

ЗАО «Компания РАДАС»

НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки»



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 0120/0Б

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 12,92% ПАКЕТА ОБЫКНОВЕННЫХ ИМЕННЫХ БЕЗДОКУМЕНТАРНЫХ АКЦИЙ ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ЮГОРСКАЯ ЛИЗИНГОВАЯ КОМПАНИЯ»

Адрес объекта: Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра,
г. Ханты-Мансийск, ул. Безноскова, д. 65

Дата оценки: 1 апреля 2010 года

ЗАКАЗЧИК: Департамент имущественных и земельных
отношений Администрации г. Сургут

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ЗАО «Компания РАДАС»

тел. 31 – 92 – 81

Е - mail: radas61@mail.ru



**СУРГУТ
2010**

РОССИЯ
Экспертное агентство
ЗАО «Компания РАДАС»

25 мая 2010 г.

ДИРЕКТОРУ ДЕПАРТАМЕНТА
ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ
АДМИНИСТРАЦИИ Г. СУРГУТ
ГОСПОДИНУ АЗНАУРОВУ А.Э.

628426, Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра,
г. Сургут, ул. Восход, д. 4

На основании Договора №17 от 26 апреля 2010 г., экспертное агентство ЗАО «Компания РАДАС» (согласно задания на оценку) произвело оценку пакета обыкновенных именных бездокументарных акций, составляющего 12,92% уставного капитала ОАО «ЮГОРСКАЯ ЛИЗИНГОВАЯ КОМПАНИЯ», с целью определения рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 1 апреля 2010 г.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) 1 апреля 2010 г.

Рыночная стоимость пакета акций, составляющего 100% уставного капитала ОАО «Югорская лизинговая компания», равна (округленно):

283 277 000 руб.

(Двести восемьдесят три миллиона двести семьдесят семь тысяч рублей)

Рыночная стоимость пакета акций, составляющего 12,92% уставного капитала ОАО «Югорская лизинговая компания», равна (округленно) с учетом скидки на неконтрольный характер пакета (0,7) и скидки на неликвидность (0,85)

21 776 000

(Двадцать один миллион семьсот семьдесят шесть тысяч рублей)

Оценка объекта произведена на основании:

- анализа доступной правовой, технической, бухгалтерской, статистической и другой документации;
- анализа информации относительно реально сложившихся расценок на работы, а также нормативно устанавливаемых коэффициентов и законодательных актов, связанных с объектами оценки;
- анализа информации о корреляционных и регрессионных зависимостях при определении стоимости.

Все расчеты, имеющиеся в отчете, выполнены в соответствии с постановлениями правительства РФ и нормативными актами Министерства Финансов, Росстроя РФ, Росстата, Минэкономразвития РФ.

Оценка произведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки и Кодексом профессиональной этики оценщика.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Директор ЗАО «Компания РАДАС»



С. Смагин

ЗАО «Компания РАДАС»
**Отчет об оценке рыночной стоимости 12,92%-го пакета обыкновенных именных
 бездокументарных акций ОАО «ЮГОРСКАЯ ЛИЗИНГОВАЯ КОМПАНИЯ»**

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Заказчик	Департамент имущественных и земельных отношений Администрации г. Сургут
Адрес и реквизиты Заказчика	628426, Россия, Тюменская область, Ханты – Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Восход, д. 4 ОГРН 103 860 054 8898
Исполнитель	Смагин Сергей Юрьевич Стаж работы в оценочной деятельности: с 17 июня 1995 года Заключен трудовой договор с: ЗАО «Компания РАДАС»»
Адрес и реквизиты организации Исполнителя	ЗАО «Компания РАДАС»» ОГРН – 102 860 061 8606, дата присвоения ОГРН – 19 апреля 1996 г Юридический адрес – Россия, Тюменская область, Ханты – Мансийский автономный округ, г. Сургут, ул. Маяковского, д.20/1. ИНН 8602035870; КПП 860201001 Р/с № 407028101350000000264 в Филиал ОАО “УралСиб” в г. Сургут К/с № 30101810700000000706 БИК 047144706
Сведения о страховом полисе организации	Деятельность ЗАО «Компания РАДАС», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 10 000 000 рублей ОАО «ВСК» Челябинский филиал (период страхования: с 23.10.2009 по 23.10.2010). Копия страхового полиса представлена в Приложении.
Сведения об оценщиках организации	1) Смагин Сергей Юрьевич - является членом Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки». Свидетельство от 07.08.2007 года, рег. № 498-07. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №278109, выдан 27.06.2001г. Свидетельство о повышении квалификации от 23.04.2007г. Гражданская ответственность Оценщика застрахована в САК «Информстрах». Полис № 19/09-095997. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей. Срок действия с 15.03.2009г. по 14.03.2010г 2) Крикунов Сергей Станиславович - является членом Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки». Свидетельство от 10.10.2007 года, рег. № 730-07. Диплом о профессиональной переподготовке ПП №411634, выдан 21.12.2001г. Свидетельство о повышении квалификации от 23.04.2007г. Гражданская ответственность Оценщика застрахована в САК «Информстрах». Полис № 19/09-095996. Страховая сумма 300 000 (триста тысяч) рублей. Срок действия с 15.03.2009г. по 14.03.2010г
Собственник объекта	ОАО «ЮГОРСКАЯ ЛИЗИНГОВАЯ КОМПАНИЯ»
Объект оценки	пакет обыкновенных именных бездокументарных акций, составляющий 12,92% уставного капитала ОАО «ЮГОРСКАЯ ЛИЗИНГОВАЯ КОМПАНИЯ»
Вид оцениваемого права	Оценке подлежат право собственности: -собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему

ЗАО «Компания РАДАС» Отчет об оценке рыночной стоимости 12,92%-го пакета обыкновенных именных бездокументарных акций ОАО «ЮГОРСКАЯ ЛИЗИНГОВАЯ КОМПАНИЯ»	
	имущества любые действия, 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 (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209); Объект оценки оценивается свободным, от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений; не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.
Адрес расположения объекта	Россия, Тюменская область, ХМАО-Югра, г. Ханты-Мансийск, ул. Безноскова, д. 65
Дата оценки	1 апреля 2010 г.
Дата составления отчета.	25 мая 2010 г.
Сроки проведения оценки	1 апреля 2010 года – 25 мая 2010 года
Величина уставного капитала	12 000 000 рублей
Общее количество акций	240 шт.
Тип акций	обыкновенные именные бездокументарные
Номинальная стоимость	50 000 рублей
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта
Назначение оценки	Консультирование Заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки для его продажи посредством публичного предложения пакета акций
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Применяемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки: • ФСО №1, утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007г. №256 г. "Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", • ФСО №2, утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007г. №255 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" • ФСО №3, утвержден Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007г. №254 "Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)";
Основание для проведения оценки	Договор №17 от 26 апреля 2010 года на оказание услуг по оценке недвижимого имущества
Процедура оценки	Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих процедур: 1. Заключение Договора. 2. Осмотр Объекта. 3. Установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка: 3.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;

Расчет
нормативной цены пакета акций открытого акционерного общества
«Югорская лизинговая компания»

1. Стоимость акций на основе чистой прибыли:

$$СА_{чп} = ((ЧП_1 + ЧП_2 + ЧП_3) : 3) * СР * Д * К_k,$$

где:

СА_{чп} – стоимость акций на основе чистой прибыли:

ЧП₁ – чистая прибыль 2007 года

ЧП₂ – чистая прибыль 2008 года

ЧП₃ – чистая прибыль 2009 года

СР – ставка рефинансирования, действующая на день расчета

Д – доля приватизируемых акций в уставном капитале акционерного общества

К_к – коэффициент контроля.

$$СА_{чп} = ((25\,239 + 39\,582 + 34\,546) : 3) * 8\% * 12,92\% * 0,7 = 240 \text{ тыс. рублей}$$

2. Стоимость акций по чистым активам:

$$СА_{ча} = ЧА * Д * К_k,$$

где:

СА_{ча} – стоимость акций по чистым активам на 31.03.2010;

ЧА – чистые активы акционерного общества;

Д – доля приватизируемых акций в уставном капитале акционерного общества;

К_к – коэффициент контроля.

$$СА_{ча} = 296\,516 * 12,92\% * 0,7 = 26\,817 \text{ тыс. рублей}$$

Нормативная цена пакета акций*:

$$НЦ = СА_{чп} * 0,2 + СА_{ча} * 0,8,$$

где:

НЦ – нормативная цена пакета акций;

СА_{чп} – стоимость акций на основе чистой прибыли;

СА_{ча} – стоимость акций по чистым активам.

$$НЦ = 240 * 0,2 + 26\,817 * 0,8 = 48 + 21\,453 = 21\,501 \text{ тыс. рублей}$$

* расчет нормативной цены пакета акций ОАО «Югорская лизинговая компания» произведен в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.02.2006 № 87 «Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества».