

ООО «РусБизнесПроект»

ООО «РусБизнесПроект»

Тел: + 7 (495) 740-75-74

ОТЧЁТ № 2601/19

об оценке рыночной стоимости
одной обыкновенной именной бездо-
кументарной акции АО «УМ
ЛАНБАТО» (Акционерное общество
«Управление механизации
ЛАНБАТО») (в составе 100% пакета
акций)

Заказчик	ООО «Агрофирма АЭЛИТА»
Исполнитель	ООО «РусБизнесПроект» Сайт в интернете: www.valu.ru ; e-mail: info@valu.ru Тел: + 7 (495) 740-75-74
Москва 2019	



ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ

о рыночной стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» (в составе 100% пакета акций)

Оценщик осуществляет свою деятельность в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

Общие сведения об объекте оценки

Объект оценки: 1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» (в составе 100 % пакета акций).

Сведения об Акционерном обществе «Управление механизации ЛАНБАТО»:
полное фирменное наименование: Акционерное общество «Управление механизации ЛАНБАТО»;
сокращенное фирменное наименование: АО «УМ ЛАНБАТО»;
место нахождения: 141231, Россия, Московская область, Пушкинский район, рабочий поселок Лесной;
адрес, указанный в едином государственном реестре юридических лиц: 141231, Московская область, Пушкинский район, рабочий поселок Лесной, улица Достоевского, дом 1, здание административное, офис 1;
дата создания: 24.02.1993 г. ;
наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года: Администрация Пушкинского района;
ОГРН: 1035007554680, дата присвоения ОГРН: 07.02.2003 г. ;
ИНН 5038012290
КПП 503801001

Целью и задачей оценки:

Определение рыночной стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «УМ ЛАНБАТО» (в составе 100% пакета акций).

Предполагаемое использование результатов оценки:

1) для определения цены приобретения одной обыкновенной именной бездокументарной акции Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» в целях реализации обязательного предложения о приобретении акций Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» в соответствии со статьей 84.2. Федерального закона от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;

2) для определения цены выкупа одной обыкновенной именной бездокументарной акции Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» у акционеров Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» по требованию лица, которое приобрело более 95 процентов акций Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО», в соответствии со статьей 84.8. Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Дата оценки: 25 января 2019 года.

Дата составления отчета: 10 апреля 2019 года.

Основание для проведения оценки:

Договор на оценку № 0512/18 от 05 декабря 2018 г.

Оценка Объекта выполнена, в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями на дату оценки), а также Федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №256 от 20.07.2007, Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным приказом Минэкономразвития РФ №255 от 20.07.2007, Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ №254 от 20.07.2007, Федерального стандарта оценки "Оценка бизнеса (ФСО N 8)", утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 1 июня 2015 г. N 326 с использованием положений Международных стандартов оценки, в редакции от 31.01.2005 (седьмое издание).

Оценщиком не проводилась, как часть работы по оценке, юридическая экспертиза правоустанавливающих документов на Объект оценки, а также процедуры аудита финансовой отчетности и представленных для оценки. В

своих выводах и заключениях Оценщик полностью полагался на информацию, представленную Заказчиком оценки, принимаемую изначально как достоверную и не подвергаемую сомнению.

Право осуществления оценочной деятельности производится на основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" при наличии в штате Исполнителя оценки двух специалистов оценщиков – членов саморегулируемой организации оценщиков.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете об оценке № 2601/19, с учетом ограничивающих условий и сделанных допущений, специалистами-оценщиками ООО «РусБизнесПроект» был сделан вывод, о том, что рыночная стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «УМ ЛАНБАТО» (в составе 100% пакета акций) по состоянию на 25 января 2019 г. составляет

50 (Пятьдесят) руб. 00 коп.

Дипломированный
профессиональный Оценщик,
Действительный Член
Российского общества
Оценщиков



Тимофеева И.В.

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ.

<p>Вид объектов оценки</p>	<p>1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» (в составе 100 % пакета акций). Вид ценных бумаг: <i>акции именные</i>. Категория (тип): <i>обыкновенные</i>. Государственный регистрационный номер: <i>1-02-08367-А от 12.12.2006 г.</i> Количество обыкновенных именных бездокументарных акций, составляющих уставный капитал Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО»: <i>3 012 598 шт.</i></p>
<p>Зарегистрированные права на объекты оценки</p>	<p>Право собственности</p>
<p>Оцениваемые права:</p>	<p>Право собственности</p>
<p>Заказчик оценки</p>	<p>Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Агрофирма АЭЛИТА»; сокращенное фирменное наименование: ООО «Агрофирма АЭЛИТА»</p>
<p>Реквизиты заказчика</p>	<p>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), за которым в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г.: 1027739362375; дата внесения такой записи: 11 октября 2002 г. место нахождения: Российская Федерация, город Москва; адрес, указанный в едином государственном реестре юридических лиц: 127051, город Москва, переулок Сухаревский М., дом 9, строение 1, пом I ком 11 оф (РМХ2); ,ИНН/КПП 7716048380 / 770201001 Р/с 440702810196430000268 в ПАО РОСБАНК Г. МОСКВА К/с 30101810000000000256 БИК 044525256</p>
<p>Основание для проведения оценки</p>	<p>Договор № 0512/18 от 05 декабря 2018 г. заключенный между Заказчиком и Оценщиком</p>

<p>Цель оценки. Предполагаемое использование результатов оценки.</p>	<p>Цель: Определение рыночной стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» (в составе 100% пакета акций) Предполагаемое использование результатов оценки: 1) для определения цены приобретения одной обыкновенной именной бездокументарной акции Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» в целях реализации обязательного предложения о приобретении акций Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» в соответствии со статьей 84.2. Федерального закона от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ «Об акционерных обществах»; 2) для определения цены выкупа одной обыкновенной именной бездокументарной акции Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» у акционеров Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» по требованию лица, которое приобрело более 95 процентов акций Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО», в соответствии со статьей 84.8. Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».</p>
<p>Вид оцениваемой стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость</p>
<p>Дата проведения оценки</p>	<p>25 января 2019 г.</p>
<p>Дата составления отчета</p>	<p>10 апреля 2019г.</p>

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Описание объекта оценки	
Вид объекта оценки:	1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» (в составе 100 % пакета акций). Вид ценных бумаг: <i>акции именные</i> . Категория (тип): <i>обыкновенные</i> . Государственный регистрационный номер: <i>1-02-08367-А от 12.12.2006 г.</i> Количество обыкновенных именных бездокументарных акций, составляющих уставный капитал Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО»: <i>3 012 598 шт.</i>
Заказчик оценки	полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Агрофирма АЭЛИТА»; сокращенное фирменное наименование: ООО «Агрофирма АЭЛИТА»
Реквизиты заказчика	Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), за которым в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 г.: 1027739362375; дата внесения такой записи: 11 октября 2002 г. место нахождения: Российская Федерация, город Москва; адрес, указанный в едином государственном реестре юридических лиц: 127051, город Москва, переулок Сухаревский М., дом 9, строение 1, пом I ком 11 оф (РМХ2); ,ИНН/КПП 7716048380 / 770201001 Р/с 440702810196430000268 в ПАО РОСБАНК Г. МОСКВА К/с 30101810000000000256 БИК 044525256
Данные об отчете	
Основание проведения оценки	Договор № 0512/18 от 05 декабря 2018 г.
Дата проведения оценки	25 января 2019 г.
Дата составления отчета	10 апреля 2019г.
Срок проведения оценки	26 января 2019 г. - 10 апреля 2019г.

<p>Используемые стандарты</p>	<p>Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" , утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8)», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. N 326;</p> <p>Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015).</p> <p>Международные Стандарты Оценки (МСО – 2005)</p>
<p>Цель оценки. Предполагаемое использование результатов оценки.</p>	<p>Цель: Определение рыночной стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» (в составе 100% пакета акций)</p> <p>Предполагаемое использование результатов оценки:</p> <p>1) для определения цены приобретения одной обыкновенной именной бездокументарной акции Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» в целях реализации обязательного предложения о приобретении акций Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» в соответствии со статьей 84.2. Федерального закона от 26 декабря 1995 г. N 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;</p> <p>2) для определения цены выкупа одной обыкновенной именной бездокументарной акции Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» у акционеров Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО» по требованию лица, которое приобрело более 95 процентов акций Акционерного общества «Управление механизации ЛАНБАТО», в соответствии со статьей 84.8. Федерального закона от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».</p>
<p>Вид оцениваемой стоимости</p>	<p>Рыночная стоимость</p> <p>Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть</p>

	<p>отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p> <p>Согласно ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г.</p>
<p>Ограничения и пределы применения полученного результата:</p>	<p>Результаты расчетов могут применяться исключительно в указанных выше целях.</p> <p>В соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3), Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ». Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев, с момента составления отчета.</p>
<p>Данные об оценщике и организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор</p>	
<p>Наименование и реквизиты организации, с которой у оценщика заключен трудовой договор</p>	<p>Независимая оценочная организация.</p> <p>Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «РусБизнесПроект»;</p> <p>Сокращенное фирменное наименование: ООО «РусБизнесПроект»;</p> <p>- место нахождения: г Москва Н. Красносельская, д40/12, к. 20;</p> <p>- адрес, указанный в едином государственном реестре юридических лиц: 107258, город Москва, улица Гражданская 3-я, дом 64</p> <p>ОГРН: 1037718018910 присвоен 21 апреля 2003 г.;</p> <p>ИНН: 7718241929</p> <p>КПП: 771801001</p> <p>Филиал «Центральный» Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Москве (Филиал</p>

	<p>«Центральный» Банка ВТБ (ПАО) БИК 044525411 К/с 30101810145250000411 в Отделении 1 Москва Главного управления по Центральному федеральному округу г.Москва Расчетный счет: 40702810100050000655</p>
<p>Сведения о страховом полисе</p>	<p>Тимофеева И.В. - Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-433-121121/17 выдан ОСАО «Ингосстрах» от 07 апреля 2017 г. с лимитом ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей. С 01 июля 2017 года до 31 декабря 2018 года. Полис (Договор) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/18/0325R/776/00002/18-004653 от 07 сентября 2018 г. выдан ОСАО «Ингосстрах» ОАО «АльфаСтрахование» с лимитом ответственности 300 000 (триста тысяч) рублей. Срок действия полиса – с 01 января 2019 года по 30 июня 2020 года.</p>
<p>Сведения о членстве в СРО</p>	<p>Полное наименование: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»; сокращенное наименование: РОО; место нахождения: Российская Федерация, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1. адрес, указанный в едином государственном реестре юридических лиц: 105066, город Москва, переулок Басманный 1-й, дом 2а, строение 1. Регистрационный номер и дата регистрации Тимофеевой И.В. в реестре саморегулируемой организации оценщиков, членом которой она является: № 004653, 25 июня 2008 г.</p>
<p>Сведения о документе подтверждающем получение профессиональных знаний в области оценки</p>	<p>Тимофеева И.В. – Диплом ДВС 0571762 Государственного университета по землеустройству, Свидетельство о повышении квалификации №1200 Государственного университета по землеустройству, Диплом о профессиональной переподготовке ПП №499231 Государственного университета по землеустройству, Свидетельство о повышении квалификации №9145 Государственного университета по землеустройству. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценка бизнеса» № 001709-3 от 29 декабря 2017 года. Квалификационный аттестат в области оценочной</p>

	<p>деятельности по направлению « оценка движимого имущества» № 001708-2 от 29 декабря 2017 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению « оценка недвижимости» № 001707-1 от 29 декабря 2017 года. Местонахождение оценщика: г Москва Н. Красносельская, д40/12, к. 20, тел. 8 963 712 42 90 Стаж 14 лет</p>
Ответственные исполнители (лица, подписавшие отчет)	<p>Тимофеева И.В.- Генеральный директор ООО «РусБизнесПроект», Дипломированный профессиональный Оценщик, Действительный Член Российского общества Оценщиков (РОО)</p>
Источники информации об Объекте оценки, использованные в процессе оценки	<p>Оценщиком была использована устная и письменная информация от заказчика, данные, полученные в ходе осмотра Объекта оценки (список предоставленных документов ниже по тексту отчета, копии этих документов приведены в Приложении)</p>

T – прогнозный период;
i – порядковый номер рассматриваемого года прогнозного периода;
В нашем случае:
r – ставка дисконтирования –16,75%;
g – долгосрочные темпы роста денежного потока (прогнозные темпы роста доходов в постпрогнозный период приблизительно составляют) 1- 5%. Берем для постпрогнозного периода 3 % далее 3%.

Таблица 38 Расчет приведенной стоимости (модель Гордона) (тыс. руб.)

Наименование / Период	11 мес. 2019г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	Постпрогнозный период
Чистый поток денежных средств (ЧПДС), тыс. руб.	-1 023	13 601	14 091	14 598	14 997	15 447
Дисконт – фактор (фактор текущей стоимости единицы)	0,931481	0,797842	0,683377	0,585333	0,501356	
Дисконтированный ЧПДС, тыс. руб.	-953	10851	9629	8544	7519	
То же нарастающим итогом, тыс. руб.	-953	9898	19527	28072	35590	
Терминальная стоимость, тыс. руб.						112 339
Приведенная терминальная стоимость, тыс. руб.	56322					
Итоговая операционная приведенная стоимость, тыс. руб.	91 912					

Для выведения окончательной величины рыночной стоимости Компании АО «УМ ЛАНБАТО» доходным подходом необходимо внести ряд поправок, если они не учтены в построенном денежном потоке.

Выделяются следующие типы объектов, подлежащих дополнительной оценке и учету в стоимости:

- обязательства, связанные с проведением природоохранных мероприятий;
- объекты социальной сферы;
- основные средства, не участвующие в текущей операционной деятельности предприятия;
- избыток денежных средств.

Итоговый расчет представлен в следующей таблице:

Таблица 39. Расчет полной рыночной стоимости АО «УМ ЛАНБАТО»

Составляющие рыночной стоимости АО «УМ ЛАНБАТО»	тыс. руб.
Итоговая операционная приведенная стоимость АО «УМ ЛАНБАТО»	91 912
Стоимость незавершенного строительства (произведенные компанией затраты на строительство, см таблица 18)	58 720
стоимость АО «УМ ЛАНБАТО»	150 632

Таким образом, рыночная стоимость Компании АО «УМ ЛАНБАТО», рассчитанная методом доходного подхода, на дату проведения оценки 25 января 2019 г., составляет
150 632 000 руб.

Таблица 40. Расчет рыночной стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «УМ ЛАНБАТО» (в составе 100% пакета акций)

Стоимость АО «УМ ЛАНБАТО»	150 632 тыс. руб.
Кол-во обыкновенных именных акций АО «УМ ЛАНБАТО»	3 012 598 шт
Итоговая стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «УМ ЛАНБАТО» (в составе 100% пакета акций)	50, 00 руб

Таким образом, рыночная стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «УМ ЛАНБАТО» (в составе 100% пакета акций), рассчитанная методом доходного подхода, на дату проведения оценки 25 января 2019 г., составляет:

50 (Пятьдесят) руб. 00 коп.