



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

ГЛАВА ГОРОДА

ул. Энгельса, 8, г. Surgut,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628408
Тел. (3462) 522-175, факс (3462) 522-182
E-mail: gorod@admsurgut.ru

Администрация г. Сургута

№ 01-11-5805/18-0

от 08.06.2018



На № 18-02-1246/18 от 04.06.2018

Председателю Думы города
Н.А. Краснояровой

Уважаемая Надежда Александровна!

Администрация города направляет пояснения, подготовленные комитетом по управлению имуществом по информации аппарата Думы города на проект решения Думы города по вопросу «Об условиях приватизации муниципального имущества (пакет акций акционерного общества «Югорская лизинговая компания» 12,92%)».

Приложение: на 28 л. в 1 экз.

Глава города

В.Н. Шувалов

Бойко Елена Илдаровна
52 20 90

Дума № 18-01-1308/18-0
от 09.06.2018



Пояснения
к проекту решения Думы города
«Об условиях приватизации муниципального имущества (пакет акций
АО «Югорская лизинговая компания» 12,92 %)»

Планирование поступлений от продажи муниципального имущества осуществляется в соответствии с методикой прогнозирования неналоговых доходов и источников финансирования дефицита бюджета главного администратора доходов бюджета Администрации города Сургута, утвержденной распоряжением Администрации города от 28.06.2017 № 1096 (далее – методика).

Планирование поступлений от приватизации пакета акций, которые не могут продаваться на биржевых торгах производится на основании стоимости чистых активов, рассчитанных по данным бухгалтерского баланса за отчетный год с учетом доли приватизируемых акций в уставном капитале акционерного общества (п.1 раздела III методики).

Пакет акций АО «Югорская лизинговая компания» включен в прогнозный план приватизации муниципального имущества на 2018 год в мае 2017 года (решение Думы города от 30.05.2017 № 111-VI ДГ).

Стоимость чистых активов АО «Югорская лизинговая компания» (по состоянию на 31.12.2016) составляла 283 939 тыс. рублей. Соответственно с учетом размера пакета акций (12,92%) поступления от приватизации пакета акций запланированы в сумме 36 684 919 рублей ($283\,939\,000 \cdot 12,92\%$).

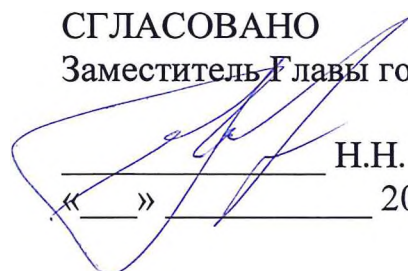
По итогам деятельности за 2017 год АО «Югорская лизинговая компания» получило убыток в сумме 236 732 тыс. рублей. Соответственно стоимость пакета акций резко упала и составила по рыночной цене 4 293 000 рублей.

Председатель комитета
по управлению имуществом
Администрации города



С.М. Пешков
« 08 » 08 2018 г.

СГЛАСОВАНО
Заместитель Главы города



Н.Н. Кривцов
« » 2018 г.

3. Чистые активы

Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
Чистые активы	3600	283 939	355 928	339 108



Руководитель

(подпись)

Варняга Андрей
Александрович

(расшифровка подписи)

3 марта 2017 г.

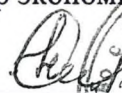


**ЦЕНТР
ЭКОНОМИЧЕСКОГО
СОДЕЙСТВИЯ ООО**

625002, г. Тюмень, ул. Водопроводная, д. 6, кор. 1, оф. 8.
ИНН 720 411 2210, КПП 720 301 001. ОГРН 107 720 303 8956.
т/ф (3452) 533-193

УТВЕРЖДАЮ

Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»

 **Н. А. Скрипник**

Дата составления отчета: 07 мая 2018 года



ОТЧЕТ

№ 1411/18

**об оценке Объекта оценки – пакет обыкновенных акций
акционерного общества «Югорская лизинговая компания» в
количестве 31 штука (12,92%), ИНН: 8601012020, местонахождение
общества: 625011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра,
город Ханты-Мансийск, улица Безноскова, дом 65**

Дата оценки: 31 декабря 2017г.

Срок проведения оценки: 13 апреля 2018 г. – 07 мая 2018 г.

Дата составления отчета: 07 мая 2018 г.

Тюмень, 2018 г.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

КУИ № 30-01-07-1708/18-0
от 16.05.2018



07 мая 2018 г.

председателю комитета по управлению
имуществом
С.М. Пешкову

Уважаемый Сергей Михайлович!

В соответствии с муниципальным контрактом №1 на оказание услуг по оценке муниципального имущества (ИКЗ: 17386020204986020100101440036831244) от 26.12.2017 года оценщиками ООО «Центр экономического содействия» произведена оценка рыночной стоимости Объекта оценки – пакет обыкновенных акций акционерного общества «Югорская лизинговая компания» в количестве 31 штука (12,92%), ИНН: 8601012020, местонахождение общества: 625011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Безноскова, дом 65.

Оценка рыночной стоимости Объекта оценки произведена по состоянию на **31 декабря 2017 года**.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки – пакет обыкновенных акций акционерного общества «Югорская лизинговая компания» в количестве 31 штука (12,92%), ИНН: 8601012020, местонахождение общества: 625011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Безноскова, дом 65, с учетом принятых ограничений, сделанных допущений и с учетом округления, по состоянию на дату оценки, составляет:

4 293 000 (Четыре миллиона двести девяносто три тысячи) рублей

Данное письмо не является Отчетом об оценке, а лишь предваряет его.

Основные методики расчетов, анализ и информация, использованная для оценки стоимости объекта оценки, представлены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Оценка произведена в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности в Российской Федерации от 29.07.1998 № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями); Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 №297; Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 №298; Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 №299; Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326, Федерального закона от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), норм Налогового Кодекса Российской Федерации.

Если у Вас возникнут вопросы по методологии оценки, конкретным расчетам или приведенным рассуждениям, просим обращаться непосредственно к нам.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Центр экономического содействия»


Н. А. Скрипник





ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	6
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	6
1.2.1. Результат оценки, полученный при применении доходного подхода к оценке	6
1.2.2. Результат оценки, полученный при применении сравнительного подхода к оценке	6
1.2.3. Результат оценки, полученный при применении затратного подхода к оценке	6
1.3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки	6
1.4. Порядковый номер отчета	6
1.5. Дата составления отчета	6
1.6. Основание для проведения оценки	6
1.7. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.1. Объект оценки	8
2.2. Имущественные права на объект оценки	8
2.3. Цель оценки	8
2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	8
2.5. Вид стоимости	8
2.6. Дата оценки	8
2.7. Срок проведения оценки	8
2.8. Допущения, на которых должна основываться оценка	8
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
3.1. Сведения о заказчике оценки, физическом лице	12
3.1.1. Заказчик	12
3.1.2. Полное наименование	12
3.1.3. ОГРН	12
3.1.4. Дата присвоения ОГРН	12
3.1.5. Юридический адрес	12
3.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	12
3.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика	12
3.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	12
3.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	12
3.2.4. Сведения о квалификационном аттестате	12
3.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	12
3.2.6. e-mail:	12
3.2.7. Телефон	13
3.2.8. Стаж работы в оценочной деятельности	13
3.2.9. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
3.2.9.1. Организационно-правовая форма	13
3.2.9.2. Полное наименование	13
3.2.9.3. ОГРН	13
3.2.9.4. Дата присвоения ОГРН	13
3.2.9.5. Место нахождения	13
3.2.9.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
3.3. Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1997 135ФЗ	13
3.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	14



4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	15
4.1. Ограничения и пределы применения полученного результата.....	15
4.2. Допущения, на которых основывается оценка.....	15
4.2.1. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки.....	17
4.2.2. Допущения, касающиеся информации об объектах-аналогах.....	18
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	19
5.1. Информация о федеральных стандартах оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.....	19
5.2. Обоснование использования стандартов оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки.....	19
5.3. Информация о стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.....	19
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
6.1.1. Сведения об имущественных правах.....	20
6.1.2. Сведения об обременениях	20
6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки.....	20
6.1.4. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	22
6.1.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	22
6.1.6. Информация о текущем использовании Объекта оценки.....	23
6.1.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	23
6.1.8. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки	23
6.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	23
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
7.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости	24
7.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	24
7.1.2. Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки	38
7.1.3. Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.....	38
7.2. Информация о спросе и предложениях на рынке, к которому относится объект оценки	38
7.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	39
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
8.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	40
8.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов	40
8.2.1. Анализ возможности применения доходного подхода.....	40
8.2.1.1. Обоснование выбора доходного подхода и методов оценки в рамках доходного подхода	40
8.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода	41
8.2.2. Анализ возможности применения затратного подхода	54
8.2.2.1. Обоснование выбора затратного подхода и методов оценки в рамках затратного подхода.....	55
8.2.2.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода	55
8.2.3. Анализ возможности применения сравнительного подхода.....	55
8.2.3.1. Обоснование выбора затратного подхода и методов оценки в рамках сравнительного подхода	56
8.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода	56
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	57
9.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных	



ООО « ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ »

подходов	57
9.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода	57
9.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки	57
ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	58



2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки

Наименование объекта оценки	пакет обыкновенных акций акционерного общества «Югорская лизинговая компания» в количестве 31 штука (12,92%), ИНН: 8601012020, местонахождение общества: 625011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Безноскова, дом 65
Собственник объекта	Муниципальное образование городской округ город Сургут в лице администрации города Сургута принадлежит
Размер уставного капитала (номинальная стоимость), руб.	12 000 000
Участники общества с указанием принадлежащих им долей	– Муниципальное образование городской округ город Сургут в лице администрации города Сургута принадлежит – 12,92% – Муниципальному образованию г.Ханты-Мансийск в лице Департамента муниципальной собственности г.Ханты-Мансийска принадлежит 3,33% – Автономная некоммерческая организация "Консалтинг- регион"-51,67% – Сургутский коммерческий банк закрытое акционерное общество "Сургутнефтегазбанк"-6,25% – Окружной фонд поддержки предпринимательства и развития конкуренции в Ханты-Мансийском автономном округе-25,83%
Наименование организации (полное)	Акционерное общество «Югорская лизинговая компания»
Наименование организации (сокращенное)	АО «Югорская лизинговая компания»
Юридический адрес общества	625011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Безноскова, дом 65
ОГРН	1028600511390 от 19.11.2002
ИНН / КПП	8601012020 / 860101001
Основной вид деятельности	Деятельность по финансовой аренде (лизингу/сублизингу)

2.2. Имущественные права на объект оценки

Муниципальное образование городской округ город Сургут в лице администрации города Сургута принадлежит - 12,92% пакет обыкновенных акций

2.3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки предполагается использовать для приватизации.

Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями договора.

2.5. Вид стоимости

Рыночная стоимость.

2.6. Дата оценки

31 декабря 2017г.

2.7. Срок проведения оценки

13 апреля 2018 г. – 07 мая 2018 г.

2.8. Допущения, на которых должна основываться оценка

- Оценщик исходит из того, что предоставленная Заказчиком информация и данные



являются точными и достоверными. Информация, предоставленная Заказчиком, не заверена в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально). Ввиду этого, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и заявляет, что выводы о стоимости объекта оценки были сделаны на основании документов предоставленных Заказчиком и заверенных печатью и/или подписью Заказчика/представителя Заказчика, а стоимость, полученная в результате расчетов действительна только в случае полной идентичности документов предоставленных Заказчиком и документов заверенных в установленном порядке (органом выдавшем документ или нотариально).

Перед оценщиками не ставилась задача, и он не проводил как часть настоящего исследования специальные экспертизы – юридическую экспертизу правового положения оцениваемого объекта, строительно-техническую и технологическую экспертизу оцениваемого объекта, санитарно-гигиеническую и экологическую экспертизу.

- 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.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках Объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

- Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся



3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о заказчике оценки, физическом лице

3.1.1. Заказчик

Юридическое лицо

3.1.2. Полное наименование

3.1.3. ОГРН

1028600511390

3.1.4. Дата присвоения ОГРН

19.11.2002

3.1.5. Юридический адрес

625011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Безноскова, дом 65

3.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора

3.2.1. Фамилия, имя, отчество оценщика

Акинина Елена Анатольевна

3.2.2. Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Член Некоммерческого партнерства Саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков», включен в реестр оценщиков 31.03.2015 за регистрационным номером № 00548, номер свидетельства 00553

3.2.3. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности

Диплом о профессиональной переподготовке Негосударственного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования», регистрационный номер 364, дата выдачи 11.07.2014

3.2.4. Сведения о квалификационном аттестате

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №006752-3 от 26.03.2018 по направлению «Оценка бизнеса»

3.2.5. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика

Полис страхования ответственности оценщика в страховой компании АО «СОГАЗ» от 16.03.2018 № 1518 PL 0011. Страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия страхового полиса по 27.03.2019

3.2.6. e-mail:

ocenka72@mail.ru



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

3.2.7. Телефон

8 (3452) 533-193

3.2.8. Стаж работы в оценочной деятельности

Стаж работы в оценочной деятельности – с 2014 года

3.2.9. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

3.2.9.1. Организационно-правовая форма

Общество с ограниченной ответственностью

3.2.9.2. Полное наименование

Общество с ограниченной ответственностью «Центр экономического содействия»

3.2.9.3. ОГРН

1077203038956

3.2.9.4. Дата присвоения ОГРН

02.07.2007 г.

3.2.9.5. Место нахождения

625002, Тюменская область, г. Тюмень, ул. Водопроводная 6 корп. 1, оф. 8

3.2.9.6. Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 ФЗ-135 оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор

Полис страхования ответственности оценщиков в страховой компании ООО СК «ВТБ Страхование» №-V51272-0000051 от 25 июля 2017 года. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Срок действия страхового полиса с 26.07.2017 г. по 25.07.2018 года

3.3. Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1997 135ФЗ

- Оценщик не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с заказчиком в близком родстве или свойстве.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки;
- Оценщик не является кредитором заказчика, заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Заказчик и иные заинтересованные лица в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, не вмешивались.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.



выявления таковых.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках Объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

- Мнение оценщика относительно стоимости Объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления.

- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки (п. 8 ФСО 1).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов.

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем Объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель Объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости прав на Объект оценки.

При определении налоговой базы по налогу на добавленную стоимость в отношении имущества, реализуемого по цене, исчисленной на основе рыночной стоимости, определенной независимым оценщиком, следует исходить из того, что эта стоимость включает налог на добавленную стоимость. В связи с этим порядок исчисления и уплаты налога на добавленную стоимость при реализации имущества, не приводит к увеличению рыночной стоимости этого имущества на соответствующую сумму налога. (Письмо Министерства финансов РФ от 19 октября 2009 г. №03-07-172/147).

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в



устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к Объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- 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.

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к Заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе составления данного отчета.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Оценщик не занимается измерениями физических параметров Объекта оценки и его частей/элементов (все данные, технические характеристики, размеры, масса и т.п., содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4.2.1. Допущения, касающиеся информации об объекте оценки

- Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание имущественных прав на объект оценки. Объект оценки и имущественные права на них рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений.

- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит обязанность по обнаружению подобных факторов.

- Источником информации о количественных и качественных характеристиках объекта оценки является предоставленный Заказчиком пакет документов. Для уточнения и получения недостающих данных Оценщик обращается к Заказчику. Установление Оценщиком количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе путем визуального освидетельствования (осмотра), не предусмотрено Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценочной деятельности. Так, п. 18 ФСО № 1 устанавливает, что Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, что предполагает изучение данных, предоставленных Заказчиком.

- Оценщик будет исходить из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Анализ правоустанавливающих документов, состава и качества прав на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Объект оценки будет рассматриваться как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме, оговоренных в отчете.



6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является: *пакет обыкновенных акций акционерного общества «Югорская лизинговая компания» в количестве 31 штука (12,92%), ИНН: 8601012020, местонахождение общества: 625011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Безноскова, дом 65.*

6.1.1. Сведения об имущественных правах

Муниципальное образование городской округ город Сургут в лице администрации города Сургута принадлежит - 12,92% пакет обыкновенных акций.

В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности, не проводится. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

6.1.2. Сведения об обременениях

Ограничения (обременения) — это наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

Согласно данным, предоставленным Заказчиком, ограничения (обременения) оцениваемых прав отсутствуют. Таким образом, в рамках настоящего отчета, оценка выполнена без учета каких-либо ограничений (обременений) оцениваемых прав.

6.1.3. Сведения о физических свойствах объекта оценки

Описание объекта оценки

Наименование объекта оценки	пакет обыкновенных акций акционерного общества «Югорская лизинговая компания» в количестве 31 штука (12,92%), ИНН: 8601012020, местонахождение общества: 625011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Безноскова, дом 65
Собственник объекта	Муниципальное образование городской округ город Сургут в лице администрации города Сургута принадлежит
Размер уставного капитала (номинальная стоимость), руб.	12 000 000
Участники общества с указанием принадлежащих им долей	– Муниципальное образование городской округ город Сургут в лице администрации города Сургута принадлежит – 12,92% – Муниципальному образованию г.Ханты-Мансийск в лице Департамента муниципальной собственности г.Ханты-Мансийска принадлежит 3,33% – Автономная некоммерческая организация "Консалтинг- регион"-51,67% – Сургутский коммерческий банк закрытое акционерное общество "Сургутнефтегазбанк"-6,25% Окружной фонд поддержки предпринимательства и развития конкуренции в Ханты-Мансийском автономном округе-25,83%
Наименование организации (полное)	Акционерное общество «Югорская лизинговая компания»
Наименование организации (сокращенное)	АО «Югорская лизинговая компания»
Юридический адрес общества	625011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Безноскова, дом 65
ОГРН	1028600511390 от 19.11.2002
ИНН / КПП	8601012020 / 860101001
Основной вид деятельности	Деятельность по финансовой аренде (лизингу/сублизингу)



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Описание местоположения общества с ограниченной ответственностью

Место нахождения: 625011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Безноскова, дом 65 .

ОГРН, дата присвоения ОГРН: 1028600511390 от 19.11.2002.

ИНН: 8601012020.

Рядом с объектом оценки расположены преимущественно жилая среднеэтажная и промышленная застройка. К объекту оценки имеется подъезд автомобильным транспортом – асфальтированная дорога. В целом местоположение объекта можно охарактеризовать как удовлетворительное.

Предполагаемый уровень спроса со стороны потенциальных инвесторов: средний.

Наличие инженерных сетей: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация.

Рельеф местности: ровный. Степень застройки: средняя.

Коммерческая привлекательность: средняя, что связано с техническим состоянием и состояние отделки объекта оценки.

Состояние окружающей среды: чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно, влияющих на оцениваемый объект выявлено не было.

Сведения о видах деятельности общества

Основным видом деятельности является Деятельность по финансовой аренде (лизингу/сублизингу).

Филиалы и представительства общества

Общество не имеет филиалов и представительств.

Дочерние и зависимые общества

Общество не имеет дочерних и зависимых обществ.

Сведения об участниках общества

Уставный капитал общества составляет 12 000 000 рублей.

Участники общества:

Муниципальное образование городской округ город Сургут в лице администрации города Сургута принадлежит - 12,92% пакет обыкновенных акций.

Информация о чистых активах общества на дату оценки

На дату оценки чистые активы общества составляют -97 634 тыс. руб.

Основная информация о финансово-экономическом состоянии общества

Показатели ликвидности

Показатели	31.12.2015	31.12.2016	30.06.2017
Коэффициент текущей ликвидности	0,53	1,03	0,70
Коэффициент обеспеченности собственными средствами	-1,77	-0,75	-0,62
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,53	1,03	0,70
Коэффициент уточненной ликвидности	0,53	1,03	0,70

Показатели деловой активности

Показатели, количество оборотов	31.12.2015	31.12.2016	30.06.2017
Коэффициент общей оборачиваемости активов	0,08	0,35	0,05



7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости

7.1.1. Информация об экономических и социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. Околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

Источник информации: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5/20170728.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=56f0bded-6dc6-4bcf-99f3-0c7ef6b1d3a5>

Итоги социально-экономического развития города

Основные показатели социально-экономического развития муниципального образования за январь-июнь 2017 года (темпы роста к уровню соответствующего периода 2016 года):

- индекс промышленного производства – 108 %;
- инвестиции в основной капитал в сопоставимых ценах – 81,2 %;



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

- объём выполненных работ и услуг по виду деятельности «строительство» в сопоставимых ценах – 95,4 %;
- ввод в эксплуатацию жилых домов – увеличение в 8 раз;
- выполнено услуг по виду экономической деятельности «транспорт и связь» в сопоставимых ценах – 88,8 %;
- оборот розничной торговли в сопоставимых ценах – 101,2 %;
- объём платных услуг населению в сопоставимых ценах – 100,2 %;
- поступление налоговых доходов в бюджетную систему – 112,4 %;
- численность постоянного населения (на конец периода) – 103,2 %;
- уровень регистрируемой безработицы (на конец периода) – 0,14 %;
- среднемесячный душевой доход – 101,1 %;
- среднемесячная заработная плата – 103,8 %;
- среднемесячная трудовая пенсия по старости – 103,7 %;
- реальные доходы населения – 95,4 %;
- реальная заработная плата – 97,9 %;
- реальная трудовая пенсия по старости – 97,8 %.

Общее количество организаций, зарегистрированных по городу Сургуту, около 14 тысяч единиц.

В 2017 году продолжилась работа по реализации указов Президента Российской Федерации. Мониторинг достижения целевых показателей, установленных указами Президента Российской Федерации, производится по состоянию на первое число каждого месяца в рамках перечня, сформированного на основании предложений структурных подразделений Администрации города и муниципальных учреждений, опирающихся на перечень «Целевые показатели социально-экономического развития Ханты – Мансийского автономного округа – Югры, установленные Указами Президента Российской Федерации». Данный перечень показателей включает 40 целевых показателей.

По состоянию на 30.06.2017:

- по 31-му показателям плановое значение достигнуто (с учётом значений показателей за последний отчётный период);
- по 4-м показателям плановое значение не достигнуто;
- по 5-ти показателям результаты будут подведены по итогам года.

Администрацией города был утверждён «План мероприятий по обеспечению стабильного социально-экономического развития в муниципальном образовании городской округ город Сургут на 2016-2018 годы». План составлен в соответствии с рекомендациями Правительства Российской Федерации и Правительства Ханты – Мансийского автономного округа – Югры. Отчет по Плану ежеквартальный, размещается на официальном портале Администрации города.

Ведущим фактором экономической стабильности остается промышленное производство, занимающее 68 % в совокупном объеме валового продукта города по крупным и средним предприятиям.



положительной динамикой строительства зданий жилого и нежилого назначения, объем ввода которых составил 114,0 тыс. кв. метров или 133,8 % к уровню 2016 года.

За январь-июнь 2017 года введены в эксплуатацию гостиница с гаражом на первом этаже, цех по обслуживанию автотранспорта с открытыми автостоянками, расположенный в Восточном промрайоне по улице Рационализаторов, 7 складов, 2 стоянки закрытого типа, 1 подземная автостоянка на придомовой территории, 1 АЗС, 3 административно-бытовых комплекса, КПП по улице Сосновая в Восточном промрайоне, здание автомойки с магазином автозапчастей и офисом.

Также, произведена реконструкция материального склада № 1 по улице Западная, цеха металлоконструкций ООО «Пульс» в Северном промрайоне по Нефтеюганскому шоссе для хранения и экспозиции строительных материалов и здания административно-бытового комплекса по улице Базовой.

По сравнению с январём-июнем 2017 года объём введённого в эксплуатацию жилья (общая площадь квартир) увеличился в 8 раз.

В результате проводимых мероприятий по оказанию мер государственной поддержки населению по приобретению жилья наблюдается тенденция сокращения количества граждан, нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых на условиях социального найма. Если на 31.12.2017 в качестве нуждающихся в предоставлении жилых помещений по договорам социального найма на учете состояли 4 369 семей, то на 30.06.2017 – 4 263 семей, из них, стоят на учете более 10 лет – 3754 семей.

Объём инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования по предварительным данным за январь-июнь 2017 года составил 9,8 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года – 81,2 %. Доля бюджетных средств в общем объеме инвестиций – 4,15 % (0,4 млрд. рублей).

Объём инвестиций за счет бюджетных средств снизился по сравнению с уровнем предыдущего года на 73,8 %, при этом за счет средств городского бюджета - на 73,4 %.

В целом по экономическим видам деятельности наибольшую долю в объеме инвестиций в основной капитал составляет топливно-энергетический комплекс, который обеспечивает 39,5 % всех инвестиций. Капитальные вложения организаций в основном направлены на реконструкцию, модернизацию производственных зданий и оборудования.

В отраслях, направленных на развитие человеческого капитала, наблюдается отрицательная динамика вложений в объекты образования и здравоохранения.

По виду экономической деятельности «транспорт и связь» по предварительным данным за январь-июнь 2017 года объём оказанных услуг составил 80 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к соответствующему периоду предыдущего года – 88,8 %. Значительное снижение объёмов выручки произошло по воздушному транспорту в связи с учетом основных объемов данных пассажирских перевозок по другому муниципальному образованию.

По состоянию на 30.06.2017 городская маршрутная сеть включала 54 регулярных маршрутов. Произведено изменения схем 2 существующих регулярных маршрутов.

В целях информирования населения на официальном портале Администрации города доступен интерактивный сервис движения маршрутного транспорта в режиме реального времени, на котором можно отследить движение маршрутных автобусов.

В последние годы наблюдается рост финансирования на ремонт дорог ввиду приоритетности



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

данных расходов для города. На 30.06.2017 протяжённость автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составила 269,7 км, в том числе муниципальных – 261,4 км.

Торговая сеть города в последние годы расширяется, в основном, за счет ввода в эксплуатацию крупных торговых объектов, в каждом из которых сосредоточено значительное количество предприятий розничной торговли и сферы услуг различного формата, специализации, ценового сегмента, в том числе известных брендов. В розничной торговле доминируют торговые сети различной специализации, ценовой политики, форматах: гипермаркеты, супермаркеты, магазины эконом-класса.

В 2017 году, несмотря на сохранение тенденции сокращения покупательной способности доходов населения, благоприятный деловой климат и рост численности населения способствуют выходу темпов роста объемов рынка товаров и услуг рынка в область положительных значений.

В отчётном периоде по предварительным данным (по крупным и средним организациям) оборот розничной торговли составил 26 млрд. рублей, в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода предыдущего года – 101,2 %, оборот общественного питания – 1,6 млрд. рублей (100,4 %), объём платных услуг населению – 11,3 млрд. рублей (100,2 %).

Рынок товаров и услуг города при всех негативных процессах последних лет остается самым емким на территории округа.

За отчётный период введены в эксплуатацию 13 торговых объектов общей торговой площадью 6 426 кв. метра. В результате открытия новых торговых объектов создано 130 новых рабочих мест.

При достаточной обеспеченности торговыми площадями сохраняется мелкорозничная торговая сеть. Происходит процесс замещения киосков, не имеющих торговой площади, на павильоны, что, в свою очередь, увеличивает обеспеченность жителей города торговой площадью.

По состоянию на 30.06.2017 в городе функционировало 1347 объектов розничной торговли общей торговой площадью 694,8 тыс. кв. метров, в том числе 1029 магазинов и 318 объектов мелкорозничной торговли. К уровню соответствующего периода предыдущего года общая торговая площадь увеличилась на 16,5 тыс. кв. метров или на 2,4 %, обеспеченность жителей города торговыми площадями в связи с опережающими темпами роста численности населения не изменилась (99,3 %) и составила 256 % к действующему нормативу.

Одним из самых привлекательных в сегменте общественного питания является развитие сети предприятий быстрого питания и предприятий, предоставляющих посетителям дополнительные услуги, а также создающие доступную среду для людей с ограниченными возможностями здоровья. Развиваются сетевые формы организации предприятий общественного питания, включая специализированные.

За отчётный период открыто 13 предприятий общедоступной сети на 520 мест. По сравнению с соответствующим периодом 2016 года наиболее значительно увеличилось количество закусочных и столовых – на 12 единиц. За счет открытия новых объектов дополнительно создано 71 рабочее место.

По состоянию на 30.06.2017 в городе функционировало 592 предприятия общественного питания на 41 391 посадочное место, из них 426 - общедоступной сети на 23 787 посадочных мест. К уровню соответствующего периода предыдущего года общедоступная сеть увеличилась на 1352 места или на 6 %, обеспеченность жителей города предприятиями общепита общедоступной сети увеличилась на 2,8 % до 65 мест на 1000 жителей и составила 163 % к действующему нормативу.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

В сфере образования создано муниципальное бюджетное дошкольное образовательное учреждение, реорганизованы путём слияния 4 дошкольных образовательных учреждения.

Также создано муниципальное казенное учреждение «Центр организационного обеспечения деятельности муниципальных организаций».

В отчётном периоде открылось для посетителей новое здание бюджетного учреждения Ханты – Мансийского автономного округа – Югры «Сургутская городская клиническая поликлиника № 4», введены в эксплуатацию операционно-реанимационный корпус бюджетного учреждения Ханты – Мансийского автономного округа – Югры «Окружной кардиологический диспансер «Центр диагностики и сердечно-сосудистой хирургии» и ледовая арена «Титан».

С учётом произошедших изменений в материально-технической базе, а также внесением изменений в нормативы обеспеченности населения организациями культуры обеспеченность населения города социальными объектами составила на конец отчётного периода (прирост к соответствующему периоду предыдущего года):

- учреждениями, реализующими программы дошкольного образования – 81,6 % (+1,1 %),
- общеобразовательными учреждениями – 73,2 % (-1,9 %),
- больничными стационарами – 67,2 % (-2,1 %),
- амбулаторно-поликлиническими учреждениями – 125,6 % (-3,2 %),
- массовыми библиотеками (книгообеспеченность) – 32,7 % (- 51,0 %),
- учреждениями культурно-досугового типа – 164,3 % (+157,3 %),
- музеями – 100 % (0 %),
- парками культуры и отдыха – 8,2 % (-20,0 %),
- профессиональными театрами – 109,6 % (-21,6 %),
- филармониями – 100 % (0 %),
- кинотеатрами – 147,9 % (-21,7 %),
- спортзалами – 56,0 % (-1,9 %),
- бассейнами – 15,7 % (-0,9 %).

Снижение обеспеченности населения объектами соцкультбыта обусловлено, в значительной степени, опережающими темпами роста численности населения по сравнению с темпами роста инфраструктуры.

Основными факторами, влияющими на общий финансовый результат организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на территории города, и, соответственно, на поступление по налогу на прибыль, являются конъюнктура на сырьевых рынках и курс рубля к иностранной валюте.

Основным источником налога на доходы физических лиц является заработная плата наемных работников предприятий и организаций. Фонд заработной платы работников крупных и средних организаций, осуществляющих хозяйственную деятельность на территории города, увеличился к уровню соответствующего периода 2016 года на 3,4 % и составил по предварительным данным 53,7 млрд. рублей, при этом среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника возросла на 3,8 % (темп роста – 103,8 %), а общая численность работников снизилась на 0,4 % (темп роста – 99,6 %).



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

За отчётный период налогоплательщиками города во все уровни бюджета перечислено

по предварительным данным 214,4 млрд. рублей, что выше уровня соответствующего периода предыдущего года на 12 %. В общем объёме налоговых поступлений в бюджетную систему по округу доля города составила 20 %.

Значительное снижение поступлений по налогу на прибыль и рост поступлений по платежам за пользование природными ресурсами существенно изменили структуру налоговых поступлений по уровням бюджета.

В результате произошло увеличение объёмов налоговых поступлений в федеральный бюджет и снижение объёмов поступлений в бюджеты субъектов Российской Федерации (Тюменской области и Ханты-Мансийского автономного округа).

Структура налоговых поступлений по уровням бюджета:

- федеральный бюджет – 91,6 % (1 полугодие 2016 года – 69,3 %);
- бюджеты субъектов РФ – 6,6 % (28,7 %);
- бюджет города – 1,9 % (2 %).

Общий объем доходов, поступивших в бюджет города за отчётный период, составил

9,6 млрд. рублей или 98,7 % к уровню соответствующего периода предыдущего года.

По сравнению с уровнем соответствующего периода предыдущего года объём безвозмездных поступлений от других бюджетов бюджетной системы Российской Федерации в форме дотаций, субвенций на реализацию муниципалитетом переданных государственных полномочий, субсидий на софинансирование инвестиционных программ и иных межбюджетных трансфертов снизился на 6 % и составил 5,1 млрд. рублей.

В отчётном периоде:

налоговые доходы бюджета города составили 4 млрд. рублей или 107 % к уровню соответствующего периода предыдущего года,

неналоговые доходы – 0,6 млрд. рублей (98,5 %).

Доля налога на доходы физических лиц в структуре налоговых поступлений бюджета города – 71,4 %, налогов на совокупный доход – 21,4 %, налогов на имущество – 6 %.

Рост поступлений налоговых доходов обусловлен увеличением поступлений налога на доходы физических лиц, в связи с изменением норматива его зачисления с 34 % в 2016 году до 35,8 % в 2017 году по решению Думы города от 31.10.2016 № 6-VI ДГ «О согласовании частичной замены дотации на выравнивание бюджетной обеспеченности из регионального фонда финансовой поддержки поселений дополнительными нормативами отчислений от налога на доходы физических лиц на 2017 год и плановый период 2018-2019 годов».

Снижение поступлений по неналоговым доходам обусловлено снижением по доходам от использования муниципального имущества - непоступлением задолженности прошлых лет по арендной плате за земельные участки в запланированном объеме, а также выбытием из арендных отношений крупнейшего арендатора ОАО «Аэропорт Сургут», в связи с безвозмездной передачей арендуемого им муниципального имущества в государственную собственность субъекта РФ.

Одной из приоритетных задач бюджетной деятельности, позволяющей обеспечить финансовую устойчивость бюджета, выполнение принятых расходных обязательств, стабильное функционирование бюджетного сектора экономики, является реализация мер по мобилизации



возрасте от 16 до 29 лет снизилась на 10 % до 27,3 %, инвалидов увеличилась на 5,2 % до 15,3 %.

По сведениям, поступившим в государственную службу занятости населения от организаций города, численность работников, находившихся под риском увольнения, на 30.06.2017 составила

238 человек (на 31.12.2017 – 480), в том числе 87 человек в организациях с массовым сокращением численности персонала.

По состоянию на 30.06.2017 предприятиями и учреждениями города была заявлена в службу занятости населения потребность в работниках – 2747, что на 8 % меньше уровня на соответствующую дату предыдущего года. Коэффициент напряженности на рынке труда по безработным - 0,1 человека на 1 вакансию.

На реализацию мероприятий активной политики занятости направлено 56 % от общего объема средств на мероприятия по содействию занятости населения и социальную поддержку безработных граждан.

В реализации мероприятий по содействию занятости населения, активной политики занятости в отчетном периоде приняли участие около 8 тысяч человек, что на 15 % меньше, чем в соответствующем периоде 2016 года.

Важнейшими составляющими уровня жизни являются доходы населения и уровень потребления материальных благ и услуг, обеспеченный доходами населения.

Несмотря на то, что в связи с кризисными явлениями в экономике в последние годы снизились темпы прироста всех видов денежных доходов населения, структура доходов претерпела некоторые изменения.

В структуре денежных доходов населения увеличилась доля социальных трансфертов, обусловленная более высокими темпами прироста размера пенсий и пособий в 2014 - 2015 годах, а также ростом численности населения старше трудоспособного возраста. Численность пенсионеров всех категорий на 30.06.2017 составила 90,7 тыс. человек, в том числе пенсионеров по старости – 80,5 тыс. человек. Рост численности к уровню соответствующего периода предыдущему году – 5,7 % и 4,9 % соответственно.

Также в структуре денежных доходов населения увеличивается доля доходов от предпринимательской деятельности, чему способствует интенсивное развитие сектора малого и среднего предпринимательства.

По уровню средней заработной платы город занимает одно из первых мест среди муниципалитетов округа.

В 2017 году сохраняются как тенденция снижения покупательной способности доходов населения, обусловленная опережением темпов роста потребительских цен по сравнению с темпами роста доходов населения, так и тенденция более глубокого падения покупательной способности доходов в целом по сравнению со снижением покупательной способности основных видов доходов населения - заработной платы и пенсии.

В январе – июне 2017 года по предварительным данным среднемесячный денежный доход на душу населения составил 49 тыс. рублей, в том числе располагаемый (за вычетом налогов и обязательных платежей) – 43 тыс. рублей, среднемесячная заработная плата одного работающего (по крупным и средним организациям) – 78 тыс. рублей, среднемесячная трудовая пенсия по старости – 21 тыс. рублей.

В связи с более низкими темпами инфляции падение покупательной способности доходов



менее глубокое по сравнению с уровнем 2015 - 2016 годов.

С учетом корректировки на индекс потребительских цен покупательная способность доходов населения в целом к уровню соответствующего периода 2016 года снизилась на 4,1 % (реальные денежные доходы населения составили 95,9 %), в том числе заработной платы – на 2,1 % (97,9 %), трудовой пенсии по старости – на 2,2 % (97,8 %).

Соотношение доходов и величины прожиточного минимума:

среднедушевой доход обеспечил 3,3 прожиточного минимума,

заработная плата – 5 прожиточных минимумов трудоспособного человека,

трудовая пенсия по старости – 1,8 прожиточного минимума пенсионера.

Снижение реальных доходов населения или их покупательной способности продолжает оставаться сдерживающим фактором роста потребительских цен.

Темпы инфляции в 2017 году снизились по сравнению с предыдущим годом, индекс потребительских цен за январь-июнь 2017 года к уровню соответствующего периода 2016 года составил 106 % (январь-июнь 2016 года – 109,3 %).

Наиболее чувствительно для потребителя изменение цен на основные продукты питания. Несмотря на снижение цен на многие продукты питания, по ряду продуктов питания цены продолжают расти. На рынке лекарственных препаратов также сохраняется ситуация разнонаправленного изменения цен - отмечено как значительное снижение цен к уровню 2016 года (до 11 %), так и значительный рост (до 14 %). Продолжается и рост розничных цен на бензин и сжиженный газ.

В 2017 году наиболее значительный рост цен к уровню 2016 года отмечен на следующие непродовольственные товары: ткани и изделия из них, канцелярские товары, стройматериалы, изделия из меха, легковые автомобили, бытовую радиоэлектронную аппаратуру, машины и приборы.

К уровню предыдущего года наиболее значительно подорожали медицинские услуги, услуги воздушного и железнодорожного пассажирского транспорта, услуги страхования, услуги по ремонту бытовой техники и автотранспортных средств, услуги химчисток и парикмахерских, ритуальные услуги, услуги гостиниц, услуги правового характера, услуги учреждений культуры.

Жилищно-коммунальные услуги на 30.06.2017 к уровню на соответствующую дату предыдущего года подорожали на 5 % в том числе жилищные услуги – на 4 %, коммунальные услуги в среднем по всем видам – на 5,5 %. При этом стоимость услуг холодного водоснабжения снизилась на 9,7 %.

За отчетный период по предварительным данным населению начислено 4,3 млрд. рублей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги, возмещено 101,3 % от суммы начисленных платежей.

Покупательная способность доходов населения остается основным фактором, определяющим темпы роста потребительского спроса домашних хозяйств.

За отчетный период потребительские расходы на душу населения составили по оценке

199 тыс. рублей, в натуральном выражении общий объем потребления увеличился на 1 % по сравнению с уровнем соответствующего периода предыдущего года, среднедушевое потребление снизилось на 2,3 %.



8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Описание применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО № 1).

8.2. Применение подходов к оценке объекта оценки с приведением расчетов

8.2.1. Анализ возможности применения доходного подхода

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п. 15 ФСО № 1).

Согласно п. 16 ФСО № 1 доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые Объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом Оценки расходы. При применении доходного подхода оценщики определяют величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

На доходном подходе при оценке стоимости бизнеса основаны метод капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

В основе доходного подхода положены принципы замещения и ожидания, которые реализованы в совокупности методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Вследствие этого данный подход применим для оценки подавляющего большинства действующих предприятий и при этом в наибольшей степени учитывает специфику оцениваемого бизнеса в части его возможностей приносить доход в будущем. Именно этим и обусловлена популярность и широкая применимость доходного подхода для целей оценки бизнеса.

В рамках настоящей оценки, учитывая цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки, полноту и достоверность исходной информации, оценщик считает возможным применить доходный подход к определению рыночной стоимости объекта оценки.

8.2.1.1. Обоснование выбора доходного подхода и методов оценки в рамках доходного подхода

Определение стоимости бизнеса доходным подходом основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате его функционирования (иными словами, покупатель в действительности приобретает не собственность, а право получения будущих доходов от владения собственностью). Аналогичным образом, собственник не продаст свой бизнес по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате своего взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

Доходный подход традиционно считается наиболее надежным подходом при оценке бизнеса и акций. Основные трудности, связанные с его применением - определение обоснованного денежного потока и приемлемой ставки дисконта. Как правило, лишь достаточно



крупные предприятия разрабатывают бизнес-планы на среднесрочную перспективу. В остальных случаях задача построения прогноза развития бизнеса полностью ложится на оценщика.

Методики доходного подхода (методики капитализации и дисконтирования денежных потоков) учитывают: размер доходов, который владелец активов рассчитывает получить в будущем, сроки получения этих доходов, риск, принимаемый на себя владельцем активов. Данный подход сравнительно надежно отражает требования и изменения рынка, при относительно стабильной экономической ситуации, но качество и надежность используемой информации в основном основано на прогнозах.

Основные методы оценки в рамках доходного подхода к оценке действующего предприятия включают в себя метод дисконтированных денежных потоков и метод капитализации дохода. Для оценки действующего предприятия в рамках доходного подхода, как правило, проводят расчет стоимости методом дисконтированных денежных потоков, при применении которого всю будущую деятельность оцениваемого предприятия условно разбивают на два периода: прогнозный и постпрогнозный. Применение метода дисконтированных денежных потоков наиболее обосновано для оценки предприятий, имеющих историю хозяйственной деятельности, находящихся на стадии роста или стабильного экономического развития, для которой возможно построение прогноза будущего развития.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы роста ее будут равномерными).

В данном случае существует возможность прогнозирования потока доходов и расходов, в связи с чем принято решение использовать метод дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода, так как, учитывая предоставленную оценщику информацию, а также текущую экономическую ситуацию, оценщик считает, что потоки доходов, поступающих на предприятие, имеют разновеликое значение.

8.2.1.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках доходного подхода

Метод дисконтированных денежных потоков включает в себя следующие этапы:

Выбор модели денежного потока;

Определение длительности прогнозного периода;

Расчет денежного потока;

Определение ставки дисконта;

Расчет стоимости предприятия в постпрогнозном периоде;

Расчет итоговой стоимости предприятия доходным подходом.

Определение рыночной стоимости Объекта оценки

1. Выбор модели денежного потока.

Денежный поток представляет собой разницу между притоком средств на предприятие и оттоком их из оборота данного предприятия.

Денежный поток может быть рассчитан как:

денежный поток для собственного капитала;

бездолговой денежный поток (или поток для инвестированного капитала).

На основе денежного потока для собственного капитала определяется рыночная стоимость собственных средств предприятия. Рыночная стоимость собственного капитала для акционерного общества - это рыночная стоимость долей акционеров.



составляющей денежного потока: физический объем производства/реализации по всей номенклатуре продукции/товаров с разбивкой по рассматриваемым периодам, а также полный свод затрат на производство и реализацию продукции. Дополнительная сложность связана с необходимостью прогнозирования всех этих показателей на достаточно длинный по российским меркам период.

Целостный подход расчета денежного потока предполагает: восстановление значений денежного потока из финансовой отчетности предприятия за прошедшие отчетные периоды, определение тенденций и последующее прогнозирование денежного потока на будущие периоды на основе выявленной таким образом тенденции.

В рамках настоящего отчета для оценки действующего предприятия использовался косвенный метод и целостный подход расчета денежного потока.

4. Определение ставки дисконта

С математической точки зрения ставка дисконта – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости бизнеса. В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на собственный капитал в сопоставимые по уровню риска объекта инвестирования. Другими словами, это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки. Таким образом, для того, чтобы принять правильное решение об инвестировании в предприятия с одинаковыми денежными потоками, необходимо учесть в ставке дисконта все риски, связанные с оцениваемым бизнесом, конкретным предприятием.

Помимо учета рисков, позволяющих выбрать наиболее подходящий проект среди альтернативных, в ставке дисконта учитывается вероятность и последствия от наступления того или иного события (метод сценариев). Каждому сценарию соответствует свой денежный поток.

Если рассматривать ставку дисконта со стороны предприятия как самостоятельного юридического лица, обособленного от собственников (учредителей) и от кредиторов, то можно определить ее как стоимость привлечения предприятием капитала из различных источников. Ставка дисконта или стоимость привлечения капитала должна рассчитываться с учетом трех факторов. Первый - наличие у многих предприятий различных источников привлекаемого капитала, которые требуют разных уровней компенсации. Второй - необходимость учета для инвесторов стоимости денег во времени. Третий - фактор риска. В данном контексте риск определяется как степень вероятности получения ожидаемых в будущем доходов.

Расчет ставки дисконта зависит от того, какой тип денежного потока используется для оценки в качестве базы. К денежному потоку для собственного капитала применяется ставка дисконта, равная требуемой собственником ставке отдачи на вложенный капитал. К денежному потоку для всего инвестированного капитала применяется ставка дисконта, равная сумме взвешенных ставок отдачи на собственный капитал и заемные средства, где в качестве весов выступают доли заемных и собственных средств в структуре капитала.

Учитывая, что для расчета стоимости оцениваемого предприятия был выбран номинальный денежный поток для собственного капитала, то и расчет ставки дисконта будет производиться для соответствующего денежного потока на номинальной основе (с учетом инфляционной составляющей).

Используемая ставка дисконта должна соответствовать выбранному виду денежного потока. Так, если выбран денежный поток для собственного капитала, то ставка дисконта может быть рассчитана либо кумулятивным способом, либо по модели оценки капитальных активов (CAPM). В случаях, когда фондовый рынок недостаточно развит или акции компании не обращаются на рынке, а предприятие-аналог найти сложно, расчет ставки дисконта по модели CAPM может не



использоваться или дополняться результатами модели кумулятивного построения. Эти модели являются и взаимозаменяющими, и взаимодополняющими одновременно.

В соответствии с моделью оценки капитальных активов ставка дисконта находится по формуле:

$$R = R_f + \beta(R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C$$

где:

R - требуемая инвестором ставка дохода (на собственный капитал); R_f - безрисковая ставка дохода; β - коэффициент «бета» (мера систематического риска); R_m - общая доходность рынка в целом (среднерыночного портфеля ценных бумаг); (R_m-R_f) – рыночная премия за риск; S₁ - премия для малых предприятий; S₂ - премия за риск, характерный для отдельной компании; C - страновой риск.

Модель оценки капитальных активов (CAPM) основана на анализе массивов информации фондового рынка, а конкретно - изменений доходности свободно обращающихся акций. Применение модели для вывода ставки дисконта для компаний, акции которых не обращаются на фондовом рынке, требует внесения дополнительных корректировок. Не отрицая возможности применения CAPM в России, следует отметить, что ее использование ограничено лишь несколькими отраслями. Это, как правило, нефтехимическая отрасль, электроэнергетика, связь, металлургический комплекс, в меньшей степени машиностроение, лесная и целлюлозно-бумажная промышленность. Акции компаний перечисленных отраслей более или менее активно обращаются на фондовом рынке, и информация о ценах реальных сделок по ним доступна. Акции оцениваемой компании на фондовом рынке не обращаются. Таким образом, расчет коэффициента β из формулы в данном случае не представляется возможным. Значительной проблемой является и определение рыночной премии (R_m - R_f). Вследствие данных факторов модель оценки капитальных активов для определения ставки дисконтирования в данном отчете не применялась.

Модель кумулятивного построения, в отличие от модели CAPM, может использоваться оценщиком независимо от уровня развития фондового рынка. Эта модель опирается не столько на информацию фондового рынка, сколько на реальное состояние предприятия.

В данном отчете расчет ставки дисконта производится методом кумулятивного построения для реального денежного потока, в котором не учтены инфляционные риски.

Модель кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов.

При построении ставки дисконта по данному методу за основу расчета берется безрисковая норма доходности, а затем к ней добавляется норма доходности за риск инвестирования в данное предприятие.

Таким образом, ставка дисконта по модели кумулятивного построения включает:
безрисковую норму доходности (ставку);

норму доходности, покрывающую несистематические риски, характерные для оцениваемого предприятия.

Таблица 8.1. Факторы риска

№ п/п	Фактор риска	Вероятный интервал, %	Принимаемое значение, %	Параметры риска
1	Безрисковая ставка		7,75	Ключевая ставка
2	Размер компании	0-5	2	Крупное (среднее, мелкое) предприятие; форма рынка, на котором действует компания с позиции предложения: монополия или конкурентная
3	Финансовая структура	0-5	4	Соответствующая нормам (завышенная) доля заемных источников в совокупном капитале компании. В качестве нормы может быть принят среднеотраслевой уровень
4	Диверсификация производственная и	0-5	4	Широкий (узкий) ассортимент продукции; территориальные границы рынка сбыта: внешний, региональный, местный



$$V = \frac{ДП_n \times (1 + g)}{i - g}, \text{ где:}$$

V - суммарная величина дохода в постпрогнозный период; ДП_n – номинальный денежный поток, который может быть получен в последний прогнозный год; g - условно постоянный средний темп роста (снижения) доходов в постпрогнозный период. Долгосрочные темпы роста для оцениваемого предприятия приняты на уровне 1,4% (темп роста промышленного производства по данным Прогноза социально – экономического развития Российской Федерации на 2016 год и на плановый период 2017 и 2018 годов).

(<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/fb93efc7-d9ad-4f63-8d51-f0958ae58d3e/1-%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%BD%D0%BE%D0%B7+%D0%BD%D0%B0+2016-2018+%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D1%8B.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=fb93efc7-d9ad-4f63-8d51-f0958ae58d3e>); i - ставка дисконта.

Полученная величина определяет стоимость предприятия в постпрогнозный период.

При использовании модели Гордона были соблюдены следующие условия:

темпы роста денежного потока в постпрогнозный период предполагаются стабильными;

темпы роста денежного потока меньше ставки дисконта.

Расчет стоимости Объекта оценки в постпрогнозный период по модели Гордона приводится в соответствующем разделе.

6. Расчет итоговой стоимости предприятия доходным подходом

Прогноз чистых денежных потоков

Прогноз чистых денежных потоков в настоящем отчете построен на основе анализа ретроспективных данных (анализируемая компания функционирует на рынке несколько лет, что позволяет строить прогнозы, базирующиеся на истории предшествующей деятельности), предоставленных бухгалтерией АО «Югорская лизинговая компания», и прогнозе роста отдельных статей доходов и расходов в последующие года.

Необходимо отметить, что в настоящем отчете в качестве базы для анализа выбран денежный поток, учитывающий все необходимые для функционирования бизнеса компоненты, включая чистую прибыль, амортизационные отчисления, изменения капитальных вложений, и изменения собственного оборотного капитала.

Для составления прогноза получения валовой выручки была исследована ретроспективная информация из отчетности предприятия за 2014-2017 гг. и составлен прогноз на основе темпов роста фактических данных. Так как с 2015 года выручка от реализации у общества равна нулю, то принимаем выручку равную прочим доходам. Прогноз осуществляем в соответствии с линией тренда развития показателей

Таблица 8.2. Прогнозирование валовой выручки

Показатель	Фактические данные				Прогнозный период			Постпрогнозный период
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018 (прогноз)	31.12.2019 (прогноз)	31.12.2020 (прогноз)	
Выручка от реализации, тыс. руб.	66	9 475	84 736	11 686	50 296	55 621	60 124	64 025

Анализ и прогнозирование собственного оборотного капитала

Требуемый собственный оборотный капитал может быть рассчитан на основе использования нормативного значения коэффициента обеспеченности собственными средствами из данных оценки финансового состояния предприятия.



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

В соответствии с требованиями нормативного документа коэффициент обеспеченности собственными средствами предприятия, необходимыми для его финансовой устойчивости, должен быть не менее 0,1. Он определяется как отношение разности между объемами источников собственных средств и фактической стоимости основных средств и прочих внеоборотных активов (итог раздела 1 баланса) к фактической стоимости находящихся в наличии у предприятия оборотных средств (итог раздела 2 баланса).

Для признания структуры баланса предприятия удовлетворительной, а предприятия — платежеспособным, по значению коэффициента обеспеченности собственными средствами, должно соблюдаться следующее неравенство:

$$K_{\text{сос}} = [(CK_t - BA_t) / TA_t] \geq 0,1 \perp, \text{ где:}$$

КСОС — коэффициент обеспеченности собственными средствами; СК1 — источники собственных средств (собственный капитал и резервы) предприятия на t-ю дату отчетного периода; BA_t — внеоборотные активы предприятия на t-ю дату отчетного периода; TA_t — оборотные средства (текущие активы).

Числитель формулы представляет собой собственные оборотные средства (собственный оборотный капитал) предприятия на t-ю дату отчетного периода и рассчитывается по формуле:

$$COK_t = CK_t - BA_t \perp, \text{ где:}$$

СОК_t — собственный оборотный капитал предприятия на t-дату отчетного периода.

Если коэффициент обеспеченности собственными средствами принять равным 0,10, то в этом случае можно определить значение требуемого собственного оборотного капитала по формуле:

$$ТСОК_t = 0,10 * TA_t$$

где:

ТСОК_t — требуемый собственный оборотный капитал предприятия на t-ю дату отчетного периода (10% от оборотных средств на конкретную дату отчетного периода).

Требуемый собственный оборотный капитал рассчитывается по всем годам отчетного (ретроспективного) периода деятельности предприятия.

На основе отчетных данных по выручке и расчетов требуемого собственного оборотного капитала рассчитывается его доля в выручке по годам ретроспективного периода по формуле:

$$L_{\text{сокт}} = COK_t / B_t \perp, \text{ где:}$$

L_{сокт} — доля требуемого собственного оборотного капитала в выручке t-го отчетного года;

B_t — выручка на t-ю дату отчетного года (отражается за минусом налога на добавленную стоимость и акцизов).

Таблица 8.3. Расчет фактического и требуемого значений собственного оборотного капитала и его доли в выручке

Наименование показателя	Фактические данные			
	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017
1. Выручка, тыс. руб.	9 475	84 736	11 686	9 475
2. Собственный капитал (капитал и резервы), тыс.руб.	6 690	83 612	85 918	6 690
3. Внеоборотные активы, тыс.руб.	155 000	155 119	155 119	155 000
4. Оборотные средства (оборотный капитал), тыс.руб.	83 900	94 834	110 962	83 900
5. Собственный оборотный капитал, руб., (п. 2 - п. 3)	-148 310	-71 507	-69 201	-148 310
6. Требуемый собственный оборотный капитал, руб., (0,1x п. 4)	8 390	9 483	11 096	8 390



Владение контрольным пакетом позволяет:

- Проводить выборы директоров и назначать менеджеров;
- Устанавливать вознаграждение менеджерам, их привилегии;
- Определять политику предприятия, вносить изменения в направление работы;
- Покупать/продавать активы;
- Принимать решение о поглощении, слиянии и ликвидации, распродаже имущества;
- Принимать решение об эмиссии акций, покупать/продавать собственные акции компании;
- Распределять прибыль и устанавливать размер дивидендов;
- Вносить изменения в учредительные документы и правила внутреннего распорядка.

Владение контрольным пакетом оборачивается для главного акционера выгодой, которая не распространяется на остальных акционеров (так называемые частные преимущества контроля).

Очевидно, что неконтрольные пакеты акций обычно стоят меньше пропорциональной доли активов, к которым они относятся. Это вполне понятно, так как держатель неконтрольного пакета акций может, например, избирать меньшее количество членов Совета директоров предприятия, а там, где кумулятивное голосование не предусмотрено, он не в состоянии избрать даже одного директора.

Не имея контроля над Советом директоров, акционер не может влиять на политику развития предприятия, величину дивиденда, заключение сделок, направление и объемы инвестиций и многое другое, т.е. держатель неконтрольного пакета не имеет голоса в делах компании и полностью зависит от держателей контрольного пакета, которых ничто не заставляет выплачивать ему что-либо помимо символических дивидендов (если дивиденды вообще выплачиваются) или выкупать его долю по цене иной, чем номинальная.

Таким образом, будет справедливо утверждать, что покупатель, который приобретет неконтрольный пакет у согласного на это продавца, действующий добровольно, исключая случаи, когда покупатель уже владеет акциями, и новая покупка даст ему контрольный пакет, окажется в том же невыгодном положении, обусловленном отсутствием контроля. Покупателя просят произвести инвестиции без всякой уверенности в величине текущей отдачи и в возможности впоследствии продать свой инвестиционный актив. Следовательно, независимо от стоимости 100% компании, покупатель не будет приобретать неконтрольный пакет иначе, как со скидкой с его пропорциональной доли в стоимости 100% компании.

К настоящему времени проведены и опубликованы обширные исследования премий за обладание контрольным пакетом, которые определяются как «дополнительная стоимость, неотъемлемо присущая контрольному пакету в противовес миноритарным долям и отражающая силу контроля». Специализированные компании отслеживают поглощения и публикуют данные по премиям за контроль. В литературе встречаются ссылки на то, что премия за контроль может колебаться в диапазоне 30-50%.

К настоящему времени проведены и опубликованы обширные исследования премий за обладание контрольным пакетом, которые определяются как «дополнительная стоимость, неотъемлемо присущая контрольному пакету в противовес миноритарным долям и отражающая силу контроля». Специализированные компании отслеживают поглощения и публикуют данные по премиям за контроль. В нашей стране изданий, где бы отслеживались средние премии за контроль нет, поэтому специалисты вынуждены ориентироваться на данные зарубежных источников. В развитых странах премия за контрольный характер пакета акций составляет от 4% в США до 40% в Израиле и 80% в Италии по результатам исследования, проведенного Беркли, Холдернессом и Зингалесом. Однако большая часть сделок проходит с премиями размером от 10% до 40%.

В рамках настоящего отчета поправка за контроль определялась согласно исследованию,



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

проведенному специалистами ООО «ФБК», и размещенному на сайте <http://www.ocenchik.ru> (ссылка на источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/206.html>).

Средние коэффициенты контроля и премии, сгруппированные по размерам пакетов акций, и представлены в таблице ниже.

Таблица 8.8. Коэффициенты контроля и премии в зависимости от размера пакета акций

Показатель	0-10% - 1 акция	10-25%	25%+1 акция – 50%	50%+1 акция – 75%-1 акция	75-100%
Диапазон отношений цены акции в сделке к цене акции на фондовом рынке	0,70-1,17	0,81-2,52	0,99-2,35	1,34-2,0	1,38-2,7
Среднее значение отношения цены акции в сделке к цене акции на фондовом рынке	0,93	1,12	1,39	1,81	1,88
Коэффициент контроля при переходе от стоимости 100% собственного капитала компании к соответствующему пакету	0,49	0,60	0,74	0,96	1,00

В рамках настоящего отчета оценке подлежит 12,92% пакет обыкновенных акций, таким образом, согласно выше представленной таблице, поправка на контроль составит 0,49.

Скидка на недостаточную ликвидность

Скидка на недостаточную ликвидность определяется как абсолютная денежная величина или доля в процентах, на которую уменьшается стоимость собственного капитала, чтобы отразить недостаточную ликвидность бизнеса. Факторы, увеличивающие размер скидки:

- а) низкие дивиденды или невозможность их выплаты;
- б) неблагоприятные перспективы развития акционерного общества и продажи его акций;
- в) ограничения на операции с акциями предприятия.

Факторы, уменьшающие размер скидки:

- а) возможность свободной продажи акций или самого предприятия
- б) высокие выплаты дивидендов.

На российском рынке в настоящее время нет достаточного количества сделок с пакетами акций различных (как закрытых, так и открытых) компаний, на основании которых можно было бы вывести величину скидки на недостаточную ликвидность.

В зарубежной литературе представлено несколько исследований, посвященных определению среднего уровня данной скидки. Исследования проводились консалтинговыми фирмами «Deloitte&Touche», «Securities and Exchange Commission», «Mergerstat». Эти исследования основывались на следующих методиках:

- Анализ «запертых» (restricted) акций компании, предоставляющих их владельцам права, аналогичные правам, обусловленным владением свободно обращающимися акциями той же компании, за исключением права выставить их к продаже на рынке в течение оговоренного периода времени;
- Сравнение продаж акций по частным сделкам с продажами тех же акций на рынке за последующий период;
- Сравнение показателя «цена компании/прибыль» (P/E) для частных фирм с аналогичными показателями для акций, свободно продающихся на фондовых рынках.

По результатам данных исследований, недостаточная ликвидность, снижает стоимость акций в среднем на 20-40%.

Все вышеописанное в большей степени относится к высокоорганизованному западному рынку ценных бумаг, где присутствуют котировки большинства компаний (крупных и средних), относящихся к той или иной отрасли. Поскольку на российском организованном рынке ценных бумаг котируется намного меньшее количество акций предприятий, как правило, только крупных, причем котировки часто носят нерегулярный характер, говорить о ликвидности, как о скорости



во-вторых, отсутствует подробная рыночная информация о финансово-хозяйственной деятельности сопоставимых организаций, поэтому для оценки невозможно использовать метод оценочных мультипликаторов;

в-третьих, предприятие, к которому относится Объект оценки является условно-закрытым, на рынке отсутствует информация о продаже предприятий или доли предприятий, аналогичных оцениваемому, соответственно, применить методику сделок также не представляется возможным.

В рамках настоящей оценки, учитывая цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки, полноту и достоверность исходной информации, оценщик считает возможным не применять сравнительный подход.

8.2.3.1. Обоснование выбора затратного подхода и методов оценки в рамках сравнительного подхода

На основании вышеизложенного сравнительный подход в рамках настоящей оценки не применялся.

8.2.3.2. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход в рамках настоящей оценки не применялся.



9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

9.1. Описание процедуры согласования результатов расчетов, полученных с применением различных подходов

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости объекта использовался один подход - доходный.

9.2. Обоснование выбора использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода

В связи с тем, что для оценки стоимости объекта оценки применялся один подход (доходный), согласование результатов не требуется, а результату, полученному в рамках данного подхода, присваивается вес равный 1.

9.3. Итоговое значение стоимости объекта оценки

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки составляет:

пакет обыкновенных акций акционерного общества «Югорская лизинговая компания» в количестве 31 штука (12,92%), ИНН: 8601012020, местонахождение общества: 625011, Ханты-Мансийский автономный округ – Югра, город Ханты-Мансийск, улица Безноскова, дом 65	4 293 000 (Четыре миллиона двести девяносто три тысячи) рублей
---	--

Отчет составил оценщик:
Дата составления отчета:

07 мая 2018 г.

Е.А. Акинина

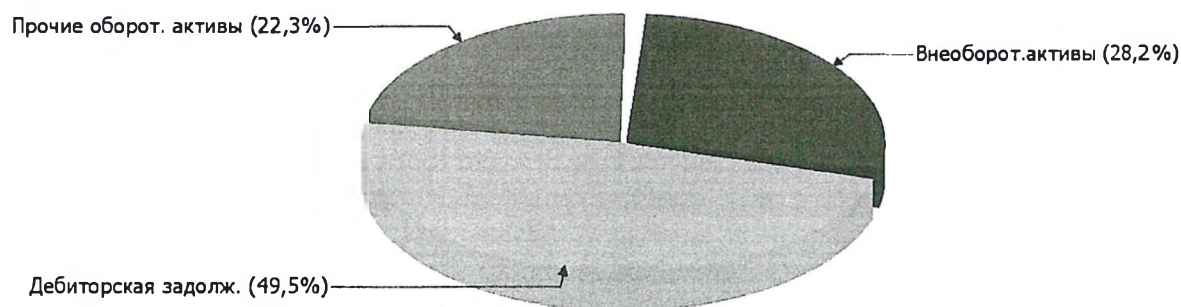




Активы организации в течение анализируемого периода уменьшились на 211 825 тыс. руб. (на 48,9%). Отмечая снижение активов, необходимо учесть, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – на 87,1%. Опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2017 г.



Снижение величины активов организации связано, в первую очередь, со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- доходные вложения в материальные ценности – 129 656 тыс. руб. (42,7%)
- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – 127 639 тыс. руб. (42%)
- запасы – 45 650 тыс. руб. (15%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение наблюдается по строкам:

- резервный капитал – 273 511 тыс. руб. (72,5%)
- прочие долгосрочные обязательства – 66 088 тыс. руб. (17,5%)
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 36 452 тыс. руб. (9,7%)

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "дебиторская задолженность" в активе и "кредиторская задолженность" в пассиве (+49 623 тыс. руб. и +165 357 тыс. руб. соответственно).

За анализируемый период (с 31.12.2015 по 31.12.2017) отмечено стремительное уменьшение собственного капитала – на 309 963,0 тыс. руб. (до 45 965,0 тыс. руб.).



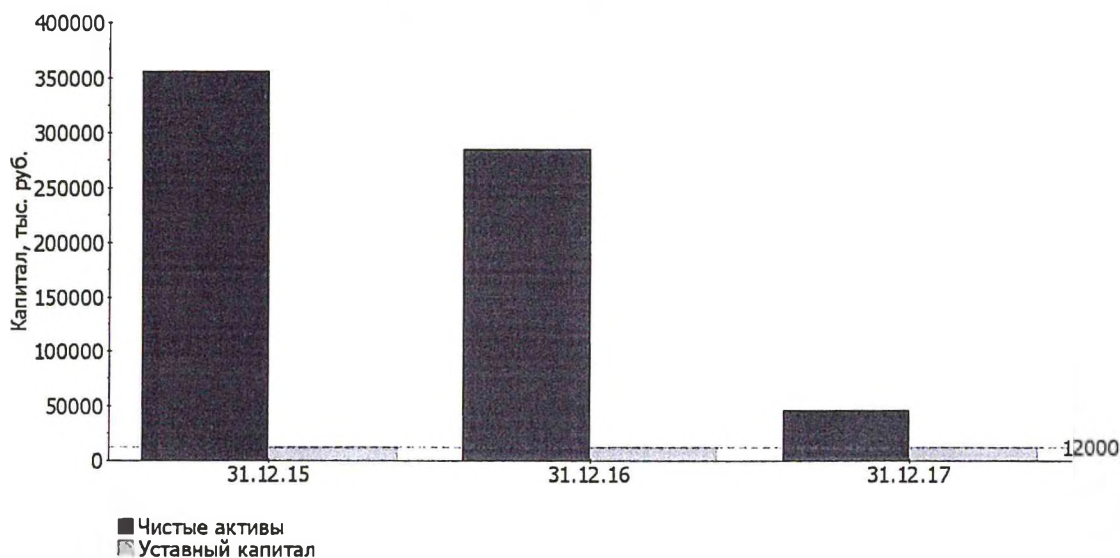
ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя					Изменение	
	в тыс. руб.			в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.4-гр.2)	± % ((гр.4-гр.2) : гр.2)
	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	на начало анализируемого периода (31.12.2015)	на конец анализируемого периода (31.12.2017)		
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Чистые активы	355 928	283 939	45 965	82,1	20,7	-309 963	-87,1
2. Уставный капитал	12 000	12 000	12 000	2,8	5,4	—	—
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	343 928	271 939	33 965	79,3	15,3	-309 963	-90,1

Чистые активы организации на 31.12.2017 намного (в 3,8 раза) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. При этом, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить снижение чистых активов на 87,1% в течение анализируемого периода. Несмотря на нормальную относительно уставного капитала величину чистых активов, их дальнейшее снижение может привести к ухудшению данного соотношения. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитала представлено на следующем графике.

Динамика чистых активов и уставного капитала



Динамика основных показателей финансовой устойчивости организации представлена на следующем графике:



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

	периода, тыс. руб.	анализ. период, %	шение		периода, тыс. руб.	анализ. период, %	платеж. средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
A1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	38 809	-76,8	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)	175 493	+17,3 раза	-136 684
A2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	109 677	+82,6	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.)	12	-98,3	+109 665
A3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	10 591	-77,6	≥	П3. Долгосрочные обязательства	160	-99,8	+10 431
A4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	62 553	-60,6	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	45 965	-87,1	+16 588

Из четырех соотношений, характеризующих соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения, выполняется два. У АО "Югорская лизинговая компания" недостаточно денежных средств и краткосрочных финансовых вложений (высоколиквидных активов) для погашения наиболее срочных обязательств (разница составляет 136 684 тыс. руб.). В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (краткосрочной задолженности за минусом текущей кредиторской задолженности). В данном случае краткосрочная дебиторская задолженность полностью покрывает среднесрочные обязательства АО "Югорская лизинговая компания".

Анализ эффективности деятельности организации

Обзор результатов деятельности организации

Основные финансовые результаты деятельности АО "Югорская лизинговая компания" за два года приведены ниже в таблице.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне- годовая величина, тыс. руб.
	2016 г.	2017 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % (((3-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6
1. Выручка	97 819	14 047	-83 772	-85,6	55 933
2. Расходы по обычным видам деятельности	114 568	27 672	-86 896	-75,8	71 120
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-16 749	-13 625	+3 124	↑	-15 187



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-53 632	-235 287	-181 655	↓	-144 460
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-70 381	-248 912	-178 531	↓	-159 647
6. Проценты к уплате	—	—	—	—	—
7. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	-744	12 180	+12 924	↑	5 718
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-71 125	-236 732	-165 607	↓	-153 929
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-71 125	-236 732	-165 607	↓	-153 929
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	-26 278	-10 174	х	х	х

Годовая выручка за весь анализируемый период резко снизилась на 83 772 тыс. руб. и составила 14 047 тыс. руб.

Убыток от продаж за 2017 год равнялся -13 625 тыс. руб. За весь рассматриваемый период финансовый результат от продаж увеличился на 3 124 тыс. руб.

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на реализованные товары (работы, услуги).

Изменение отложенных налоговых активов, отраженное в форме №2 (стр. 2450) за последний отчетный период, не соответствует изменению данных по строке 1180 "Отложенные налоговые активы" Баланса. Выявленную ошибку подтверждает и то, что даже в сальдированном виде отложенные налоговые активы и обязательства в форме №1 и форме №2 за последний отчетный период не совпадают.

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли АО "Югорская лизинговая компания" в течение всего анализируемого периода.



Выводы по результатам анализа

Оценка ключевых показателей

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности АО "Югорская лизинговая компания" в течение анализируемого периода.

Среди положительных показателей финансового положения организации можно выделить такие:

- чистые активы превышают уставный капитал, однако за весь анализируемый период произошло снижение величины чистых активов;
- соответствует нормальному значению коэффициент абсолютной ликвидности.

С негативной стороны финансовое положение и результаты деятельности АО "Югорская лизинговая компания" характеризуют следующие показатели:

- высокая зависимость организации от заемного капитала;
- на последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами не соответствует нормативному значению;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности ниже нормального значения;
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- за 2017 год получен убыток от продаж (-13 625 тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с предшествующим годом (+3 124 тыс. руб.).

С критической стороны финансовое положение и результаты деятельности АО "Югорская лизинговая компания" характеризуют следующие показатели:

- коэффициент текущей (общей) ликвидности значительно ниже нормы;
- падение рентабельности продаж;
- отрицательное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет нормальное значение: не менее 75%);
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2017 год составил -236 732 тыс. руб.;
- ухудшение финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки АО "Югорская лизинговая компания".



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

Рейтинговая оценка финансового состояния организации

Финансовые результаты за период 01.01.16–31.12.17	Финансовое положение на 31.12.2017									
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
Отличные (AAA)						•				
Очень хорошие (AA)						•				
Хорошие (A)						•				
Положительные (BBB)						•				
Нормальные (BB)						•				
Удовлетворительные (B)						•				
Неудовлетворительные (CCC)						•				
Плохие (CC)						•				
Очень плохие (C)						•				
Критические (D)	•	•	•	•	•	V	•	•	•	•

Итоговый рейтинг
финансового состояния АО
"Югорская лизинговая
компания" по итогам анализа
за период с 01.01.2016 по
31.12.2017 (шаг анализа - год):

CC
(плохое)

Оценив значение показателей АО "Югорская лизинговая компания" на конец анализируемого периода, а также их динамики в течение периода и прогноза на ближайший год, сделаны следующие выводы. То есть финансовое положение характеризуется как удовлетворительное; финансовые результаты – как критические. На основе этих двух оценок получена итоговая рейтинговая оценка финансового состояния предприятия, которая составила **CC – плохое состояние**.

Рейтинг "CC" свидетельствует о плохом финансовом состоянии организации, при котором финансовые показатели, как правило, не укладываются в норму. Причины такого состояния могут быть как объективные (мобилизации ресурсов на реализацию масштабных проектов, крупные сделки, общий спад или кризис в экономике страны или отрасли и т.п.), так и вызванные неэффективным управлением. На получение кредитов такие организации могут претендовать лишь при надежных гарантиях возврата денежных средств, не зависящих от результатов деятельности организации в будущем (плохая кредитоспособность).



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



1590 2030



ИНН 8 6 0 1 0 2 7 7 0 0 - -

КПП

8 6 0 1 0 1 0 0 1

Стр.

0 0 3

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
АКТИВ					
-	Материальные внеоборотные активы ²	1150	155119	155119	155000
-	Нематериальные финансовые и другие внеоборотные активы ³	1130	0	0	0
-	Затасы	1210	0	0	0
-	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3	6	43
-	Финансовые и другие оборотные активы ⁴	1240	110959	94828	83857
-	БАЛАНС	1600	266081	249953	238900
ПАССИВ					
-	Капитал и резервы ⁵	1300	85918	83612	6690
-	Целевые средства	-	-	-	-
-	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества и иные целевые фонды	-	-	-	-
-	Долгосрочные заемные средства	1410	22350	74325	73325
-	Другие долгосрочные обязательства	1420	0	0	-
-	Краткосрочные заемные средства	1510	1286	9354	2704
-	Кредиторская задолженность	1520	156527	82662	156181
-	Другие краткосрочные обязательства	1540	0	0	-
-	БАЛАНС	1700	266081	249953	238900



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ИНН 8 6 0 1 0 2 7 7 0 - -
КПП 8 6 0 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 4

Форма по ОКУД 0710002

Отчет о финансовых результатах

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
-	Выручки ⁶	2110	0	0
-	Расходы по обычной деятельности ⁷	2220	(366)	(107)
-	Проценты к уплате	2330	(2532)	(6650)
-	Прочие доходы	2340	11686	84736
-	Прочие расходы	2350	(6013)	(261)
-	Налоги на прибыль (доходы) ⁸	2410	(468)	(797)
-	Чистая прибыль (убыток)	2400	2307	76921



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ИНН 8601027700-
КПП 860101001 Стр. 003

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	На отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
АКТИВ					
-	Материальные внеоборотные активы ²	1150	155119	155000	-
-	Нематериальные, финансовые и другие внеоборотные активы ³	1120	0	-	-
-	Запасы	1210	0	-	-
-	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	0	43	33
-	Финансовые и другие оборотные активы ⁴	1240	94838	83857	6238
-	БАЛАНС	1600	249963	238901	6271
ПАССИВ					
-	Капитал и резервы ⁵	1370	83612	6690	314
-	Целевые средства	-	-	-	-
-	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества и иные целевые фонды	-	-	-	-
-	Долгосрочные заемные средства	1410	74325	73325	-
-	Другие долгосрочные обязательства	1420	0	-	-
-	Краткосрочные заемные средства	1510	9354	2704	-
-	Кредиторская задолженность	1520	82672	156181	5957
-	Другие краткосрочные обязательства	1540	0	-	-
-	БАЛАНС	1700	249963	238901	6271



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ИНН 8 6 0 1 0 2 7 7 0 0 - -
КПП 8 6 0 1 0 1 0 0 1 Стр. 0 0 4

Форма по ОКУД 0710002

Отчет о финансовых результатах

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
-	Выручка ⁶	2110	0	-
-	Расходы по обычной деятельности ⁷	2220	(107)	(-)
-	Проценты к уплате	2330	(6650)	(2704)
-	Прочие доходы	2340	84736	9475
-	Прочие расходы	2350	(261)	(50)
-	Налоги на прибыль (доходы) ⁸	2410	(797)	(344)
-	Чистая прибыль (убыток)	2400	76921	6377



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ИНН 8601027700 -
КПП 860101001 Стр. 003

Форма по ОКУД 0710001

Бухгалтерский баланс

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	По отчетную дату отчетного периода	На 31 декабря предыдущего года	На 31 декабря года, предшествующего предыдущему
1	2	3	4	5	6
АКТИВ					
-	Материальные внеоборотные активы ²	1150	155000	-	-
-	Нематериальные финансовые и другие внеоборотные активы ³	1120	0	-	-
-	Запасы	-	-	-	-
-	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	43	33	28
-	Финансовые и другие оборотные активы ⁴	1240	83857	6238	521
-	БАЛАНС	1600	238900	6271	549
ПАССИВ					
-	Капитал и резервы ⁵	1300	6690	314	311
-	Целевые средства	-	-	-	-
-	Фонд недвижимого и особо ценного движимого имущества и иные целевые фонды	-	-	-	-
-	Долгосрочные заемные средства	1410	73325	-	236
-	Другие долгосрочные обязательства	1420	0	-	-
-	Краткосрочные заемные средства	1510	2704	-	-
-	Кредиторская задолженность	1520	156181	5957	-
-	Другие краткосрочные обязательства	1550	0	-	2
-	БАЛАНС	1700	238900	6271	549



ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»



ИНН 8 6 0 1 0 2 7 7 0 0 - -
КПП 8 6 0 1 0 1 0 0 1 1 Стр. 0 0 4

Форма по ОКУД 0710002

Отчет о финансовых результатах

Пояснения ¹	Наименование показателя	Код строки	За отчетный год	За предыдущий год
1	2	3	4	5
-	Выручка ⁶	2110	0	66
-	Расходы по обычной деятельности ⁷	2120	(0)	(44)
-	Проценты к уплате	2330	(2704)	(15)
-	Прочие доходы	2340	9475	*
-	Прочие расходы	2350	(50)	(4)
-	Налог на прибыль (доходы) ⁸	2410	(344)	(1)
-	Чистая прибыль (убыток)	2400	6377	2



-3-

8. В случае неполной оплаты акций в сроки, предусмотренные п. 5 настоящего договора, акции поступают в распоряжение Компании, о чем в реестре акционеров делается соответствующая запись.

Акции поступившие в распоряжение Компании, не предоставляют право голоса, не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Такие акции должны быть реализованы не позднее одного года с момента их поступления в распоряжение Компании, в противном случае Общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении Уставного капитала Компании путем погашения указанных акций.

9. Все расходы, связанные с регистрацией Компании, учредители Компании распределяют между собой исходя из их долей участия в Компании.

Учредители несут солидарную ответственность по обязательствам Компании до ее регистрации в качестве юридического лица.

10. Любые изменения и дополнения к настоящему договору действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны Учредителями или уполномоченными на это представителями Учредителей.

11. Настоящий договор по созданию открытого акционерного общества "Югорская лизинговая компания" вступает в силу с момента его подписания всеми Учредителями.

Компания приобретает права юридического лица с момента ее государственной регистрации.

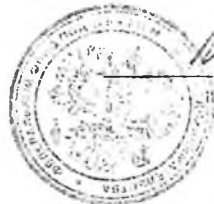
Учредители:

-Окружной фонд поддержки предпринимательства и развития конкуренции в Ханты-Мансийском автономном округе.

Генеральный директор
Т.А. Кушникова

-ЗАО "Московская лизинговая компания". Генеральный директор
Ю.В. Гладиков

-Федеральный фонд поддержки малого предпринимательства.
Генеральный директор
Ю.П. Пимошенко





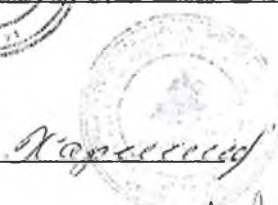
ООО «ЦЕНТР ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОДЕЙСТВИЯ»

-4-

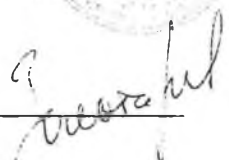
-ООО "Сургутнефтегазбанк"
Заместитель председателя
правления Н.А.Захарова



ЗАО Акционерный банк
"Капитал". Первый вице-
президент В.Л.Харитонов



-ЗАО Акционерный ком-
мерческий банк "Юганск-
нефтебанк". Вице-прези-
дент И.Н.Золотарев



-Комитет по управлению
муниципальным имущест-
вом г.Ханты-Майска.
Председатель комитета
В.Г.Усманов



Негосударственное образовательное учреждение
дополнительного профессионального образования
"Институт профессионального образования"

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

**Акинина
Елена Анатольевна**

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

Негосударственном образовательном учреждении
дополнительного профессионального образования
"Институт профессионального образования"

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

772400890420

Решением от
"11" июля 2014 года протокол № 4

диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере

Документ о квалификации

оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Регистрационный номер

364

Город

Москва

Дата выдачи

"11" июля 2014 года



Председатель комиссии

С.А. Табакова

Секретарь

Ю.В. Усова

Секретарь

М.А. Королева

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006752-3

« 26 » марта 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

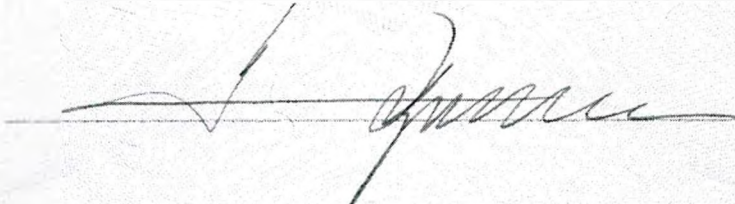
выдан

Акининой Елене Анатольевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 26 » марта 20 18 г. № 56

Директор

 А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 26 » марта 20 21 г.

**ВТБ**

СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКОВ**№ -V51272-0000051**

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного Заявления Страхователя от «17» июля 2017 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее – правила страхования- Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК:**ООО СК «ВТБ Страхование» филиал в г. Тюмень**

Юридический адрес: 101000, Россия, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8 стр.1, телефон: (495) 644-4440.

Фактический адрес: 625000, г. Тюмень, ул. Челюскинцев, 10

Банковские реквизиты: ИНН 7702263726; КПП 720203001, Р/с № 40701810806280000100

в филиале ОАО Банк ВТБ г. Екатеринбург; К/с 301018104000000000952; БИК 046577952

тел: 8-922-471-00-92, 520-085 доб. 0721122

СТРАХОВАТЕЛЬ (ЛИЦО, РИСК ОТВЕТСТВЕННОСТИ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАН):**ООО «Центр экономического содействия»****ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении:

☒ рыночной стоимости объекта оценки.☒ ликвидной стоимости объекта оценки.☐ инвестиционной/ликвидационной стоимости объекта оценки.**СТРАХОВЫЕ РИСКИ:**

Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Условия признания факта наступления страхового случая: в соответствии с п. 4.4 Правил страхования.Исключения: в соответствии с п. п. 4.7-4.9 Правил страхования.**ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ**

Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп.11.4.3., 11.4.4 Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.

СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ):

100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей 00 копеек

БЕЗУСЛОВНАЯ ФРАНШИЗА

00,00 РУБЛЕЙ

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

29 000,00 (Двадцать девять тысяч) рублей 00 копеек

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

Первый платеж в размере 14 500,00 оплатить до 25 июля 2017г.

Второй платеж в размере 14 500,00 оплатить до 25 августа 2017г.

Договор вступает в силу с 26.07.2017г. и действует по 25.07.2018 г.

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

Страхование, обусловленное настоящим Договором, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часа 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.

ВЫГОДОПРИБРЕТАТЕЛИ (ТРЕТЬИ ЛИЦА):

Физические или юридические лица, являющиеся потребителями услуг Оценщика, или иные лица, имущественным интересам которых может быть причинен вред Оценщиком при осуществлении своей деятельности.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение №1 - Заявление на страхование;

Приложение №2 – Правила страхования.

«25» июля 2017г.

Дата выдачи Представитель:

Страховщик
ООО СК «ВТБ Страхование»

Травникова С.И.

на основании Доверенности № 128 от 05.11.2015г.

М.П.

Страхователь

С Правилами страхования ознакомлен, получил. Условия страхования изложенные в Договоре и Правилах страхования, разъяснены и понятны.

Скрипник Н.А.

Генеральный директор на основании Устава

М.П.



МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ ГОРОД СУРГУТ

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
ДУМЫ ГОРОДА СУРГУТА**

ул. Восход, 4, г. Сургут,
Тюменская область, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, 628404
Тел. (3462) 52-81-67,
тел./ факс (3462) 52-80-12;
[http //www.dumasurgut.ru](http://www.dumasurgut.ru);
e-mail: duma@admsurgut.ru

Главе города Сургута
В.Н. Шувалову

Дума № 18-02-1246/18-0
от 04.06.2018



На № 01-11-5314/18-0 от 25.05.2018

Уважаемый Вадим Николаевич!

Направляю Вам копию информации к проекту решения Думы города «Об условиях приватизации муниципального имущества (пакет акций акционерного общества «Югорская лизинговая компания» 12,92%») согласно приложению.

Приложение: на 1 л. в 1 экз.

И.о. Председателя Думы

А.М. Кириленко

Т.В. Ракитина
тел. (3462) 528164