

Отчет № **19-12-2666**

Дата проведения оценки:

20.01.2020

**об оценке рыночной
стоимости имущества:**

Дата составления отчета:

24.01.2020

1 (одна) обыкновенная именная акция в составе 100% пакета акций, номинальной стоимостью 0,04 руб., номер выпуска 1-01-00029-D от 04.05.2008г. (дата исходной гос. регистрации 04.03.1994)
Объем 100% пакета: 5 315 000 шт. обыкновенных именных акций

Заказчик:

Акционерное общество "БИЗНЕС-ЦЕНТР
"АКВИЛОН"

Санкт-Петербург 2020 г.





191011, г.Санкт-Петербург, ул.Караванная, д.1
т/ф: (812) 425-30-30, E-mail: info@auditor.spb.ru

Сопроводительное письмо к Отчету об оценке
рыночной стоимости акций

Уважаемый Заказчик!

На основании договора №19-12-2666 от 23.12.2019 и в соответствии с Заданием на оценку мы произвели оценку указанного Вами объекта на дату – 20.01.2020г.

Работы по оценке выполнены в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки, стандартов саморегулируемой организации, членом которой является оценщик, выполнивший отчет.

При оценке мы исходили из предположения, что оцениваемое имущество, для которого определяется рыночная стоимость, не заложено и не обременено долговыми и иными обязательствами.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является Отчетом об оценке рыночной стоимости, а только предваряет его. На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете, мы пришли к заключению, что **рыночная стоимость** объекта оценки на дату – **20.01.2020г.** составляет:

1 (одна) обыкновенная именная акция в составе 100% пакета акций, номинальной стоимостью 0,04 руб., номер выпуска 1-01-00029-D от 04.05.2008г. (дата исходной гос. регистрации 04.03.1994)

Объем 100% пакета: 5 315 000 шт. обыкновенных именных акций

Организация: Акционерное общество "БИЗНЕС-ЦЕНТР "АКВИЛОН", местонахождение: по Уставу: г.Санкт-Петербург; по ЕГРЮЛ: 194100, Санкт-Петербург, ул.Новолитовская, д.15, лит. А, оф. Д-662, ОГРН 1027801525950 от 24.07.2002

**- акция обыкновенная именная -
785 руб. 04 коп.
(в составе 100% пакета акций)**

Всю информацию и анализ данных, использованных для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим, за то, что обратились в нашу компанию.

С уважением,

генеральный директор
ООО "ФИНЭК-КОНСАЛТ-АУДИТ"



Иванова Надежда Сергеевна

13. Согласование результатов.

13.1. Описание процедуры согласования

Согласование результатов - это получение итоговой величины стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных подходов к оценке. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных методов, должно определяться обоснованным суждением оценщиков, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более методов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый метод взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки.

Существуют два базовых метода взвешивания:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

13.2. Обоснование выбора использованных весов.

Анализ возможности согласования результатов подходов:

В настоящем отчете были использованы следующие подходы к оценке:

| Подход: | Доходный | Сравнительный | Затратный |
|---|---------------|------------------|---------------|
| Результат определения стоимости собственного капитала общества, руб.: | 2 281 419 000 | не использовался | 4 172 481 000 |
| Расхождение между результатами: | 84,9% | | |

Результат доходного подхода расходится с результатами затратного. Как правило, согласование результатов считается возможным если они не отличаются друг от друга более чем на 30%. В данном случае наблюдается существенно большее расхождение.

При большем расхождении в качестве основного выбирается один из подходов с более достоверными результатами. По мнению оценщика в данном случае более достоверными являются результаты затратного подхода, т.к. отражают рыночную стоимость основных активов общества, в т.ч. недвижимости, стоимость которой была определена с использованием двух подходов к оценке.

Также следует учитывать, что минимальную стоимость бизнеса как раз отражает стоимость его чистых активов. Таким образом, результату затратного подхода оценщик присвоил вес 100%.

| Подход: | Результат подхода, руб.: | Вес: | Результат x Вес, руб.: |
|--------------------------------|--------------------------|------|------------------------|
| Доходный | 2 281 419 000 | 0 | 0 |
| Сравнительный | не использовался | 0 | 0 |
| Затратный | 4 172 481 000 | 1 | 4 172 481 000 |
| ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА, руб. | | | 4 172 481 000 |

Отклонение результатов доходного подхода от затратного может быть связано с отсутствием у оценщика полноты информации о денежных потоках эмитента или прочими нюансами, связанными с управлением обществом (например, неполное использование активов, стоимость которых определена в доходном подходе, в операционной деятельности общества). Также общество недавно (около

года назад) прошло процесс реорганизации путем присоединения к нему другого общества, соответственно, ретроспективные данные отчетности еще не полностью отражают влияние данного факта на деятельность общества. Также оценщик обладает неполной информацией о деятельности дочерних обществ, что также может вносить искажения в расчет.

Расчет стоимости 1 обыкновенной акции в составе 100% пакета.

Поскольку в составе уставного капитала у эмитента отсутствуют привилегированные акции, а все обыкновенные являются голосующими, то количество голосующих акций равно количеству обыкновенных.

Таким образом 100% объем уставного капитала в акциях на дату оценки составляет:

$$5\,315\,000 + 0 = 5\,315\,000 \text{ шт.},$$

Стоимость 1 обыкновенной акции в 100% пакете составит, соответственно, с учетом округления до копеек:

$$4\,172\,481\,000 \text{ руб.} / 5\,315\,000 \text{ шт. акций} = 785 \text{ руб. } 04 \text{ коп.}$$

Соответственно, стоимость составит за 1 акцию для:

- акция обыкновенная именная - 785 руб. 04 коп.

(в составе 100% пакета акций)

Поскольку в настоящем Отчете в соответствии с Заданием оценке подлежит акция в составе 100% пакета акций, то дополнительная корректировка в виде каких-либо скидок или премий не производится.

14. Декларация качества оценки (сертификат стоимости).

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем, что что:

- оценщики, выполнившие оценку объекта оценки и подготовившие данный отчет, является полномочными представителем юридического лица - исполнителя, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки схожих объектов;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщиков не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее predetermined стоимостью или стоимостью, определенной в пользу
- оценщик персонально произвел анализ всех факторов и характеристик, расчет стоимости оцениваемого объекта;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

Мы, нижеподписавшиеся, удостоверяем, что результат оценки признается действительным на дату оценки и что рыночная стоимость объекта оценки составляет на дату – **20.01.2020г.** составляет:

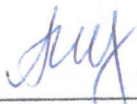
одна) обыкновенная именная акция в составе 100% пакета акций, номинальной стоимостью 0,04 руб., номер выдана 1-01-00029-D от 04.05.2008г. (дата исходной гос. регистрации 04.03.1994)

Объем 100% пакета: 5 315 000 шт. обыкновенных именных акций

Организация: Акционерное общество "БИЗНЕС-ЦЕНТР "ВИЛОН", местонахождение: по Уставу: г.Санкт-Петербург, по ЕГРЮЛ: 194100, Санкт-Петербург, ул.Новолитовская, д.15, лит. А, оф. Д-662, ОГРН 1027801525950 от 07.2002

- акция обыкновенная именная - 785 руб. 04 коп. (в составе 100% пакета акций)

оценщик



Шитиков Алексей Александрович

генеральный директор
ООО "ФИНЭК-КОНСАЛТ-АУДИТ"




Иванова Надежда Сергеевна