

Отчет

№ 1503 от 30.07.2012 г.

об оценке

рыночной стоимости обыкновенной миноритарной акции
ОАО «*Якутской топливно-энергетической компании*»

ЗАКАЗЧИК:

ОАО «ЯТЭК»

Республика Саха (Якутия) п. Кысыл-Сыр, ул. Ленина, 4.

Резолютивная часть отчета об оценке

Согласно договора № 1530/02-12 от 20.07.2012 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости одной обыкновенной акции ОАО «ЯТЭК» между ОАО «ЯТЭК» и ИП Ионас А.И., мы произвели оценку рыночной стоимости одной обыкновенной акции в составе миноритарного пакета.

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект будет продан на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Оценка объектов, указанных в настоящем Отчете выполнена, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации № 135 от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"; с изменениями и дополнениями, действующими на момент проведения оценки;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки»;
- ГОСТ Р 51195.0.01-98 "Единая система оценки имущества. Основные положения";
- ГОСТ Р 51195.0.02-98 "Единая система оценки имущества. Термины и определения".
- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), зарегистрировано в Минюсте РФ от 22.08.2007г., рег.номер 10040;
- Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), зарегистрировано в Минюсте РФ от 23.08.2007г., рег.номер 10045;
- Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), зарегистрировано в Минюсте РФ от 20.08.2007г., рег.номер 100009;
- Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка недвижимости», утвержденные Протоколом Совета директоров Некоммерческого партнерства саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» от 24.10.2006г. №7;
- Национальный кодекс этики оценщиков РФ, утвержденный Национальным Советом по оценочной деятельности в РФ от 25.05.2005г.

Обращаю внимание, это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее.

Стоимость одной акции	руб.	3,84
Скидка за неконтрольный пакет	%	23,00
Скидка за недостаточную ликвидность	%	0,00
Итого стоимость 1 акции, рублей	руб.	2,95

*Округлим расчетную рыночную стоимость с точность до второго знака после запятой. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные значения порождают ошибочное представление о высокой точности полученного результата.

В результате проведенной оценки была установлена рыночная стоимость одной обыкновенной акции ОАО «ЯГЭК» номинальной стоимостью 1,00 рубль, в составе миноритарного пакета из 826 919 375 штук, которая по состоянию на 31.03.2012 г. составляет 2,95 (Два рубля девяносто пять копеек).

Действительный член НП СОО «Сибирь»,
Оценщик



Ионас А.И.
30.07.2012 г.

1. Общие сведения

<i>Объект оценки:</i>	826 919 375 обыкновенных акций ОАО «ЯТЭК»
<i>Заказчик оценки:</i>	ОАО «Якутская топливно-энергетическая компания» (Республика Саха (Якутия) п. Кысыл-Сыр, ул. Ленина, 4.)
<i>Цель оценки:</i>	Определение рыночной стоимости обыкновенной акции.
<i>Назначение оценки:</i>	Консультирование Заказчика относительно рыночной стоимости объекта оценки.
<i>Номинальная стоимость одной обыкновенной акции (балансовая стоимость):</i>	1,00 рубль.
<i>Дата оценки:</i>	«31» марта 2012 года.
<i>Представленные документы:</i>	Форма № 1 (Бухгалтерский баланс с приложениями) за 2009, 10, 11 г., форма № 2 (Отчет о прибылях и убытках) 2009, 10, 11, Пояснительная записка к балансу с расшифровкой статей.

1.1. Сертификат качества оценки

Подписавшие данный отчет (далее: Отчет) оценщики (далее: Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщикам сколько-нибудь существенной помощи.

Подготовка Отчета проводилась, профессиональным, дипломированным оценщиком, диплом ПП-I №233510 выданный институтом профессиональной оценки г. Москва 31.07.2008г. и являющегося членом НП СОО «Сибирь». Профессиональная ответственность оценщика, застрахована в военно-страховой компании, полис № № 11325В4000098, срок действия по 11.11.2012 г.

1.2. Ограничительные условия и сделанные допущения

Действие сертификата качества оценки ограничивается следующими условиями:

1. Оценщики не несут ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество, вывод о которых был сделан на основании сведений, полученных от Заказчика.
2. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
3. При проведении оценки Оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
6. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
8. Расчеты стоимости производились с помощью электронных таблиц программы Microsoft Excel из пакета Microsoft Office с дальнейшим переносом этих таблиц в данный Отчет. Промежуточные значения в расчетных таблицах могут не совпадать с отображаемыми значениями в связи со спецификой округления значений при отображении чисел данной программы.

1.3. Используемая терминология

Актив – левая часть бухгалтерского баланса, отражающая состав и размещение средств предприятия (основных средств, запасов и незавершенного производства, дебиторской задолженности и денежных средств).

Акция – ценные бумаги, выпускаемые акционерными обществами, удостоверяющие внесение средств на цели развития предприятия и дающие их владельцам определенные права. Различают:

- *обыкновенные акции*, удостоверяющие участие в акционерном капитале, предоставляющие возможность управления акционерным обществом, дающие право голоса, право на получение дивидендов, части имущества акционерного общества при его ликвидации после удовлетворения требований кредиторов и отсутствия иной задолженности;
- *привилегированные акции*, дающие преимущественное положение на получение дивидендов. В случае ликвидации предприятия владелец привилегированной акции имеет преимущественное положение (по отношению к держателю обыкновенной акции) на получение части имущества общества в соответствии с

Таблица 13.3

	Критерий 1	Критерий 2	Критерий 3	Критерий 4	Весовой коэффициент
	0,66	0,21	0,06	0,06	
Затратный подход	0,11	0,16	0,11	0,11	0,12
Доходный подход	0,26	0,47	0,55	0,55	0,34
Сумма:	0,63	0,38	0,35	0,35	0,56

Расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов пенообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив и соответствующих им весов. Строим матрицу стоимости имущества, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов.

Сводная таблица результатов оценки предприятия различными подходами

Таблица 13.4

Наименование объекта	Подходы	Текущая стоимость, тыс.руб.	Весовой коэффициент	Удельная стоимость, тыс.руб.	Рыночная стоимость, тыс.руб.
Предприятие	Затратный	5 490 952	0,330	1 812 014	3 171 260
	Доходный	1 845 567	0,360	664 404	
	Сравнительный	2 274 028	0,306	694 842	

Предварительная стоимость пакета акций (826 919 375 штук) ОАО «ЯТЭК» различными подходами была установлена рыночная стоимость, равная 3 171 260 тыс. рублей.

9.2. Расчет стоимости одной акции с учетом неконтрольного характера и ее низкой ликвидности

Поправка на неконтрольный характер пакета составила 23% на основании приложения к Правилам определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 31 мая 2002г. Поправка на низкую ликвидность определяется как доля затрат на IPO и равна 0%

Таблица 9.2.

Наименование	Ед.измерения	Стоимость
Количество обыкновенных акций	шт.	826 919 375
Уставный капитал	Тыс.руб.	826 919 375
Номинальная стоимость одной акции	руб.	1,00
Рыночная стоимость одной акции	руб.	3,84
Расчет стоимости миноритарной акции		
Стоимость всех акций	Тыс.руб.	3 171 260
Количество обыкновенных акций	шт.	826 919 375

ИП Ионас А.И.

650099 г. Кемерово, пр. Ленина, 51 б - 36, тел 961-737-0008, р/с 40802810800530006269 Кем. филиал ОАО "Банк Москвы" г. Кемерово.

Выписка из Отчета №1503 от 30.07.2012 г. Об оценке рыночной стоимости имущества

Согласно договора № 1530/02-12 от 20.07.2012 года на оказание услуг по оценке, нами была произведена оценка рыночной стоимости одной обыкновенной акции «ОАО ЯТЭК».

В соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект будет продан на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

Подготовка Отчета проводилась, профессиональным, дипломированным оценщиком, диплом ПП-I №233510 выданный институтом профессиональной оценки г. Москва 31.07.2008г. и являющегося членом НП СОО «Сибирь». Профессиональная ответственность оценщика, застрахована в военно-страховой компании, полис № № 11325B4000098, срок действия по 11.11.2012 г.

В результате проведенной оценки, была установлена рыночная стоимость, рассчитанная с учетом НДС, комиссионных и других прямых затрат, связанных с продажей имущества.

Итого рыночная стоимость одной обыкновенной акции ОАО «Якутская топливно-энергетическая компания», по состоянию на 31.03.2012 года составляет: 2,95 рубля (Два рубля девяносто пять копеек).

Действительный член НП СОО «Сибирь»



Ионас А.И.
30.07.2012 г.