

**Индивидуальный предприниматель  
Иванов Алексей Александрович,  
действующий на основании св-ва 23 №009379682 от 03.06.2015 г.  
ОГРН 315230100011939, ИНН 613701893368, тел.: 8-918-377-85-50.  
353440, Краснодарский край, город-курорт Анапа, ул. Объездная, д. 39/3, оф. 5**

---

**ОТЧЕТ №2017/Б-135  
об оценке рыночной стоимости 25,0% доли в уставном капитале  
ООО УК «Эталон» (ОГРН 1152510000048)**

**Заказчик:**

Муниципальное унитарное предприятие города Спасска-Дальний  
«Муниципальное ремонтно-эксплуатационное управление №2 микрорайона  
им.С.Лазо»

**Исполнитель:**

ИП Иванов Алексей Александрович

Дата проведения оценки: 10 июля 2017г.

Дата составления отчета: 30 октября 2017г.

**г-к. Анапа  
2017**

## Заключение о стоимости

В соответствии с договором №2017/Б-135 от 10 июля 2017г. Оценщик ИП Иванов А.А. произвел оценку рыночной стоимости 25,0% доли в уставном капитале ООО УК «Эталон» (ОГРН 1152510000048).

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение рыночной стоимости для цели реализации посредством купли-продажи в рамках производства.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости»; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №8 «Оценка бизнеса», Стандартами и правилами Некоммерческого партнерства «Международная Палата Оценщиков».

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснования и анализа, который был проведен в процессе оценки для выработки мнения ИП Иванов Алексей Александрович о стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость 25,0% доли в уставном капитале ООО УК «Эталон» (ОГРН 1152510000048), по состоянию на 10 июля 2017г. составила:

**348 250 (Триста сорок восемь тысяч двести пятьдесят) рублей**

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования с обязательным учетом указанного в отчете определения стоимости, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном отчете.

С уважением,  
Индивидуальный предприниматель



Иванов А.А.  
30 октября 2017г.

## Содержание

|                                                                                                                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Общие сведения</b>                                                                                                                                                                                               | <b>4</b>  |
| 1.1 Задание на оценку                                                                                                                                                                                                  | 4         |
| 1.2 Применяемые стандарты оценки                                                                                                                                                                                       | 6         |
| 1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения                                                                                                                                                            | 7         |
| 1.4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике                                                                                                                                                                          | 10        |
| 1.5 Пределы применения полученных результатов                                                                                                                                                                          | 12        |
| <b>2. Основные факты и выводы</b>                                                                                                                                                                                      | <b>13</b> |
| 2.1 Основание для проведения оценки Объекта оценки                                                                                                                                                                     | 13        |
| 2.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки                                                                                                                                                                   | 13        |
| 2.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке                                                                                                                                           | 13        |
| 2.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки                                                                                                                                                                         | 14        |
| 2.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (в том числе специальные)                                                                                                                           | 14        |
| <b>3. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)</b>                                                                                                                                                        | <b>16</b> |
| <b>4. Общие понятия и определения</b>                                                                                                                                                                                  | <b>17</b> |
| <b>5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки</b>                                                                                                                                               | <b>20</b> |
| <b>6. Описание состава Объекта оценки</b>                                                                                                                                                                              | <b>22</b> |
| 6.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки                                                                                          | 22        |
| 6.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки                                                                                                                                                        | 23        |
| 6.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки                                                                                                                                     | 23        |
| 6.2.2 Количественные и качественные характеристики, физические свойства объекта оценки                                                                                                                                 | 24        |
| 6.3 Износ, устаревания объекта оценки                                                                                                                                                                                  | 26        |
| 6.4 Информация о текущем использовании объекта оценки                                                                                                                                                                  | 26        |
| 6.5 Балансовая стоимость объекта оценки                                                                                                                                                                                | 27        |
| 6.6 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки                                                    | 27        |
| 6.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно, влияющие на его стоимость                                                                                                              | 27        |
| <b>7. Обоснование выбора подходов к оценке</b>                                                                                                                                                                         | <b>28</b> |
| 7.1 Анализ возможности применения подходов к оценке                                                                                                                                                                    | 28        |
| <b>8. Анализ рынка Объекта оценки</b>                                                                                                                                                                                  | <b>32</b> |
| 8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе                                                                                                                          | 32        |
| 8.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации                                                                                                                                       | 32        |
| 8.1.2 Рейтинг лучших управляющих компаний России                                                                                                                                                                       | 39        |
| 8.1.3 Анализ рынка управления многоквартирными домами в Российской Федерации                                                                                                                                           | 41        |
| <b>9. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке</b>                                                                                                         | <b>44</b> |
| 9.1 Обзор подходов к оценке                                                                                                                                                                                            | 44        |
| 9.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке                                                                                                                         | 45        |
| <b>10. Затратный подход</b>                                                                                                                                                                                            | <b>45</b> |
| 10.1 Описание методики оценки                                                                                                                                                                                          | 45        |
| 10.2 Определение рыночной стоимости активов                                                                                                                                                                            | 46        |
| 10.3 Определение скорректированной стоимости пассивов                                                                                                                                                                  | 48        |
| 10.4 Расчет стоимости чистых активов предприятия                                                                                                                                                                       | 51        |
| <b>11. Итоговое заключение о стоимости</b>                                                                                                                                                                             | <b>52</b> |
| <b>12. Перечень источников информации, используемой в отчете</b>                                                                                                                                                       | <b>53</b> |
| <b>13. Приложения</b>                                                                                                                                                                                                  | <b>55</b> |
| 13.1 Приложения №1. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | 55        |
| 13.2 Приложение №2. Документы, регламентирующие деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор                                                                                 | 75        |

## 1. Общие сведения

### 1.1 Задание на оценку

|                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Объект оценки</b>                                                                                                                          | 25,0% доля в уставном капитале ООО УК «Эталон» (ОГРН 1152510000048 от 11.02.2015г.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей</b>                                         | 25,0% доля в уставном капитале ООО УК «Эталон» (ОГРН 1152510000048 от 11.02.2015г.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики</b> | 25,0% доля в уставном капитале ООО УК «Эталон» (ОГРН 1152510000048 от 11.02.2015г.)<br>1) Бухгалтерский баланс на 31 декабря 2016г.<br>2) Отчет о финансовых результатах за 2016г.<br>3) Устав ООО УК «Эталон»<br>4) Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, серия 25 №003741520 от 11 февраля 2015г.                                                                                                                                                                    |
| <b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>                                                           | Право собственности                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки</b>  | Право собственности, без учета дополнительных ограничений (обременений) этих прав                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Цель и задачи оценки</b>                                                                                                                   | <b><u>Цель оценки:</u></b><br>Предоставление Заказчику информации о рыночной стоимости Объекта Оценки<br><b><u>Задачи оценки:</u></b><br>Сбор и анализ предоставленной информации на предмет ее полноты и достоверности. Рассмотрение возможности использования затратного, доходного и сравнительного подходов. Оценка рыночной стоимости Объекта Оценки с применением различных подходов. Согласование итоговых результатов и определение итоговой величины рыночной стоимости Объекта Оценки |
| <b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>                                                                                        | Для цели реализации посредством купли-продажи в рамках производства.<br>В случае использования результатов оценки для цели, отличной от заявленной, стоимость, указанная в Отчете, не может быть признана рекомендуемой.<br>Любое другое использование Отчета (или его части) без письменного согласия Исполнителя недействительно.                                                                                                                                                             |

|                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Вид определяемой стоимости</b>                                                                          | Рыночная стоимость.<br>Рыночная стоимость определяется в виде единой расчетной величины в национальной валюте без учета НДС, без указания суждения оценщика о возможных границах интервалов, в которых, по его мнению, может находиться эта стоимость |
| <b>Балансовая (остаточная) стоимость Объекта оценки на дату оценки, руб.</b>                               | Балансовая стоимость Объекта оценки Оценщику предоставлена не была, поэтому в Отчете об оценке приводится номинальная стоимость оцениваемой доли, которая составляет на дату проведения оценки 20 тысяч (двадцать тысяч) рублей 00 копеек.            |
| <b>Дата оценки</b>                                                                                         | 10 июля 2017г.                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Степень детализации проведения осмотра</b>                                                              | Проведение полного осмотра Объекта оценки в период оказания услуг по договору на оказание услуг по оценке                                                                                                                                             |
| <b>Дата составления отчета</b>                                                                             | 30 октября 2017г.                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b> | Необходимая для проведения оценки информация предоставляется заказчиком в рамках сроков, установленных Договором на оказание услуг.                                                                                                                   |
| <b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>                                                    | Отчёт достоверен лишь в полном объеме и только в указанных в нем целях и задачах.<br>Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений.                                                                           |
| <b>Иное</b>                                                                                                | Указание границ диапазона стоимости не требуется                                                                                                                                                                                                      |

## **1.2 Применяемые стандарты оценки**

При проведении оценки использовались следующие нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности (в действующей на дату составления Отчета редакции):

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (со всеми дополнениями и изменениями);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки "Оценка бизнеса (ФСО № 8)" утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326;
- Международные стандарты оценки МСО (IVS) 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО);
- Европейские стандарты оценки ЕСО (ESV) 2012 Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

Использование международных и европейских стандартов связано с тем, что они определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям российских законодательных и нормативных правовых актов.

Также при проведении оценки использовались стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет (согласно п. 3 ФСО № 3). Оценщик - действительный член саморегулируемой организации (СРО) Некоммерческого Партнерства «Международная палата оценщиков», следовательно, данный отчет выполнен в соответствии со стандартами данной СРО.

В соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ оценщик обязан:

«соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего

Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является».

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов (см. раздел 11 Отчета).

### ***1.3 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения***

Нижеследующие существенные для оценки допущения являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание Оценщиком и Заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Согласно заданию на оценку Оценщик не проводил иное установление или экспертизу оцениваемых прав на Объект оценки, кроме как в соответствии с Договором. Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав.
- Оценщик исходил из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Права на объект оценки рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в Отчете.
- Расчеты стоимости выполнены Оценщиком на основании предоставленных Заказчиком данных об Объекте оценки. Оценщик не несет ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
- Оценщик полагался на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком.
- Копии предоставленных Заказчиком документов соответствуют оригиналам.

- Оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как в процессе визуального осмотра или изучения планов и спецификаций.
- Оценка производится при допущении, что в случае невозможности проверки информации, представленной Заказчиком, она воспринимается как достоверная.
- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, с учетом всех приведенных ограничений и допущений. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем и договором на оценку.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к Объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и таким образом повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность может быть продана по цене, равной величине стоимости, указанной в Отчете.
- При оценке Оценщик использовал общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, проведенные в настоящем отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, указанным там же, что не является арифметической ошибкой, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время

как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.

- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости Объекта оценки.
- От Оценщика не требуется проводить дополнительные работы, кроме представленных в Отчете, или давать показания и присутствовать в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены далее в тексте Отчета.

#### 1.4 Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

| Сведения о Заказчике                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Организационно-правовая форма и полное наименование | Муниципальное унитарное предприятие города Спасска-Дальний «Муниципальное ремонтно-эксплуатационное управление №2 микрорайона им.С.Лазо»                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ОГРН                                                | 1022500820418                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Дата присвоения ОГРН                                | 15.11.2002г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Местонахождение                                     | 692233, Приморский край, город Спасск-Дальний, улица Первомайская, д. 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ИНН                                                 | 2510001679                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| КПП                                                 | 251001001                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Сведения об Оценщике                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ф.И.О. оценщика                                     | Иванов Алексей Александрович                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Местонахождение оценщика                            | 353440, Краснодарский край, г-к. Анапа, ул. Объездная 39/3, офис №5.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Почтовый адрес оценщика                             | 353439, Краснодарский край, Анапский район, х. Красный, пер. Горный, д. 3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Номер контактного телефона                          | 8-918-377-85-50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Адрес электронной почты                             | <a href="mailto:79183778550@yandex.ru">79183778550@yandex.ru</a>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Категория / сертификация                            | • Категория: Оценщик                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Стаж работы в оценочной деятельности                | с 2014 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Страхование гражданской ответственности             | Имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику заключившему договор на проведение оценки и (или) третьим лицам застрахованы в ОАО «АльфаСтрахование», полис № 3691R/776/00962/6 сроком действия договора с 12.11.2016 г. по 11.11.2017 г., размер страхового покрытия 300 000 (триста тысяч) рублей. |
| Сведения о членстве в СРОО                          | Некоммерческое партнерство «ИНН 6453999712), почтовый адрес: 410033, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Панфилова, д. 1, фактический адрес: 410033, Саратовская обл., г. Саратов, ул. Панфилова, д. 1. E-mail: <a href="http://www.mpo64.ru">http://www.mpo64.ru</a> , <a href="mailto:mail@mpo64.ru">mail@mpo64.ru</a>                                                                          |
| Дата вступления                                     | 28.11.2014г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Реестровый номер                                    | 097                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Сведения о независимости оценщика:                                                                                                                                                                        | <p>Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 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 31.03.2016 г. №708. Оценщик, Иванов Алексей Александрович, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик, Иванов Алексей Александрович, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик, Иванов Алексей Александрович, 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.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> |
| <b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Иные организации и специалисты не привлекались для проведения оценки и подготовки Настоящего отчета.                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### ***1.5 Пределы применения полученных результатов***

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в соответствии со всеми нормативными документами, регламентирующими оценочную деятельность, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
- Полученные в результате исследований Оценщиком выводы о стоимости объекта оценки могут использоваться Заказчиком только в соответствии с предполагаемым применением результатов оценки.

## 2. Основные факты и выводы

### 2.1 Основание для проведения оценки Объекта оценки

|                              |                                                                                                                                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Договор на проведение оценки | Договор на оказание услуг по оценке №2017/Б-135 от 10 июля 2017г.                                                                        |
| Заказчик                     | Муниципальное унитарное предприятие города Спасска-Дальний «Муниципальное ремонтно-эксплуатационное управление №2 микрорайона им.С.Лазо» |
| Исполнитель                  | ИП Иванов А.А.                                                                                                                           |

### 2.2 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 2.1. Общая информация об Объекте оценки.

| № п/п | Собственник доли в уставном капитале                                                                                                     | Место жительства или место нахождения                                   | Номинальная стоимость доли, руб. | Размер доли, % | Оплачено (в руб. и % от доли) |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|-------------------------------|
| 1     | Муниципальное унитарное предприятие города Спасска-Дальний «Муниципальное ремонтно-эксплуатационное управление №2 микрорайона им.С.Лазо» | 692233, Приморский край, город Спасск-Дальний, улица Первомайская, д. 5 | 20 000                           | 25,0%          | 100,0%                        |
| -     | <b>ИТОГО</b>                                                                                                                             | -                                                                       | <b>20 000</b>                    | <b>25,0%</b>   | <b>100,0%</b>                 |

Источник: данные Заказчика

### 2.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе оценки Оценщик использовал один подход – затратный. Отказ от применения доходного и сравнительного подходов приведен в соответствующих разделах Отчета.

Таблица 2.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

| Подход        | Рыночная стоимость без учета НДС, руб. |
|---------------|----------------------------------------|
| Сравнительный | Не использовался (обоснованный отказ)  |
| Доходный      | Не использовался (обоснованный отказ)  |
| Затратный     | <b>348 250</b>                         |

Источник: расчет Оценщика

## **2.4 Итоговая величина стоимости Объекта оценки**

Таблица 2.3. Итоговый результат расчета стоимости Объекта оценки.

| <b>Объект оценки</b>                                                                | <b>Рыночная стоимость без учета НДС, руб.</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 25,0% доля в уставном капитале ООО УК «Эталон» (ОГРН 1152510000048 от 11.02.2015г.) | 348 250                                       |

*Источник: расчет Оценщика*

## **2.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (в том числе специальные)**

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из того, что копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
2. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
6. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
7. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой, а именно: . Оценщик не несет ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно

стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

10. Мнение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки, Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
12. В рамках оказания услуг по оценке не проводятся технические, юридические, экологические и иные виды специальных экспертиз.
13. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Суждение о границах интервала, в которых может находиться стоимость объекта оценки, в отчете об оценке не приводится.
14. В состав приложений к Отчету об оценке включаются только те использованные для оценки документы, которые, по мнению Оценщика, являются наиболее существенными для понимания содержания Отчета об оценке. Все использованные для оценки документы при этом будут храниться в архиве Исполнителя

Прочие ограничения указаны по тексту настоящего Отчета.

### **3. Заявление о соответствии (декларация качества оценки)**

Подписавший данный отчет оценщик (далее – Оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте Оценщика.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, являющихся неотъемлемой частью отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка произведена в соответствии с требованиями федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ», федеральных стандартов оценки, правил (стандартов) саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик.
6. Образование и квалификация подписавшего отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям законодательства РФ.
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Индивидуальный предприниматель



Иванов А.А.  
30 октября 2017г.

## **4. Общие понятия и определения**

**Оценочная деятельность** – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Субъект оценочной деятельности (оценщик)** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

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

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

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки

**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.

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

**Затраты на замещение объекта оценки** – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

**Физический износ** – потеря стоимости объектом, обусловленная ухудшением его физических свойств.

**Функциональное устаревание** – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

**Внешнее устаревание** – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому активу. Внешнее устаревание также называется экономическим, обусловленным окружающей средой или местоположением.

**Рыночная арендная плата** – расчетная денежная сумма, за которую объект оценки может быть сдан в аренду на дату оценки при типичных рыночных условиях.

**Инвестиционная стоимости объекта оценки** – это стоимость объекта оценки для

конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки

**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.

**Кадастровая стоимость объекта оценки** – определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

**Ликвидационная стоимость объекта оценки** – 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

**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.

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

**Отчет об оценке** – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Подход к оценке** – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой 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 открытый рынок 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.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

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

**Стоимость объекта оценки для целей налогообложения** – стоимость объекта оценки, определяемая для исчисления налоговой базы и рассчитываемая в соответствии с положениями нормативных правовых актов (в том числе инвентаризационная стоимость).

**Стоимость объекта оценки при существующем использовании** – стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

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

**Земельный участок** – часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и др. характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю. Граница земельного участка фиксируется на планах и выносится в натуру. Площадь определяется после выноса границы в натуру. Правовой статус земельного участка включает в себя целевое назначение, разрешенное использование и форму законного владения.

**Улучшения земельного участка** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющих качественные характеристики земельного участка.

## **5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки**

Процесс оценки основан на научном методе, и применим к решению широкого круга оценочных задач. Основными этапами определения стоимости объекта оценки являются:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Подготовка информации для проведения оценки.
  - 2.1 Анализ полученных документов на предмет полноты и достаточности информации. Выявление специфических особенностей объекта оценки.
  - 2.2 Сбор и анализ внешней информации, необходимой для оценки. Анализ экономики страны, анализ региона (экономический, территориальный, экологический, политический, правовой и т.д.), анализ отрасли и т.д.
3. Проведение финансового анализа компании.
  - 3.1 Анализ бухгалтерских балансов за предыдущие 3-5 лет.
  - 3.2 Анализ отчетов о финансовых результатах за предшествующие 3-5 лет.
  - 3.3 Анализ финансовых показателей Общества.
4. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода.
5. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.
6. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода.
7. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также выводы Оценщиков о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Производится обоснование выбранного способа согласования, допущений и использованной информации. В случае применения для согласования процедуры взвешивания, производится обоснование выбора использованных весов.

8. Составление отчета об оценке.

В рамках настоящего Отчета об оценке при выполнении работ по определению рыночной стоимости Объекта оценки были использованы:

- затратный подход (метод накопления активов);

Затратный подход к оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения его активов и обязательств. Балансовая стоимость активов и обязательств предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует из реальной рыночной стоимости. В результате,

возникает необходимость проведения корректировок статей баланса предприятия.

Метод накопления активов. Метод определения рыночной стоимости собственного капитала Общества. Величина стоимости собственного капитала определяется как разность между суммой рыночных стоимостей всех активов Общества и суммой текущих стоимостей всех его обязательств.

➤ доходный подход (отказ от использования);

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

Метод дисконтирования денежных потоков. Метод оценки рыночной стоимости собственного капитала Общества путем расчета дисконтированной стоимости денежных потоков, ожидаемых от Объекта оценки в будущем, с использованием ставки дисконтирования, равной ставке отдачи, которая по расчетам Оценщика требуется для привлечения инвестиций в данный объект.

➤ сравнительный подход (отказ от использования).

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки.

## **6. Описание состава Объекта оценки**

### **6.1 Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные характеристики объекта оценки:

- данные, предоставленные Правообладателем (см. в Приложении 2 к Отчету)

Таблица 6.1. Полученные документы.

| №п./п. | Наименование документов                                                                                                                                                      |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.     | Копия устава Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Эталон". УТВЕРЖДЕН Общим собранием участников ООО УК "Эталон". Протокол N 3/2016 от 01.12.2016г. |
| 2.     | Копия бухгалтерской отчетности за 2016г.                                                                                                                                     |
| 3.     | Копия выписки из ЕГРЮЛ ЮЭ9965-17- 11917614 от 28.06.2017г.                                                                                                                   |
| 4.     | Копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица 25 №003741520 от 11 февраля 2015г.                                                                       |
| 5.     | Копия свидетельства о постанове на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения 25 №003741830 от 11 февраля 2015г.                                  |
| 6.     | Расшифровка дебиторов и кредиторов на 01.01.2017г.                                                                                                                           |
| 7.     | Расшифровка запасов на 01.01.2017г.                                                                                                                                          |

*Источник: информация, полученная Оценщиком*

- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованных источников»);
- Internet – ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета)

Анализ данных показал, что для расчета рыночной стоимости 25,0% доли в уставном капитале ООО УК «Эталон» (ОГРН 1152510000048) с учетом изложенных в Отчете допущений имеется все необходимая информация.

## 6.2 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

### 6.2.1 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки

В рамках данного отчета определяется рыночная стоимость 25,0% доли в уставном капитале ООО УК «Эталон» (ОГРН 1152510000048).

Уставный капитал ООО УК «Эталон» составляет 80 000,00 (Восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек. Данный факт устанавливается на основании данных предоставленных Заказчиком. Уставный капитал полностью оплачен.

Балансовая стоимость Объекта оценки Оценщиком предоставлена не была, поэтому в Отчете об оценке приводится номинальная стоимость оцениваемого пакета акций, которая составляет на дату проведения оценки 80 000,00 (Восемьдесят тысяч) рублей 00 копеек.

Ограничения и обременения, указанных прав не зарегистрированы.

Таблица 6.2. Перечень участников ООО УК «Эталон».

| № п/п | Собственник доли в уставном капитале                                                                                                     | Место жительства или место нахождения                                              | Номинальная стоимость доли, руб. | Размер доли, % | Оплачено (в руб. и % от доли) |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------|-------------------------------|
| 1     | Костыря Михаил Анатольевич                                                                                                               | 692245, Приморский край, город Спасск-Дальний, улица Парковая, дом 25, квартира 20 | 40 000                           | 50,0%          | 100,0%                        |
| 2     | Кушнарчук Андрей Николаевич                                                                                                              | 692245, Приморский край, город Спасск-Дальний, улица Парковая, дом 25, квартира 20 | 20 000                           | 25,0%          | 100,0%                        |
| 3     | Муниципальное унитарное предприятие города Спасска-Дальний «Муниципальное ремонтно-эксплуатационное управление №2 микрорайона им.С.Лазо» | 692233, Приморский край, город Спасск-Дальний, улица Первомайская, д. 5            | 20 000                           | 25,0%          | 100,0%                        |
| -     | <b>ИТОГО</b>                                                                                                                             | -                                                                                  | <b>80 000</b>                    | <b>100,0%</b>  | <b>100,0%</b>                 |

Данный факт устанавливается на основании выписки из ЕГРЮЛ ООО УК «Эталон» по состоянию на 26.06.2017г.

Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «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».

В настоящем Отчете об оценке определению подлежит право собственности.

### **6.2.2 Количественные и качественные характеристики, физические свойства объекта оценки**

Таблица 6.3. Реквизиты ООО УК «Эталон».

|                                    |                                                                                            |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| Полное наименование                | Общество с ограниченной ответственностью управляющая компания "Эталон"                     |
| Сокращенное фирменное наименование | ООО УК «Эталон»                                                                            |
| Место нахождения                   | 692245, Приморский кр, город Спасск-Дальний, улица Парковая, дом 25, квартира 20           |
| ОГРН                               | 1152510000048 от 11.02.2015г.                                                              |
| ИНН                                | 2510014100                                                                                 |
| КПП                                | 251001001                                                                                  |
| ОКВЭД                              | 68.32.1 (управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе) |
| ОКПО                               | 35693577                                                                                   |
| ОКОПФ                              | 12300                                                                                      |
| ОКФС                               | 49                                                                                         |
| Генеральный директор               | Костыря Михаил Анатольевич                                                                 |

Свидетельства о государственной регистрации юридического лица 25 №003741520 от 11 февраля 2015г.

### **История создания и виды деятельности**

Основным направлением деятельности Общества в 2016 году являлась:

- Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе

Виды деятельности в соответствии с Уставом:

- выполнение работ по модернизации жилого фонда;
- уборку территорий и аналогичная деятельность;
- удаление и обработка твердых отходов;
- производство электромонтажных работ;
- производство санитарно-технических работ;

- производство столярных и плотницких работ;
- устройство покрытий полов и облицовка стен;
- производство стекольных работ;
- производство малярных работ;
- розничную торговлю сантехническим оборудованием, запорной арматурой, запорной сантехнической арматурой, скобяными изделиями и прочими непродовольственными товарами и прочая деятельность не противоречащая действующему законодательству Российской Федерации.

#### **Сведения о наличии филиалов и представительств**

ООО УК «Эталон» не имеет обособленных подразделений.

#### **Численность персонала**

Численность персонала ООО УК «Эталон» составляет 2 человека.

#### **Бухгалтерская отчетность**

Таблица 6.4. Бухгалтерский баланс ООО УК «Эталон» на 01.01.2017г.

| Наименование                                               | Код         | Балансовая стоимость, тыс. руб. |              |
|------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------|--------------|
|                                                            |             | 31.12.16                        | 31.12.15     |
| Нематериальные активы                                      | 1110        | 0                               | 0            |
| Результаты исследований и разработок                       | 1120        | 0                               | 0            |
| Нематериальные поисковые активы                            | 1130        | 0                               | 0            |
| Материальные поисковые активы                              | 1140        | 0                               | 0            |
| Основные средства                                          | 1150        | 0                               | 0            |
| Доходные вложения в материальные ценности                  | 1160        | 0                               | 0            |
| Финансовые вложения                                        | 1170        | 0                               | 0            |
| Отложенные налоговые активы                                | 1180        | 0                               | 0            |
| Прочие внеоборотные активы                                 | 1190        | 0                               | 0            |
| <b>итого внеоборотные активы</b>                           | <b>1100</b> | <b>0</b>                        | <b>0</b>     |
| Запасы                                                     | 1210        | 157                             | 67           |
| НДС по приобретенным ценностям                             | 1220        | 0                               | 0            |
| Дебиторская задолженность                                  | 1230        | 7 903                           | 5 655        |
| Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240        | 0                               | 0            |
| Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250        | 79                              | 52           |
| Прочие оборотные активы                                    | 1260        | 6                               | 31           |
| <b>итого оборотные активы</b>                              | <b>1200</b> | <b>8 145</b>                    | <b>5 805</b> |
| <b>Итого активы</b>                                        | <b>1600</b> | <b>8 145</b>                    | <b>5 805</b> |
| Уставный капитал                                           | 1310        | 80                              | 40           |
| Собственные акции, выкупленные у акционеров                | 1320        | 0                               | 0            |
| Переоценка внеоборотных активов                            | 1340        | 0                               | 0            |
| Добавочный капитал (без переоценки)                        | 1350        | 0                               | 0            |
| Резервный капитал                                          | 1360        | 0                               | 0            |
| Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)               | 1370        | 1 313                           | 2 256        |

| Наименование                             | Код         | Балансовая стоимость, тыс. руб. |              |
|------------------------------------------|-------------|---------------------------------|--------------|
|                                          |             | 31.12.16                        | 31.12.15     |
| <b>итого капитал и резервы</b>           | <b>1300</b> | <b>1 393</b>                    | <b>2 296</b> |
| Заемные средства                         | 1410        | 0                               | 0            |
| Отложенные налоговые обязательства       | 1420        | 0                               | 0            |
| Оценочные обязательства                  | 1430        | 0                               | 0            |
| Прочие обязательства                     | 1450        | 0                               | 0            |
| <b>итого долгосрочные обязательства</b>  | <b>1400</b> | <b>0</b>                        | <b>0</b>     |
| Заемные средства                         | 1510        | 0                               | 0            |
| Кредиторская задолженность               | 1520        | 3 437                           | 3 509        |
| Доходы будущих периодов                  | 1530        | 0                               | 0            |
| Оценочные обязательства                  | 1540        | 3 315                           | 0            |
| Прочие обязательства                     | 1550        | 0                               | 0            |
| <b>итого краткосрочные обязательства</b> | <b>1500</b> | <b>6 752</b>                    | <b>3 509</b> |
| <b>Итого пассивы</b>                     | <b>1700</b> | <b>8 145</b>                    | <b>5 805</b> |

Таблица 6.5. Отчет о финансовых результатах ООО УК «Эталон» на 01.01.2017г.

| Наименование показателя, тыс. руб.                 | Код         | 31.12.2016    | 31.12.2015    |
|----------------------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| <b>Выручка</b>                                     | <b>2110</b> | <b>31 073</b> | <b>20 359</b> |
| Себестоимость                                      | 2120        | -23 739       | -15 712       |
| <i>Валовая прибыль</i>                             | <i>2100</i> | <i>7 334</i>  | <i>4 647</i>  |
| Коммерческие расходы                               | 2210        | 0             | 0             |
| Управленческие расходы                             | 2220        | -5 450        | -3 425        |
| <b>Прибыль (убыток) от продаж</b>                  | <b>2200</b> | <b>1 884</b>  | <b>1 222</b>  |
| Доходы от участия в других организациях            | 2310        | 0             | 0             |
| Проценты к получению                               | 2320        | 0             | 0             |
| Проценты к уплате                                  | 2330        | 0             | 0             |
| Прочие доходы                                      | 2340        | 1 277         | 13            |
| Прочие расходы                                     | 2350        | -1 557        | -37           |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>         | <b>2300</b> | <b>1 604</b>  | <b>1 198</b>  |
| Текущий налог на прибыль                           | 2410        | 0             | 0             |
| в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы) | 2421        | 0             | 0             |
| Изменение отложенных налоговых обязательств        | 2430        | 0             | 0             |
| Изменение отложенных налоговых активов             | 2450        | 0             | 0             |
| Прочее                                             | 2460        | -291          | -148          |
| <b>Чистая прибыль (убыток) отчетного периода</b>   | <b>2400</b> | <b>1 313</b>  | <b>1 050</b>  |

#### Информация о лицензиях и сертификатах

ООО УК «Эталон» не имеет лицензий и сертификатов.

### **6.3 Износ, устаревания объекта оценки**

Износ и устаревания не выявлены, т.к. объект оценки относится к финансовым активам.

### **6.4 Информация о текущем использовании объекта оценки**

25,0% доли в уставном капитале ООО УК «Эталон».

### **6.5 Балансовая стоимость объекта оценки**

Балансовая стоимость ООО УК «Эталон» составляет 80 000 (Восемьдесят тысяч) рублей.

### **6.6 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки**

Элементы, входящие в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки, не выявлены.

### **6.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно, влияющие на его стоимость**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

## **7. Обоснование выбора подходов к оценке**

### **7.1 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.

### **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД (ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)**

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.

В настоящий момент Общество фактически не осуществляет деятельность по направлению, ради которого оно создавалось. В последние периоды Общество получает доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества. В данном случае, Оценщик считает, что реализация доходного подхода для Общества нецелесообразна. Возможность основного актива генерировать доход учтена оценщиками в разделе 11 «Затратный подход» и формирует стоимость Общества в рамках затратного подхода.

### **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД (ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ)**

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;
- ✓ вы брать 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.

Анализ специализированных сайтов и периодических изданий показал отсутствие информации о сделках с акциями компаний, которые можно было бы рассматривать в качестве аналогов.

Применение метода рынка капитала в данном случае также невозможно, поскольку акции компаний-аналогов не представлены на бирже. Основным активом Общества не обладает, основной доход приносит управление жилым фондом города Спасск-Дальний. Таким образом, наиболее корректным является сравнение Общества с компаниями, осуществляющими управление и эксплуатацией жилым фондом. При анализе сделок с компаниями Оценщики не нашли в открытом доступе информации о сделках с компаниями, основным видом деятельности которых являлась бы управление жилищным фондом. Тем более акции аналогичных компаний не котируются на бирже. Таким образом, в рамках настоящего отчета расчеты в рамках сравнительного подхода не производились.

***Таким образом, в связи с отсутствием информации о сделках с компаниями, сопоставимыми с Обществом, сравнительный подход не может быть реализован.***

## **8. Анализ рынка Объекта оценки**

### **8.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе**

#### **8.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации**

##### ***Мировая конъюнктура***

В конце 2016 года в мировой экономике получили развитие позитивные тенденции ожидания ускорения роста. Глобальный композитный индекс **PMI**, в отличие от последних лет, в IV кв. 2016 г. показал максимальный рост за 6 кварталов, что позволяет рассчитывать на ускорение роста мировой экономики в 2017 году. В **России** совокупный индекс PMI был максимальными за 50 месяцев – 56,6 п. и показал максимальный квартальный рост за 4 года.

В начале 2017 года мировые экономические организации обновили прогнозы на кратко- и среднесрочную перспективу. **Международный Валютный Фонд** ожидает ускорения роста мировой экономики с 3,1 % в 2016 г. до 3,4 % в 2017 г. и до 3,6 % в 2018 году. Планируемый бюджетный стимул и фискальная рефляция существенно увеличили ожидания роста экономики США в 2018 году. В Китае ожидается кредитная экспансия и расширение мер поддержки экономики, темпы роста подняты до 6,5 процента. В январском прогнозе **Мирового Банка** сохранены ожидания ускорения темпов роста мировой экономики – 3,5 % в 2017 году и 3,7 % в 2018 году в условиях ослабления факторов, препятствующих экономической активности в развивающихся странах – экспортерах биржевых товаров, и сохранения стабильного внутреннего спроса в странах-импортерах биржевых товаров.

Выполнение соглашения стран **ОПЕК** и стран вне картеля способствовало закреплению цен на нефть в диапазоне 50-56 долл. США за баррель. В конце января текущего года **консенсус-прогноз** цен на нефть сложился на уровне 55,6 долл. США за баррель в 2017 году, с последующим ростом до 61,2 и 63,3 долл. США за баррель в 2017 и 2018 годах соответственно.

##### ***Промышленное производство***

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса

промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

### ***Сельское хозяйство***

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

### ***Инвестиционная активность и строительство***

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности

«Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

### ***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 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 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

### ***Рынок труда***

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения.

В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

### ***Доходы населения и потребительский рынок***

Реальная заработная плата работников демонстрирует прирост в годовом выражении пятый месяц подряд. В целом за 2016 год реальная заработная плата увеличилась, по предварительной оценке, на 0,6 процента.

В декабре 2016 г. снижение реальных располагаемых доходов несколько ускорилось (сокращение в декабре 6,1 % г/г, в ноябре – 6,0 % г/г). В целом за год сокращение реальных располагаемых доходов составило, по предварительным данным, 5,9 процента.

В декабре 2016 г. ускорилось сокращение оборота розничной торговли как в годовом выражении (декабрь -5,9 % г/г против -4,1 % г/г в ноябре), так и по данным с исключением сезонного фактора (ускорение снижения с 0,5 % м/м в ноябре до -1,0 % м/м в декабре). В целом за 2016 год снижение оборота розничной торговли составило 5,2 процента.

Платные услуги населению в годовом выражении в декабре сократились на 0,1% г/г, с

исключением сезонного фактора – на 0,2 % м/м. В целом за 2016 год платные услуги населению снизились на 0,3 процента.

### ***Внешняя торговля***

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

При этом впервые с июля 2014 г., в ноябре стоимостной объем экспорта товаров вырос на 4,8% г/г за счет восстановления мировых цен на сырье. Импорт товаров продолжил восстанавливаться, замедлившись до 6,3% г/г после 8,0% г/г в октябре.

По данным ФТС России, индекс физического объема экспорта товаров в ноябре 2016 г. вырос на 9,0 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме топливно-энергетических товаров, текстиля, текстильных изделий и обуви. Индекс физического объема импорта товаров также вырос и составил 11,2 % г/г, прежде всего, за счет роста машин, оборудования и транспортных средств. Сократились только закупки текстиля, текстильных изделий.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться.

Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

### ***ВВП***

Характеристики ВВП за 2015 год (по результатам 3-ей оценки Росстата) пересмотрены в лучшую сторону – как номинал, так и динамика его физического объема. Годовой номинал ВВП составил 83232.6 млрд. рублей, темп снижения ВВП замедлился до 2.8 % г/г. Со стороны производства – ключевыми положительными сдвигами стал пересмотр номиналов и динамики ВДС в торговле, промышленности и строительстве. Со стороны доходов – после пересмотра значительно увеличилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов - повышательная корректировка динамики ВВП (на 0.9 п. п.) проявилась преимущественно в замедлении падения инвестиционного и внешнего спроса, на фоне ускорения падения потребления.

Номинал ВВП за 2014 год (по результатам последнего, 5-го пересмотра), также повышен и составил 79199.7 млрд. рублей, при сохранении динамики (0.7 % г/г).

Повышательная корректировка номинала ВВП связана с увеличением ВДС по операциям с недвижимостью и транспорта. Со стороны доходов – после пересмотра уменьшилась доля в ВВП валовой прибыли и валовых смешанных доходов. Со стороны расходов – номинал ВВП изменен за счет существенной корректировки инвестиционного и внешнего спроса, на фоне незначительного уменьшения расходов на конечное потребление. Пересмотр динамики компонентов ВВП со стороны использования затронул все составляющие.

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

### ***Банковский сектор***

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом улучшением их структуры. В декабре кредитная активность ухудшилась по сравнению с ноябрем. Вместе с тем, качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться.

Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную.

За декабрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 635 до 623, при этом кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

### ***Федеральный бюджет***

За 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, по сравнению с 2015 г., что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть. Сокращение нефтегазовых доходов было частично скомпенсировано ростом ненефтегазовых доходов федерального бюджета, в частности – доходами от использования государственного имущества.

Дефицит федерального бюджета в 2016 г. существенно увеличился за счёт роста расходов федерального бюджета и в меньшей степени за счёт сокращения общего объема доходов федерального бюджета.

Согласно предварительной оценке Минфина России, доходы федерального бюджета за 2016 г., по сравнению с 2015 г., сократились на 199,7 млрд. руб., или на 1,5 %, из них нефтегазовые доходы – на 1 031,0 млрд. руб.

Ненефтегазовые доходы выросли за 2016 г. по отношению к предыдущему году на 10,7 % (декабрь к декабрю – на 49,9 %) и составили 10,3 % ВВП за весь 2016 г., в декабре 2016 г. – 18,6 % ВВП. Увеличение ненефтегазовых доходов в частности связано с ростом поступлений доходов от использования имущества. Прирост поступлений этих доходов составил по отношению к 2015 г. 86,1 %, включая продажу акций ПАО «НК «Роснефть» на сумму 710,8 млрд. руб. в декабре 2016 г.

### ***Денежно-кредитная политика***

В течение 2016 года Банк России проводил умеренно жесткую денежнокредитную политику, направленную на замедление инфляции к концу 2017 г. до целевого уровня 4%. При этом Банк России учитывал ситуацию в экономике и необходимость обеспечения финансовой стабильности

Практически до конца I полугодия 2016 г. ключевая ставка сохранялась на уровне 11 процентов. Однако, на протяжении I полугодия наблюдалось повышение устойчивости российской экономики к колебаниям цен на нефть, замедление инфляции, некоторое снижение инфляционных ожиданий, что позволило Банку России в июне понизить ключевую ставку на 50 базисных пунктов (далее – б.п.) до 10,5 процентов.

Во II полугодии 2016 г. инфляционные риски несколько снизились, но оставались на повышенном уровне, сохранялась инерция повышенных инфляционных ожиданий. В сентябре Банк России принял решение о снижении ключевой ставки еще на 50 б.п. до 10%, указывая на необходимость ее поддержания на достигнутом уровне до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I-II квартале 2017 г. по мере закрепления тенденции к устойчивому снижению темпа роста потребительских цен.

### ***Государственный долг***

Совокупный объем государственного долга возрос за декабрь 2016 г. на 177,65 млрд. руб., или на 1,6 %, а в целом за прошедший год – на 157,89 млрд. руб., или на 1,4 %. Таким образом, объем государственного долга по состоянию на 1 января 2017 года составил 11109,8 млрд. руб., или 12,9 % ВВП против 10951,91 млрд. руб. - на начало 2016 года (13,1 % ВВП).

Таблица 8.1. Основные показатели развития экономики РФ.

| Основные показатели развития экономики, % г/г                                                 |                    |                     |                     |                     |              |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------|
|                                                                                               | 2015               |                     | 2016                |                     |              |                     |
|                                                                                               | дек.               | янв.-дек.           | ноя.                | дек.                | дек.<br>м/м* | янв.-дек.           |
| ВВП <sup>1)</sup>                                                                             | -3,1               | -2,8                | 1,1                 | -0,6                |              | -0,2                |
| Потребительская инфляция,<br>на конец периода <sup>2)</sup>                                   | 0,8                | 12,9                | 0,4                 | 0,4                 |              | 5,4                 |
| Промышленное<br>производство <sup>3)</sup>                                                    | -4,5               | -3,4                | 2,7                 | 3,2                 | 0,4          | 1,1                 |
| Обрабатывающие<br>производства                                                                | -6,1               | -5,4                | 2,5                 | 2,6                 | 0,3          | 0,1                 |
| Производство продукции<br>сельского хозяйства                                                 | 3,0                | 2,6                 | 6,8                 | 3,4                 | -0,2         | 4,8                 |
| Объёмы работ по виду<br>деятельности «Строительство»                                          | -3,9               | -4,8                | 1,5                 | -5,4                | -1,4         | -4,3                |
| Ввод в действие жилых домов                                                                   | -8,1               | 1,4                 | -7,0                | -6,7                |              | -6,5                |
| Реальные располагаемые<br>денежные доходы населения <sup>4)</sup>                             | 4,9 <sup>5)</sup>  | -3,2 <sup>5)</sup>  | -6,0                | -6,1                | 1,1          | -5,9                |
| Реальная заработная плата<br>работников организаций                                           | -8,4 <sup>5)</sup> | -9,0 <sup>5)</sup>  | 2,1 <sup>6)</sup>   | 2,4 <sup>7)</sup>   | 0,5          | 0,6 <sup>7)</sup>   |
| Среднемесячная начисленная<br>номинальная заработная<br>плата работников<br>организаций, руб. | 43408              | 34030               | 36195 <sup>6)</sup> | 47054 <sup>7)</sup> |              | 36703 <sup>7)</sup> |
| Уровень безработицы                                                                           | 5,8                | 5,6                 | 5,4                 | 5,3 <sup>4)</sup>   | 5,2          | 5,5                 |
| Оборот розничной торговли                                                                     | -14,1              | -10,0               | -4,1 <sup>6)</sup>  | -5,9                | -1,0         | -5,2                |
| Объём платных услуг<br>населению                                                              | -3,0 <sup>5)</sup> | -2,0 <sup>5)</sup>  | 1,8 <sup>6)</sup>   | -0,1                | -0,2         | -0,3                |
| Экспорт товаров, млрд. долл.<br>США                                                           | 28,7 <sup>8)</sup> | 341,5 <sup>8)</sup> | 26,6 <sup>8)</sup>  | 28,5                |              | 279,2 <sup>9)</sup> |
| Импорт товаров, млрд. долл.<br>США                                                            | 17,4 <sup>8)</sup> | 193,0 <sup>8)</sup> | 17,5 <sup>8)</sup>  | 19,3                |              | 191,4 <sup>9)</sup> |
| Средняя цена за нефть Urals,<br>долл. США/баррель                                             | 36,4               | 51,2                | 43,5                | 51,9                |              | 41,7                |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\*С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России

2) Ноябрь, декабрь – в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности «Добыча полезных ископаемых», «Обрабатывающие производства», «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды»

4) Данные за периоды 2015 г. уточнены по итогам годовых расчётов денежных доходов и расходов населения. За периоды 2016 г. – предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю

6) Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчётный период

7) Оценка

8) По методологии платёжного баланса

9) Оценка Банка России

**Выводы:** Таким образом, динамика основных макроэкономических показателей для наиболее вероятных сценариев развития экономики РФ в 2016–2018 гг. свидетельствуют о том, что в нижняя точка текущего спада будет пройдена в середине 2017 г., и со второго полугодия текущего года можно говорить о возобновлении медленного роста (либо при неблагоприятных внешних условиях стабилизации) экономики. **Устойчиво положительные темпы роста ВВП, тем не менее, возможны не ранее 2018 г.** В целом за прошедший 2016 год стало ясно, что экономический кризис переходит в стагнацию. Стало меньше регионов со спадом промышленного производства и инвестиций, но в подавляющем большинстве регионов сохраняется спад жилищного строительства, доходов населения и потребления.

### **8.1.2 Рейтинг лучших управляющих компаний России**

Специалисты «Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость» (АКОН) определили лучших игроков рынка среди управляющих компаний (УК) по итогам 2016 года. Результаты исследования, охватившего 5 тысяч предприятий, были обнародованы сегодня в ходе пресс-конференции в информационном агентстве «Интерфакс», передает корреспондент «ФедералПресс».

По словам главы попечительского совета АКОН Сергея Хрекова, отбор производился по 4 критериям - площадь обслуживаемых домов, количество сотрудников, средняя площадь обслуживаемого дома (портфель) и финансовые показатели. По каждому из критериев можно было получить по 250 баллов, максимум по сумме показателей - 1000. При этом в рейтинге не учитывались показатели товариществ собственников жилья (ТСЖ) и жилищно-строительных кооперативов (ЖСК), поскольку в их задачи не входит извлечение прибыли от своей деятельности, хотя, как отмечает Хреков, ТСЖ по экономическому потенциалу эффективнее управляющих компаний. В то же время он фиксирует рост числа отказов от такой формы объединения, поскольку это трудно и неинтересно.

Надо сказать, в основной рейтинг вошло 5 тыс. компаний, но полностью спикер его зачитывать не стал, а прошелся исключительно по лидерам, выведя общий показатель. По результатам исследования в ТОП-5 лучших УК попали компании ГБУ «Жилищник района Ясенево» (Москва), ООО «ПИК-Комфорт» (федеральная), ДС Эксплуатация (Москва), ГБУ ЭВАЖД (Москва), ООО «Эксплуатация ГС-Спб» (Санкт-Петербург). Они являются абсолютными лидерами рейтинга.

По показателю «Портфель» лидерами в ТОП-5 вошли три компании из Санкт-Петербурга и две из Москвы - ООО «Центральный РЭС ТСВ», ООО «Аврора-Восток», ООО «ИЭК ЖилСервис», ООО УК «Уютный дом» Коломяжский и ООО «ТСЖ Столица». Средняя площадь обслуживаемого дома у этих фирм варьируется от 74971 кв.м. до 141754 кв.м..

В списке лидеров по суммарной площади обслуживаемых домов по регионам ситуация более разнообразная. В данный рейтинг вошли две федеральные управляющие компании - ООО «ГУЖФ» и ООО «ПИК-Комфорт», а также фирмы из Красноярск, Краснодар и Нижнего Новгорода - ООО ГУК «ЖилФонд», ООО «ГУК-Краснодар» и ООО «Наш дом» соответственно. При этом абсолютным лидером является «ГУЖФ» - более 16 млн кв. метров обслуживаемого жилья (539-е место в общем рейтинге), на втором месте расположилась ГУК «ЖилФонд» - около 9 млн кв. метров жилья (294-е место в общем рейтинге) и замыкает тройку компания «ПИК-Комфорт» - более 7,5 млн кв. метров жилья (2-е место в общем рейтинге). «ГУК-Краснодар» и «ЖилФонд» обслуживают около 6,8 млн и около 5,5 млн кв. метров жилья соответственно.

По числу сотрудников первенство принадлежит 3 управляющим компаниям из Центрального федерального округа, одной общероссийской и одной компании из Северо-Западного федерального округа. Лидерами по числу работников являются ОАО «Жилищник» из Смоленска - 2481 сотрудник, ГБУ города Москвы «Жилищник района Митино» - 2341 работник, ООО «ГУЖФ» - 2174 человек, ГБУ ЭВАЖД из Москвы - 1860 человек и ООО «ЖКС№1 Невского района» из Санкт-Петербурга - 1694 работника. Из общего списка лидеров в данный ТОП-5 попала всего лишь одна компания.

Лидерами рейтинга по объемам выручки являются компании с самым большим объемом обслуживаемого жилого фонда. Абсолютными при этом являются компании «ГУЖФ» и «ПИК-Комфорт». Объем выручки первой - более 3,757 млрд рублей, второй - более 2,433 млрд рублей. Чуть меньше выручка у красноярского «ЖилФонда» - более 2,313 млрд рублей, значительно меньше у нижегородской фирмы «Наш Дом» - около 1,776 млрд рублей и замыкает пятерку «ГУК-Краснодар» с выручкой 1,747 млрд рублей.

По словам Сергея Хрекова, данный рейтинг составлен на основе открытых данных Росстата и информации, опубликованной на интернет-ресурсе «Реформа ЖКХ». Представитель АКОН отмечает, что рынок в настоящее время статичен во многих регионах России и конкурентная среда в сфере ЖКУ довольно слабая и общественник считает необходимым ее развивать. Для этого, считает он, необходимо ввести единую федеральную лицензию для регистрации управляющих компаний, чтобы они могли вести свою деятельность на территории других субъектов.

«Если барьер с лицензией снять, это будет способствовать развитию конкуренции. Пусть даже для этого предстоит оформить больше документов», - заявил Сергей Хреков, выразив надежду, что по итогам 2017 года компаний, вошедших в рейтинг, будет больше. Как сообщается в справке, приведенной АКОН, пока в рейтинг попали компании, на которые

приходится около 50% всех многоквартирных жилых домов в России или 1 млрд 154 млн кв. метров жилья, которые обслуживают 250 тыс. человек. Годовая выручка управляющих компаний по статье «Содержание и эксплуатация» составляет около 300 млрд. рублей.

### **8.1.3 Анализ рынка управления многоквартирными домами в Российской Федерации**

Ассоциация организаций ЖКХ содействия развитию жилищного контроля и надзора (АСЖКН) провела мониторинг жилищного фонда страны. В результате исследования установлено, что на безбрежном поле по имени «жилищный фонд Российской Федерации» в настоящее время работают 14,8 тыс. управляющих компаний (УК), 73,3 тыс. ТСЖ, 11,5 тыс. ЖСК и значительным объемом жилфонда управляют непосредственно сами граждане. Ассоциация организаций ЖКХ содействия развитию жилищного контроля и надзора (АСЖКН) провела мониторинг жилищного фонда страны. В результате исследования установлено, что на безбрежном поле по имени «жилищный фонд Российской Федерации» в настоящее время работают 14,8 тыс. управляющих компаний (УК), 73,3 тыс. ТСЖ, 11,5 тыс. ЖСК и значительным объемом жилфонда управляют непосредственно сами граждане. Очевидно, что непосредственное управление собственниками жилья осуществляется в районах с малоэтажным жилищным фондом, в частности, %: Ставропольский край – 67,7; Северная Осетия – Алания – 62,3; Республика Бурятия – 60; области: Омская – 38,2; Тамбовская – 32,1; Вологодская – 32; Республика Саха (Якутия) – 31,7; Приморский край – 30,36.

#### **Распределение жилищного фонда по способу управления**

Рост количества ТСЖ был связан с требованием Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» о том, что для получения финансовой поддержки Фонда ЖКХ не менее 10% жилищного фонда в регионе должно управляться ТСЖ. Наибольшая численность ТСЖ на 1 млн кв. м жилого фонда: в Ивановской – 82; Белгородской – 73,4; Брянской – 62 областях; Москве – 48,5 при средней по стране – 22 ТСЖ на 1 млн кв. м, а минимальное – в республиках Дагестан – 3,5; Чечня – 3,2; Ингушетия – 2,8, и в Чукотском автономном округе только 2 ТСЖ на 1 млн кв. м жилищного фонда региона. В этих субъектах просматривается перекос в сторону УК.

Ситуация с УК также различна: в некоторых регионах преобладают частные компании, а в других – муниципальные предприятия. Больше всего УК в Республике Саха (Якутии) – 12 на 1 млн кв. м жилфонда; Камчатском крае – 10,8; Сахалинской области – 10; Чукотском АО – 10; Архангельской области – 10,5; Пермском крае – 8,8; Тюменской области – 8,5; Ханты-Мансийском АО – 8,35; Калининградской области – 8,27 при среднестатистическом показателе в целом по стране 4,45. Это говорит о том, что данные

регионы выбрали УО как наиболее совершенную форму организации управления жилищным фондом. И минимальное их количество в Чеченской Республике – 0,36; Санкт-Петербурге – 1,43; Республике Дагестан – 1,66; Пензенской области – 1,75; Республике Адыгея – 1,9.

Здесь очевидна концентрация жилищного фонда региона в управлении незначительного числа УК, что говорит о недостаточной развитости конкурентной среды в данной сфере.

### **Качество управления**

Посмотрим, влияет ли такая расстановка сил на качество управления жилищным фондом и, если влияет, то каким образом. Всего за 2013 г. по данным государственных жилищных инспекций субъектов РФ выявлено 1,3 млн нарушений в жилищной сфере, в среднем по стране – 392 нарушения на 1 млн кв. м жилищного фонда. Наибольшее число нарушений зафиксировано в Республике Коми – 2470, Ярославской области – 1690, Республике Мордовии – 1522, Пензенской области – 1297, Республике Карелии – 1273, Республике Калмыкии – 1161 и Ненецком АО – 1020 нарушений на 1 млн кв. м жилфонда. Минимальные показатели в Приморском крае – 15, Псковской – 22, Ленинградской – 30, Астраханской – 35, Челябинской – 37 областях, Карачаево-Черкесской Республике – 69, Воронежской – 75, Ростовской – 75, Томской – 76, Новгородской – 86, Тамбовской – 87, Тульской – 99 областях и Алтайском крае – 99. Имеется еще один объективный показатель – сумма предъявленных штрафных санкций к нарушителям жилищного законодательства Российской Федерации в соответствии с Кодексом об административных правонарушениях. Всего за 2013 г. по данным из тех же источников оштрафовано УК, ТСЖ, ЖСК и непосредственно управляющих жилищным фондом граждан на сумму 1500 млн руб. при среднем показателе 0,46 млн руб. на 1 млн кв. м жилфонда. Наибольшие показатели здесь имеют Санкт-Петербург – 3,9; Москва – 2,3; Ярославская область – 1,62; Камчатский край – 1,42; Республика Карелия – 1,14; Самарская область – 1,12; Ямало-Ненецкий АО – 1,1; Республика Саха (Якутия) и Костромская область – по 1,01 млн руб. на 1 млн кв. м жилфонда. В этих регионах работают наиболее результативные государственные жилищные инспекции субъектов РФ. Отсюда можно сделать вывод, что строгий спрос с нерадивых управленцев в жилищной сфере, применение экономических рычагов влияния в этих вопросах – объективная необходимость в рыночных условиях управления МКД. И для контраста: наименьшее количество штрафных санкций наложено в Тамбовской – 0,01; Псковской и Челябинской областях – по 0,02 млн руб. на 1 млн кв. м жилого фонда, т. е. там, где и нарушений госжилинспекции практически не выявили. Здесь просматриваются мягкотелость и низкий уровень требовательности органов госжилнадзора к управляющим

жилищным фондом организациям, что явно не идет на пользу гражданам, проживающим в этих регионах: быть «добренькими» за счет снижения уровня качества предоставляемых населению жилищных и коммунальных услуг неприемлемо.

### **Лицензирование управляющих МКД**

Даже при таком в принципе поверхностном анализе становится понятно, что проблемы в этой сфере имеют глубинный характер и их не решить простыми методами, так как прямые действия срабатывают не всегда. В последнее время в обществе появились завышенные ожидания относительно введения лицензирования управляющих жилищным фондом организаций. Стало бытовать мнение, что этот путь – единственное спасение отрасли. Но это не совсем так. Безусловно, вводимые меры будут способствовать дальнейшему наведению порядка в жилищной сфере. В сочетании с иными формами работы, такими как подробное раскрытие информации о деятельности УК, осуществление новых подходов в вопросах надзора и контроля в жилищной сфере и совершенствование взаимодействия с общественными организациями, будут происходить позитивные изменения. Но, изучая представленную таблицу, начинаешь понимать многоплановость, противоречивость и сложность ситуации. И если мы решим оценить весь жилищный фонд страны по ряду объективных параметров, например количеству жилищного фонда в каждом регионе, сроку эксплуатации, капитальности, этажности, степени благоустройства и комфортности, географическому и климатическому расположению регионов, то картина получится еще более неоднородная. Тем не менее все наши усилия должны быть направлены на безусловное решение задач, поставленных в Указе Президента РФ от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг». В проекте Федерального закона № 448902-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами), внесенном депутатами Государственной Думы, предлагается возложить функции лицензирования на органы государственного жилищного контроля и надзора, поэтому члены АСЖКН обсудили этот законопроект и высказали свои соображения. Полностью с Анализом рынка управления многоквартирными.

## **9. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке**

### **9.1 Обзор подходов к оценке**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

#### Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В данном случае стоимость Компании формируется из стоимости ее деятельности приносящий доход – управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе. Таким образом, Оценщиком принято решение об отказе от использования доходного подхода к оценке бизнеса.

#### Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект большую цену, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты, а продавец не захочет получить за объект стоимость меньшую, чем получают другие продавцы.

Оценщиком не была выявлена информация о сделках с компаниями, аналогичными оцениваемой, что является основным условием применения сравнительного подхода. Таким образом, сравнительный подход для оценки 25,0% доли в уставном капитале ООО УК «Эталон» (ОГРН 1152510000048) не применялся.

### Затратный подход

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

Затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия как разницу между активами предприятия и его обязательствами.

Учитывая цель оценки, а также недостаточный объем предоставленной информации, оценка рыночной стоимости 25,0% доли в уставном капитале ООО УК «Эталон» (ОГРН 1152510000048) была проведена затратным подходом, так как прочие подходы применить не представляется возможным. Оценка рыночной стоимости запасов определялась по балансовой стоимости.

## **9.2 Выводы о возможности использования либо обоснование отказа от применения подходов к оценке**

Учитывая упрощенный порядок оценки рыночная стоимость 25,0% доли в уставном капитале ООО УК «Эталон» (ОГРН 1152510000048) была определена затратным подходом.

# **10. Затратный подход**

## **10.1 Описание методики оценки**

В рамках затратного подхода был применен метод скорректированных чистых активов. В основе метода скорректированных чистых активов лежит определение стоимости предприятия на основе данных его баланса как разницы между стоимостью его совокупных активов и пассивов.

Этапами расчета рыночной стоимости методом скорректированных чистых активов являются:

1. определение рыночной стоимости активов компании;
2. перевод обязательств компании, принимаемых к расчету, в текущую стоимость;
3. определение рыночной стоимости собственного капитала компании путем вычитания из рыночной стоимости активов текущей стоимости обязательств, принимаемых к расчету.

Чистые активы – это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов общества, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету.

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- внеоборотные активы (нематериальные активы, результаты исследований и разработок, основные средства, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);

- оборотные активы (запасы, НДС по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы).

В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства (долгосрочные заемные средства, отложенные налоговые обязательства, резервы под условные обязательства, прочие долгосрочные обязательства);
- краткосрочные обязательства (краткосрочные заемные средства, кредиторская задолженность, резервы предстоящих расходов, прочие краткосрочные обязательства).

## **10.2 Определение рыночной стоимости активов**

Рыночная стоимость активов организации определялась на основе бухгалтерского баланса по состоянию на 31 декабря 2016г. Оценщик исходит из того, что с даты составления бухгалтерского баланса до даты оценки 10 июля 2017г. изменение в балансе не произошло.

### **1. Нематериальные активы.**

Поскольку данный вид активов отсутствует в бухгалтерском балансе ООО УК «Эталон» по состоянию на последнюю отчетную дату, то его рыночная стоимость признается для целей расчета чистых активов равной нулю.

### **2. Основные средства.**

Поскольку данный вид активов отсутствует в бухгалтерском балансе ООО УК «Эталон» по состоянию на последнюю отчетную дату, то его рыночная стоимость признается для целей расчета чистых активов равной нулю.

### **3. Доходные вложения в материальные ценности.**

Поскольку данный вид активов отсутствует в бухгалтерском балансе ООО УК «Эталон» по состоянию на последнюю отчетную дату, то его рыночная стоимость признается для целей расчета чистых активов равной нулю.

### **4. Долгосрочные финансовые вложения.**

Поскольку данный вид активов отсутствует в бухгалтерском балансе ООО УК «Эталон» по состоянию на последнюю отчетную дату, то его рыночная стоимость признается для целей расчета чистых активов равной нулю.

### **5. Отложенные налоговые активы.**

Поскольку данный вид активов отсутствует в бухгалтерском балансе ООО УК «Эталон» по состоянию на последнюю отчетную дату, то его рыночная стоимость признается для целей расчета чистых активов равной нулю.

#### **6. Прочие внеоборотные активы.**

Поскольку данный вид активов отсутствует в бухгалтерском балансе ООО УК «Эталон» по состоянию на последнюю отчетную дату, то его рыночная стоимость признается для целей расчета чистых активов равной нулю.

#### **7. Запасы.**

Рыночная стоимость данных активов принимается равной балансовой. Использование балансовой стоимости обусловлено упрощенным порядком оценки.

#### **8. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям.**

В соответствии с Письмом Министерства Финансов РФ от 8 апреля 2002 г. N 16-00-14/125 налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям стал включаться в расчет чистых активов, что было подтверждено при принятии новой редакцией Порядка оценки стоимости чистых активов.

Данная статья корректировке не подлежит в связи с тем, что на эту сумму предприятие может зачитывать налог. То есть, это, по сути будущие обязательства государства перед предприятием, которые не подлежат корректировке.

#### **9. Дебиторская задолженность.**

Рыночная стоимость данных активов принимается равной балансовой. Использование балансовой стоимости обусловлено упрощенным порядком оценки.

#### **10. Краткосрочные финансовые вложения.**

Поскольку данный вид активов отсутствует в бухгалтерском балансе ООО УК «Эталон» по состоянию на последнюю отчетную дату, то его рыночная стоимость признается для целей расчета чистых активов равной нулю.

#### **11. Денежные средства.**

Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, поэтому при проведении оценки компании методом чистых активов их стоимость не корректируется и принимается равной балансовой. Поскольку компания не имеет счетов в неплатежеспособных банках, то корректировка балансовой стоимости денежных средств не проводилась.

#### **12. Прочие оборотные активы.**

Балансовая стоимость прочих оборотных активов по состоянию на 31.12.2016 составляет 6 тыс. руб. Расходы будущих периодов, понесенные в текущем периоде, от которых Общество ожидает получение экономической выгоды в будущем со сроком погашения более 12 месяцев. Рыночная стоимость данных активов принимается равной балансовой, поскольку выгода, связанная с их использованием, существует.

Таблица 10.1. Расчет рыночной стоимости активов.

| №<br>п/п | Наименование                                                  | Балансовая<br>стоимость, тыс. руб. | Скорректированная<br>рыночная<br>стоимость, тыс. руб. |
|----------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 1        | Нематериальные активы                                         | 0                                  | 0                                                     |
| 2        | Результаты исследований и разработок                          | 0                                  | 0                                                     |
| 3        | Нематериальные поисковые активы                               | 0                                  | 0                                                     |
| 4        | Материальные поисковые активы                                 | 0                                  | 0                                                     |
| 5        | Основные средства                                             | 0                                  | 0                                                     |
| 6        | Доходные вложения в материальные ценности                     | 0                                  | 0                                                     |
| 7        | Финансовые вложения (Долгосрочные)                            | 0                                  | 0                                                     |
| 8        | Отложенные налоговые активы                                   | 0                                  | 0                                                     |
| 9        | Прочие внеоборотные активы                                    | 0                                  | 0                                                     |
| 10       | Запасы                                                        | 157                                | 157                                                   |
| 11       | НДС по приобретенным ценностям                                | 0                                  | 0                                                     |
| 12       | Дебиторская задолженность                                     | 7 903                              | 7 903                                                 |
| 13       | Финансовые вложения (за исключением<br>денежных эквивалентов) | 0                                  | 0                                                     |
| 14       | Денежные средства и денежные эквиваленты                      | 79                                 | 79                                                    |
| 15       | Прочие оборотные активы                                       | 6                                  | 6                                                     |
| -        | <b>ИТОГО</b>                                                  | <b>8 145</b>                       | <b>8 145</b>                                          |

### **10.3 Определение скорректированной стоимости пассивов**

#### **1. Долгосрочные займы и кредиты.**

Поскольку данный вид обязательств отсутствует в бухгалтерском балансе ООО УК «Эталон» по состоянию на последнюю отчетную дату, то их скорректированная стоимость признается для целей расчета чистых активов равной нулю.

#### **2. Отложенные налоговые обязательства.**

Во исполнение положений по ПБУ 18/02 «Учет расходов по налогу на прибыль», утвержденному Приказом Минфина РФ от 19.11.2002 г. № 114н, отложенные налоговые обязательства отражаются в бухгалтерском балансе в качестве долгосрочных обязательств.

Под отложенным налоговым обязательством понимается та 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. Отложенные налоговые обязательства равняются величине, определяемой как произведение налогооблагаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, установленную законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующую на отчетную дату. Соответственно при проведении оценки компании методом чистых активов в качестве скорректированной стоимости отложенных налоговых обязательств принимается их балансовая величина

Поскольку данный вид обязательств отсутствует в бухгалтерском балансе ООО УК «Эталон» по состоянию на последнюю отчетную дату, то их скорректированная стоимость признается для целей расчета чистых активов равной нулю.

### **3. Прочие обязательства.**

Поскольку данный вид обязательств отсутствует в бухгалтерском ООО УК «Эталон» по состоянию на последнюю отчетную дату, то их скорректированная стоимость признается для целей расчета чистых активов равной нулю.

### **4. Краткосрочные займы и кредиты.**

Поскольку данный вид обязательств отсутствует в бухгалтерском ООО УК «Эталон» по состоянию на последнюю отчетную дату, то их скорректированная стоимость признается для целей расчета чистых активов равной нулю.

### **5. Кредиторская задолженность.**

Для определения скорректированной стоимости кредиторской задолженности необходимо проанализировать структуру задолженности на дату оценки, включая:

- сроки возникновения;
- сроки погашения в соответствии с заключенными договорами;
- перспектива оплаты (текущая, просроченная, не планируемая к уплате, реструктурированная).

Оценка в рамках метода чистых активов производится с позиции действующего бизнеса. Кредиторская задолженность является частью оборотного капитала Компании, необходимого для обеспечения операционной деятельности Общества на определенном уровне. Соответственно в рамках настоящего Отчета Оценщик считает целесообразным не корректировать стоимость кредиторской задолженности, период погашения которой составляет менее 1 года.

Не планируемая к уплате задолженность (например, в связи с ликвидацией предприятия-кредитора) подлежит списанию.

Задолженность со сроком погашения более 1 года корректируется через фактор дисконтирования, рассчитанный с учетом предполагаемого срока погашения (период дисконтирования) и ставки дисконтирования по формуле:

$$R = \frac{1}{(1+r)^n}, \text{ где:}$$

R – фактор дисконтирования;

r – ставка дисконтирования;

n – период дисконтирования.

Рыночная стоимость данных обязательств принимается равной балансовой. Использование балансовой стоимости обусловлено упрощенным порядком оценки.

## **6. Доходы будущих периодов.**

Доходы будущих периодов - это средства, полученные в отчетном периоде, но относящиеся к будущим отчетным периодам. (п. 81 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в РФ, утв. Приказом Минфина РФ от 29.07.1998 № 34н). В бухгалтерском учете доходы будущих периодов подлежат отнесению на финансовые результаты организации при наступлении периода, к которому они относятся.

Традиционная методика расчета стоимости не предполагает включение доходов будущих периодов в состав обязательств при расчете стоимости собственного капитала компании. В исключительных случаях данная статья может быть включена в состав обязательств.

Поскольку данный вид обязательств отсутствует в бухгалтерском балансе ООО УК «Эталон» по состоянию на последнюю отчетную дату, то их скорректированная стоимость признается для целей расчета чистых активов равной нулю.

## **7. Оценочные обязательства (краткосрочные).**

В соответствии с п. 4 ПБУ 8/2010, оценочное обязательство – это обязательство организации с неопределенной величиной и (или) сроком исполнения.

Чтобы признать оценочное обязательство, необходимо одновременное исполнение трех условий. Первое – наличие обязанности, возникшей вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, исполнения которой нельзя избежать. Второе – вероятность, что из-за исполнения оценочного обязательства произойдет уменьшение экономических выгод организации. Третье условие – возможность обоснованно оценить величину обязательства. Таким образом, оценочное обязательство характеризуется тем, что организация не может от него уклониться. При сомнении в неизбежности уменьшения экономических выгод организация признает оценочное обязательство, если придет к заключению (можно привлечь экспертов), что обязанность скорее существует, чем нет.

Оценочные обязательства отражаются на счете учета резервов предстоящих расходов. При признании величина такого обязательства относится на расходы по обычным видам деятельности или на прочие расходы либо включается в стоимость актива (в зависимости от характера обязательства).

Следовательно, нет оснований полагать, что рыночная стоимость данной статьи отличается от балансовой.

## **8. Прочие обязательства (краткосрочные).**

По строке 1550 отражаются прочие обязательства организации, срок погашения которых не превышает 12 месяцев, например:

- ✓ целевое финансирование, полученное организациями-застройщиками от инвесторов и порождающее обязательство по передаче им построенного объекта в течение 12 месяцев после отчетной даты;
- ✓ суммы НДС, принятые к вычету при перечислении аванса (предоплаты) и подлежащие восстановлению к уплате в бюджет при фактическом получении товаров, работ, услуг либо при возврате перечисленного аванса;
- ✓ фонды специального назначения на финансирование текущих расходов.

В большинстве случаев, прочие обязательства у Компании либо отсутствуют, либо составляют незначительную величину и не корректируются

Поскольку данный вид обязательств отсутствует в бухгалтерском балансе ООО УК «Эталон» по состоянию на последнюю отчетную дату, то их скорректированная стоимость признается для целей расчета чистых активов равной нулю.

Таблица 10.2. Расчет скорректированной стоимости пассивов предприятия.

| № п/п | Наименование                       | Балансовая стоимость, руб. | Скорректированная рыночная стоимость, тыс. руб. |
|-------|------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------|
| 1     | Заемные средства                   | 0                          | 0                                               |
| 2     | Отложенные налоговые обязательства | 0                          | 0                                               |
| 3     | Оценочные обязательства            | 0                          | 0                                               |
| 4     | Прочие обязательства               | 0                          | 0                                               |
| 5     | Заемные средства                   | 0                          | 0                                               |
| 6     | Кредиторская задолженность         | 3 437                      | 3 437                                           |
| 7     | Доходы будущих периодов            | 0                          | 0                                               |
| 8     | Оценочные обязательства            | 3 315                      | 3 315                                           |
| 9     | Прочие обязательства               | 0                          | 0                                               |
| -     | <b>ИТОГО пассивов</b>              | <b>6 752</b>               | <b>6 752</b>                                    |

#### **10.4 Расчет стоимости чистых активов предприятия**

Величина чистых активов предприятия определяется путем вычитания из величины активов предприятия, принимаемой к расчету, величины пассивов предприятия, принимаемой к расчету.

Таблица 10.3. Расчет чистых активов.

| Показатели                                                         | Балансовая стоимость | Рыночная стоимость |
|--------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|
| Активы, тыс. руб.                                                  | 8 145                | 8 145              |
| Пассивы, тыс. руб.                                                 | 6 752                | 6 752              |
| <b>Чистые активы, тыс. руб.</b>                                    | <b>1 393</b>         | <b>1 393</b>       |
| <b>Рыночная стоимость 100% доли в уставном капитале, тыс. руб.</b> |                      | <b>1 393</b>       |
| <b>Рыночная стоимость 100% доли в уставном капитале, руб.</b>      |                      | <b>1 393 000</b>   |
| <b>Рыночная стоимость 25,0% доли в уставном капитале, руб.</b>     |                      | <b>348 250</b>     |

**Таким образом, рыночная стоимость 25,0% доли в уставном капитале ООО УК «Эталон» (ОГРН 1152510000048) составляет 348 250 (Триста сорок восемь тысяч двести пятьдесят) рублей.**

## 11. Итоговое заключение о стоимости

Рыночная стоимость 25,0% доли в уставном капитале ООО УК «Эталон» (ОГРН 1152510000048), по состоянию на 10 июля 2017г. составила:

**348 250 (Триста сорок восемь тысяч двести пятьдесят) рублей**

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом Настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ; ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», ФСО №10 «Оценка бизнеса», Стандартами и правилами Некоммерческого партнерства «Международная Палата Оценщиков».

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

С уважением,  
Индивидуальный предприниматель



Иванов А.А.  
30 октября 2017г.

## **12. Перечень источников информации, используемой в отчете**

### **1. Нормативные документы**

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 22.07.2010 № 167-ФЗ).
- Федеральный закон Российской Федерации от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в редакции от 21 июля 2014 г. № 225-ФЗ).
- Федеральный закон от 13.07.2007 № 129-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности".
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297);
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298);
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299);
- Федеральный стандарт оценки "Оценка бизнеса (ФСО № 8)" (утвержден приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326).
- Международные стандарты оценки МСО 2011 Международного совета по стандартам оценки (МССО).
- Европейские стандарты оценки ЕСО 2012 и последующие публикации Европейской группы ассоциации оценщиков (ЕГАО).

### **2. Методические, справочные издания:**

- Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. – 4-е изд. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2007;
- Как оценить бизнес по аналогии: Пособие по использованию сравнительных рыночных коэффициентов / Е.В. Чиркова. – 2-е изд. испр. и доп. – М. Альпина Бизнес Букс, 2009;
- Оценка бизнеса. Скидки и премии. / Шэннон П. Пратт / Пер. с англ. – М.: ЗАО «Квинто-Менеджмент 2005;
- Оценка бизнеса: учебник / Под. ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2004;
- Оценка компаний при слияниях и поглощениях: Создание стоимости в частных компаниях / Эванс Фрэнк Ч., Бишоп Дэвид. М. / Пер. с англ. – М. Альпина Бизнес Букс,

2004;

- Стоимость компаний: оценка и управление / Коупленд Том, Коллер Тим, Муррин Джек – 2-е изд., стер. / Пер. с англ. – М.: ЗАО «Олимп-Бизнес», 2002;
- Стоимость компании: оценка и управленческие решения. 2-е изд., перераб. и доп. – М. Издательство «Альфа-Пресс, 2009.

### **3. Перечень источников внешней информации**

- Интернет-ресурсы: [www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru), [moex.com](http://moex.com), [www.gks.ru](http://www.gks.ru), [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), [www.ruseconomy.ru](http://www.ruseconomy.ru), [www.spark.interfax.ru](http://www.spark.interfax.ru).

### **4. Документы, предоставленные Заказчиком:**

Приведены в разделе №13.1 Настоящего отчета.

## 13. Приложения

### 13.1 Приложения №1. Копии правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации, других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

|                                                                                                           |           |                       |                                                                                     |              |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------|
|                          |           | ИНН 2510014100        |  |              |      |
| А07 1050 7018                                                                                             |           | КПП 251001001         | Стр. 001                                                                            |              |      |
|                                                                                                           |           | Форма по КНД 0710099  |                                                                                     |              |      |
| <b>Бухгалтерская (финансовая) отчетность</b>                                                              |           |                       |                                                                                     |              |      |
| Номер корректировки                                                                                       | 0         | Отчетный период (код) | 34                                                                                  | Отчетный год | 2016 |
| ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ<br>УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭТАЛОН"                                 |           |                       |                                                                                     |              |      |
| (наименование организации)                                                                                |           |                       |                                                                                     |              |      |
| Дата утверждения отчетности                                                                               |           |                       |                                                                                     |              |      |
| Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД                                               | 68.32.1   |                       |                                                                                     |              |      |
| Код по ОКПО                                                                                               | 35693577  |                       |                                                                                     |              |      |
| Форма собственности (по ОКФС)                                                                             | 49        |                       |                                                                                     |              |      |
| Организационно-правовая форма (по ОКОПФ)                                                                  | 12300     |                       |                                                                                     |              |      |
| Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. – код по ОКЕИ)                                                  | 384       |                       |                                                                                     |              |      |
| На 6                                                                                                      | страницах |                       | с приложением документов или их копий на <input type="text"/> листах                |              |      |
| <b>Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:</b>                    |           |                       | <b>Заполняется работником налогового органа</b>                                     |              |      |
| 1 – руководитель<br>2 – уполномоченный представитель                                                      |           |                       | Сведения о представлении документа                                                  |              |      |
| КОСТЫРЯ<br>МИХАИЛ<br>АНАТОЛЬЕВИЧ                                                                          |           |                       | Данный документ представлен (код) <input type="text"/>                              |              |      |
| Подпись  Дата 03.08.17 |           |                       | на <input type="text"/> страницах                                                   |              |      |
| Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя                                          |           |                       | в составе (отметить знаком V)                                                       |              |      |
|                                                                                                           |           |                       | 0710001 <input type="checkbox"/> 0710002 <input type="checkbox"/>                   |              |      |
|                                                                                                           |           |                       | 0710003 <input type="checkbox"/> 0710004 <input type="checkbox"/>                   |              |      |
|                                                                                                           |           |                       | 0710005 <input type="checkbox"/> 0710006 <input type="checkbox"/>                   |              |      |
|                                                                                                           |           |                       | с приложением документов или их копий на <input type="text"/> листах                |              |      |
|                                                                                                           |           |                       | Дата представления документа <input type="text"/>                                   |              |      |
|                                                                                                           |           |                       | Зарегистрирован за № <input type="text"/>                                           |              |      |
|                                                                                                           |           |                       | Финанс. И. О.*                                                                      |              |      |
|                                                                                                           |           |                       | Подпись                                                                             |              |      |
|                                                                                                           |           |                       |                                                                                     |              |      |

+

ИНН 2510014100  
КПП 251001001 стр. 002

1050 7025

6836 ad65 5100 a60a eb48 088c 7b71 46c6

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс 692245

Субъект Российской Федерации (код) 25

Район \_\_\_\_\_

Город СПАССК-ДАЛЬНИЙ Г

Населенный пункт  
(село, поселок и т.п.) \_\_\_\_\_

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

Номер дома  
(владения) 25

Номер корпуса  
(строения) \_\_\_\_\_

Номер офиса 20

+

+

+



ИНН 2510014100  
КПП 251001001 Стр. 003



Форма по ОКУД 0710001

### Бухгалтерский баланс

#### АКТИВ

| Пояснения <sup>1</sup>        | Наименование показателя                                    | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1                             | 2                                                          | 3          | 4                                  | 5                              | 6                                               |
| <b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b> |                                                            |            |                                    |                                |                                                 |
|                               | Нематериальные активы                                      | 1110       |                                    |                                |                                                 |
|                               | Результаты исследований и разработок                       | 1120       |                                    |                                |                                                 |
|                               | Нематериальные поисковые активы                            | 1130       |                                    |                                |                                                 |
|                               | Материальные поисковые активы                              | 1140       |                                    |                                |                                                 |
|                               | Основные средства                                          | 1150       |                                    |                                |                                                 |
|                               | Доходные вложения в материальные ценности                  | 1160       |                                    |                                |                                                 |
|                               | Финансовые вложения                                        | 1170       |                                    |                                |                                                 |
|                               | Отложенные налоговые активы                                | 1180       |                                    |                                |                                                 |
|                               | Прочие внеоборотные активы                                 | 1190       |                                    |                                |                                                 |
|                               | Итого по разделу I                                         | 1100       |                                    |                                |                                                 |
| <b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>   |                                                            |            |                                    |                                |                                                 |
|                               | Запасы                                                     | 1210       | 1 5 7                              | 6 7                            |                                                 |
|                               | Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям  | 1220       |                                    |                                |                                                 |
|                               | Дебиторская задолженность                                  | 1230       | 7 9 0 3                            | 5 6 5 5                        |                                                 |
|                               | Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) | 1240       |                                    |                                |                                                 |
|                               | Денежные средства и денежные эквиваленты                   | 1250       | 7 9                                | 5 2                            |                                                 |
|                               | Прочие оборотные активы                                    | 1260       | 6                                  | 3 1                            |                                                 |
|                               | Итого по разделу II                                        | 1200       | 8 1 4 5                            | 5 8 0 5                        | 0                                               |
|                               | <b>БАЛАНС</b>                                              | 1600       | 8 1 4 5                            | 5 8 0 5                        | 0                                               |



ИНН 2510014100

КПП 251001001 стр. 004



| ПАССИВ                                         |                                                                        |            |                                    |                                |                                                 |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|
| Пояснения <sup>1</sup>                         | Наименование показателя                                                | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
| 1                                              | 2                                                                      | 3          | 4                                  | 5                              | 6                                               |
| <b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>                  |                                                                        |            |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей) | 1310       | 8 0                                | 4 0                            |                                                 |
|                                                | Собственные акции, выкупленные у акционеров <sup>2</sup>               | 1320       |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Переоценка внеоборотных активов                                        | 1340       |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Добавочный капитал (без переоценки)                                    | 1350       |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Резервный капитал                                                      | 1360       |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)                           | 1370       | 1 3 1 3                            | 2 2 5 6                        |                                                 |
|                                                | Итого по разделу III                                                   | 1300       | 1 3 9 3                            | 2 2 9 6                        | (                                               |
| <b>III. ЦЕЛЕВОЕ ФИНАНСИРОВАНИЕ<sup>3</sup></b> |                                                                        |            |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Паевой фонд                                                            | 1310       |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Целевой капитал                                                        | 1320       |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Целевые средства                                                       | 1350       |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества                   | 1360       |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Резервный и иные целевые фонды                                         | 1370       |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Итого по разделу III                                                   | 1300       |                                    |                                |                                                 |
| <b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>          |                                                                        |            |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Заемные средства                                                       | 1410       |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Отложенные налоговые обязательства                                     | 1420       |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Оценочные обязательства                                                | 1430       |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Прочие обязательства                                                   | 1450       |                                    |                                |                                                 |
|                                                | Итого по разделу IV                                                    | 1400       |                                    |                                |                                                 |





ИНН 2510014100  
КПП 251001001 стр. 005



| Пояснения <sup>1</sup>                | Наименование показателя    | Код строки | На отчетную дату отчетного периода | На 31 декабря предыдущего года | На 31 декабря года, предшествующего предыдущему |
|---------------------------------------|----------------------------|------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1                                     | 2                          | 3          | 4                                  | 5                              | 6                                               |
| <b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b> |                            |            |                                    |                                |                                                 |
|                                       | Заемные средства           | 1510       |                                    |                                |                                                 |
|                                       | Кредиторская задолженность | 1520       | 3 4 3 7                            | 3 5 0 9                        |                                                 |
|                                       | Доходы будущих периодов    | 1530       |                                    |                                |                                                 |
|                                       | Оценочные обязательства    | 1540       | 3 3 1 5                            |                                |                                                 |
|                                       | Прочие обязательства       | 1550       |                                    |                                |                                                 |
|                                       | Итого по разделу V         | 1500       | 6 7 5 2                            | 3 5 0 9                        | 0                                               |
|                                       | <b>БАЛАНС</b>              | 1700       | 8 1 4 5                            | 5 8 0 5                        | 0                                               |

**Примечания**

- 1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.  
2 Здесь и в других формах отчетов вычитаемый или отрицательный показатель показывается в круглых скобках.  
3 Заполняется некоммерческими организациями.

+



+



ИНН 2510014100  
КПП 251001001 стр. 006

2a59 a95c 5104 a07b 2963 45b4 da92 194

Отчет о финансовых результатах

Форма по ОКУД 0710002

| Пояснения <sup>1</sup> | Наименование показателя                                                                       | Код строки | За отчетный год | За предыдущий год |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-------------------|
| 1                      | 2                                                                                             | 3          | 4               | 5                 |
| —                      | Выручка <sup>2</sup>                                                                          | 2110       | 31073           | 20359             |
| —                      | Себестоимость продаж                                                                          | 2120       | (23739)         | (15712)           |
| —                      | Валовая прибыль (убыток)                                                                      | 2100       | 7334            | 4647              |
| —                      | Коммерческие расходы                                                                          | 2210       | —               | —                 |
| —                      | Управленческие расходы                                                                        | 2220       | (5450)          | (3425)            |
| —                      | Прибыль (убыток) от продаж                                                                    | 2200       | 1884            | 1222              |
| —                      | Доходы от участия в других организациях                                                       | 2310       | —               | —                 |
| —                      | Проценты к получению                                                                          | 2320       | —               | —                 |
| —                      | Проценты к уплате                                                                             | 2330       | —               | —                 |
| —                      | Прочие доходы                                                                                 | 2340       | 1277            | 13                |
| —                      | Прочие расходы                                                                                | 2350       | (1557)          | (37)              |
| +                      | Прибыль (убыток) до налогообложения                                                           | 2300       | 1604            | 1198              |
| —                      | Текущий налог на прибыль                                                                      | 2410       | —               | —                 |
| —                      | в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)                                            | 2421       | —               | —                 |
| —                      | Изменение отложенных налоговых обязательств                                                   | 2430       | —               | —                 |
| —                      | Изменение отложенных налоговых активов                                                        | 2450       | —               | —                 |
| —                      | Прочее                                                                                        | 2460       | (291)           | (148)             |
| —                      | Чистая прибыль (убыток)                                                                       | 2400       | 1313            | 1050              |
| —                      | 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 <sup>3</sup>                                          | 2500       | 1313            | 1050              |
| СПРАВОЧНО              |                                                                                               |            |                 |                   |
| —                      | Базовая прибыль (убыток) на акцию                                                             | 2900       | —               | —                 |
| —                      | Разводненная прибыль (убыток) на акцию                                                        | 2910       | —               | —                 |

Примечания

1 Указывается номер соответствующего пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

2 Выручка отражается за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов.

3 Совокупный финансовый результат периода определяется как сумма строк «Чистая прибыль (убыток)», «Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода» и «Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода».

ВЫПИСКА  
из Единого государственного реестра юридических лиц

28.06.2017

№ ЮЭ9965-17-  
11917614

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
"ЭТАЛОН"

полное наименование юридического лица

ОГРН 1 1 5 2 5 1 0 0 0 0 4 8

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 28 » июня 20 17 г.  
число месяц прописью год

| № п/п                                                                         | Наименование показателя                                           | Значение показателя                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 1                                                                             | 2                                                                 | 3                                                                           |
| <b>Наименование</b>                                                           |                                                                   |                                                                             |
| 1                                                                             | Полное наименование                                               | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ЭТАЛОН"      |
| 2                                                                             | Сокращенное наименование                                          | ООО УК "ЭТАЛОН"                                                             |
| 3                                                                             | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 1152510000048<br>11.02.2015                                                 |
| <b>Адрес (место нахождения)</b>                                               |                                                                   |                                                                             |
| 4                                                                             | Почтовый индекс                                                   | 692245                                                                      |
| 5                                                                             | Субъект Российской Федерации                                      | КРАЙ ПРИМОРСКИЙ                                                             |
| 6                                                                             | Город (волость и т.п.)                                            | ГОРОД СПАССК-ДАЛЬНИЙ                                                        |
| 7                                                                             | Улица (проспект, переулок и т.д.)                                 | УЛИЦА ПАРКОВАЯ                                                              |
| 8                                                                             | Дом (владение и т.п.)                                             | ДОМ 25                                                                      |
| 9                                                                             | Офис (квартира и т.п.)                                            | КВАРТИРА 20                                                                 |
| 10                                                                            | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2172536228071<br>13.03.2017                                                 |
| <b>Сведения о регистрации</b>                                                 |                                                                   |                                                                             |
| 11                                                                            | Способ образования                                                | Создание юридического лица                                                  |
| 12                                                                            | ОГРН                                                              | 1152510000048                                                               |
| 13                                                                            | Дата регистрации                                                  | 11.02.2015                                                                  |
| 14                                                                            | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 1152510000048<br>11.02.2015                                                 |
| <b>Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица</b> |                                                                   |                                                                             |
| 15                                                                            | Наименование регистрирующего органа                               | Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока |
| 16                                                                            | Адрес регистрирующего органа                                      | ,690091,,Владивосток г.,Океанский пр-кт,40,,                                |

|                                                                                                                                  |                                                                   |                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17                                                                                                                               | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2162536323211<br>29.04.2016                                                                                                               |
| <b>Сведения об учете в налоговом органе</b>                                                                                      |                                                                   |                                                                                                                                           |
| 18                                                                                                                               | ИНН                                                               | 2510014100                                                                                                                                |
| 19                                                                                                                               | КПП                                                               | 251001001                                                                                                                                 |
| 20                                                                                                                               | Дата постановки на учет                                           | 11.02.2015                                                                                                                                |
| 21                                                                                                                               | Наименование налогового органа                                    | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Приморскому краю                                                                |
| 22                                                                                                                               | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2152510030539<br>12.02.2015                                                                                                               |
| <b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации</b>            |                                                                   |                                                                                                                                           |
| 23                                                                                                                               | Регистрационный номер                                             | 035015038806                                                                                                                              |
| 24                                                                                                                               | Дата регистрации                                                  | 13.02.2015                                                                                                                                |
| 25                                                                                                                               | Наименование территориального органа Пенсионного фонда            | Государственное учреждение-Управление Пенсионного фонда Российской Федерации по г.Спасску-Дальнему и Спасскому району Приморского края    |
| 26                                                                                                                               | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2152510033047<br>01.06.2015                                                                                                               |
| <b>Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации</b> |                                                                   |                                                                                                                                           |
| 27                                                                                                                               | Регистрационный номер                                             | 250710737025071                                                                                                                           |
| 28                                                                                                                               | Дата регистрации                                                  | 13.02.2015                                                                                                                                |
| 29                                                                                                                               | Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования | Филиал №7 г.Лесозаводск Государственное учреждение - Приморское региональное отделение Фонда социального страхования Российской Федерации |
| 30                                                                                                                               | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2152510030649<br>19.02.2015                                                                                                               |
| <b>Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах)</b>                                       |                                                                   |                                                                                                                                           |
| 31                                                                                                                               | Вид                                                               | УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ                                                                                                                          |
| 32                                                                                                                               | Размер (в рублях)                                                 | 80000                                                                                                                                     |
| 33                                                                                                                               | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2162510051570<br>24.03.2016                                                                                                               |
| <b>Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица</b>                                    |                                                                   |                                                                                                                                           |
| 34                                                                                                                               | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице                | 2152510031353<br>08.04.2015                                                                                                               |
| 35                                                                                                                               | Фамилия                                                           | КОСТЫРЯ                                                                                                                                   |
| 36                                                                                                                               | Имя                                                               | МИХАИЛ                                                                                                                                    |
| 37                                                                                                                               | Отчество                                                          | АНАТОЛЬЕВИЧ                                                                                                                               |
| 38                                                                                                                               | ИНН                                                               | 251002848557                                                                                                                              |
| 39                                                                                                                               | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2152510031353<br>08.04.2015                                                                                                               |
| 40                                                                                                                               | Должность                                                         | ДИРЕКТОР                                                                                                                                  |
| 41                                                                                                                               | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2152510031353<br>08.04.2015                                                                                                               |

| Сведения об учредителях (участниках) юридического лица |                                                                   |                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b>                                               |                                                                   |                                                                                                                                         |
| 42                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице                | 2162510051570<br>24.03.2016                                                                                                             |
| 43                                                     | ОГРН                                                              | 1022500820418                                                                                                                           |
| 44                                                     | ИНН                                                               | 2510001679                                                                                                                              |
| 45                                                     | Полное наименование                                               | МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА СПАССК-ДАЛЬНИЙ "МУНИЦИПАЛЬНОЕ РЕМОНТНО-ЭКСПЛУАТАЦИОННОЕ УПРАВЛЕНИЕ №2 МИКРОРАЙОНА ИМ.С.ЛАЗО" |
| 46                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2152510032805<br>25.05.2015                                                                                                             |
| 47                                                     | Номинальная стоимость доли (в рублях)                             | 20000                                                                                                                                   |
| 48                                                     | Размер доли (в процентах)                                         | 25                                                                                                                                      |
| 49                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2162510051570<br>24.03.2016                                                                                                             |
| <b>2</b>                                               |                                                                   |                                                                                                                                         |
| 50                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице                | 2162510051570<br>24.03.2016                                                                                                             |
| 51                                                     | Фамилия                                                           | КУШНАРЧУК                                                                                                                               |
| 52                                                     | Имя                                                               | АНДРЕЙ                                                                                                                                  |
| 53                                                     | Отчество                                                          | НИКОЛАЕВИЧ                                                                                                                              |
| 54                                                     | ИНН                                                               | 251005116819                                                                                                                            |
| 55                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2152510032805<br>25.05.2015                                                                                                             |
| 56                                                     | Номинальная стоимость доли (в рублях)                             | 20000                                                                                                                                   |
| 57                                                     | Размер доли (в процентах)                                         | 25                                                                                                                                      |
| 58                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2162510051570<br>24.03.2016                                                                                                             |
| <b>3</b>                                               |                                                                   |                                                                                                                                         |
| 59                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице                | 2162536708904<br>27.07.2016                                                                                                             |
| 60                                                     | Фамилия                                                           | КОСТЫРЯ                                                                                                                                 |
| 61                                                     | Имя                                                               | МИХАИЛ                                                                                                                                  |
| 62                                                     | Отчество                                                          | АНАТОЛЬЕВИЧ                                                                                                                             |
| 63                                                     | ИНН                                                               | 251002848557                                                                                                                            |
| 64                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2162536708904<br>27.07.2016                                                                                                             |
| 65                                                     | Номинальная стоимость доли (в рублях)                             | 40000                                                                                                                                   |
| 66                                                     | Размер доли (в процентах)                                         | 50                                                                                                                                      |
| 67                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2162536708904<br>27.07.2016                                                                                                             |

| <b>Сведения о доле в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, принадлежащей обществу</b>                                            |                                                                   |                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 68                                                                                                                                                     | Номинальная стоимость доли (в рублях)                             | 0                                                                                                             |
| 69                                                                                                                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 2162536708904<br>27.07.2016                                                                                   |
| <b>Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)</b> |                                                                   |                                                                                                               |
| <b>Сведения об основном виде деятельности</b>                                                                                                          |                                                                   |                                                                                                               |
| 70                                                                                                                                                     | Код и наименование вида деятельности                              | 68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе                      |
| 71                                                                                                                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 1152510000048<br>11.02.2015                                                                                   |
| <b>Сведения о дополнительных видах деятельности</b>                                                                                                    |                                                                   |                                                                                                               |
| 1                                                                                                                                                      |                                                                   |                                                                                                               |
| 72                                                                                                                                                     | Код и наименование вида деятельности                              | 38.1 Сбор отходов                                                                                             |
| 73                                                                                                                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 1152510000048<br>11.02.2015                                                                                   |
| 2                                                                                                                                                      |                                                                   |                                                                                                               |
| 74                                                                                                                                                     | Код и наименование вида деятельности                              | 38.2 Обработка и утилизация отходов                                                                           |
| 75                                                                                                                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 1152510000048<br>11.02.2015                                                                                   |
| 3                                                                                                                                                      |                                                                   |                                                                                                               |
| 76                                                                                                                                                     | Код и наименование вида деятельности                              | 43.21 Производство электромонтажных работ                                                                     |
| 77                                                                                                                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 1152510000048<br>11.02.2015                                                                                   |
| 4                                                                                                                                                      |                                                                   |                                                                                                               |
| 78                                                                                                                                                     | Код и наименование вида деятельности                              | 43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха |
| 79                                                                                                                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 1152510000048<br>11.02.2015                                                                                   |
| 5                                                                                                                                                      |                                                                   |                                                                                                               |
| 80                                                                                                                                                     | Код и наименование вида деятельности                              | 43.31 Производство штукатурных работ                                                                          |
| 81                                                                                                                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 1152510000048<br>11.02.2015                                                                                   |
| 6                                                                                                                                                      |                                                                   |                                                                                                               |
| 82                                                                                                                                                     | Код и наименование вида деятельности                              | 43.32 Работы столярные и плотничные                                                                           |
| 83                                                                                                                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 1152510000048<br>11.02.2015                                                                                   |
| 7                                                                                                                                                      |                                                                   |                                                                                                               |
| 84                                                                                                                                                     | Код и наименование вида деятельности                              | 43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен                                                    |
| 85                                                                                                                                                     | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения | 1152510000048<br>11.02.2015                                                                                   |
| 8                                                                                                                                                      |                                                                   |                                                                                                               |
| 86                                                                                                                                                     | Код и наименование вида деятельности                              | 43.34.1 Производство малярных работ                                                                           |

|                                                                                      |                                                                     |                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 87                                                                                   | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения   | 1152510000048<br>11.02.2015                                                                                                   |
| 9                                                                                    |                                                                     |                                                                                                                               |
| 88                                                                                   | Код и наименование вида деятельности                                | 43.34.2 Производство стекольных работ                                                                                         |
| 89                                                                                   | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения   | 1152510000048<br>11.02.2015                                                                                                   |
| 10                                                                                   |                                                                     |                                                                                                                               |
| 90                                                                                   | Код и наименование вида деятельности                                | 47.52.1 Торговля розничная скобяными изделиями в специализированных магазинах                                                 |
| 91                                                                                   | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения   | 1152510000048<br>11.02.2015                                                                                                   |
| 11                                                                                   |                                                                     |                                                                                                                               |
| 92                                                                                   | Код и наименование вида деятельности                                | 47.52.5 Торговля розничная санитарно-техническим оборудованием в специализированных магазинах                                 |
| 93                                                                                   | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения   | 1152510000048<br>11.02.2015                                                                                                   |
| 12                                                                                   |                                                                     |                                                                                                                               |
| 94                                                                                   | Код и наименование вида деятельности                                | 47.78.9 Торговля розничная непродовольственными товарами, не включенными в другие группировки, в специализированных магазинах |
| 95                                                                                   | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения   | 1152510000048<br>11.02.2015                                                                                                   |
| 13                                                                                   |                                                                     |                                                                                                                               |
| 96                                                                                   | Код и наименование вида деятельности                                | 81.29.9 Деятельность по чистке и уборке прочая, не включенная в другие группировки                                            |
| 97                                                                                   | ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения   | 1152510000048<br>11.02.2015                                                                                                   |
| <b>Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц</b> |                                                                     |                                                                                                                               |
| <b>1</b>                                                                             |                                                                     |                                                                                                                               |
| 98                                                                                   | ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ                                  | 1152510000048<br>11.02.2015                                                                                                   |
| 99                                                                                   | Причина внесения записи в ЕГРЮЛ                                     | (Р11001) Создание ЮЛ                                                                                                          |
| 100                                                                                  | Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Приморскому краю                                                    |
|                                                                                      |                                                                     |                                                                                                                               |
|                                                                                      | Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ   |                                                                                                                               |
| 101                                                                                  | Наименование документа                                              | Р11001 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ                                                                                                |
| 102                                                                                  | Дата документа                                                      | 05.02.2015                                                                                                                    |
|                                                                                      |                                                                     |                                                                                                                               |
| 103                                                                                  | Наименование документа                                              | УСТАВ ЮЛ                                                                                                                      |
| 104                                                                                  | Номер документа                                                     | 1                                                                                                                             |
| 105                                                                                  | Дата документа                                                      | 02.02.2015                                                                                                                    |

|          |                                                                             |                                                                                  |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 106      | Наименование документа                                                      | ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ<br>ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ                                    |
| 107      | Номер документа                                                             | 224                                                                              |
| 108      | Дата документа                                                              | 05.02.2015                                                                       |
| 109      | Наименование документа                                                      | РЕШЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ                                                            |
| 110      | Номер документа                                                             | 1                                                                                |
| 111      | Дата документа                                                              | 02.02.2015                                                                       |
| 112      | Наименование документа                                                      | ДОГОВОР АРЕНДЫ                                                                   |
| 113      | Номер документа                                                             | 1                                                                                |
| 114      | Дата документа                                                              | 02.02.2015                                                                       |
| 115      | Наименование документа                                                      | ГАРАНТИЙНОЕ ПИСЬМО                                                               |
| 116      | Номер документа                                                             | Б/Н                                                                              |
| 117      | Дата документа                                                              | 03.02.2015                                                                       |
| 118      | Наименование документа                                                      | СВИДЕТЕЛЬСТВО О<br>ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ<br>ПРАВА                          |
| 119      | Номер документа                                                             | 25-АБ 895780                                                                     |
| 120      | Дата документа                                                              | 11.01.2013                                                                       |
|          | Сведения о свидетельстве,<br>подтверждающем факт внесения записи в<br>ЕГРЮЛ |                                                                                  |
| 121      | Серия, номер и дата выдачи свидетельства                                    | 25 003741520<br>13.02.2015                                                       |
| <b>2</b> |                                                                             |                                                                                  |
| 122      | ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ                                          | 2152510030539<br>12.02.2015                                                      |
| 123      | Причина внесения записи в ЕГРЮЛ                                             | Внесение сведений об учете в налоговом<br>органе                                 |
| 124      | Наименование регистрирующего органа,<br>которым запись внесена в ЕГРЮЛ      | Межрайонная инспекция Федеральной<br>налоговой службы № 3 по Приморскому<br>краю |
| <b>3</b> |                                                                             |                                                                                  |
| 125      | ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ                                          | 2152510030649<br>19.02.2015                                                      |
| 126      | Причина внесения записи в ЕГРЮЛ                                             | Внесение сведений о регистрации в ФСС<br>РФ                                      |
| 127      | Наименование регистрирующего органа,<br>которым запись внесена в ЕГРЮЛ      | Межрайонная инспекция Федеральной<br>налоговой службы № 3 по Приморскому<br>краю |
| <b>4</b> |                                                                             |                                                                                  |
| 128      | ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ                                          | 2152510031353<br>08.04.2015                                                      |

|          |                                                                     |                                                                                |
|----------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 129      | Причина внесения записи в ЕГРЮЛ                                     | (Р14001) Внесение изменений не связанных с учредительными документами          |
| 130      | Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Приморскому краю     |
|          |                                                                     |                                                                                |
|          | Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ   |                                                                                |
| 131      | Наименование документа                                              | Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1) |
| 132      | Дата документа                                                      | 01.04.2015                                                                     |
|          |                                                                     |                                                                                |
| 133      | Наименование документа                                              | РЕШЕНИЕ ЕДИНСТВЕННОГО УЧАСТНИКА                                                |
| 134      | Дата документа                                                      | 01.04.2015                                                                     |
|          |                                                                     |                                                                                |
| 135      | Наименование документа                                              | ПРИКАЗ О НАЗНАЧЕНИИ                                                            |
| 136      | Номер документа                                                     | 1-А                                                                            |
| 137      | Дата документа                                                      | 01.04.2015                                                                     |
| <b>5</b> |                                                                     |                                                                                |
| 138      | ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ                                  | 2152510032805<br>25.05.2015                                                    |
| 139      | Причина внесения записи в ЕГРЮЛ                                     | (Р13001) Внесение изменений в учредительные документы                          |
| 140      | Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Приморскому краю     |
|          |                                                                     |                                                                                |
|          | Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ   |                                                                                |
| 141      | Наименование документа                                              | Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД.ДОКУМЕНТЫ                     |
| 142      | Дата документа                                                      | 18.05.2015                                                                     |
|          |                                                                     |                                                                                |
| 143      | Наименование документа                                              | РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ                         |
| 144      | Номер документа                                                     | 2                                                                              |
| 145      | Дата документа                                                      | 14.05.2015                                                                     |
|          |                                                                     |                                                                                |
| 146      | Наименование документа                                              | УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ                                                      |
| 147      | Номер документа                                                     | 2                                                                              |
| 148      | Дата документа                                                      | 14.05.2015                                                                     |
|          |                                                                     |                                                                                |
| 149      | Наименование документа                                              | Документ об оплате государственной пошлины                                     |
| 150      | Номер документа                                                     | 166                                                                            |
| 151      | Дата документа                                                      | 15.05.2015                                                                     |

|     |                                                                              |                                                                                                              |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 152 | Наименование документа                                                       | ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРИНЯТИИ В ОБЩЕСТВО                                                                              |
| 153 | Дата документа                                                               | 14.05.2015                                                                                                   |
| 154 | Наименование документа                                                       | ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРИНЯТИИ В ОБЩЕСТВО                                                                              |
| 155 | Дата документа                                                               | 14.05.2015                                                                                                   |
| 156 | Наименование документа                                                       | ЗАЯВЛЕНИЕ НА ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ВЫПИСКИ                                                                          |
| 157 | Дата документа                                                               | 18.05.2015                                                                                                   |
|     |                                                                              |                                                                                                              |
|     | Сведения о статусе записи                                                    |                                                                                                              |
| 158 | Статус записи                                                                | В запись внесены исправления в связи с технической ошибкой, допущенной регистрирующим органом                |
| 159 | ГРН и дата записи, которой внесены исправления в связи с технической ошибкой | 2152510038415<br>29.12.2015                                                                                  |
| 6   |                                                                              |                                                                                                              |
| 160 | ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ                                           | 2152510033047<br>01.06.2015                                                                                  |
| 161 | Причина внесения записи в ЕГРЮЛ                                              | Внесение сведений о регистрации в ПФ РФ                                                                      |
| 162 | Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ          | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Приморскому краю                                   |
| 7   |                                                                              |                                                                                                              |
| 163 | ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ                                           | 2152510038415<br>29.12.2015                                                                                  |
| 164 | Причина внесения записи в ЕГРЮЛ                                              | (Р14001) Исправление ошибок, допущенных заявителем                                                           |
| 165 | Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ          | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Приморскому краю                                   |
|     |                                                                              |                                                                                                              |
|     | Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ            |                                                                                                              |
| 166 | Наименование документа                                                       | Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИСПРАВЛЕНИИ ОШИБОК, ДОПУЩЕННЫХ В РАНЕЕ ПРЕДСТАВЛЕННЫХ ДЛЯ РЕГИСТРАЦИИ ДОКУМЕНТАХ (П.2.2) |
| 167 | Дата документа                                                               | 25.12.2015                                                                                                   |
|     |                                                                              |                                                                                                              |
| 168 | Наименование документа                                                       | Расписка в получении документов, представленных заявителем                                                   |
|     |                                                                              |                                                                                                              |
| 169 | Наименование документа                                                       | Р80001 Решение о госрегистрации                                                                              |
| 170 | ГРН и дата записи, в которую внесены исправления                             | 2152510032805<br>25.05.2015                                                                                  |

| 8   |                                                                     |                                                                             |
|-----|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 171 | ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ                                  | 2162510051570<br>24.03.2016                                                 |
| 172 | Причина внесения записи в ЕГРЮЛ                                     | (Р13001) Внесение изменений в учредительные документы                       |
| 173 | Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 3 по Приморскому краю  |
|     |                                                                     |                                                                             |
|     | Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ   |                                                                             |
| 174 | Наименование документа                                              | Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД ДОКУМЕНТЫ                  |
| 175 | Дата документа                                                      | 16.03.2016                                                                  |
|     |                                                                     |                                                                             |
| 176 | Наименование документа                                              | Документ об оплате государственной пошлины                                  |
| 177 | Номер документа                                                     | 993488                                                                      |
| 178 | Дата документа                                                      | 15.03.2016                                                                  |
|     |                                                                     |                                                                             |
| 179 | Наименование документа                                              | ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ ЮЛ                                      |
| 180 | Номер документа                                                     | 1/2016                                                                      |
| 181 | Дата документа                                                      | 15.03.2016                                                                  |
|     |                                                                     |                                                                             |
| 182 | Наименование документа                                              | УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ                                                   |
| 183 | Номер документа                                                     | 1/2016                                                                      |
| 184 | Дата документа                                                      | 15.03.2016                                                                  |
|     |                                                                     |                                                                             |
| 185 | Наименование документа                                              | ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ВКЛАДА                                 |
| 186 | Дата документа                                                      | 04.02.2016                                                                  |
|     |                                                                     |                                                                             |
| 187 | Наименование документа                                              | ЗАЯВЛЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ВКЛАДА                                 |
| 188 | Дата документа                                                      | 04.02.2016                                                                  |
|     |                                                                     |                                                                             |
| 189 | Наименование документа                                              | ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРИНЯТИИ В ОБЩЕСТВО                                             |
| 190 | Дата документа                                                      | 04.02.2016                                                                  |
| 9   |                                                                     |                                                                             |
| 191 | ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ                                  | 2162536708904<br>27.07.2016                                                 |
| 192 | Причина внесения записи в ЕГРЮЛ                                     | (Р14001) Внесение изменений не связанных с учредительными документами       |
| 193 | Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ | Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока |

|           |                                                                     |                                                                                |
|-----------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
|           | Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ   |                                                                                |
| 194       | Наименование документа                                              | Р14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1) |
| 195       | Дата документа                                                      | 20.07.2016                                                                     |
| 196       | Наименование документа                                              | ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ ЮЛ                                         |
| 197       | Дата документа                                                      | 20.07.2016                                                                     |
| 198       | Наименование документа                                              | ЗАЯВЛЕНИЕ О ВЫХОДЕ ИЗ ОБЩЕСТВА                                                 |
| 199       | Номер документа                                                     | 25 АА 1757811                                                                  |
| 200       | Дата документа                                                      | 19.07.2016                                                                     |
| 201       | Наименование документа                                              | ПРИХОДНЫЙ КАССОВЫЙ ОРДЕР                                                       |
| 202       | Номер документа                                                     | 957                                                                            |
| 203       | Дата документа                                                      | 20.07.2016                                                                     |
| 204       | Наименование документа                                              | ДОГОВОР КУПЛИ-ПРОДАЖИ ДОЛИ В УК                                                |
| 205       | Дата документа                                                      | 19.07.2016                                                                     |
| <b>10</b> |                                                                     |                                                                                |
| 206       | ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ                                  | 2172536228071<br>13.03.2017                                                    |
| 207       | Причина внесения записи в ЕГРЮЛ                                     | (Р13001) Внесение изменений в учредительные документы                          |
| 208       | Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ | Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Владивостока    |
|           | Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ   |                                                                                |
| 209       | Наименование документа                                              | Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД.ДОКУМЕНТЫ                     |
| 210       | Дата документа                                                      | 03.03.2017                                                                     |
| 211       | Наименование документа                                              | ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ                                     |
| 212       | Номер документа                                                     | 241                                                                            |
| 213       | Дата документа                                                      | 02.03.2017                                                                     |
| 214       | Наименование документа                                              | ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ ЮЛ                                         |
| 215       | Номер документа                                                     | 3/2016                                                                         |
| 216       | Дата документа                                                      | 01.12.2016                                                                     |
| 217       | Наименование документа                                              | УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ                                                      |

|     |                 |            |
|-----|-----------------|------------|
| 218 | Номер документа | 3/2016     |
| 219 | Дата документа  | 01.12.2016 |

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП о конкретном юридическом лице/индивидуальном предпринимателе в форме электронного документа», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://service.nalog.ru/vyp>



Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц в электронной форме, подписанная усиленной квалифицированной электронной подписью, равнозначна выписке на бумажном носителе, подписанной собственноручной подписью должностного лица налогового органа и заверенной печатью налогового органа (пункты 1 и 3 статьи 6 Федерального закона от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ «Об электронной подписи»).

Форма № 1-1-Учет  
Код по КНД 1121007

  
**Федеральная налоговая служба**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ  
В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ**

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ  
КОМПАНИЯ "ЭТАЛОН"**

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 5 | 2 | 5 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

поставлена на учет в соответствии с  
Налоговым кодексом Российской Федерации 11.02.2015  
(число, месяц, год)  
в налоговом органе по месту нахождения **Межрайонная инспекция  
Федеральной налоговой службы № 3 по Приморскому краю**

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 2 | 5 | 1 | 0 |
|---|---|---|---|

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен  
ИНН/КПП 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 | 4 | 1 | 0 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

 / 

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 2 | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Заместитель начальника Межрайонной инспекции  
Федеральной налоговой службы № 3 по  
Приморскому краю

Якунина А. В.

  
серия **№003741830**

МФУ «Бюллетень» №11/2012, Москва, 2012. «Бюллетень» №1

Муниципальное унитарное предприятие города Спасск-Дальний "Муниципальное ремонтно-эксплуатационное управление №2 микрорайона им.С.Лазо"

**Оборотно-сальдовая ведомость по счету 58.05 за Июнь 2015 г. - Май 2017 г.**

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

| Счет<br>Контрагенты | Сальдо на начало периода |        | Обороты за период |        | Сальдо на конец периода |        |
|---------------------|--------------------------|--------|-------------------|--------|-------------------------|--------|
|                     | Дебет                    | Кредит | Дебет             | Кредит | Дебет                   | Кредит |
| 58.05               |                          |        | 20 000,00         |        | 20 000,00               |        |
| ООО УК "Эталон"     |                          |        | 20 000,00         |        | 20 000,00               |        |
| <b>Итого</b>        |                          |        | <b>20 000,00</b>  |        | <b>20 000,00</b>        |        |

Форма № 51003

**Федеральная налоговая служба**

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

**о государственной регистрации юридического лица**

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении  
юридического лица  
**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УПРАВЛЯЮЩАЯ  
КОМПАНИЯ "ЭТАЛОН"**  
полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"11"      февраля      2015 года  
(число)      (месяц прописью)      (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 1 | 5 | 2 | 5 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 | 8 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

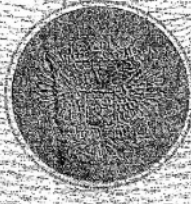
Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему  
свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной  
налоговой службы № 3 по Приморскому  
краю  
наименование регистрирующего органа

"13"      февраля      2015 года  
(число)      (месяц прописью)      (год)

Заместитель начальника Якунина Алла Владимировна  
Подпись, Фамилия, инициалы





серия 25 №003741520

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

642402439703

Документ о квалификации

Диплом

дает право на выполнение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер

0312

Города

Саратов

Дата выдачи

28 февраля 2015 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Иванов Алексей Александрович

за время обучения в период с 01 сентября 2014 года по 28 февраля 2015 года прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А." по программе переподготовки "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" по профилю направления 080100.62 "Экономика"

Решением от 28 февраля 2015 года

диплом подтверждает присвоение квалификации оценщик (эксперт по оценке имущества)

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки имущества

Председатель  
Аттестационной комиссии  
Губин Сергей  
Секретарь





## ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 3691R/776/00962/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь: оценщик Иванов Алексей Александрович**

**Адрес регистрации:** 353439, Краснодарский край, Анапский р-он, х. Красный, пер. Горный, д.3.

### Объект страхования:

А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

**Страховой случай:** с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

**Оценочная деятельность:** деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 300 000,00 (Триста тысяч и 00/100) рублей

**Франшиза:** отсутствует

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

### Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "12" ноября 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "11" ноября 2017 г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:  К.В. Лукьянов/  
Директор Краснодарского филиала  
на основании доверенности № 6336/16 от 30.08.2016г.

Страхователь:  А.А. Иванов/  
Место и дата выдачи  
Краснодар, 25.10.2016 г.