у    | 1320        | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Переоценка внеоборотных активов     | 1340        | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Добавочный капитал (без переоценки) | 1350        | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Резервный капитал                   | 1360        | 192                 | 192                   | 185                   |
|                                       | в том числе:                        |             |                     |                       |                       |
|                                       | Резервы, образованные в             | 13601       | 192                 | 192                   | 185                   |
|                                       | Резервы, образованные в             | 13602       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Нераспределенная прибыль            | 1370        | (30540)             | 667                   | 735                   |
|                                       | <b>Итого по разделу III</b>         | <b>1300</b> | <b>-</b>            | <b>1952</b>           | <b>33159</b>          |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b> |                                     |             |                     |                       |                       |
|                                       | Заемные средства                    | 1410        | -                   | -                     | -                     |
|                                       | в том числе:                        |             |                     |                       |                       |
|                                       | Долгосрочные кредиты                | 14101       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Долгосрочные займы                  | 14102       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Долгосрочные кредиты (в валюте)     | 14103       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Долгосрочные займы (в валюте)       | 14104       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Отложенные налоговые обязательства  | 1420        | 3                   | 2                     | 2                     |
|                                       | Оценочные обязательства             | 1430        | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Прочие обязательства                | 1450        | -                   | -                     | -                     |
|                                       | <b>Итого по разделу IV</b>          | <b>1400</b> | <b>3</b>            | <b>2</b>              | <b>2</b>              |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ</b>               |                                     |             |                     |                       |                       |
|                                       | Заемные средства                    | 1510        | -                   | 2232                  | -                     |
|                                       | в том числе:                        |             |                     |                       |                       |
|                                       | Краткосрочные кредиты               | 15101       | -                   | 2232                  | -                     |
|                                       | Краткосрочные займы                 | 15102       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Проценты по краткосрочным           | 15103       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Проценты по долгосрочным            | 15104       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Проценты по краткосрочным           | 15105       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Проценты по долгосрочным            | 15106       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Краткосрочные кредиты (в            | 15107       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Краткосрочные займы (в валюте)      | 15108       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Проценты по краткосрочным           | 15109       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Проценты по долгосрочным            | 15110       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Проценты по краткосрочным           | 15111       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Проценты по долгосрочным            | 15112       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Кредиторская задолженность          | 1520        | 271772              | 225299                | 174157                |
|                                       | в том числе:                        |             |                     |                       |                       |
|                                       | Расчеты с поставщиками и            | 15201       | 239854              | 196605                | 146718                |
|                                       | Расчеты с покупателями и            | 15202       | 2473                | 2546                  | 2505                  |
|                                       | Расчеты по налогам и сборам         | 15203       | 6678                | 6678                  | 13533                 |
|                                       | Расчеты по социальному              | 15204       | 3086                | 604                   | 1153                  |
|                                       | Расчеты с персоналом по оплате      | 15205       | 6207                | 6157                  | 6551                  |
|                                       | Расчеты с подотчетными лицами       | 15206       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Задолженность участникам            | 15207       | -                   | -                     | -                     |
|                                       | Расчеты с разными дебиторами и      | 15208       | 13473               | 9277                  | 4674                  |
|                                       | Доходы будущих периодов             | 1530        | 2977                | 2684                  | -                     |
|                                       | в том числе:                        |             |                     |                       |                       |
|                                       | Целевое финансирование              | 15301       | 2977                | 2684                  | -                     |

| Доходы, полученные в счет  | 15302       | -             | -             | -             |
|----------------------------|-------------|---------------|---------------|---------------|
| Безвозмездные поступления  | 15303       | -             | -             | -             |
| Предстоящие поступления по | 15304       | -             | -             | -             |
| Оценочные обязательства    | 1540        | 10500         | 3837          | 6588          |
| Прочие обязательства       | 1550        | -             | -             | -             |
| <b>Итого по разделу V</b>  | <b>1500</b> | <b>289300</b> | <b>234032</b> | <b>186745</b> |
| <b>БАЛАНС</b>              | <b>1700</b> | <b>287254</b> | <b>287214</b> | <b>213987</b> |

Руководитель Петрова Надежда  
 (подпись) Викторина  
 (расшифровка подписи)

20 Апреля 2017 г.

Информация об основных средствах ОАО "Штурманская управляющая компания" по состоянию на 31.03.2017

| № п/п | Наименование объектов средства                          | Балансовая стоимость | Амортизация | Остаточная стоимость | Датум ввода в эксплуатацию | Пробег    |
|-------|---|----------------------|-------------|----------------------|----------------------------|-----------|
| 1     | MGA TS 200CF (паровая машина), инв. №0000001            | 82 000,00            | 82 000,00   | 0,00                 | 28.06.2008                 | -         |
| 2     | Автомобиль УАЗ-3094E.2013 2МН (ИВТ87750), инв. №0000001 | 432 203,39           | 262 156,10  | 170 047,29           | 17.11.2015                 | 39 772,00 |
| 3     | Автомобиль БМВ 318i (ИВТ87750), инв. №0000008           | 99 781,36            | 34 350,98   | 64 430,40            | 25.08.2015                 | -         |
| 4     | Автомобиль БМВ 318i (ИВТ87750), инв. №0000002           | 169 201,89           | 54 040,32   | 79 151,37            | 30.07.2014                 | -         |
| 5     | Автомобиль БМВ 318i (ИВТ87750), инв. №0000003           | 29 556,76            | 29 260,76   | 0,00                 | 30.10.2008                 | -         |
| 6     | Автомобиль БМВ 318i (ИВТ87750), инв. №0000005           | 49 466,95            | 49 466,95   | 0,00                 | 20.07.2012                 | -         |
| 7     | Бензопила "Stihl", инв. №0000101                        | 44 990,00            | 3 961,10    | 38 113,90            | 29.08.2008                 | -         |
| 8     | Бензопила "Stihl MS 361", инв. №0000101                 | 42 190,00            | 3 152,16    | 33 997,84            | 08.07.2016                 | -         |
| 9     | Компьютер планшетный Acer, инв. №0000087                | 58 480,00            | 9 368,80    | 49 122,20            | 14.11.2016                 | -         |
| 10    | Леса стеновые раскладные стальные, инв. №0000002        | 20 000,00            | 20 000,00   | 0,00                 | 25.08.2008                 | -         |
| 11    | Машина коммунальная МР 52-С, инв. №0000001              | 659 847,47           | 415 179,88  | 435 667,59           | 17.11.2010                 | -         |
| 12    | Насос циркуляционный UPS 50-180R1 230В, инв. №0000094   | 48 132,00            | 48 132,00   | 0,00                 | 08.09.2013                 | -         |
| 13    | Перфоратор Мета 2105, инв. №0000003                     | 46 471,00            | 14 614,47   | 29 856,53            | 02.02.2016                 | -         |
| 14    | Пылесос циклонный UPS 50-180R1 230В, инв. №0000094      | 57 793,22            | 19 723,83   | 37 669,39            | 25.08.2015                 | -         |
| 15    | Пылесос "Stihl MS FS 400", инв. №0000095                | 42 999,00            | 6 342,76    | 36 647,25            | 08.08.2016                 | -         |
| 16    | Пылесос "Stihl MS FS 400 Z", инв. №0000095              | 48 460,00            | 7 154,29    | 41 305,72            | 24.08.2016                 | -         |
| 17    | Пылесос "Stihl MS FS 400 Z", инв. №0000095              | 58 933,72            | 12 834,92   | 43 098,81            | 21.01.2016                 | -         |
| 18    | Станок балансирующий, инв. №0000041                     | 29 661,02            | 29 661,02   | 0,00                 | 02.06.2009                 | -         |
| 19    | Станок деревообрабатывающий СДРП 2200, инв. №0000025    | 21 060,00            | 21 060,00   | 0,00                 | 30.08.2009                 | -         |
| 20    | Станок шлифовальный, инв. №0000056                      | 69 296,61            | 65 664,48   | 13 932,12            | 04.02.2013                 | -         |

|    |  |            |            |            |            |            |
|----|--|------------|------------|------------|------------|------------|
| 21 | Шита дорожная, инв. №0000069                           | 48 610,17  | 46 610,17  | 0,00       | 01.04.2013 | -          |
| 22 | Электрогенератор с ручной тягой, инв. №0000088         | 48 561,00  | 23 086,52  | 25 474,48  | 08.10.2014 | -          |
| 23 | Автомобиль Искра-13, инв. №0000046                     | 49 183,72  | 49 183,72  | 0,00       | 30.11.2010 | -          |
| 24 | Бензопила Stihl MS 361, инв. №0000023                  | 22 080,00  | 22 080,00  | 0,00       | 29.08.2008 | -          |
| 25 | Компрессор Роторный СС-5 (ВМКО), инв. №0000033         | 34 465,79  | 34 465,79  | 0,00       | 20.10.2008 | -          |
| 26 | Компрессор Роторный СС-5 (ВМКО), инв. №0000031         | 49 322,02  | 49 322,02  | 0,00       | 20.10.2008 | -          |
| 27 | Компрессор ИМ 1635 с ручной тягой, инв. №0000002       | 23 810,17  | 23 810,17  | 0,00       | 31.07.2008 | -          |
| 28 | Пылесос Stihl MS 300, инв. №0000042                    | 21 090,00  | 21 090,00  | 0,00       | 28.09.2009 | -          |
| 29 | Шавер, инв. №0000045                                   | 39 000,00  | 39 000,00  | 0,00       | 12.10.2010 | -          |
| 30 | Станок Ланка, инв. №0000035                            | 25 100,00  | 25 100,00  | 0,00       | 30.12.2008 | -          |
| 31 | Автомобиль Газель 3094E.2005 (ИВТ87750), инв. №0000008 | 42 372,88  | 42 372,88  | 0,00       | 29.08.2008 | -          |
| 32 | Автомобиль Газель 3094E.2005 (ИВТ87750), инв. №0000008 | 140 000,00 | 140 000,00 | 0,00       | 29.08.2008 | -          |
| 33 | Автомобиль Газель 3094E.2005 (ИВТ87750), инв. №0000003 | 277 119,84 | 261 876,24 | 15 243,60  | 24.04.2013 | 42882,00   |
| 34 | Автомобиль УАЗ-3094E.2013 (ИВТ87750), инв. №0000065    | 112 027,12 | 81 239,40  | 31 387,72  | 03.07.2013 | 24 153,00  |
| 35 | Автомобиль УАЗ-3094E.2013 (ИВТ87750), инв. №0000065    | 438 931,06 | 295 595,04 | 143 926,02 | 04.10.2013 | 64 816,00  |
| 36 | Автомобиль УАЗ-3094E.2013 (ИВТ87750), инв. №0000064    | 342 372,88 | 342 372,88 | 0,00       | 09.09.2008 | 163960,00  |
| 37 | Автомобиль Газель 3094E.2005 (ИВТ87750), инв. №0000008 | 568 572,00 | 338 805,04 | 219 766,96 | 21.02.2014 | 64 039,00  |
| 38 | Автомобиль ВАЗ-2104 (ИВТ87750), инв. №0000049          | 188 474,58 | 177 450,26 | 6 015,32   | 18.04.2012 | 98 284,00  |
| 39 | Автомобиль ВАЗ-2104 (ИВТ87750), инв. №0000053          | 175 032,29 | 161 911,28 | 14 420,92  | 24.07.2012 | 91 307,00  |
| 40 | Автомобиль ВАЗ-2104 (ИВТ87750), инв. №0000053          | 92 448,48  | 89 417,46  | 3 031,01   | 17.04.2012 | 213 215,00 |
| 41 | Переносный генератор ИСМЭС-РФ, инв. №0000060           | 151 565,10 | 101 260,32 | 50 304,78  | 16.06.2014 | 61 046,00  |
| 42 | Переносный генератор ИСМЭС-РФ, инв. №0000050           | 498 864,41 | 383 006,24 | 103 758,17 | 22.03.2013 | 137 622,00 |

|        |  |                      |                      |                      |            |            |
|--------|--|----------------------|----------------------|----------------------|------------|------------|
| 43     | Акционерный фонд «Теплосбыт» с/п/с. ИНН 500901150. | 332 822,03           | 332 822,03           | 0,00                 | 13.11.2008 | 23324,00   |
| 44     | Акционерный фонд «Теплосбыт» с/п/с. ИНН 500901150. | 505 348,75           | 319 260,79           | 207 087,96           | 24.02.2014 | 91 418,00  |
| 45     | Акционерный фонд «Теплосбыт» с/п/с. ИНН 500901150. | 502 866,10           | 481 739,86           | 41 226,50            | 24.02.2012 | 109 727,00 |
| 46     | Акционерный фонд «Теплосбыт» с/п/с. ИНН 500901150. | 111 250,00           | 54 713,10            | 56 536,90            | 29.09.2014 | 64 260,00  |
| 47     | Акционерный фонд «Теплосбыт» с/п/с. ИНН 500901150. | 518 940,08           | 127 116,60           | 398 824,08           | 08.12.2015 | 27 981,00  |
| 48     | Акционерный фонд «Теплосбыт» с/п/с. ИНН 500901150. | 310 693,22           | 310 693,22           | 0,00                 | 17.11.2009 | 139481,00  |
| 49     | Акционерный фонд «Теплосбыт» с/п/с. ИНН 500901150. | 387 827,12           | 387 827,12           | 0,00                 | 11.03.2011 | 111944,00  |
| 50     | Акционерный фонд «Теплосбыт» с/п/с. ИНН 500901150. | 813 693,32           | 290 077,84           | 533 481,46           | 16.05.2015 | 99 811,00  |
| 51     | Акционерный фонд «Теплосбыт» с/п/с. ИНН 500901150. | 127 116,64           | 97 943,71            | 29 174,87            | 12.04.2015 |            |
| 52     | Получатель трансферной самостоятельной ИТС-2.      | 264 490,31           | 154 198,44           | 50 281,07            | 17.05.2015 |            |
| 53     | Получатель трансферной самостоятельной ИТС-4.      | 181 115,00           | 90 042,10            | 89 072,90            | 21.08.2014 |            |
| Итого: |  | <b>24 432 211,82</b> | <b>11 187 641,07</b> | <b>14 285 570,75</b> |            |            |

н.в.Петрова

Гендиректор

*Н.В.Петрова*

**7. Прочие доходы и расходы за 1 кв.17г**

Расшифровка прочих доходов и расходов:  
тыс. руб.

|   |              |
|---|--------------|
| Наименование                                | 2017 г.      |
| <b>Прочие доходы, всего</b>                 | <b>2 059</b> |
| Доходы в виде восстановленного резерва      | 301          |
| Господлина, левы                            | 559          |
| Доходы от предоставления имущества в аренду | 226          |
| Доходы от продажи ТМЦ                       | 7            |
| Прочие                                      | 966          |
| <b>Прочие расходы, всего</b>                | <b>5 458</b> |
| Резерв по сомнительным долгам               | 3944         |
| Услуги банков, комиссионное вознаграждение  | 100          |
| Материальный ущерб                          | 218          |
| Выплаты профсоюзу                           | 50           |
| Материальная помощь работникам              | 37           |
| Судебные расходы                            | 573          |
| Штраф (адм.наказание)                       | 25           |
| Себестоимость проданных ТМЦ                 | 8            |
| Расходы на имущество, сдаваемое в аренду    | 12           |
| Прочие                                      | 491          |



Ген.директор *Н.В.Петрова*

**1. Информация о создании, развитии и условиях функционирования ОАО «Шатурская управляющая компания»**

ОАО «ШУК» было учреждено в 2008 году в соответствии с Договором о создании Открытого акционерного общества «Шатурская управляющая компания» №1 от 25.03.2008, заключенного между Администрацией Шатурского муниципального района и ООО «Теплосбыт».

С момента учреждения ОАО «ШУК» (далее также – Компания, Общество) его уставный капитал составляет 32 300 000 руб и разделен на обыкновенные именные бездокументарные акции в количестве 32 300 000 штук, номинальной стоимостью 1 рубль за 1 акцию. На момент учреждения уставный капитал ОАО «ШУК» распределялся следующим образом:

- Администрации Шатурского муниципального района принадлежало 15 827 000 штук обыкновенных именных бездокументарных акций;
- ООО «Теплосбыт» принадлежало 16 473 000 штук обыкновенных именных бездокументарных акций.

В 2015 году в связи с ликвидацией ООО «Теплосбыт» весь пакет акций ОАО «ШУК», принадлежавший ООО «Теплосбыт», перешел в собственность ПАО «Юнипро» (ранее именовалось ОАО «ОГК-4», ОАО «Э.ОН Россия») - единственного участника ООО «Теплосбыт» в соответствии со ст. 58 ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью». С указанного момента структура уставного капитала ОАО «ШУК», а также количество и состав акционеров не менялись.

Основным видом деятельности ОАО «ШУК» является управление эксплуатацией жилого фонда (код ОКВЭД – 68.32.1), в рамках которого ОАО «ШУК» осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами в г.Шатура и Шатурском муниципальном районе Московской области. Под управлением ОАО «ШУК» находится 902 многоквартирных дома (далее – МКД), общей площадью 1 175 160 м<sup>2</sup>.

Деятельность по управлению МКД является лицензируемым видом деятельности, в связи с чем ОАО «ШУК» выдана Главным управлением Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области» лицензия №105 от 13.04.2015 на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД.

ОАО «ШУК» является участником Национального Реестра «Ведущие организации жилищно-коммунального хозяйства России – 2013». Компания включена в Национальный Реестр на основании предложения Администрации Шатурского муниципального района Московской области.

ОАО «ШУК» является действительным членом Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой организации «Межрегиональная гильдия управляющих компаний в жилищно-коммунальном хозяйстве» (НП СРО МГУ ЖК).

**2. Информация о выпускаемой продукции и/или выполняемых работах, оказываемых услугах**

В рамках деятельности по управлению эксплуатацией жилого фонда ОАО «ШУК» на основании договоров управления многоквартирными домами, заключенными с собственниками помещений, организует:

- Оказание услуг по содержанию общего имущества МКД (уборка общего имущества МКД, содержание придомовой территории, вывоз твердых бытовых отходов, техническое обслуживание коммуникаций и оборудования, относящихся к общему имуществу МКД, содержание конструктивных элементов МКД, обслуживание технических устройств, в т.ч. лифтов и общедомовых приборов учета, а также технических помещений МКД);

- Оказание коммунальных услуг (отопление, горячее и холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение);

3. Выполнение работ по ремонту общего имущества МКД.  
Плата за коммунальные услуги рассчитывается на основании ставок тарифов, утверждаемых Советом Депутатов Шатурского муниципального района Московской области, с учетом объема потребления соответствующего коммунального ресурса и наличия/отсутствия приборов учета.

Плата за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества МКД устанавливается в размере, установленном органами местного самоуправления за услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества муниципального жилищного фонда.

**3. Сведения о наличии и условиях корпоративного договора;**

Корпоративные соглашения между акционерами ОАО «ШУК» не заключались.

**4. Основные клиенты и рынки сбыта продукции/работ/услуг, конкурентное окружение общества**

Основными клиентами ОАО «ШУК» являются физические и юридические лица – собственники помещений в многоквартирных домах, с которыми заключены договоры управления многоквартирными домами.

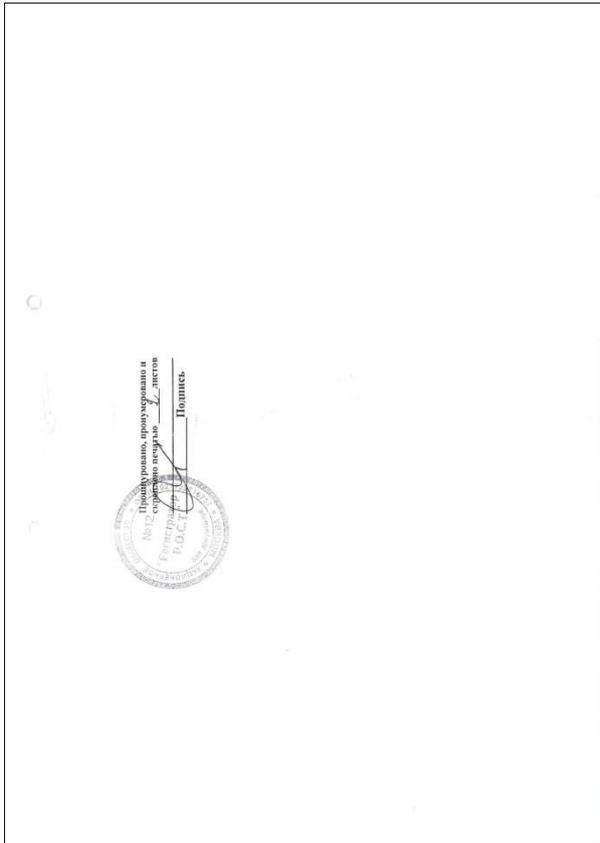
Основными рынками сбыта услуги, предоставляемых ОАО «ШУК» является г.Шатура, а также населенные пункты, входящие в состав Шатурского муниципального района Московской области (п.Шатурторф, п.Баншеево, пгт. Мишеронский, с.Дмитровский Погост, с.Серединное, п. Санатория Озеро Белое, с. Пышлицы, п. Мещерский Бор, д. Маврино, п. Радовицкий, д. Гольгино, с. Кривандинское, п. Осаново – Дубовое, п. Черусти, п. Пустоши, с. Пустоша, п. Тутолесский Бор, д. Бордуки, с. Власово, п. Воймежный).

Помимо ОАО «ШУК», услуги по управлению МКД в г. Шатура и Шатурском муниципальном районе по данным <https://www.reformagkh.ru> оказывают следующие управляющие организации:

| Название             | Населенный пункт | ИНН        | Количество домов в управлении | Общая площадь управления, м <sup>2</sup> |
|----------------------|------------------|------------|-------------------------------|--|
| ООО «НАШ ДОМ»        | г. Шатура        | 5049021603 | 8                             | 23031,46                                 |
| ООО «Нивка»          | г. Шатура        | 5049019523 | 1                             | 2481,10                                  |
| ООО «СтройЛинСервис» | г. Шатура        | 5049017075 | 8                             | 110994,59                                |
| ООО «УК Шатура»      | г. Шатура        | 5049017438 | 3                             | 35447,45                                 |
| ООО «ТУЖФ»           | с.Кривандинское  | 7704307993 | 1                             | 768,00                                   |

*И.И.Рубанов*





Зарегистрировано "01" июля 2008 г.

РО ФСОФР России в ЦФО  
(наименование территориального органа)

И.В. Петряева  
Н.А. Воронина

**ОТЧЕТ  
ОБ ИТОГАХ ВЫПУСКА ЦЕННЫХ БУМАГ**  
Открытое акционерное общество  
«Шатурская управляющая компания»

акции обыкновенные именные бездокументарные  
номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая  
в количестве 32 300 000 (Тридцать два миллиона триста тысяч) штук, способ  
размещения - распределение акций среди учредителей акционерного общества

государственный регистрационный номер выпуска ценных бумаг  
И - 01 - 12977 - А -

дата государственной регистрации выпуска ценных бумаг  
"01" июля 2008 г.

Утвержден решением Генерального директора ОАО «Шатурская управляющая компания»,  
Приказ № 25 от 27.06.2008 года.

Место нахождения эмитента и контактные телефоны: 140700, Московская область, г. Шатура,  
Копный проезд, дом 4  
Контактные телефоны: (49645) 2-14-01,  
факс: (49645) 2-14-01

Генеральный директор  
ОАО «Шатурская управляющая компания» Н.В. Петряева

"27" июня 2008 г.  
Главный бухгалтер  
ОАО «Шатурская управляющая компания» Н.А. Воронина

"27" июня 2008 г.

Стр. 1 / 6

1. Вид, категория (тип) ценных бумаг  
Вид: акции именные  
Категория (тип): обыкновенные

2. Форма ценных бумаг.  
бездокументарные

3. Способ размещения ценных бумаг.  
Распределение акций среди учредителей акционерного общества

4. Фактический срок размещения ценных бумаг.  
Дата распределения акций при учреждении - 31 марта 2008 года

5. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска.  
1 (Один) рубль.

6. Количество размещенных ценных бумаг.  
32 300 000 (Тридцать два миллиона триста тысяч) штук,  
В том числе оплачиваемых:  
денежными средствами в рублях: 16 473 000 штук;  
иным имуществом: 15 827 000 штук.

7. Цена размещения ценных бумаг  
Все ценные бумаги выпуска размещены по цене 1 (один) рубль за одну акцию.

8. Общий объем поступлений за размещенные ценные бумаги  
а) общая сумма (стоимость) имущества в рублях (в том числе денежные средства в рублях, сумма иностранной валюты по курсу Центрального банка Российской Федерации на момент оплаты и стоимость иного имущества (материальных и нематериальных активов), внесенного в оплату размещенных ценных бумаг: 16 473 000-00 (Шестнадцать миллионов четыреста семьдесят три тысячи) рублей;  
б) сумма денежных средств в рублях, внесенная в оплату размещенных ценных бумаг: 16 473 000-00 (Шестнадцать миллионов четыреста семьдесят три тысячи) рублей;  
в) сумма иностранной валюты, выраженная в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на момент оплаты (зачисления на банковский счет эмитента или посредника), внесенная в оплату размещенных ценных бумаг: 0 руб.;  
г) стоимость иного имущества (материальных и нематериальных активов), выраженная в рублях, внесенного в оплату размещенных ценных бумаг: 0 руб.;  
д) общая сумма (стоимость) имущества в рублях (в том числе денежные средства в рублях, сумма иностранной валюты по курсу Центрального банка Российской Федерации на момент оплаты и стоимость иного имущества (материальных и нематериальных активов), подлежащая внесению в оплату акций, размещенных при учреждении акционерного общества (задолженность по оплате акций, размещенных при учреждении акционерного общества): 15 827 000-00 (Пятнадцать миллионов восемьсот двадцать семь тысяч) руб.

9. Доля ценных бумаг, при размещении которой выпуск ценных бумаг признается несостоявшимся

Стр. 2 / 6

Сведения не указываются для данного способа размещения.

10. Доля размещенных и не размещенных ценных бумаг выпуска  
Доля размещенных ценных бумаг - 100 % от общего количества акций выпуска.  
Доля не размещенных ценных бумаг - 0 % от общего количества акций выпуска.  
Ценные бумаги выпуска размещены полностью.

11. Крупные сделки, а также сделки, в совершении которых имеется заинтересованность, которые были совершены в процессе размещения ценных бумаг  
В процессе размещения ценных бумаг крупных сделок, а также сделок, в совершении которых имеется заинтересованность, не совершалось.

12. Сведения о лицах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента:  
Лица, на имя которых в реестре акционеров эмитента, зарегистрированы:  
а) акции, составляющие не менее чем 2% уставного капитала эмитента, с указанием доли участия в уставном капитале эмитента;

1. Общество с ограниченной ответственностью «Теплосеть», 51 %  
2. Муниципальное образование «Шатурский муниципальный район Московской области» в лице Администрации Шатурского муниципального района, 49%

б) обыкновенные акции, составляющие не менее чем 2% обыкновенных акций эмитента, с указанием доли участия в уставном капитале эмитента;

1. Общество с ограниченной ответственностью «Теплосеть», 51 %  
2. Муниципальное образование «Шатурский муниципальный район Московской области» в лице Администрации Шатурского муниципального района, 49%

в) именные ценные бумаги, конвертируемые в акции эмитента, если в результате конвертации в совокупности с акциями, уже зарегистрированными на имя данного лица, количество акций, зарегистрированных на имя указанного лица, составит не менее чем 2% уставного капитала эмитента, с указанием доли участия в уставном капитале эмитента; указанных лиц нет

г) именные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента, если в результате конвертации в совокупности с обыкновенными акциями, уже зарегистрированными на имя указанного лица, составит не менее чем 2% обыкновенных акций эмитента, с указанием доли участия в уставном капитале эмитента; указанных лиц нет

13. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента  
а) Члены совета директоров (наблюдательного совета) эмитента, с указанием по каждому из них: фамилии, имени, отчества; занимаемой должности в организации-эмитенте; занимаемых должностей в других организациях:

1. Жуковский Андрей Николаевич  
Должность в акционерном обществе - эмитенте: Председатель Совета директоров  
Должности в других организациях:

| Организация | Место нахождения                | Должность  |
|-------------|---------------------------------|--|
| ОАО «ОГК-4» | Российская Федерация, Тюменская | Заместитель Генерального директора по энергорынкам |

Стр. 3 / 6

|  |  |  |
|--|--|--|
|  | область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Энергостроителей, 23, сооружение 34 |  |
|--|--|--|

Доля участия в уставном капитале эмитента: *доли не имеет;*  
Доля принадлежащих ему обыкновенных акций эмитента: *доли не имеет;*  
Доля обыкновенных акций эмитента, в которые могут быть конвертированы принадлежащие ему ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, в процентах от общего количества размещенных обыкновенных акций и количества обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента: *таких долей нет;*  
Именные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, эмитентом не выпускались.

2. **Капозинцева Наталья Васильевна**  
Должность в акционерном обществе – эмитенте: *член Совета директоров*  
Должности в других организациях:

| Организация | Место нахождения   | Должность                                 |
|-------------|--|---|
| ОАО «ОГК-4» | Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Энергостроителей, 23, сооружение 34 | Начальник Управления договоров и расчетов |

Доля участия в уставном капитале эмитента: *доли не имеет;*  
Доля принадлежащих ему обыкновенных акций эмитента: *доли не имеет;*  
Доля обыкновенных акций эмитента, в которые могут быть конвертированы принадлежащие ему ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, в процентах от общего количества размещенных обыкновенных акций и количества обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента: *таких долей нет;*  
Именные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, эмитентом не выпускались.

3. **Темкина Нина Игнатьевна**  
Должность в акционерном обществе – эмитенте: *член Совета директоров*  
Должности в других организациях:

| Организация     | Место нахождения   | Должность  |
|-----------------|--|--|
| ОАО «ОГК-4»     | Российская Федерация, Тюменская область, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, город Сургут, улица Энергостроителей, 23, сооружение 34 | Начальник отдела реализации физлица «Шатурская ГРЭС» ОАО «ОГК-4» |
| ООО «Теплосбыт» | Российская Федерация, Московская область, город Шатура, Червоозерский проезд, дом 5  | Генеральный директор   |

Доля участия в уставном капитале эмитента: *доли не имеет;*  
Доля принадлежащих ему обыкновенных акций эмитента: *доли не имеет;*  
Доля обыкновенных акций эмитента, в которые могут быть конвертированы принадлежащие ему ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, в процентах от общего количества размещенных обыкновенных акций и количества обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента: *таких долей нет;*  
Именные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, эмитентом не выпускались.

Стр. 4 / 6

обыкновенные акции эмитента: *таких долей нет;*  
Именные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, эмитентом не выпускались.

4. **Воронин Андрей Владимирович**  
Должность в акционерном обществе – эмитенте: *член Совета директоров, заместитель Председателя Совета директоров*  
Должности в других организациях:

| Организация   | Место нахождения  | Должность   |
|---|---|---|
| Комитет по управлению имуществом Шатурского муниципального района | Российская Федерация, Московская область, г. Шатура, ул. Сивушкина, 3 | Председатель Комитета по управлению имуществом Шатурского муниципального района |

Доля участия в уставном капитале эмитента: *доли не имеет;*  
Доля принадлежащих ему обыкновенных акций эмитента: *доли не имеет;*  
Доля обыкновенных акций эмитента, в которые могут быть конвертированы принадлежащие ему ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, в процентах от общего количества размещенных обыкновенных акций и количества обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента: *таких долей нет;*  
Именные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, эмитентом не выпускались.

5. **Петрова Надежда Викторовна**  
Должность в акционерном обществе – эмитенте: *член Совета директоров, Генеральный директор*  
Должности в других организациях: *не занимает*

Доля участия в уставном капитале эмитента: *доли не имеет;*  
Доля принадлежащих ему обыкновенных акций эмитента: *доли не имеет;*  
Доля обыкновенных акций эмитента, в которые могут быть конвертированы принадлежащие ему ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, в процентах от общего количества размещенных обыкновенных акций и количества обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента: *таких долей нет;*  
Именные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, эмитентом не выпускались.

в) члены коллегиального исполнительного органа эмитента: *коллегиальный исполнительный орган Уставом эмитента не предусмотрен.*

г) лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества – эмитента

1. **Петрова Надежда Викторовна**  
Должность в акционерном обществе – эмитенте: *Генеральный директор, член Совета директоров*

Стр. 5 / 6

Должности в других организациях не занимает.

Доля участия в уставном капитале эмитента: *доли не имеет;*  
Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента: *доли не имеет;*  
Доля обыкновенных акций эмитента, в которые могут быть конвертированы принадлежащие ему ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, в процентах от общего количества размещенных обыкновенных акций и количества обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента: *таких долей нет;*  
Именные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, эмитентом не выпускались.

Стр. 6 / 6



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ПО ФИНАНСОВЫМ РЫНКАМ**  
**ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО ФИНАНСОВЫМ РЫНКАМ**  
**В ЦЕНТРАЛЬНОМ ФЕДЕРАЛЬНОМ ОКРУГЕ**  
**(ГОУФРРОС С ПИ В ЦФО)**

С/адрес: Москва, 129077  
Т/адрес: 2788880100000000499223028400  
E/адрес: [service@frs.gov.ru](mailto:service@frs.gov.ru)  
[www.frs.gov.ru](http://www.frs.gov.ru)

**Открытое акционерное общество "Шатурская управляющая компания"**  
140700, Московская область, г. Шатура, Кольный проезд, дом 4

**Уведомление о государственной регистрации выпуска ценных бумаг**

На основании приказа Регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в Центральном федеральном округе от **01.07.2008 № 1203** осуществлена государственная регистрация выпуска:

*Акции обыкновенные именные бездокументарные*

Эмитент - *Открытое акционерное общество "Шатурская управляющая компания"*

Способ размещения - *распределение среди учредителей*

Количество ценных бумаг выпуска - 3230000 (тридцать два миллиона триста тысяч)

Номинальная стоимость одной ценной бумаги - 1 руб. (один руб.)

Общий объем выпуска (по номинальной стоимости) - 3230000 руб. (тридцать два миллиона триста тысяч руб.)

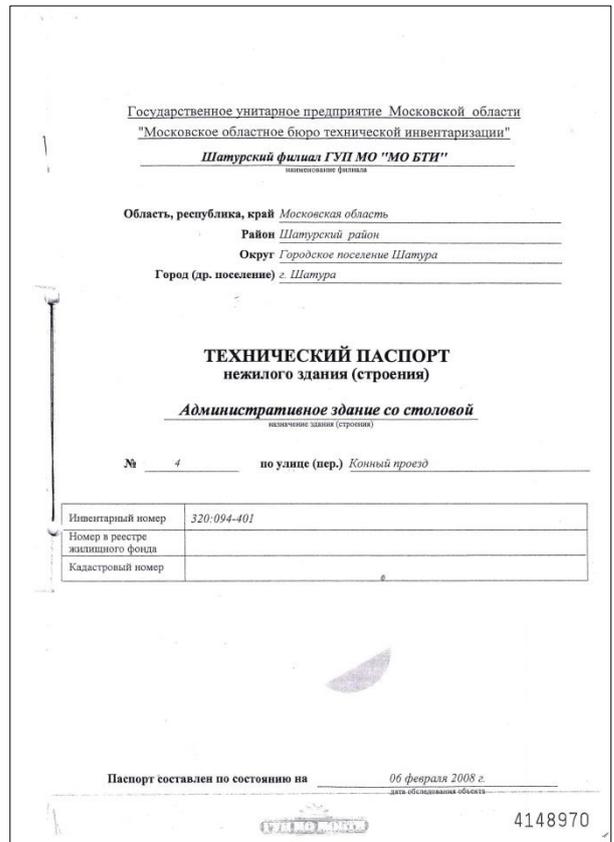
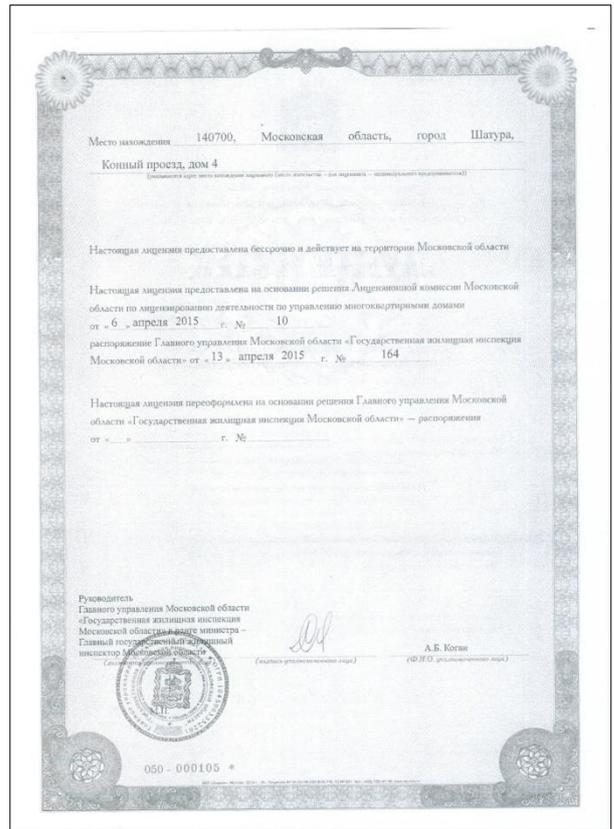
Выпуску присвоен государственный регистрационный номер **1-01-12977-А**

Ответ об итогах выпуска ценных бумаг зарегистрирован одновременно с регистрацией выпуска

Регистрирующий орган не отвечает за достоверность информации, содержащейся в решении о выпуске ценных бумаг и отчете об итогах выпуска ценных бумаг.

Приложение  
1. Решение о выпуске ценных бумаг - 2 экземпляра (по 5 листов в экземпляре)  
2. Отчет об итогах выпуска - 2 экземпляра (по 6 листов в экземпляре)

**Заместитель руководителя** *Э.Е. Морозова*



**I. Сведения о принадлежности**

|       |  |  |                      |
|-------|--|--|----------------------|
| № п/п | Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт, ИНН; для юридических лиц - по уставу | Документы, подтверждающие право собственности, владения, пользования | Доля (часть, лигера) |
| 1     | 2  | 3  | 4                    |

**II. Экспликация площади земельного участка (кв.м)**

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Наименование        | Площадь |
| застроенная площадь | 644,1   |

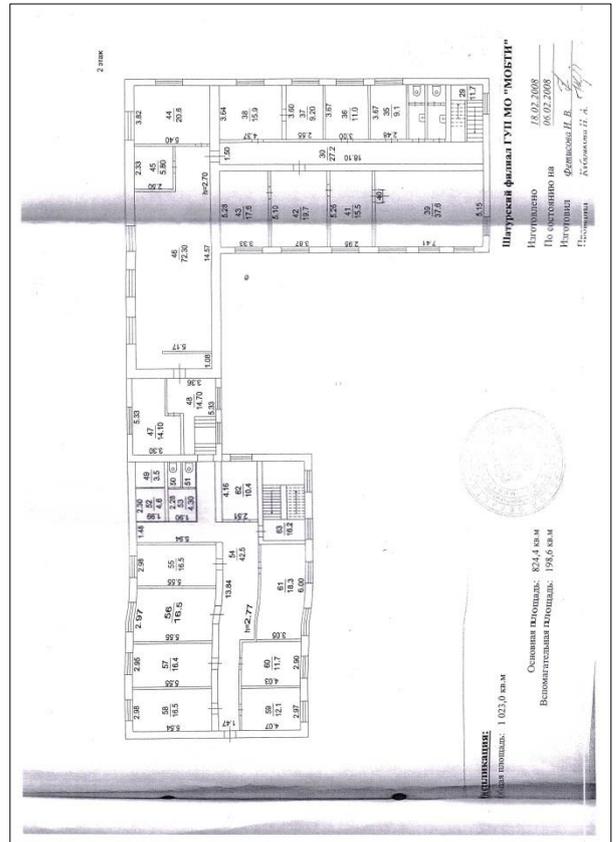
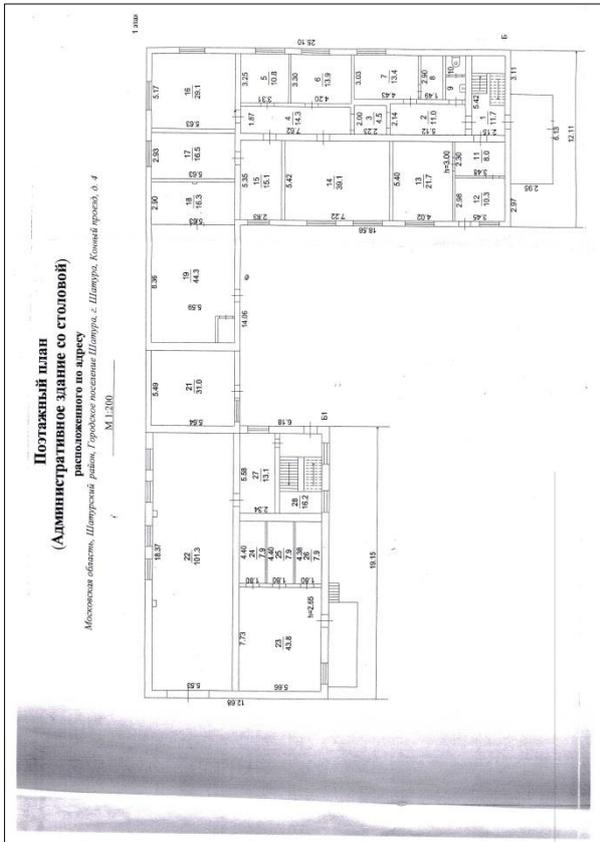
**III. Описание зданий и сооружений**

| Литера по плану | Наименование      | По наружному обмеру |           |              | Характеристика конструктивных элементов |           |                |          |                       |  |
|-----------------|-------------------|---------------------|-----------|--------------|---|-----------|----------------|----------|-----------------------|--|
|                 |                   | площадь, кв.м       | высота, м | объем, куб.м | фундамент                               | стены     | перекрытия     | крыша    | полы                  |  |
| Б               | основное строение | 362,0               | 6,23      | 2255         | Железобетонные блоки                    | карпачные | железобетонные | рулонная | Плиточный, деревянные |  |
| Б1              | основное строение | 242,8               | 5,92      | 1437         | Железобетонные блоки                    | карпачные | железобетонные | рулонная | Деревянные, плиточные |  |
| В               | основное строение | 39,3                | 6,23      | 243          | Железобетонные блоки                    | карпачные | железобетонные | рулонная | Плиточный, деревянные |  |
| Итого:          |                   | 644,1               |           | 3937         |   |           |                |          |                       |  |

**IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений**

| Литера | Наименование строений и сооружений | Физический износ, % | Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) |
|--------|------------------------------------|---------------------|--|
| 1      | 2                                  | 3                   | 4  |
| Б      | основное строение                  | 18                  |  |
| Б1     | основное строение                  | 15                  |  |
| Итого: |                                    |                     | 304598,00 руб.                                     |

Полная балансовая стоимость  
Остаточная балансовая стоимость (с учетом износа)  
Действительная инвентаризационная стоимость



**Экспликация**  
к поэтажному плану Административного здания со столовой,  
расположенного в городе (другом поселении) *с. Шатура*  
№ (пер.) *Котельный проезд* дом № *4*

| № по помещению         | № по плану | Наименование помещения | Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру | Общая площадь | В т.ч., площадь |                 | Высота | Самостоятельно |
|------------------------|------------|------------------------|--|---------------|-----------------|-----------------|--------|----------------|
|                        |            |                        |  |               | основная        | вспомогательная |        |                |
| 1                      | 1          | доставочная клетка     | 3,42*1,15                                      | 11,7          |                 | 11,7            | 2,2    |                |
| 2                      | 2          | коридор                | 3,72*1,14                                      | 11,0          |                 | 11,0            | 2,2    |                |
| 3                      | 3          | коридор                | 2,0*2,31                                       | 4,5           |                 | 4,5             | 2,2    |                |
| 4                      | 4          | коридор                | 1,87*1,52                                      | 14,3          |                 | 14,3            | 2,2    |                |
| 5                      | 5          | кабинет                | 3,23*1,11                                      | 10,8          |                 | 10,8            | 2,2    |                |
| 6                      | 6          | кабинет                | 3,38*2,20                                      | 13,9          |                 | 13,9            | 2,2    |                |
| 7                      | 7          | кабинет                | 3,03*2,43                                      | 13,4          |                 | 13,4            | 2,2    |                |
| 8                      | 8          | коридор                | 2,99*1,49                                      | 4,3           |                 | 4,3             | 2,2    |                |
| 9                      | 9          | санузел                | 1,32*1,38                                      | 2,1           |                 | 2,1             | 2,2    |                |
| 10                     | 10         | туалет                 | 1,32*1,21                                      | 2,6           |                 | 2,6             | 2,2    |                |
| 11                     | 11         | библиотека             | 2,89*1,04                                      | 8,0           |                 | 8,0             | 2,2    |                |
| 12                     | 12         | кабинет                | 2,98*2,45                                      | 10,3          |                 | 10,3            | 2,2    |                |
| 13                     | 13         | кабинет                | 3,40*2,02                                      | 21,7          |                 | 21,7            | 2,2    |                |
| 14                     | 14         | кабинет                | 3,42*2,52                                      | 39,1          |                 | 39,1            | 2,2    |                |
| 15                     | 15         | кабинет                | 3,35*2,63                                      | 15,1          |                 | 15,1            | 2,2    |                |
| 16                     | 16         | кабинет                | 3,17*3,63                                      | 29,1          |                 | 29,1            | 2,2    |                |
| 17                     | 17         | кабинет                | 2,89*1,61                                      | 16,5          |                 | 16,5            | 2,2    |                |
| 18                     | 18         | складское              | 5,63*2,90-11*0,28                              | 16,3          |                 | 16,3            | 2,2    |                |
| 19                     | 19         | складское              | 8,30*3,39-12*2,32                              | 44,3          |                 | 44,3            | 2,2    |                |
| 20                     | 20         | циклопед               | 1,62*1,16                                      | 1,9           |                 | 1,9             | 2,2    |                |
| 21                     | 21         | кабинет                | 3,42*1,64                                      | 31,0          |                 | 31,0            | 2,2    |                |
| 22                     | 22         | мастерская             | 18,17*3,33-29*0,44*2                           | 101,3         |                 | 101,3           | 2,2    |                |
| 23                     | 23         | складское              | 7,91*1,66                                      | 43,8          |                 | 43,8            | 2,2    |                |
| 24                     | 24         | складское              | 4,40*1,80                                      | 7,9           |                 | 7,9             | 2,2    |                |
| 25                     | 25         | складское              | 4,40*1,80                                      | 7,9           |                 | 7,9             | 2,2    |                |
| 26                     | 26         | складское              | 4,40*1,80                                      | 7,9           |                 | 7,9             | 2,2    |                |
| 27                     | 27         | производственное       | 3,38*2,34                                      | 13,1          |                 | 13,1            | 2,2    |                |
| 28                     | 28         | доставочная клетка     | 3,38*2,30                                      | 16,2          |                 | 16,2            | 2,2    |                |
| Итого по помещению (1) |            |                        |  | 519,0         | 457,6           | 61,4            |        |                |
| Итого по этажу 1       |            |                        |  | 519,0         | 457,6           | 61,4            |        |                |
| 29                     | 29         | доставочная клетка     | 1,32*1,10                                      | 11,7          |                 | 11,7            | 2,2    |                |
| 30                     | 30         | коридор                | 2,25*1,18                                      | 2,7           |                 | 2,7             | 2,2    |                |
| 31                     | 31         | санузел                | 1,87*1,22                                      | 2,2           |                 | 2,2             | 2,2    |                |
| 32                     | 32         | туалет                 | 2,34*1,13                                      | 2,5           |                 | 2,5             | 2,2    |                |
| 33                     | 33         | санузел                | 1,32*1,18                                      | 1,4           |                 | 1,4             | 2,2    |                |
| 34                     | 34         | туалет                 | 1,32*1,18                                      | 1,4           |                 | 1,4             | 2,2    |                |
| 35                     | 35         | кабинет                | 3,07*2,48                                      | 9,1           |                 | 9,1             | 2,2    |                |
| 36                     | 36         | кабинет                | 3,07*2,18                                      | 11,0          |                 | 11,0            | 2,2    |                |
| 37                     | 37         | кабинет                | 3,07*2,15                                      | 9,2           |                 | 9,2             | 2,2    |                |
| 38                     | 38         | кабинет                | 3,07*2,37                                      | 15,9          |                 | 15,9            | 2,2    |                |
| 39                     | 39         | кабинет                | 3,12*1,41-13,35*0,96                           | 37,6          |                 | 37,6            | 2,2    |                |
| 40                     | 40         | тамбур                 | 0,3*0,91                                       | 0,3           |                 | 0,3             | 2,2    |                |
| 41                     | 41         | кабинет                | 3,07*2,35                                      | 15,5          |                 | 15,5            | 2,2    |                |
| 42                     | 42         | кабинет                | 3,07*2,17                                      | 19,7          |                 | 19,7            | 2,2    |                |
| 43                     | 43         | кабинет                | 3,07*2,33                                      | 17,6          |                 | 17,6            | 2,2    |                |
| 44                     | 44         | кабинет                | 3,07*2,40                                      | 20,6          |                 | 20,6            | 2,2    |                |
| 45                     | 45         | канализация            | 2,32*2,10                                      | 5,8           |                 | 5,8             | 2,2    |                |
| 46                     | 46         | зал                    | 14,38*1,17-1,08*1,17-2,82*1,0                  | 72,3          |                 | 72,3            | 2,2    |                |
| 47                     | 47         | кабинет                | 3,37*1,36-2,59*1,33                            | 14,1          |                 | 14,1            | 2,2    |                |
| 48                     | 48         | коридор                | 3,37*1,36-2,89*1,12                            | 14,7          |                 | 14,7            | 2,2    |                |
| 49                     | 49         | туалет                 | 1,28*1,06                                      | 3,3           |                 | 3,3             | 2,2    |                |
| 50                     | 50         | туалет                 | 0,89*1,06                                      | 1,6           |                 | 1,6             | 2,2    |                |
| 51                     | 51         | туалет                 | 0,89*1,06                                      | 1,6           |                 | 1,6             | 2,2    |                |
| 52                     | 52         | санузел                | 2,28*1,06                                      | 4,6           |                 | 4,6             | 2,2    |                |
| 53                     | 53         | санузел                | 2,28*1,06                                      | 4,3           |                 | 4,3             | 2,2    |                |
| 54                     | 54         | коридор                | 3,84*1,48+2,31*1,33+13,84*1,48+1,06*2,27       | 42,3          |                 | 42,3            | 2,2    |                |
| 55                     | 55         | кабинет                | 2,98*1,33                                      | 16,5          |                 | 16,5            | 2,2    |                |

| №                      | №                  | №         | №      | №     | №     | № | № | № | № | № |
|------------------------|--------------------|-----------|--------|-------|-------|---|---|---|---|---|
| 56                     | кабинет            | 2,97*1,33 | 16,3   | 16,3  |       |   |   |   |   |   |
| 57                     | кабинет            | 3,55*2,65 | 16,4   | 16,4  |       |   |   |   |   |   |
| 58                     | кабинет            | 2,89*1,34 | 16,3   | 16,3  |       |   |   |   |   |   |
| 59                     | кабинет            | 4,07*2,07 | 12,1   | 12,1  |       |   |   |   |   |   |
| 60                     | кабинет            | 4,07*2,06 | 11,7   | 11,7  |       |   |   |   |   |   |
| 61                     | кабинет            | 6,07*2,03 | 18,3   | 18,3  |       |   |   |   |   |   |
| 62                     | кабинет            | 4,18*2,11 | 16,4   | 16,4  |       |   |   |   |   |   |
| 63                     | доставочная клетка |           | 16,2   | 16,2  |       |   |   |   |   |   |
| Итого по помещению (1) |                    |           | 394,0  | 366,8 | 137,2 |   |   |   |   |   |
| Итого по этажу 2       |                    |           | 394,0  | 366,8 | 137,2 |   |   |   |   |   |
| Итого по всем этажам   |                    |           | 1023,0 | 824,4 | 198,6 |   |   |   |   |   |

Исполнил *Фетисова И. В.* Проверил *Кубрикова Н. А.*  
 Директор филиала *Миронова В. В.*

**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту**

| № п/п | Наименование документа | Примечание (масштаб, количество листов, прочее) |
|-------|------------------------|---|
| 1     | Поэтажный план         | 1:200   |
| 2     | Экспликация            | 2 листа   |

Паспорт составлен *18 февраля 2008 г.*

Исполнитель *Фетисова И. В.*  
 Проверил *Кубрикова Н. А.*  
 Директор филиала *Миронова В. В.*

Дата выдачи *18.02.08*

**ДОГОВОР АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**  
N 70 «А»  
"26" июня 2008г.

г. Шатура

Администрация Шатурского муниципального района, (ОГРН 1025006470884, ИНН 5049003330/КПП 504901001, свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 50 № 009567414 выдано 27.06.2006г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 4 по Московской области, именуемая в дальнейшем «Арендодатель», в лице исполняющего обязанности Председателя Комитета по управлению имуществом Шатурского района **Владимира Николаевича Отрадина** (паспорт 46 99 344998 выдан 01.02.2000г. Шатурским ОВД МО), проживающего по адресу: с. Кривандино, ул. Центральная, д. 7, кв. 5, действующего на основании Распоряжения от 18.06.2008г. № 437 л/с главы Шатурского муниципального района Московской области, с одной стороны, и **Открытое акционерное общество «Шатурский управленческий консалтинг»** (свидетельство о государственной регистрации юридического лица серии 50 № 010238083 выдано 31.03.2008г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 4 по Московской области, ОГРН 1085049000189, свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации серии 50 № 010238120 выдано 31.03.2008г. Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 4 по Московской области, ОКАТО 46257501000, ОКПО 84339620, ОКОНУ 49014, ОКВЭД 70.32.1, ОКФС 49, ОКПОФ 47, ОКТМО 46657101), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора **Петряевой Надежды Викторовны** (паспорт 46 01 550850 выдан 13.11.2001г. Шатурским ОВД МО), проживающей по адресу: г. Шатура, ул. Зеленая, д. 35, с другой стороны, на основании Постановления Главы Шатурского муниципального района № 874 от 04.06.2008г. заключили настоящий договор о следующем:

- Предмет Договора  
1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее - Участок), находящийся в собственности Шатурского муниципального района Московской области, общей площадью 2600 кв. м, из земель категории «земли населенных пунктов», с кадастровым номером 50:25:0010106:71 в границах, указанных в кадастровой выписке о земельном участке, прилагаемой к настоящему Договору (приложение N 1) и являющейся его неотъемлемой частью, расположенной по адресу: Московская область, г. Шатура, Котельный проезд, д. 4, под административным зданием со столовой и для их обслуживания.
- Срок Договора  
2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 26.06.2008г. по 25.06.2018г.  
2.2. Участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в п. 2.1 настоящего Договора.  
2.3. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- Размер арендной платы за Участок на дату подписания настоящего Договора определен Сторонами в приложении N 2 (расчет арендной платы) к Договору, которое является его неотъемлемой частью.  
3.2. Арендная плата вносится на расчетный счет Управления Федерального казначейства по Московской области (Минмособлмущество) № 40101810600000010102, ИНН 7725131814, КПП 504101001, БИК 044583001 в отделении 1 Московского ГТУ Банка России, г. Москва 705, код ОКАТО 46257501000, к/сч 0111110501010000120.

2

3.3. Арендная плата вносится Арендатором ежеквартально, за квартал до 15 числа последнего месяца текущего квартала включительно.

3.4. Арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.

3.5. Размер арендной платы изменяется и подлежит обязательной уплате Арендатором в случае изменения административно-территориального устройства Московской области, изменения базового размера арендной платы и коэффициентов к ним, перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

Исчисление и уплата Арендатором арендной платы осуществляется на основании письменного уведомления, направленного Арендодателем по адресу Арендатора, указанному в Договоре.

Стороны считают размер арендной платы измененным со дня введения нового базового размера арендной платы, коэффициентов к базовым размерам арендной платы, а также с даты принятия распорядительного акта об изменении административно-территориального устройства Московской области, об изменении категории, вида разрешенного использования земельного участка в установленном порядке без согласования с Арендатором и без внесения соответствующих изменений или дополнений в настоящий Договор.

3.6. Арендная плата за пользование земельным участком исчисляется с даты, указанной в пункте 2.1 Договора, и уплачивается в сроки, предусмотренные п. 3.3 Договора, но не позднее 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации Договора в установленном порядке.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, при несении арендной платы два раза подряд (более чем за 6 месяцев) либо внесении ее не в полном объеме на протяжении указанного периода.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий настоящего Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и в результате использования Участка, если по целевому назначению или с нарушением законодательства.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Передать Арендатору Участок по передаточному акту либо при его отсутствии - по Договору.

4.2.3. Письменно уведомить Арендатора об изменении реквизитов, указанных в п. 3.2 настоящего Договора, для перечисления арендной платы.

4.2.4. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях, указанных в пп. 3.2, 3.5 настоящего Договора.

4.2.5. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и действующему законодательству.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. Сдавать Участок в субаренду с согласия Арендодателя, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам в порядке, установленном законодательством.

4.3.3. По истечении срока действия Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами

3

условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия Договора.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и видом разрешенного использования.

4.4.3. Принять Участок по передаточному акту от Арендодателя либо при его отсутствии - по Договору.

4.4.4. Уплачивать арендную плату в размере и сроки, установленные Договором, в течение 7 (семь) календарных дней со дня принятия банком платежного поручения и направлять Арендодателю документально подтвержденный платеж.

4.4.5. Обеспечить Арендодателю, представителем Министерства муниципальных отношений Московской области, наделенного полномочиями по государственному контролю за распоряжением земельными участками, права государственной собственности на которые не разграничены, доступ на Участок по их требованию для целей контроля выполнения Арендатором п. 4.4.2 настоящего Договора.

4.4.6. После подписания настоящего Договора (изменений и дополнений к нему) в течение 7 (семь) календарных дней направить его (их) в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.4.7. В случае передачи прав и обязанностей Арендатора в течение 3 (трех) рабочих дней направить Арендодателю надлежащим образом заверенные копии соответствующих договоров с отметкой о государственной регистрации.

4.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.10. Своевременно письменно уведомить Арендодателя об изменении своих почтовых и банковских реквизитов.

4.4.11. В случае направления Арендатору письменного предупреждения в связи с неисполнением им обязательств по внесению арендной платы он обязан внести арендную плату в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения такого предупреждения.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий настоящего Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации и Московской области.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по настоящему Договору Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,05% от неуплаченной суммы за каждый день просрочки. Пеня начисляется по истечении 30 (тридцати) календарных дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

5.3. В случае систематического (2 и более раз) неправильного указания в платежном документе банковских реквизитов, предусмотренных в п. 3.2 настоящего Договора, в результате чего денежные средства зачислены на код бюджетной классификации (КБК) "Невыясненные поступления", Арендатор уплачивает Арендодателю договорную неустойку в размере 3 % от суммы, подлежащей уплате в бюджет.

5.4. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и (или) дополнения к настоящему Договору оформляются Сторонами в письменной форме и регистрируются в установленном законом порядке.

6.2. Настоящий Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случае, указанном в пункте 4.1.1 настоящего Договора.

6.3. При прекращении (расторжении) настоящего Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по настоящему Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия Договора

8.1. Срок действия договора субаренды не может превышать срока действия настоящего Договора.

8.2. При досрочном расторжении настоящего Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

8.3. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора.

8.4. Настоящий Договор составлен в 3 (три) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

9. Приложения к Договору

Приложение № 1 - кадастровая выписка о земельном участке (КВ.1, КВ.2, КВ.3, КВ.5).

Приложение № 2 - расчет арендной платы.

Приложение № 3 - постановление главы Шатурского муниципального района.

10. Реквизиты Сторон

**Арендатор:**  
Юридический адрес:  
140700, МО, г. Шатура, Копный проезд, д. 4  
Банковские реквизиты:  
ИНН 5049077800/КПП 504001001  
в Банке «Возрождение» (ОАО) Шатурский филиал  
Р/с 407028100058001442529  
К/сч 301018109000000000181  
БИК 044525181

**Арендодатель:**  
Юридический адрес:  
г. Шатура, пл. Ленина, д. 2  
Банковские реквизиты:  
УФК по Московской области (Шатурское ФУ МФ МО  
(кабинет №1 Шатурского муниципального района  
а/с 03000500153)), р/с 402048106000000237 в  
Отделение 1 Московской ГТУ Банка России г. Москва,  
709, БИК 044583001

11. Подписи сторон:

За Арендатора:  Петр В.В. М.П.

За Арендодателя:  В.Н. Отрадин М.П.

5

Филиал: "Шатурский" - ОГУ КИП по Московской области

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственной кадастровой недвижимости)

26 июня 2008 г. № 50-25/008-14-0629

|     |   |                                 |  |  |   |   |  |   |                     |                |                    |                |                    |                |
|-----|---|---------------------------------|--|--|---|---|--|---|---------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|----------------|
| 1   | Кадастровый номер   | 50-25/001006-71                 | 2  | Лист №   | 1   | 3   | Всего листов   | 4   |                     |                |                    |                |                    |                |
| 4   | Общие сведения  | Предельные номера: МО-25-1_0274 | 5  | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:   | 21.01.1993  | 6   | Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: |   |                     |                |                    |                |                    |                |
| 7   | Местоположение: обл. Московская, р-н Шатурский, с. Шатура, проезд Копный, дом 4                     | 8                               | Категория земель:                                      | Земли населенных пунктов                                       | Земли для размещения объектов складского назначения | Земли для размещения объектов складского назначения       | Земли для размещения объектов складского назначения          | Земли для размещения объектов складского назначения |                     |                |                    |                |                    |                |
| 8.1 | Земли для размещения объектов складского назначения   | 8.2                             | Земли для размещения объектов складского назначения    | Земли для размещения объектов складского назначения            | Земли для размещения объектов складского назначения | Земли для размещения объектов складского назначения       | Земли для размещения объектов складского назначения          | Земли для размещения объектов складского назначения |                     |                |                    |                |                    |                |
| 9   | Разрешенное использование/назначение: для административного здания со стояной и для их обслуживания | 10                              | Фактическое использование/характеристика недвижимости: | Административное здание со стояной и для их обслуживания       | 11  | Площадь:  | 2000 кв.м.   | 12  | Кладовая стоимость: | 13             | Средства в залоге: | 14             | Степень координат: | Метрица        |
| 15  | Сведения о правах:  | 16                              | Особые отметки:  | Шатурское районное муниципальное образование (Шатурский район) | 17  | Характер сведений КИП (сфера знаний о земельном участке): | 18   | Дополнительные сведения:                            | 19                  | Иные сведения: | 20                 | Иные сведения: | 21                 | Иные сведения: |

Инициалы главы по Шатурскому району Управления Росрегистрации по МО:  М.П.

Инициалы К.С./ (подпись, печать):  М.П.

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
№208/008/2008/008-14-5629

КК-2

1 Кадастровый номер 50:25:0010106:71

2 Лист № 2

3 Всего листов 4

3 План (чертеж, схема) земельного участка

4 Масштаб 1:1000

Условные знаки:

Начальник отдела по Шатурскому району Управления Росрегистрации по МО М.П. Мухомин А.С./ (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
№208/008/2008/008-14-5629

КК-2

1 Кадастровый номер 50:25:0010106:71

2 Лист № 3

3 Всего листов 4

4 Специфика о частях земельного участка и обременениях

| № п/п | Участок (кв.м) | Площадь (кв.м) | Характеристика | Листа, в пользу которых установлены обременения |
|-------|----------------|----------------|----------------|---|
| 1     | 2              | 3              | 4              | 5   |
| 1     | -              | -              | Аренда земли   | ОАО "Шатурская дирекция водопользования"        |

Начальник отдела по Шатурскому району Управления Росрегистрации по МО М.П. Мухомин А.С./ (подпись, фамилия)

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ (выписка из государственного кадастра недвижимости)  
№208/008/2008/008-14-5629

КК-5

1 Кадастровый номер 50:25:0010106:71

2 Лист № 4

3 Всего листов 4

3 Описание местоположения границ земельного участка

| № п/п | № точки | № дирекционный угол | Горизонтальное проложение (м) | Описание закрепления на местности | Номера смежных участков | Особые отметки |
|-------|---------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|----------------|
| 1     | 1       | 2                   | 55,00                         | Межа                              | 7                       | 8              |
| 2     | 2       | 3                   | 50,70                         | Межа                              |                         |                |
| 3     | 3       | 4                   | 47,40                         | Межа                              |                         |                |
| 4     | 4       | 5                   | 3,20                          | Межа                              |                         |                |
| 5     | 5       | 6                   | 3,20                          | Межа                              |                         |                |
| 6     | 6       | 1                   | 49,10                         | Межа                              |                         |                |

Начальник отдела по Шатурскому району Управления Росрегистрации по МО М.П. Мухомин А.С./ (подпись, фамилия)

Приложение № 2  
к Договору аренды № 70 «А» от 26.06.2008г.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

1. Размер арендной платы определяется в соответствии со ст. 14 Закона Московской области N 23/96-ОЗ "О регулировании земельных отношений в Московской области" (в редакции Закона Московской области N 106/2006-ОЗ) по формуле:

$$АПл = АБ \times Кд \times Пкл \times Км \times S,$$

где:

- АПл – размер годовой арендной платы за земельный участок, руб./год;
- АБ – базовый размер арендной платы;
- Кд = 14,70 руб./кв.м
- Кл – коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на земельном участке;
- Кд = 1,0
- Пкл – повышающий коэффициент;
- Пкл = 1,0
- Км – коэффициент, учитывающий местоположение земельного участка на территории муниципального образования;
- Км = 1,0
- S – площадь арендуемого земельного участка, кв.м;
- S = 2600 кв.м.

Сумма годовой арендной платы за 2008г. составляет: 38220 руб. 00 коп. (Тридцать восемь тысяч двести двадцать рублей 00 коп.).

За Арендодателя: В.Н. Отрадин

За Арендатора: Н.В. Петраева











**ПАСПОРТ ТРАНСПОРТНОГО СРЕДСТВА**

718 73 НХ 008903 УАЗ-38045

1. Инвентаризационный номер (VIN) ХТТ3908458041912

2. Марка, модель ТС УАЗ-38045

3. Наименование (тип ТС) Грузовой

4. Категория ТС (А, В, С, D, прочие) В

5. Категория ТС (А, В, С, D, прочие) В

6. Модель, марка, наименование ТС УАЗ-38045

7. Шасси (рамка) № 330400001848

8. Кузов (кабина, прицеп) № 390400001848

9. Цвет кузова (кабина, прицеп) ЗЕЛЕНЫЙ

10. Место сборки (кабина, прицеп) БЕЛАЯ ПОЛЯ

11. Рабочий объем двигателя, куб. см. 2400

12. Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ

13. Колесная формула 4х4

14. Максимальная масса, кг 3070

15. Макс. б/в нагрузка, кг 1885

16. Организация-владелец транспортного средства РОССИЯ, ОАО "УАЗ"

17. Обслуживает "САПР-ФОНД"

18. Страна изготовления ТС (страна) отсутствует

19. Страна, № ТЛ, ПТО отсутствует

20. Типовые организации на территории отсутствуют

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ООО "УАЗ"

22. Адрес 432028, Ульяновск, Московское шоссе, д. 8

Общие отметки

Свидетельство о регистрации ТС отсутствует

Дата продажи (перехода) отсутствует

Документ на право собственности отсутствует

Документ на право обременения отсутствует

Свидетельство о регистрации ТС отсутствует

Дата регистрации отсутствует

Выдано ГИБДД отсутствует

Оценка в отчете о з/ч отсутствует

Дата отчета о з/ч отсутствует

397 69 ИВ 488465

1. Инвентаризационный номер (VIN) ХТТ3908458041912

2. Марка, модель ТС УАЗ-38045

3. Наименование (тип ТС) Грузовой

4. Категория ТС (А, В, С, D, прочие) В

5. Категория ТС (А, В, С, D, прочие) В

6. Модель, марка, наименование ТС УАЗ-38045

7. Шасси (рамка) № 330400001848

8. Кузов (кабина, прицеп) № 390400001848

9. Цвет кузова (кабина, прицеп) ЗЕЛЕНЫЙ

10. Место сборки (кабина, прицеп) БЕЛАЯ ПОЛЯ

11. Рабочий объем двигателя, куб. см. 2400

12. Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ

13. Колесная формула 4х4

14. Максимальная масса, кг 3070

15. Макс. б/в нагрузка, кг 1885

16. Организация-владелец транспортного средства РОССИЯ, ОАО "УАЗ"

17. Обслуживает "САПР-ФОНД"

18. Страна изготовления ТС (страна) отсутствует

19. Страна, № ТЛ, ПТО отсутствует

20. Типовые организации на территории отсутствуют

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ООО "УАЗ"

22. Адрес 432028, Ульяновск, Московское шоссе, д. 8

Общие отметки

Свидетельство о регистрации ТС отсутствует

Дата продажи (перехода) отсутствует

Документ на право собственности отсутствует

Документ на право обременения отсутствует

Свидетельство о регистрации ТС отсутствует

Дата регистрации отсутствует

Выдано ГИБДД отсутствует

Оценка в отчете о з/ч отсутствует

Дата отчета о з/ч отсутствует

73 ИВ 489435

1. Инвентаризационный номер (VIN) ХТТ3908458041912

2. Марка, модель ТС УАЗ-38045

3. Наименование (тип ТС) Грузовой

4. Категория ТС (А, В, С, D, прочие) В

5. Категория ТС (А, В, С, D, прочие) В

6. Модель, марка, наименование ТС УАЗ-38045

7. Шасси (рамка) № 330400001848

8. Кузов (кабина, прицеп) № 390400001848

9. Цвет кузова (кабина, прицеп) ЗЕЛЕНЫЙ

10. Место сборки (кабина, прицеп) БЕЛАЯ ПОЛЯ

11. Рабочий объем двигателя, куб. см. 2400

12. Тип двигателя БЕНЗИНОВЫЙ

13. Колесная формула 4х4

14. Максимальная масса, кг 3070

15. Макс. б/в нагрузка, кг 1885

16. Организация-владелец транспортного средства РОССИЯ, ОАО "УАЗ"

17. Обслуживает "САПР-ФОНД"

18. Страна изготовления ТС (страна) отсутствует

19. Страна, № ТЛ, ПТО отсутствует

20. Типовые организации на территории отсутствуют

21. Наименование (ф. и. о.) собственника ООО "УАЗ"

22. Адрес 432028, Ульяновск, Московское шоссе, д. 8

Общие отметки

Свидетельство о регистрации ТС отсутствует

Дата продажи (перехода) отсутствует

Документ на право собственности отсутствует

Документ на право обременения отсутствует

Свидетельство о регистрации ТС отсутствует

Дата регистрации отсутствует

Выдано ГИБДД отсутствует

Оценка в отчете о з/ч отсутствует

Дата отчета о з/ч отсутствует

---

ПРИЛОЖЕНИЕ 3.  
ИСТОЧНИКИ ЦЕНОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

---

## ★ Помещение свободного назначения, 800 м²

№ 1001584677, размещено 22 марта в 15:33 ☎ 350 (+1)

22 000 000 ₽



8 958 763-94-72

Написать сообщение

Агентство

Эксперт

Контактное лицо

Светлана

Адрес:

Московская область, Дубна, ул. Макаренко, 9а



Площадь: 800 м²

Адрес: Московская область, Дубна, ул. Макаренко, 9а

Посмотреть карту

Продается помещение свободного назначения. Месторасположение объекта: г. Дубна, ул. Макаренко, д. 9а. Описание объекта недвижимости: Трехэтажное кирпичное здание с подвальными помещениями. Общая площадь 799,3 кв. м., из них - 200 кв. м. подвальное помещение с высокими потолками (2 м.). Высота потолков надземных этажей - 2,65 м. Электричество, водоснабжение, канализация, отопление центральное. Здание расположено на земельном участке 15 соток. Въезд на территорию с ул. Урицкого. Возможна продажа части здания (обсуждается индивидуально).

Эксперт

Риэлторская деятельность: услуги на первичном и вторичном рынке жилой и нежилой недвижимости: покупка, продажа, аренда, обмен, оформление документов.



100 объявлений агентства



КП  
Suvantojarvi

★ Помещение свободного назначения,  
536 м²

№ 1129945104, размещено 14 марта в 18:02 Ⓞ 579 (+7)

15 500 000 ₽



8 963 772-65-63

Написать сообщение

Агентство  
Агентство Недвижимости  
«НОВОСЕЛ»  
На Avito с марта 2013 🌟

Контактное лицо  
Антон

Адрес  
Московская область, Клин, 2я  
Овражная 2



Агентство Недвижимости  
«НОВОСЕЛ»

Агентство недвижимости «Новосел» ваш профессиональный партнер в сфере недвижимости.



143 объявления агентства

Площадь: 536 м²

Адрес: Московская область, Клин, 2я Овражная 2 [Посмотреть карту](#)

Продается кирпичное здание 536 кв.м. 3 этажа +цоколь, высота потолков 3 метра, все коммуникации!

Все документы на собственность, участок 26 соток также в собственности!

Под чистовую отделку!

Более 3х лет в собственности, возможна покупка вместе ООО.

**точка**  
Банк для предпринимателей

**Счёт для ИП  
и бухгалтерия  
за 3500 ₽ в год**

FREE ИЕ  
ИТНО

ПС

## ★ Офисное помещение, 1351.5 м<sup>2</sup>

39 900 000 ₽

№ 755004953, размещено 23 марта в 12:33 1711 (+2)



8 917 579-36-68

Написать сообщение

Агентство

Продажа непрофильных активов

Подтвержден

На Avito с марта 2016

Контактное лицо

Евгений, Людмила Васильевна

Адрес

Московская область, Апрелевка, ул. Апрелевская, д.65



Площадь: 1351.5 м<sup>2</sup>

Адрес: Московская область, Апрелевка, ул. Апрелевская, д.65

Посмотреть карту

Помещения расположены на первой линии домов при съезде с Киевского шоссе, в 1,5-2 км от ж/д станции. Нежилые помещения расположены на 1-4 этажах здания, общ. пл. помещений 1 351,5 кв. м. высота потолков 2,8 м.. Помещения первого этажа общ. пл. 294 кв.м. оборудованы под банк, хороший ремонт. Помещения 2-4 этажа адм. назначения, коридорная планировка. Коммуникации (центральные: отопление, водоснабжение и канализация).



**КАСКО от 2000 рублей**



КАСКО от 2000 рублей. Бесплатная доставка полиса за 1 день



здание

Московская область, Воскресенский район, д. Чемодурово, Центральная ул. [Показать на карте](#)

7 500 000 руб.

15 583 руб. за м<sup>2</sup>, продажа

Следить за изменением цены

Показать телефон

О здании

|                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| Тип здания:      | отдельно стоящее здание   |
| Общая площадь:   | 481,3 м <sup>2</sup>      |
| Этажей в здании: | 2                         |
| Высота потолков: | 3 м                       |
| Состояние:       | типовой ремонт            |
| Участок:         | 0,09 га (в собственности) |
| Категория:       | действующий               |
| Отопление:       | центральное               |
| Вход:            | отдельный с улицы         |
| Тип парковки:    | наземная                  |

Прямая продажа от собственника. Продается отдельно стоящее двухэтажное кирпичное здание общей площадью 481,3 кв.м. и земельный участок площадью 974 кв.м. Категория земельного участка земли населенных пунктов. Проведены все коммуникации: вода, свет, отопление, центральная канализация, телефония, интернет. Здание расположено на центральной улице дер. Чемодурово в непосредственной близости от административного центра района - города Воскресенск и федеральной трассы А-108 (МБК). В ближайшем окружении отсутствуют крупные сетевые розничные магазины. Располагает удобным круглогодичным подъездом и большой свободной зоной парковки. Стоимость 7 500 000 рублей. Цена земельного участка включена в стоимость.



Лилия Дашина  
+7 926 172-69-60

Просмотров: всего 28, за сегодня 0 **Топ 3** сегодня, 13:50



**STREET** со входом у метро  
Продажа арендного бизнеса и торговых площадей в новом ТЦ у метро. Собственник. Акция: Только в июле 5% скидка на часть помещений!!  
Тел.: (495) 185-19-92



**LOFT** - офисы в новом БЦ



Марка: УАЗ  
Модель: 3909  
Год выпуска: 2013  
Пробег: 52000 км  
Тип кузова: пикап  
Цвет: коричневый  
Объем двигателя: 2.6 л  
Количество дверей: 3

Коробка передач: механика  
Тип двигателя: бензин  
Привод: полный  
Руль: левый  
Состояние: не битый  
Владелец по ПТС: 1  
Мощность двигателя: 112 л.с.

★ УАЗ 3909, 2013 400 000 Р



|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Марка: <b>УАЗ</b>                | Количество дверей: <b>3</b>         |
| Модель: <b>3909</b>              | Тип двигателя: <b>бензин</b>        |
| Год выпуска: <b>2013</b>         | Привод: <b>полный</b>               |
| Пробег: <b>47000 км</b>          | Руль: <b>левый</b>                  |
| Тип кузова: <b>пикап</b>         | Состояние: <b>не битый</b>          |
| Цвет: <b>зелёный</b>             | Владельцев по ПТС: <b>1</b>         |
| Объём двигателя: <b>2.7 л</b>    | Мощность двигателя: <b>112 л.с.</b> |
| Коробка передач: <b>механика</b> |                                     |

☆ УАЗ 3909, 2013 350 000 ₽

Рамиль или Руслан



Марка: **УАЗ**  
Модель: **3909**  
Год выпуска: **2013**  
Пробег: **65000 км**  
Тип кузова: **пикап**  
Цвет: **зелёный**  
Объём двигателя: **2.7 л**  
Коробка передач: **механика**

Количество дверей: **3**  
Тип двигателя: **бензин**  
Привод: **полный**  
Руль: **левый**  
Состояние: **не битый**  
Владельцев по ПТС: **1**  
Мощность двигателя: **112 л.с.**



|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Марка: <b>УАЗ</b>             | Коробка передач: <b>механика</b>    |
| Модель: <b>3909</b>           | Тип двигателя: <b>бензин</b>        |
| Год выпуска: <b>2013</b>      | Привод: <b>полный</b>               |
| Пробег: <b>52000 км</b>       | Руль: <b>левый</b>                  |
| Тип кузова: <b>пикап</b>      | Состояние: <b>не битый</b>          |
| Цвет: <b>серый</b>            | Владельцев по ПТС: <b>1</b>         |
| Объём двигателя: <b>2.7 л</b> | Мощность двигателя: <b>112 л.с.</b> |

☆ УАЗ 3909, 2004 180 000 ₽



|                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Марка: <b>УАЗ</b>                | Количество дверей: <b>3</b>        |
| Модель: <b>3909</b>              | Тип двигателя: <b>бензин</b>       |
| Год выпуска: <b>2004</b>         | Привод: <b>полный</b>              |
| Пробег: <b>30000 км</b>          | Руль: <b>левый</b>                 |
| Тип кузова: <b>пикап</b>         | Состояние: <b>не битый</b>         |
| Цвет: <b>зелёный</b>             | Владельцев по ПТС: <b>3</b>        |
| Объём двигателя: <b>2.9 л</b>    | Мощность двигателя: <b>86 л.с.</b> |
| Коробка передач: <b>механика</b> |                                    |

★ УАЗ 3909, 2005 170 000 ₽

Владимир



Марка: УАЗ  
Модель: 3909  
Год выпуска: 2005  
Пробег: 100000 км  
Тип кузова: пикап  
Цвет: зелёный  
Объём двигателя: 3.0 л  
Количество дверей: 3

Коробка передач: механика  
Тип двигателя: бензин  
Привод: полный  
Руль: левый  
Состояние: не битый  
Владелец по ПТС: 2  
Мощность двигателя: 64 л.с.

★ УАЗ 3909, 2004 165 000 ₽

Александр Григорьян



Марка: УАЗ  
Модель: 3909  
Год выпуска: 2004  
Пробег: 89000 км  
Тип кузова: пикап  
Цвет: зелёный  
Объём двигателя: 2.8 л  
Количество дверей: 3

Коробка передач: механика  
Тип двигателя: бензин  
Привод: полный  
Руль: левый  
Состояние: не битый  
Владельцев по ПТС: 1  
Мощность двигателя: 84 л.с.

★ УАЗ 3909, 2004 160 000 ₽

Евгений



|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Марка: УАЗ             | Коробка передач: механика   |
| Модель: 3909           | Тип двигателя: бензин       |
| Год выпуска: 2004      | Привод: полный              |
| Пробег: 90000 км       | Руль: левый                 |
| Тип кузова: пикап      | Состояние: не битый         |
| Цвет: серый            | Владельцев по ПТС: 2        |
| Объём двигателя: 2.9 л | Мощность двигателя: 84 л.с. |
| Количество дверей: 3   |                             |

★ УАЗ 3909, 2015 450 000 ₽

Ляйсан



|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Марка: УАЗ                | Количество дверей: 3         |
| Модель: 3909              | Тип двигателя: гибрид        |
| Год выпуска: 2015         | Привод: полный               |
| Пробег: 54 км             | Руль: левый                  |
| Тип кузова: пикап         | Состояние: не битый          |
| Цвет: зелёный             | Владельцев по ПТС: 1         |
| Объём двигателя: 2.7 л    | Мощность двигателя: 113 л.с. |
| Коробка передач: механика |                              |



Марка: **УАЗ**  
Модель: **3909**  
Год выпуска: **2015**  
Пробег: **30000 км**  
Тип кузова: **пикап**  
Цвет: **серый**  
Объем двигателя: **2.6 л**

Коробка передач: **механика**  
Тип двигателя: **бензин**  
Привод: **полный**  
Руль: **левый**  
Состояние: **не битый**  
Владельцев по ПТС: **1**  
Мощность двигателя: **112 л.с.**



Марка: УАЗ

Модель: 3909

Год выпуска: 2015

Пробег: 50000 км

Тип кузова: пикап

Цвет: белый

Объем двигателя: 2.0 л

Количество дверей: 3

Коробка передач: механика

Тип двигателя: газ

Привод: полный

Руль: левый

Состояние: не битый

Владельцев по ПТС: 1

VIN или номер кузова: 390995F1\*\*\*\*84

Мощность двигателя: 112 л.с.



|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Марка: УАЗ                | Количество дверей: 3         |
| Модель: 3909              | Тип двигателя: газ           |
| Год выпуска: 2015         | Привод: полный               |
| Пробег: 25000 км          | Руль: левый                  |
| Тип кузова: пикап         | Состояние: не битый          |
| Цвет: серый               | Владельцев по ПТС: 1         |
| Объем двигателя: 2.7 л    | Мощность двигателя: 112 л.с. |
| Коробка передач: механика |                              |

★ УАЗ 3909, 2010 240 000 ₽



|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Марка: <b>УАЗ</b>                | Количество дверей: <b>3</b>         |
| Модель: <b>3909</b>              | Тип двигателя: <b>бензин</b>        |
| Год выпуска: <b>2010</b>         | Привод: <b>полный</b>               |
| Пробег: <b>60143 км</b>          | Руль: <b>левый</b>                  |
| Тип кузова: <b>пикап</b>         | Состояние: <b>не битый</b>          |
| Цвет: <b>зелёный</b>             | Владелец по ПТС: <b>2</b>           |
| Объём двигателя: <b>2.3 л</b>    | Мощность двигателя: <b>112 л.с.</b> |
| Коробка передач: <b>механика</b> |                                     |

☆ УАЗ 3909, 2010



|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Марка: УАЗ                | Количество дверей: 3         |
| Модель: 3909              | Тип двигателя: бензин        |
| Год выпуска: 2010         | Привод: полный               |
| Пробег: 150000 км         | Руль: левый                  |
| Тип кузова: пикап         | Состояние: не битый          |
| Цвет: зелёный             | Владельцев по ПТС: 2         |
| Объём двигателя: 2.6 л    | Мощность двигателя: 112 л.с. |
| Коробка передач: механика |                              |

☆ УАЗ 3909, 2008 225 000 Р

Алексей



|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Марка: УАЗ             | Коробка передач: механика    |
| Модель: 3909           | Тип двигателя: бензин        |
| Год выпуска: 2008      | Привод: полный               |
| Пробег: 125000 км      | Руль: левый                  |
| Тип кузова: пикап      | Состояние: не битый          |
| Цвет: серый            | Владельцев по ПТС: 1         |
| Объём двигателя: 2.7 л | Мощность двигателя: 121 л.с. |



|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Марка: <b>УАЗ</b>                | Количество дверей: <b>3</b>         |
| Модель: <b>3909</b>              | Тип двигателя: <b>бензин</b>        |
| Год выпуска: <b>2010</b>         | Привод: <b>полный</b>               |
| Пробег: <b>43000 км</b>          | Руль: <b>левый</b>                  |
| Тип кузова: <b>пикап</b>         | Состояние: <b>не битый</b>          |
| Цвет: <b>зелёный</b>             | Владельцев по ПТС: <b>1</b>         |
| Объём двигателя: <b>2.8 л</b>    | Мощность двигателя: <b>112 л.с.</b> |
| Коробка передач: <b>механика</b> |                                     |



Марка: УАЗ  
Модель: 3909  
Год выпуска: 2011  
Пробег: 59000 км  
Тип кузова: пикап  
Цвет: белый  
Объем двигателя: 2.7 л  
Количество дверей: 3

Коробка передач: механика  
Тип двигателя: бензин  
Привод: полный  
Руль: левый  
Состояние: не битый  
Владелец по ПТС: 2  
VIN или номер кузова: 390940В0\*\*\*\*50  
Мощность двигателя: 112 л.с.



Avito



|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Марка: <b>УАЗ</b>                | Количество дверей: <b>3</b>         |
| Модель: <b>3909</b>              | Тип двигателя: <b>бензин</b>        |
| Год выпуска: <b>2011</b>         | Привод: <b>полный</b>               |
| Пробег: <b>90000 км</b>          | Руль: <b>левый</b>                  |
| Тип кузова: <b>пикап</b>         | Состояние: <b>не битый</b>          |
| Цвет: <b>белый</b>               | Владельцев по ПТС: <b>1</b>         |
| Объем двигателя: <b>2.7 л</b>    | Мощность двигателя: <b>112 л.с.</b> |
| Коробка передач: <b>механика</b> |                                     |



|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Марка: УАЗ                | Количество дверей: 3         |
| Модель: 3909              | Тип двигателя: бензин        |
| Год выпуска: 2011         | Привод: полный               |
| Пробег: 77557 км          | Руль: левый                  |
| Тип кузова: пикап         | Состояние: не битый          |
| Цвет: белый               | Владельцев по ПТС: 2         |
| Объем двигателя: 2.9 л    | Мощность двигателя: 112 л.с. |
| Коробка передач: механика |                              |

★ УАЗ 3909, 2011 265 000 ₽

Евгений



Марка: УАЗ  
Модель: 3909  
Год выпуска: 2011  
Пробег: 94000 км  
Тип кузова: пикап  
Цвет: зелёный  
Объём двигателя: 2.0 л

Коробка передач: механика  
Тип двигателя: бензин  
Привод: полный  
Руль: левый  
Состояние: не битый  
Владелец по ПТС: 2  
Мощность двигателя: 112 л.с.

★ ГАЗ ГАЗель 33023, 2004 200 000 ₽

Александр



Марка: ГАЗ  
Модель: ГАЗель 33023  
Год выпуска: 2004  
Пробег: 180000 км  
Тип кузова: пикап  
Цвет: белый  
Объём двигателя: 2.0 л

Коробка передач: механика  
Тип двигателя: бензин  
Привод: задний  
Руль: левый  
Состояние: не битый  
Владелец по ПТС: 2  
Мощность двигателя: 100 л.с.



|                               |                                    |
|-------------------------------|------------------------------------|
| Марка: <b>ГАЗ</b>             | Коробка передач: <b>механика</b>   |
| Модель: <b>ГАЗель 33023</b>   | Тип двигателя: <b>бензин</b>       |
| Год выпуска: <b>2006</b>      | Привод: <b>задний</b>              |
| Пробег: <b>170000 км</b>      | Руль: <b>левый</b>                 |
| Тип кузова: <b>пикап</b>      | Состояние: <b>не битый</b>         |
| Цвет: <b>белый</b>            | Владельцев по ПТС: <b>2</b>        |
| Объём двигателя: <b>1.8 л</b> | Мощность двигателя: <b>98 л.с.</b> |
| Количество дверей: <b>2</b>   |                                    |

☆ ГАЗ Газель 33023, 2005 210 000 ₽

дима



Марка: **ГАЗ**  
Модель: **ГАЗель 33023**  
Год выпуска: **2005**  
Пробег: **185000 км**  
Тип кузова: **пикап**  
Цвет: **белый**  
Объем двигателя: **2.3 л**  
Коробка передач: **механика**

Тип двигателя: **бензин**  
Привод: **задний**  
Руль: **левый**  
Состояние: **не битый**  
Владельцев по ПТС: **4+**  
VIN или номер кузова: **X9633023\*52\*\*\*\*60**  
Мощность двигателя: **98 л.с.**

☆ ГАЗ ГАЗель 33023, 2006 215 000 ₽



Марка: **ГАЗ**  
Модель: **ГАЗель 33023**  
Год выпуска: **2006**  
Пробег: **115000 км**  
Тип кузова: **пикап**  
Цвет: **белый**  
Объем двигателя: **2.3 л**  
Количество дверей: **2**

Коробка передач: **механика**  
Тип двигателя: **бензин**  
Привод: **задний**  
Руль: **левый**  
Состояние: **не битый**  
Владельцев по ПТС: **2**  
VIN или номер кузова: **X9633023\*62\*\*\*\*75**  
Мощность двигателя: **98 л.с.**



|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Марка: <b>ГАЗ</b>                | Количество дверей: <b>2</b>         |
| Модель: <b>ГАЗель 33023</b>      | Тип двигателя: <b>бензин</b>        |
| Год выпуска: <b>2008</b>         | Привод: <b>задний</b>               |
| Пробег: <b>340000 км</b>         | Руль: <b>левый</b>                  |
| Тип кузова: <b>пикап</b>         | Состояние: <b>не битый</b>          |
| Цвет: <b>белый</b>               | Владельцев по ПТС: <b>1</b>         |
| Объем двигателя: <b>2.4 л</b>    | Мощность двигателя: <b>123 л.с.</b> |
| Коробка передач: <b>механика</b> |                                     |



|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Марка: <b>ГАЗ</b>                | Количество дверей: <b>2</b>         |
| Модель: <b>ГАЗель 33023</b>      | Тип двигателя: <b>бензин</b>        |
| Год выпуска: <b>2008</b>         | Привод: <b>задний</b>               |
| Пробег: <b>240000 км</b>         | Руль: <b>левый</b>                  |
| Тип кузова: <b>пикап</b>         | Состояние: <b>не битый</b>          |
| Цвет: <b>белый</b>               | Владельцев по ПТС: <b>2</b>         |
| Объём двигателя: <b>2.3 л</b>    | Мощность двигателя: <b>130 л.с.</b> |
| Коробка передач: <b>механика</b> |                                     |

★ ГАЗ ГАЗель 33023, 2008 350 000 ₽



|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Марка: <b>ГАЗ</b>             | Коробка передач: <b>механика</b>           |
| Модель: <b>ГАЗель 33023</b>   | Тип двигателя: <b>бензин</b>               |
| Год выпуска: <b>2008</b>      | Привод: <b>задний</b>                      |
| Пробег: <b>180000 км</b>      | Руль: <b>левый</b>                         |
| Тип кузова: <b>пикап</b>      | Состояние: <b>не битый</b>                 |
| Цвет: <b>белый</b>            | Владелец по ПТС: <b>2</b>                  |
| Объём двигателя: <b>2.4 л</b> | VIN или номер кузова: <b>4579854****57</b> |
| Количество дверей: <b>2</b>   | Мощность двигателя: <b>124 л.с.</b>        |

★ ГАЗ ГАЗель 33023, 2008 325 000 ₽



|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Марка: <b>ГАЗ</b>             | Коробка передач: <b>механика</b>    |
| Модель: <b>ГАЗель 33023</b>   | Тип двигателя: <b>бензин</b>        |
| Год выпуска: <b>2008</b>      | Привод: <b>задний</b>               |
| Пробег: <b>180000 км</b>      | Руль: <b>левый</b>                  |
| Тип кузова: <b>пикап</b>      | Состояние: <b>не битый</b>          |
| Цвет: <b>белый</b>            | Владелец по ПТС: <b>1</b>           |
| Объём двигателя: <b>2.4 л</b> | Мощность двигателя: <b>125 л.с.</b> |

☆ ГАЗ ГАЗель, 2001 130 000 ₽

Хозяин



|                        |                             |
|------------------------|-----------------------------|
| Марка: ГАЗ             | Коробка передач: механика   |
| Модель: ГАЗель         | Тип двигателя: бензин       |
| Год выпуска: 2001      | Привод: передний            |
| Пробег: 180000 км      | Руль: левый                 |
| Тип кузова: пикап      | Состояние: не битый         |
| Цвет: серый            | Владелец по ПТС: 2          |
| Объем двигателя: 2.4 л | Мощность двигателя: 89 л.с. |

☆ ГАЗ ГАЗель, 2001 130 000 ₽

ХОЗЯИН



|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Марка: ГАЗ                | Количество дверей: 2        |
| Модель: ГАЗель            | Тип двигателя: газ          |
| Год выпуска: 2001         | Привод: передний            |
| Пробег: 150000 км         | Руль: левый                 |
| Тип кузова: пикап         | Состояние: не битый         |
| Цвет: белый               | Владелец по ПТС: 2          |
| Объем двигателя: 1.8 л    | Мощность двигателя: 90 л.с. |
| Коробка передач: механика |                             |

★ ГАЗ ГАЗель, 2001 130 000 ₽

Мария



Марка: **ГАЗ**  
Модель: **ГАЗель**  
Год выпуска: **2001**  
Пробег: **150000 км**  
Тип кузова: **пикап**  
Цвет: **белый**  
Объем двигателя: **2.3 л**

Коробка передач: **механика**  
Тип двигателя: **бензин**  
Привод: **задний**  
Руль: **левый**  
Состояние: **не битый**  
Владельцев по ПТС: **3**  
Мощность двигателя: **98 л.с.**

★ ГАЗ ГАЗель, 2001 120 000 ₽

Автокомплекс | Аэродро...



Марка: **ГАЗ**  
Модель: **ГАЗель**  
Год выпуска: **2001**  
Пробег: **190000 км**  
Тип кузова: **пикап**  
Цвет: **белый**  
Объем двигателя: **2.0 л**  
Количество дверей: **2**

Коробка передач: **механика**  
Тип двигателя: **бензин**  
Привод: **задний**  
Руль: **левый**  
Состояние: **не битый**  
Владельцев по ПТС: **1**  
VIN или номер кузова: **ХТН33021\*11\*\*\*\*70**  
Мощность двигателя: **89 л.с.**

★ УАЗ 469, 1980 100 000 ₽

Светлана



|                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| Марка: УАЗ                | Количество дверей: 5        |
| Модель: 469               | Тип двигателя: бензин       |
| Год выпуска: 1980         | Привод: полный              |
| Пробег: 100000 км         | Руль: левый                 |
| Тип кузова: внедорожник   | Состояние: не битый         |
| Цвет: зелёный             | Владельцев по ПТС: 2        |
| Объем двигателя: 2.4 л    | Мощность двигателя: 75 л.с. |
| Коробка передач: механика |                             |

★ УАЗ 469, 1980 100 000 ₽

Елена



|                         |                                      |
|-------------------------|--------------------------------------|
| Марка: УАЗ              | Коробка передач: механика            |
| Модель: 469             | Тип двигателя: бензин                |
| Год выпуска: 1980       | Привод: полный                       |
| Пробег: 56253 км        | Руль: левый                          |
| Тип кузова: внедорожник | Состояние: не битый                  |
| Цвет: серый             | Владельцев по ПТС: 3                 |
| Объем двигателя: 2.7 л  | VIN или номер кузова: 12322133****21 |

★ УАЗ 469, 1980 100 000 ₽



|                         |                                |
|-------------------------|--------------------------------|
| Марка: УАЗ              | Коробка передач: механика      |
| Модель: 469             | Тип двигателя: бензин          |
| Год выпуска: 1980       | Привод: полный                 |
| Пробег: 100000 км       | Руль: левый                    |
| Тип кузова: внедорожник | Состояние: не битый            |
| Цвет: зелёный           | Владельцев по ПТС: 3           |
| Объём двигателя: 2.4 л  | VIN или номер кузова: 81****56 |

★ УАЗ 469, 1983 100 000 ₽



|                         |                             |
|-------------------------|-----------------------------|
| Марка: УАЗ              | Коробка передач: механика   |
| Модель: 469             | Тип двигателя: бензин       |
| Год выпуска: 1983       | Привод: полный              |
| Пробег: 120000 км       | Руль: левый                 |
| Тип кузова: внедорожник | Состояние: не битый         |
| Цвет: серый             | Владельцев по ПТС: 3        |
| Объём двигателя: 2.5 л  | Мощность двигателя: 75 л.с. |
| Количество дверей: 5    |                             |

auto.ru/trucks/used/sale/zil/4333/10236246-7d6e0a5e/

**auto.ru** Легковые Мото Коммерческие Запчасти Автосервисы Форумы Отз

Грузовики ЗИЛ 4333

### Продажа ЗИЛ 4333 в Калуге

160 000 ₽

№ 10236246 1 марта 14 (14 сегодня)

Продавец: **m773** (частное лицо)  
Адрес осмотра: городской округ Калуга

**Показать телефон**  
+7 XXX XXX-XX-XX

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Год выпуска        | 1993                      |
| Пробег             | 120 000 км                |
| Кузов              | Самосвал                  |
| Цвет               | Синий                     |
| Двигатель          | 3.0 л / 150 л.с. / бензин |
| Г/подъёмность      | 11 000 кг                 |
| Коробка            | Механическая              |
| Тип кабины         | 2-х местная без спального |
| Подвеска кабины    | Механическая              |
| Подвеска шасси     | Рессора-рессора           |
| Колёсная ф-ла      | 4x2                       |
| Класс выхлопа EURO |                           |
| Руль               | Левый                     |
| Состояние          | Не требует ремонта        |
| Таможня            | Растаможен                |
| Обмен              | Не интересует             |




auto.ru/trucks/used/sale/zil/4333/10106794-da80ff8a/

### Продажа ЗИЛ 4333 в Москве

170 000 ₽

№ 10106794 19 марта 576 (8 сегодня)

Продавец: **ДОРОЖНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ**  
Адрес осмотра: Москва, Ул. Красногатырская д.2 стр.2

**Показать телефон**  
+7 XXX XXX-XX-XX

|                    |                           |
|--------------------|---------------------------|
| Год выпуска        | 2001                      |
| Пробег             | 90 000 км                 |
| Кузов              | Бортовой грузовик         |
| Цвет               | Синий                     |
| Двигатель          | 2.5 л / 150 л.с. / дизель |
| Г/подъёмность      | 6 000 кг                  |
| Коробка            | Механическая              |
| Тип кабины         | 2-х местная без спального |
| Подвеска кабины    | Механическая              |
| Подвеска шасси     | Рессора-рессора           |
| Колёсная ф-ла      | 4x2                       |
| Класс выхлопа EURO | 2                         |
| Руль               | Левый                     |
| Состояние          | Не требует ремонта        |
| Таможня            | Растаможен                |
| Обмен              | Не интересует             |






Самосвал 2007 г. в. 116 л. с. бензин  
выгрузка на 3 стороны  
2 хозяина  
пробег 52 т.  
гаражное хранение  
4 новых колеса в подарок  
в отличном состоянии  
Торг



ГАЗ САЗ 35071 2010 г.  
состояние хорошее  
дизель  
самосвал на 3 стороны  
пробег 82000 км

☆ Продаю газ-саз 35071 330 000 Р

Владимир



Продаю ГАЗ-САЗ 35071 , 2005 года, в хорошем состоянии. Двигатель Д -245. Цвет белый. Цена 330 тыс. руб, торг возможен.

☆ ГАЗ ГАЗель 2705, 2013 345 000 Р



|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Марка: <b>ГАЗ</b>             | Коробка передач: <b>механика</b>    |
| Модель: <b>ГАЗель 2705</b>    | Тип двигателя: <b>бензин</b>        |
| Год выпуска: <b>2013</b>      | Привод: <b>задний</b>               |
| Пробег: <b>56000 км</b>       | Руль: <b>левый</b>                  |
| Тип кузова: <b>фургон</b>     | Состояние: <b>не битый</b>          |
| Цвет: <b>серый</b>            | Владельцев по ПТС: <b>1</b>         |
| Объем двигателя: <b>2,9 л</b> | Мощность двигателя: <b>107 л.с.</b> |
| Количество дверей: <b>4</b>   |                                     |

## ☆ ГАЗ ГАЗель 2705, 2013



|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Марка: <b>ГАЗ</b>             | Коробка передач: <b>механика</b>               |
| Модель: <b>ГАЗель 2705</b>    | Тип двигателя: <b>бензин</b>                   |
| Год выпуска: <b>2013</b>      | Привод: <b>задний</b>                          |
| Пробег: <b>72500 км</b>       | Руль: <b>левый</b>                             |
| Тип кузова: <b>фургон</b>     | Состояние: <b>не битый</b>                     |
| Цвет: <b>серый</b>            | Владельцев по ПТС: <b>1</b>                    |
| Объем двигателя: <b>2.9 л</b> | VIN или номер кузова: <b>27050403*01****67</b> |
| Количество дверей: <b>5</b>   | Мощность двигателя: <b>107 л.с.</b>            |

☆ ГАЗ ГАЗель 2705, 2013



Марка: **ГАЗ**  
Модель: **ГАЗель 2705**  
Год выпуска: **2013**  
Пробег: **83180 км**  
Тип кузова: **фургон**  
Цвет: **белый**  
Объем двигателя: **2.9 л**

Коробка передач: **механика**  
Тип двигателя: **бензин**  
Привод: **задний**  
Руль: **левый**  
Состояние: **не битый**  
Владелец по ПТС: **1**  
Мощность двигателя: **106 л.с.**

## ☆ ГАЗ ГАЗель 2705, 2013



|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Марка: <b>ГАЗ</b>                | Количество дверей: <b>4</b>         |
| Модель: <b>ГАЗель 2705</b>       | Тип двигателя: <b>бензин</b>        |
| Год выпуска: <b>2013</b>         | Привод: <b>задний</b>               |
| Пробег: <b>105000 км</b>         | Руль: <b>левый</b>                  |
| Тип кузова: <b>фургон</b>        | Состояние: <b>не битый</b>          |
| Цвет: <b>белый</b>               | Владельцев по ПТС: <b>3</b>         |
| Объем двигателя: <b>2.9 л</b>    | Мощность двигателя: <b>107 л.с.</b> |
| Коробка передач: <b>механика</b> |                                     |

★ ГАЗ ГАЗель 2705, 2008 199 000 Р

Николай



|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| Марка: ГАЗ               | Коробка передач: механика    |
| Модель: ГАЗель 2705      | Тип двигателя: гибрид        |
| Год выпуска: 2008        | Привод: задний               |
| Пробег: 190000 км        | Руль: левый                  |
| Тип кузова: микроавтобус | Состояние: не битый          |
| Цвет: синий              | Владельцев по ПТС: 3         |
| Объем двигателя: 2.3 л   | Мощность двигателя: 130 л.с. |

★ ГАЗ ГАЗель 2705, 2008 195 000 Р

Артём



|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Марка: ГАЗ             | Коробка передач: механика    |
| Модель: ГАЗель 2705    | Тип двигателя: бензин        |
| Год выпуска: 2008      | Привод: задний               |
| Пробег: 250000 км      | Руль: левый                  |
| Тип кузова: фургон     | Состояние: не битый          |
| Цвет: синий            | Владельцев по ПТС: 3         |
| Объем двигателя: 2.5 л | Мощность двигателя: 123 л.с. |

[www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz\\_gazel\\_2705\\_2008\\_1061510847](http://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_2705_2008_1061510847)

★ ГАЗ ГАЗель 2705, 2008 190 000 ₽



|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Марка: <b>ГАЗ</b>                | Количество дверей: <b>2</b>         |
| Модель: <b>ГАЗель 2705</b>       | Тип двигателя: <b>бензин</b>        |
| Год выпуска: <b>2008</b>         | Привод: <b>задний</b>               |
| Пробег: <b>98000 км</b>          | Руль: <b>левый</b>                  |
| Тип кузова: <b>фургон</b>        | Состояние: <b>не битый</b>          |
| Цвет: <b>синий</b>               | Владельцев по ПТС: <b>1</b>         |
| Объём двигателя: <b>2.4 л</b>    | Мощность двигателя: <b>132 л.с.</b> |
| Коробка передач: <b>механика</b> |                                     |

[www.avito.ru/barnaul/avtomobili/gaz\\_gazel\\_2705\\_2008\\_1033624860](http://www.avito.ru/barnaul/avtomobili/gaz_gazel_2705_2008_1033624860)

★ ГАЗ ГАЗель 2705, 2008 195 000 ₽

Надежда



|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Марка: <b>ГАЗ</b>             | Коробка передач: <b>механика</b>    |
| Модель: <b>ГАЗель 2705</b>    | Тип двигателя: <b>бензин</b>        |
| Год выпуска: <b>2008</b>      | Привод: <b>задний</b>               |
| Пробег: <b>159000 км</b>      | Руль: <b>левый</b>                  |
| Тип кузова: <b>фургон</b>     | Состояние: <b>не битый</b>          |
| Цвет: <b>синий</b>            | Владельцев по ПТС: <b>1</b>         |
| Объём двигателя: <b>2.5 л</b> | Мощность двигателя: <b>124 л.с.</b> |



|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Марка: <b>ГАЗ</b>             | Коробка передач: <b>механика</b>    |
| Модель: <b>Соболь 2752</b>    | Тип двигателя: <b>бензин</b>        |
| Год выпуска: <b>2013</b>      | Привод: <b>полный</b>               |
| Пробег: <b>75000 км</b>       | Руль: <b>левый</b>                  |
| Тип кузова: <b>фургон</b>     | Состояние: <b>не битый</b>          |
| Цвет: <b>серый</b>            | Владельцев по ПТС: <b>1</b>         |
| Объем двигателя: <b>2.9 л</b> | Мощность двигателя: <b>107 л.с.</b> |

Продам "Соболь" в хорошем состоянии. Полноприводная. Передний мост отключаемый. Самоотключаемый блокируемый дифференциал "Eaton". Установлено ГБО 4-го поколения. Объем баллона 120 л. Установлено новое сцепление "Валео". Заменено масло в трансмиссии (п/синт). Ездил в основном по трассе.

★ ГАЗ Соболь 2752, 2013 435 000 ₽

Были



|                                  |                                     |
|----------------------------------|-------------------------------------|
| Марка: <b>ГАЗ</b>                | Количество дверей: <b>5</b>         |
| Модель: <b>Соболь 2752</b>       | Тип двигателя: <b>бензин</b>        |
| Год выпуска: <b>2013</b>         | Привод: <b>полный</b>               |
| Пробег: <b>70000 км</b>          | Руль: <b>левый</b>                  |
| Тип кузова: <b>фургон</b>        | Состояние: <b>не битый</b>          |
| Цвет: <b>серый</b>               | Владельцев по ПТС: <b>2</b>         |
| Объем двигателя: <b>2.9 л</b>    | Мощность двигателя: <b>106 л.с.</b> |
| Коробка передач: <b>механика</b> |                                     |

☆ ГАЗ Соболь 2752, 2013 420 000 ₽



Марка: ГАЗ  
Модель: Соболь 2752  
Год выпуска: 2013  
Пробег: 99500 км  
Тип кузова: фургон  
Цвет: белый  
Объём двигателя: 2.8 л  
Количество дверей: 5

Коробка передач: механика  
Тип двигателя: дизель  
Привод: задний  
Руль: левый  
Состояние: не битый  
Владельцев по ПТС: 1  
Мощность двигателя: 120 л.с.



|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Марка: <b>ГАЗ</b>                | Тип двигателя: <b>бензин</b>                   |
| Модель: <b>Соболь 2752</b>       | Привод: <b>передний</b>                        |
| Год выпуска: <b>2013</b>         | Руль: <b>левый</b>                             |
| Пробег: <b>50000 км</b>          | Состояние: <b>не битый</b>                     |
| Тип кузова: <b>фургон</b>        | Владельцев по ПТС: <b>1</b>                    |
| Цвет: <b>серый</b>               | VIN или номер кузова: <b>X9627520*E0****43</b> |
| Объем двигателя: <b>2.9 л</b>    | Мощность двигателя: <b>107 л.с.</b>            |
| Коробка передач: <b>механика</b> |  |



Марка: **ГАЗ**  
Модель: **ГАЗель 33023**  
Год выпуска: **2012**  
Пробег: **87600 км**  
Тип кузова: **фургон**  
Цвет: **серебряный**  
Объем двигателя: **2.9 л**  
Коробка передач: **механика**

Тип двигателя: **бензин**  
Привод: **задний**  
Руль: **левый**  
Состояние: **не битый**  
Владельцев по ПТС: **1**  
VIN или номер кузова: **X9633011\*A4\*\*\*\*54**  
Мощность двигателя: **106 л.с.**



|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Марка: ГАЗ                | Количество дверей: 2         |
| Модель: ГАЗель 33023      | Тип двигателя: бензин        |
| Год выпуска: 2012         | Привод: задний               |
| Пробег: 80000 км          | Руль: левый                  |
| Тип кузова: фургон        | Состояние: не битый          |
| Цвет: белый               | Владельцев по ПТС: 2         |
| Объем двигателя: 2.9 л    | Мощность двигателя: 110 л.с. |
| Коробка передач: механика |                              |



|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Марка: ГАЗ             | Коробка передач: механика    |
| Модель: ГАЗель 33023   | Тип двигателя: бензин        |
| Год выпуска: 2012      | Привод: задний               |
| Пробег: 106000 км      | Руль: левый                  |
| Тип кузова: пикап      | Состояние: не битый          |
| Цвет: белый            | Владельцев по ПТС: 1         |
| Объем двигателя: 2.9 л | Мощность двигателя: 107 л.с. |
| Количество дверей: 2   |                              |

★ ГАЗ ГАЗель 33023, 2012 410 000 ₽

Частное лицо



Марка: ГАЗ  
Модель: ГАЗель 33023  
Год выпуска: 2012  
Пробег: 140000 км  
Тип кузова: фургон  
Цвет: синий  
Объём двигателя: 2.9 л  
Количество дверей: 2

Коробка передач: механика  
Тип двигателя: бензин  
Привод: задний  
Руль: левый  
Состояние: не битый  
Владелец по ПТС: 1  
VIN или номер кузова: X9633023\*CO\*\*\*\*59  
Мощность двигателя: 106 л.с.

### Спецтехника

Транспорт / Коммунальная / МТЗ (Беларус) /

### МТЗ (Беларус) МТЗ-82

★ В избранное Распечатать Пожаловаться

750 000 руб. ▶

12 487 \$ / 10 645 €

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Тип двигателя:      | 81 л.с. / Дизельный    |
| Год вып.:           | 2006                   |
| Тип:                | Подметально-уборочная  |
| Наличие / Тампонж.: | В наличии / Растаможен |
| Состояние:          | Отличное               |
| Торг:               | Возможен               |
| Обмен:              | Нет                    |

#### Дополнительная информация:

808 мота часов Снят с учета.

#### Место осмотра:

Боровск

#### Контактная информация:

Контактное лицо: **сергей**

Е-mail: [Отправить личное сообщение](#)

Город: **Боровск**



Опубликовать в [В](#) [f](#) [t](#) [g+](#)

Спецтехника

Транспорт / Коммунальная / МТЗ (Беларус)

**МТЗ (Беларус) МТЗ-82**

★ В избранное Распечатать Пожаловаться

**800 000 руб.**

13 320 \$ / 11 354 €

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| Год вып.:          | <b>2012</b>            |
| Тип:               | Подметально-уборочная  |
| Наличие / Таможня: | В наличии / Растаможен |
| Состояние:         | Хорошее                |
| Торг:              | Возможен               |
| Обмен:             | Нет                    |

**Дополнительная информация:**

Продаю тракторы МТЗ-82 с плужным (отвал) и щеточным оборудованием (подметально-уборочная машина) в хорошем техническом и исправном состоянии. 2012 г. Наробота малая около 2000 моточасов. Резина 90% остатка. Коробка, редукторы, мосты все в исправном состоянии! Все ТО проводились своевременно. Цвет синий. Дизельный двигатель, мощность - 82 л.с., объем - 4750 см3. Механическая коробка передач. Грузоподъемность 3.2 т. Задний привод. Один хозяин по ПТС. Цена: 800 000 руб. Торг на месте.

**Место осмотра:**

Московская область, Сергиев Посад, Краснозаводск

**Контактная информация:**

Контактное лицо: **Сергей**

E-mail: [Отправить личное сообщение](#)



Опубликовать в [В](#) [f](#) [t](#) [+](#)

Спецтехника

Транспорт / Коммунальная / МТЗ (Беларус)

**МТЗ (Беларус) МТЗ-82**

★ В избранное Распечатать Пожаловаться

**800 000 руб.**

13 320 \$ / 11 354 €

|                    |                            |
|--------------------|----------------------------|
| Тип двигателя:     | <b>81 л.с. / Дизельный</b> |
| Модификация:       | <b>МДСУ 2.5-0109</b>       |
| Год вып.:          | <b>2013</b>                |
| Тип:               | Подметально-уборочная      |
| Наличие / Таможня: | В наличии / Растаможен     |
| Состояние:         | Отличное                   |
| Торг:              | Возможен                   |
| Обмен:             | Нет                        |

**Дополнительная информация:**

отличное состояние, торг на месте

**Контактная информация:**

Контактное лицо: **Арсен**

E-mail: [Отправить личное сообщение](#)

Город: **Санкт-Петербург**



Опубликовать в [В](#) [f](#) [t](#) [+](#)

★ ВАЗ 2104, 2012 135 000 ₽



Марка: ВАЗ (LADA)  
Модель: 2104  
Год выпуска: 2012  
Пробег: 43000 км  
Тип кузова: универсал  
Цвет: красный  
Объем двигателя: 1.5 л

Коробка передач: механика  
Тип двигателя: бензин  
Привод: задний  
Руль: левый  
Состояние: не битый  
Владельцев по ПТС: 1  
Мощность двигателя: 73 л.с.

★ ВАЗ 2104, 2012 139 000 Р



Марка: **ВАЗ (LADA)**

Модель: **2104**

Год выпуска: **2012**

Пробег: **78000 км**

Тип кузова: **универсал**

Цвет: **синий**

Объем двигателя: **1.6 л**

Коробка передач: **механика**

Количество дверей: **5**

Тип двигателя: **бензин**

Привод: **задний**

Руль: **левый**

Состояние: **не битый**

Владельцев по ПТС: **2**

Мощность двигателя: **80 л.с.**

☆ ВАЗ 2104, 2012 140 000 ₽



Марка: **ВАЗ (LADA)**  
Модель: **2104**  
Год выпуска: **2012**  
Пробег: **72000 км**  
Тип кузова: **универсал**  
Цвет: **бежевый**  
Объем двигателя: **1.6 л**  
Количество дверей: **5**

Коробка передач: **механика**  
Тип двигателя: **бензин**  
Привод: **задний**  
Руль: **левый**  
Состояние: **не битый**  
Владение по ПТС: **2**  
Мощность двигателя: **74 л.с.**



Марка: **ВАЗ (LADA)**  
Модель: **2104**  
Год выпуска: **2012**  
Пробег: **60000 км**  
Тип кузова: **универсал**  
Цвет: **красный**  
Объём двигателя: **1.6 л**  
Количество дверей: **5**

Коробка передач: **механика**  
Тип двигателя: **бензин**  
Привод: **задний**  
Руль: **левый**  
Состояние: **не битый**  
Владельцев по ПТС: **1**  
VIN или номер кузова: **Z9Z21041\*В0\*\*\*\*10**  
Мощность двигателя: **78 л.с.**

★ ВАЗ 2107, 2010 125 000 ₽

Александр



Марка: ВАЗ (LADA)  
Модель: 2107  
Год выпуска: 2010  
Пробег: 90000 км  
Тип кузова: седан  
Цвет: серый  
Объем двигателя: 1.6 л

Коробка передач: механика  
Тип двигателя: бензин  
Привод: задний  
Руль: левый  
Состояние: не битый  
Владельцев по ПТС: 1  
Мощность двигателя: 80 л.с.

★ ВАЗ 2107, 2010 124 000 ₽



Марка: ВАЗ (LADA)  
Модель: 2107  
Год выпуска: 2010  
Пробег: 94000 км  
Тип кузова: седан  
Цвет: серебряный  
Объем двигателя: 1.6 л

Коробка передач: механика  
Тип двигателя: бензин  
Привод: задний  
Руль: левый  
Состояние: не битый  
Владельцев по ПТС: 2  
Мощность двигателя: 76 л.с.

★ ВАЗ 2107, 2010 120 000 Р



|                                  |                                    |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Марка: <b>ВАЗ (LADA)</b>         | Количество дверей: <b>4</b>        |
| Модель: <b>2107</b>              | Тип двигателя: <b>бензин</b>       |
| Год выпуска: <b>2010</b>         | Привод: <b>задний</b>              |
| Пробег: <b>75000 км</b>          | Руль: <b>левый</b>                 |
| Тип кузова: <b>седан</b>         | Состояние: <b>не битый</b>         |
| Цвет: <b>серый</b>               | Владельцев по ПТС: <b>2</b>        |
| Объем двигателя: <b>1.6 л</b>    | Мощность двигателя: <b>78 л.с.</b> |
| Коробка передач: <b>механика</b> |                                    |

★ ВАЗ 2107, 2010 125 000 ₽

Андре



Марка: ВАЗ (LADA)  
Модель: 2107  
Год выпуска: 2010  
Пробег: 62000 км  
Тип кузова: седан  
Цвет: зелёный  
Объём двигателя: 1.6 л  
Коробка передач: механика

Количество дверей: 4  
Тип двигателя: бензин  
Привод: задний  
Руль: левый  
Состояние: не битый  
Владельцев по ПТС: 2  
Мощность двигателя: 73 л.с.



|                        |   |
|------------------------|---|
| Марка: ГАЗ             | Коробка передач: механика               |
| Модель: Газель Next    | Тип двигателя: бензин                   |
| Год выпуска: 2015      | Привод: задний                          |
| Пробег: 107500 км      | Руль: левый                             |
| Тип кузова: фургон     | Состояние: не битый                     |
| Цвет: белый            | Владелец по ПТС: 2                      |
| Объем двигателя: 2.7 л | VIN или номер кузова: XUJ3037K*F0****72 |
| Количество дверей: 2   | Мощность двигателя: 106 л.с.            |



|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Марка: ГАЗ             | Коробка передач: механика    |
| Модель: Газель Next    | Тип двигателя: гибрид        |
| Год выпуска: 2015      | Привод: задний               |
| Пробег: 100000 км      | Руль: левый                  |
| Тип кузова: фургон     | Состояние: не битый          |
| Цвет: белый            | Владелец по ПТС: 2           |
| Объем двигателя: 2.7 л | Мощность двигателя: 107 л.с. |
| Количество дверей: 2   |                              |



Марка: **ГАЗ**  
Модель: **ГАЗель Next**  
Год выпуска: **2015**  
Пробег: **86000 км**  
Тип кузова: **фургон**  
Цвет: **белый**  
Объем двигателя: **2.7 л**  
Коробка передач: **механика**

Количество дверей: **2**  
Тип двигателя: **газ**  
Привод: **задний**  
Руль: **левый**  
Состояние: **не битый**  
Владельцев по ПТС: **1**  
Мощность двигателя: **107 л.с.**

☆ ГАЗ Газель Next, 2015 630 000 Р



Марка: **ГАЗ**  
Модель: **ГАЗель Next**  
Год выпуска: **2015**  
Пробег: **86400 км**  
Тип кузова: **фургон**  
Цвет: **белый**  
Объем двигателя: **2.7 л**  
Коробка передач: **механика**

Количество дверей: **4**  
Тип двигателя: **бензин**  
Привод: **передний**  
Руль: **левый**  
Состояние: **не битый**  
Владелец по ПТС: **1**  
VIN или номер кузова: **XU42824P\*G0\*\*\*\*90**  
Мощность двигателя: **107 л.с.**

★ ГАЗ ГАЗель 33023, 2013 499 999 Р



|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Марка: ГАЗ             | Коробка передач: механика    |
| Модель: ГАЗель 33023   | Тип двигателя: дизель        |
| Год выпуска: 2013      | Привод: задний               |
| Пробег: 109000 км      | Руль: левый                  |
| Тип кузова: фургон     | Состояние: не битый          |
| Цвет: синий            | Владельцев по ПТС: 1         |
| Объем двигателя: 2.8 л | Мощность двигателя: 130 л.с. |
| Количество дверей: 2   |                              |

★ ГАЗ ГАЗель 33023, 2013 500 000 Р

Юрий



|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Марка: ГАЗ                | Количество дверей: 2         |
| Модель: ГАЗель 33023      | Тип двигателя: дизель        |
| Год выпуска: 2013         | Привод: задний               |
| Пробег: 170000 км         | Руль: левый                  |
| Тип кузова: пикап         | Состояние: не битый          |
| Цвет: белый               | Владельцев по ПТС: 2         |
| Объем двигателя: 2.7 л    | Мощность двигателя: 120 л.с. |
| Коробка передач: механика |                              |



|                               |                                     |
|-------------------------------|-------------------------------------|
| Марка: <b>ГАЗ</b>             | Коробка передач: <b>механика</b>    |
| Модель: <b>ГАЗель 33023</b>   | Тип двигателя: <b>бензин</b>        |
| Год выпуска: <b>2013</b>      | Привод: <b>задний</b>               |
| Пробег: <b>200000 км</b>      | Руль: <b>левый</b>                  |
| Тип кузова: <b>фургон</b>     | Состояние: <b>не битый</b>          |
| Цвет: <b>белый</b>            | Владельцев по ПТС: <b>3</b>         |
| Объем двигателя: <b>2.9 л</b> | Мощность двигателя: <b>107 л.с.</b> |



Марка: ГАЗ  
 Модель: ГАЗель 33023  
 Год выпуска: 2013  
 Пробег: 57000 км  
 Тип кузова: фургон  
 Цвет: синий  
 Объем двигателя: 2.9 л

Коробка передач: механика  
 Тип двигателя: бензин  
 Привод: задний  
 Руль: левый  
 Состояние: не битый  
 Владелец по ПТС: 1  
 Мощность двигателя: 106 л.с.

Каталог электростанций

- Дизельные генераторы
- Бензиновые генераторы
- Газовые генераторы
- Сварочные генераторы
- Сварочные бензиновые**
- Сварочные дизельные
- БУ генераторы
- Акции и распродажи

Услуги:

- Скупка БУ генераторов
- Предпроектное обследование
- Аренда генераторов
- Автоматизация станций
- Монтаж и пусконаладка
- Шеф-монтаж
- Техническое обслуживание
- Ремонт
- Доставка и оплата

Прочее оборудование:

- Контейнеры
- Блоки автоматического ввода резерва (АВР)
- Источники бесперебойного питания (ИБП)
- Стабилизаторы напряжения

Нам доверяют:



## Сварочный генератор Mosa TS 200 BS/CF

[Добавить в сравнение](#)
[Версия для печати](#)



214 387 руб.

КУПИТЬ

Получить скидку

- Гарантия и возврат
- Калькулятор стоимости доставки по Москве и области
- Калькулятор стоимости доставки в регионы



Гарантийный талон на оборудование Mosa

Договор на техническое обслуживание

Характеристики   Аналоги   Описание

Основные характеристики

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Мощность номинальная:                 | ⊙ 4.5 кВт         |
| Мощность максимальная:                | ⊙ 5 кВт           |
| Напряжение:                           | ⊙ 230 В           |
| Число фаз:                            | ⊙ 1               |
| Инверторная модель:                   | нет               |
| Тип генератора:                       | Асинхронный       |
| Пуск:                                 | ⊙ ручной          |
| Наличие автомата ввода резерва (АВР): | ⊙ нет             |
| Исполнение:                           | ⊙ открытое        |
| Род сварочного тока:                  | Постоянный        |
| Ток сварки:                           | 190 А             |
| Сварочный ток макс.:                  | 190 А             |
| Сварочный ток мин.:                   | 20 А              |
| Диаметр электр/пров:                  | 2.0-4.0 мм        |
| Расход топлива при 75% нагрузке:      | 1.8 л/ч           |
| Объем топливного бака:                | 6.5 л             |
| Степень защиты:                       | IP 23             |
| уровень шума:                         | ⊙ 73 дБ           |
| Модель:                               | Mosa TS 200 BS/CF |

Двигатель

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Производитель двигателя:    | HONDA GX 390  |
| Модель двигателя:           | GX390         |
| Топливо:                    | бензин        |
| Система охлаждения:         | ⊙ воздушная   |
| Частота вращения двигателя: | ⊙ 3000 об/мин |

Размеры

|         |        |
|---------|--------|
| Масса:  | 106 кг |
| Длина:  | 910 мм |
| Ширина: | 530 мм |
| Высота: | 580 мм |

www.tec-tool.ru/products/general\_pipe\_cleaners\_krot\_tz.html

Пн - Вс, 9:00 - 18:00 | +7 (495) 969-27-44 | info@tec-tool.ru | В корзине нет товаров

**TEC-GROUP** ПЕРЕДОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ | 115419, Россия, г. Москва, ул. Орджоникидзе, д.6/9 | Поиск по 4500 товарам от 75 производителей

Главная / Прочистка труб / Механические прочистные машины

**ДОСТАВКА БЕСПЛАТНО**

**Прочистка труб**

- Механические прочистные машины
- Гидродинамические машины
- Ручные прочистные машины
- Промывка системы отопления
- Роботы для прочистки вентиляции
- Дополнительные принадлежности

Геодезическое оборудование > | Алмазная техника > | Обработка металла >

**Электрическая машина для прочистки Крот-ТЗ**

- Двигатель: электрический
- Мощность двигателя, Вт: 450
- Ø труб, мм, до: 150
- Длина спирали, м: 30

Рассчитать доставку | Предложить цену | **от 94 000 руб.** | В корзину

Поделиться: [В](#) [f](#) [t](#) [g+](#) [@](#)

| Цена   | Описание                         | Характеристики | Комплектация | Заказать           |
|--------|----------------------------------|----------------|--------------|--------------------|
| ТЗ     | Прочистной аппарат Крот-ТЗ       |                |              | 35,9   94 000 руб. |
| Р-ТЗ-А | Крот-ТЗ со спиралью 10мм x 22,5м |                |              | 47,7   95 600 руб. |

www.tec-tool.ru/products/general\_pipe\_cleaners\_krot\_mini\_xp.html

Пн - Вс, 9:00 - 18:00 | +7 (495) 969-27-44 | info@tec-tool.ru | В корзине нет товаров

Главная / Прочистка труб / Механические прочистные машины

**Прочистка труб**

- Механические прочистные машины
- Гидродинамические машины
- Ручные прочистные машины
- Промывка системы отопления
- Роботы для прочистки вентиляции
- Дополнительные принадлежности

Геодезическое оборудование > | Алмазная техника > | Обработка металла > | Сварка пластиковых труб > | Сварка термопластов > | Труборезы, электропилы >

**Электрический прочистной аппарат Крот-мини ХР**

- Двигатель: электрический
- Мощность двигателя, Вт: 300
- Ø труб, мм, до: 150
- Длина спирали, м: 30

Рассчитать доставку | Предложить цену | **от 67 500 руб.** | В корзину

Поделиться: [В](#) [f](#) [t](#) [g+](#) [@](#)

| Цена   | Описание   | Характеристики | Комплектация | Аксессуары | Видео | Заказать           |
|--------|--|----------------|--------------|------------|-------|--------------------|
| Р-ХР   | Прочистной аппарат Крот-мини ХР                    |                |              |            |       | 30,5   67 500 руб. |
| Р-ХР-В | Крот-мини ХР со спиралью 10мм x 22,5м, 4 насадками |                |              |            |       | 41,8   69 000 руб. |

stihl-magazin.ru/products/stihl-ms-361-18

Главная | Сервис и услуги | Каталог товаров | Доставка и оплата | Акции | Контакты

Каталог товаров / Бензиновые пилы

**Бензопила STIHL MS 361 18' 3/8' 1,6мм + зим. кр.**

Артикул: 11352000520

**36990 руб.**

В корзину | Купить в 1 клик

Поделиться: [В](#) [f](#) [t](#) [g+](#) [@](#)

**Технические данные**

|                                       |         |
|---------------------------------------|---------|
| Шаг цепи                              | 3/8 "   |
| Цепь STIHL Oilomatic                  | RSC     |
| Мощность л.с.                         | 4,6     |
| Уровень звуковой мощности дБ(A) 1)    | 115     |
| Удельный вес кг/кВт                   | 1,6     |
| Объем масляного бака см³              | 325     |
| Уровень вибрации слева/справа м/с² 2) | 3,6/3,6 |
| Вес кг 3)                             | 5,6     |
| Рабочий объем см³                     | 59      |
| Уровень звукового давления дБ(A) 1)   | 103     |

1) К-коэффициент согласно RL 2006/42/EG = 2,5 дБ(A)  
 2) К-коэффициент согласно RL 2006/42/EG = 2 м/с²  
 3) без горячего, без направляющей шины и пильной цепи

mtk78.ru/product\_tsirkulyatsionny\_nasos\_UPS50-180\_F\_B\_1x230-240V\_PN6\_10.html

Горелки

Насосы и насосные станции

Отопление

Водоснабжение

Дренаж и канализация

Насосы промышленного и специального назначения

Coupling set f 6" booster mod. 3 r

автоматическая трубная муфта

бак накопительный

всасывающий шланг с поплавком и фильтром

гибкая муфта

Грязевой насос

датчик давления

Дозировочный насос

дренажный клапан

Дренажный насос

задвижка

задвижка с поворотной муфтой

защитный чехол кабеля

инжекционный клапан

Канализационная

Циркуляционный насос UPS50-180 F В 1x230-240V PN6/10

**Циркуляционный насос UPS50-180 F В 1x230-240V PN6/10**

+60-673 р. -25%

**120 505 р.**

Код товара: 96402140  
EAN: 5700390660444

1 В корзину

Добавить к сравнению

**КУПИТЬ**

Вы можете купить этот товар в кредит

**А** Альфа-Банк

Условия доставки

Производитель

stihl-magazin.ru/products/stihl-fs-400

Главная Сервис и услуги Каталог товаров Доставка и оплата Акции Контакты

Каталог товаров / Кусторезы



**Подрезчик FS-400 1,90кВт, 40,2смЗ, 8,0кг, 1,9м, Диск 3-зуб**

Артикул: 41282120007

35990 руб.

В корзину Купить в 1 клик

Поделиться:

В ф т в g+ e

**Технические данные**

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Диаметр режущего диска мм | 420  |
| Вес кг 1)                 | 8    |
| Рабочий объём см³         | 40,2 |
| Мощность л.с.             | 2,6  |

Стандартный режущий инструмент Нож для молодняка

1) Без топлива, без режущего инструмента и защиты

stihl-magazin.ru/products/stihl-fs-450-l

Главная Сервис и услуги Каталог товаров Доставка и оплата Акции Контакты

Каталог товаров / Кусторезы



**Подрезчик FS-450 L 2,10кВт, 44,3смЗ, 8,1кг, 1,8м, Диск 3-зуб**

Артикул: 41282000155

39990 руб.

В корзину Купить в 1 клик

Поделиться:

В ф т в g+ e

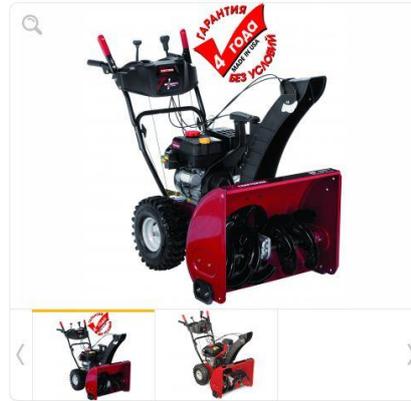
**Технические данные**

|                           |      |
|---------------------------|------|
| Мощность л.с.             | 2,9  |
| Рабочий объём см³         | 44,3 |
| Диаметр режущего диска мм | 420  |
| Вес кг 1)                 | 8,1  |

Стандартный режущий инструмент Нож для молодняка

1) Без топлива, без режущего инструмента и защиты

## Снегоуборщик Craftsman 88970



Расширенная гарантия до 4-х лет!



69 200.—  
73 180.—

Купить

В наличии

Доставим сегодня с 15.00 до 20.00

Доставка: **бесплатно**  
Самовывоз со склада: **возможен**



Доставка



Самовывоз



Оплата



Запчасти



Главная » Каталог » О магазине » Оплата » Доставка » Гарантии » Сервис » Контакты » Новости

Товаров в корзине: 0

- » Электроинструмент
- » Аккумуляторный инструмент
- » Зарядные и пуско-зарядные устройства
- » Бензоинструмент
- » Генераторы и электростанции
- » Компрессоры и пневмоинструмент
- » Контрольно-измерительные приборы
- » Садовая техника
- » Насосное оборудование
- » Сварочное оборудование
- » Стабилизаторы напряжения

Станки » Станки деревообрабатывающие универсальные » Станок электрический многофункциональный (по дереву)  
Калибр СЭДМ-2300+P / СЭДМ-2200+P



Станок электрический многофункциональный (по дереву)  
Калибр СЭДМ-2300+P / СЭДМ-2200+P



Цена: 34 000 руб.



Производитель: Калибр

Наличие: В наличии

#### Технические характеристики:

**Многофункциональный универсальный деревообрабатывающий станок СЭДМ 2300 +P** предназначен для выполнения следующих бытовых работ с заготовками из древесины: строгание, снятие фанки, пазование, пиление, рейсмусование, сверление, торцевание и калевка, вырезание шипа, долбление, зенкование, фрезерование, изготовление проушин, фальцевание и выборка "четверти". Конструкция станка также позволяет производить заточку пильных дисков и ножей рубанка.

#### Технические характеристики СЭДМ-2200P

Напряжение, В - 220; Частота, Гц - 50;  
Потребляемая мощность, Вт - 2200;  
Число оборотов шпинделя станка, об/мин - 4100;  
Внешние габариты, мм - 1000 x 915 x 700;  
Габариты упаковки, мм - 1200/610/423  
Вес нетто/брутто, кг - 110/147

#### Строгание

Количество ножей, шт - 3;  
Размеры ножа, мм - 260 x 25,6 x 2,9;  
Макс. ширина строгания, мм - 250;  
Макс. глубина строгания, мм - 3;  
Размеры стола, мм 1000 x 260.

- Кондиционеры
  - Сплит-системы
    - Сплит-системы Daikin
    - Lessar
    - Panasonic
    - Mitsubishi
    - Toshiba
    - Fujitsu
    - Инверторные сплит-системы
    - Инверторные мульти-сплит-системы
    - Мульти-сплит-системы
    - Мобильные кондиционеры
    - Канальные сплит-системы
    - Кассетные сплит-системы
    - Напольно-потолочные сплит-системы
    - Настенно-потолочные сплит-системы
    - Колонные сплит-системы
    - Оконные кондиционеры
    - Вентиляторы
  - Вентиляция
- Водонагреватели
- Теплые полы
- Радиаторы
- Котлы
- Увлажнители и очистители воздуха
- Электрические обогреватели

## Кондиционер Panasonic CS-C18HKD

Panasonic  
ideas for life



В сплит системе Panasonic стоит усовершенствованная воздухоочистительная система e-ион APS - новый датчик. Сенсор Патруль. Функция устранения запахов. Съёмная моющаяся панель.

Цена с ссылкой на сайт: **38822.85 р.**  
Рекомендуемая цена: 42126.6

### ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КОНДИЦИОНЕРА PANASONIC CS-C18HKD

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Модель                         | CS-C18HKD   |
| Охлаждение                     | 5.3         |
| Мощность                       | 1.7         |
| Уровень шума                   | 37          |
| Воздушный поток                |             |
| Высота                         | 275         |
| Ширина                         | 998         |
| Глубина                        | 230         |
| Внешний блок (ВхШхГ)           | 540x780x269 |
| Работа в составе мультисистемы | Нет         |

www.klimat-pro.ru/catalog/conditioner/split/panasonic/csc/cs-c12hkd.aspx

Главная | Кондиционеры | Сплит-системы | Panasonic | **Panasonic CS-C12HKD**

**Кондиционер Panasonic CS-C12HKD**

**Panasonic**  
ideas for life



В сплит-системе Panasonic CS-C12HKD стоит усовершенствованная воздухоочистительная система e-ion APS - новый датчик. Сенсор Патруль. Функция устранения запахов. Съёмная моющаяся панель.

Цена с ссылкой на сайт: **29373,3 р.**  
Розничная цена: 32637

**ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ КОНДИЦИОНЕРА PANASONIC CS-C12HKD**

|                                |             |
|--------------------------------|-------------|
| Модель                         | CS-C12HKD   |
| Охлаждение                     | 3.52        |
| Мощность                       | 1.1         |
| Уровень шума                   | 29          |
| Воздушный поток                | 0           |
| Высота                         | 280         |
| Ширина                         | 799         |
| Глубина                        | 183         |
| Внешний блок (ВхШхГ)           | 510x650x230 |
| Работа в составе мультисистемы | Нет         |

**Кондиционеры:**  
[Сплит-системы](#)  
[Сплит системы Daikin](#)  
[Jespar](#)  
[Panasonic](#)  
[Mitsubishi](#)  
[Toshiba](#)  
[Fujitsu](#)  
[Инверторные сплит системы](#)  
[Инверторные мульти сплит системы](#)  
[Мульти сплит-системы](#)  
[Мобильные кондиционеры](#)  
[Канальные сплит-системы](#)  
[Кассетные сплит-системы](#)  
[Напольно-потолочные сплит системы](#)  
[Настенно-потолочные сплит системы](#)  
[Колонные сплит-системы](#)  
[Оконные кондиционеры](#)  
[Вентиляторы](#)  
[Вентиляция](#)  
[Водонагреватели](#)  
[Теплые полы](#)  
[Радиаторы](#)  
[Котлы](#)  
[Увлажнители и очистители воздуха](#)  
[Электрические обогреватели](#)

elektrobenzoservis.ru/products/podrezhchik-fs-350-1-6-kvt-disk-3-zub

**ПОДРЕЗЧИК FS-350 1,6 КВТ, ДИСК 3-ЗУБ**

МАГАЗИН / ТРИММЕРЫ МОТОКОСЫ БЕНЗИНОВЫЕ



Артикул: 41342000399

**ПОДРЕЗЧИК FS-350 1,6 КВТ, ДИСК 3-ЗУБ**  
**29990 руб. ~~33590 руб.~~**

[В КОРЗИНУ](#) [КУПИТЬ В 1 КЛИК](#)

Проверенный временем легендарный кусторез снова в России, профессиональная антивибрационная система позволяет работать долго и без перерывов, что очень важно для выкашивания больших территорий. Удобный двойной ремень.

tehnofarmer.ru/catalog/traktora\_i\_navesnoe\_oborudovanie/pritsepy-i\_kuzova/4069/

**ТЕХНО ФЕРМЕР** КАТАЛОГ О КОМПАНИИ КОНТАКТЫ НОВОСТИ Поиск по сайту

Главная - Каталог товаров ТехноФермер - Трактора и навесное оборудование - Прицепы и кузова - Прицеп тракторный самосвальный 1 ПТС 2 "БУРЛАК"

**Прицеп тракторный самосвальный 1 ПТС 2 "БУРЛАК"**



Отложить Сравнить

**150 000 руб.**  
 Мало  
 ★★★★★

[В КОРЗИНУ](#) [КУПИТЬ В 1 КЛИК](#)

Поделиться Цена действительна только для интернет-магазина и может отличаться от цен в розничных магазинах

|  |  |
|--|--|
| Объём платформы с надставными бортами, м³, не менее            | 9,0 (12,4 м³ сетч.борта)   |
| <b>Габаритные размеры, мм, не более:</b>                       |  |
| - длина  | 6000   |
| - ширина   | 2300   |
| - высота /с надставными бортами                                | 1800 / 2300  |
| - высота с надставными сетчатыми бортами                       | 2700   |
| <b>Внутренние размеры платформы, мм, не менее:</b>             |  |
| - длина  | 4000   |
| - ширина в средней части платформы                             | 2200   |
| - высота основных бортов                                       | 620  |
| - высота с надставными бортами                                 | 1100   |
| - высота с надставными сетчатыми бортами                       | 1520   |
| Ширина колеи, мм   | 1600   |
| Дорожный просвет, мм, не менее                                 | 360  |
| Разгрузка прицепа  | на три стороны   |
| Опрокидывающий механизм  | гидроцилиндр телескопический трёхступенчатый                                 |
| Рабочее давление в гидросистеме, МПа (кг/м²)                   | 15 (150)   |
| Рабочее давление в тормозной системе, МПа (кгс/см²)            | 0,48 (4,8)   |
| Электрооборудование  | однопроводная система постоянного тока напряжением 12В с питанием от тягача  |
| Колёса   | 9х15,3   |
| Шины   | 12,5/80-15,3 14PR  |
| Давление в шинах, кПа (кгс/см²)                                | 410 (4,1)  |
| Максимальный угол подъёма платформы (назад, на стороны), град. | 45   |
| Поворотное устройство  | круг поворотный САГТ8350-2704010 с нагрузкой на круг 9000 кг                 |
| Сцепная петля  | ГОСТ 2349  |
| Рабочая тормозная система                                      | пневматическая с однопроводным приводом, тормоза колодочные барабанного типа |
| Стояночная тормозная система                                   | механическая, с ручным приводом  |

### Прайс-лист на тракторные прицепы

| Наименование  | Цена (руб.) |
|---|-------------|
| 2ПТС-4,5 (прицеп самосвальный на три стороны, гп 4,5 тонны) | 246 900     |

ПРОШИТО.  
ПРОНУМЕРОВАНО  
СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ

«19» *феври* *Тригунск* *Восени* 2008

