

Протокол № ЗК-ДВК-75/1
вскрытия конвертов
с Заявками на участие в запросе котировок цен
(ОАО «Курорты Северного Кавказа»)

г. Москва

28 августа 2012 г.

1. Наименование предмета запроса котировок: Заключение договора на оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости доли в уставном (складочном) капитале организации.

2. Заказчик: Открытое акционерное общество «Курорты Северного Кавказа» (далее - ОАО «Курорты Северного Кавказа», ИНН 2632100740).

3. На процедуре вскрытия конвертов присутствовали:
 Горчев Олег Сергеевич, Вязовой Валерий Валерьевич, Левин Дмитрий Борисович, Топорков Сергей Владимирович, Фурин Сергей Александрович, Канунников Денис Викторович, Голосов Дмитрий Александрович.

Кворум имеется, заседание Единой комиссии правомочно.

4. Процедура вскрытия конвертов с Заявками состоялась в 19:00 (мск) 28 августа 2012 года по адресу: Российская Федерация, 119034, г. Москва, ул. Пречистенка, д. 38.

5. Извещение о проведении запроса котировок цен было размещено на сайте <http://www.ncrc.ru> в сети Интернет в 10:00 (мск) 22 августа 2012 года № ЗК-ДВК-75.

6. Сведения о существенных условиях договора:

Предмет договора	Оказание услуг по проведению оценки рыночной стоимости доли в уставном (складочном) капитале организации.
Максимальная цена договора	Начальная (максимальная) стоимость выполнения оценочных работ составляет 0,1 % (Одна десятая процента) от стоимости чистых активов объекта оценки. Цена договора включает все расходы исполнителя на уплату сборов, налогов (помимо НДС) и иных обязательных платежей, и является окончательной. Договор заключается с ценой договора, не превышающей 423 729 (Четыреста двадцать три тысячи семьсот двадцать девять) рублей, без учета НДС.
Наименование, перечень оказываемых услуг	В соответствии с Техническим заданием (Приложение № 1) к настоящему протоколу.
Место оказания услуг	Российская Федерация, 119034, г. Москва, ул. Пречистенка, д. 38.
Условия оплаты	Расчет осуществляется в два этапа: - 50% стоимости работ оплачивается Заказчиком в качестве аванса в течение 3 (трех) банковских дней с момента выставления счета и подписания Договора;

	- 50% стоимости работ оплачивается Заказчиком в течение 3 (трех) банковских дней с момента подписания акта приема-передачи выполненных работ по Договору.
Срок оказания Услуг	30 календарных дней с момента предоставления Заказчиком всей необходимой информации.
Финансирование	Собственные средства ОАО «Курорты Северного Кавказа»

7. До окончания указанного в извещении о проведении запроса котировок цен срока подачи котировочных заявок 16:00 (мск) 28 августа 2012 года поступила 1 (Одна) котировочная заявка на бумажном носителе.

8. Сведения об участниках размещения заказа, подавших котировочные заявки:

Регистрационный номер заявки участника размещения заказа	Наименование участника размещения заказа	Адрес местонахождения участника
№ ВП-12-1187 от 28 августа 2012 года 10:20 (мск)	ООО «АФК-Аудит» (ИНН 7802169879)	194100, г. Санкт-Петербург, Лесной пр-кт, д.63, лит.А 8-812-326-20-06

9. Информация по процедуре вскрытия:

9.1 Вскрытие конверта с Заявкой на участие в запросе котировок цен, представленного **ООО «АФК-Аудит»**:

- Котировочная Заявка представлена **ООО «АФК-Аудит»**, почтовый адрес: 195027, г. Санкт-Петербург, пр. Шаумяна, д.10/1, литер А, ИНН 7802169879;
- конверт с Заявкой запакован;
- все листы Заявки прошиты;
- стоимость выполнения оценочных работ составляет 0,04 % (Четыре сотых процента) от стоимости чистых активов объекта оценки.

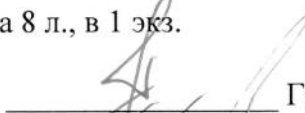
10. Настоящий протокол подлежит хранению в течение трех лет.

11. Настоящий протокол подлежит размещению на официальном сайте Заказчика <http://www.ncrc.ru> в сети Интернет.

Приложение:

1. Техническое задание – на 8 л., в 1 экз.

Председатель комиссии



Горчев Олег Сергеевич

Член комиссии



Вязовой Валерий Валерьевич

Член комиссии



Левин Дмитрий Борисович

Член комиссии



Топорков Сергей Владимирович

Член комиссии



Фурин Сергей Александрович

Член комиссии



Канунников Денис Викторович

Секретарь комиссии

Голосов Дмитрий Александрович

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

Приложение № 1
к договору на выполнение
услуг по оценке

ЗАДАНИЕ

на оказание услуг по оценке

Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
Вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, акции и т.п.):	Доли в уставном капитале
Предполагаемая цель использования результатов и отчета об оценке и связанные с этим ограничения:	Для использования в текущей деятельности Результаты оценки и отчет достоверны только в отношении указанных в нем целей использования.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта, в случае, если определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости	Причины не выявлены
Краткое описание объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью
Имущественные права на объект оценки, правообладатели и их реквизиты:	Определяется на основании заданий, выдаваемых Заказчиком Оценщику
Расчетное состояние объекта:	Текущее на дату оценки
Денежная единица для измерения стоимости:	Рубли
Дата оценки:	Определяется на основании заданий, выдаваемых Заказчиком Оценщику
Срок проведения оценки	30 рабочих дней
Тип отчетного документа о выполненной работе:	Полный отчет об оценке
Допущения и ограничения, на которых должна основываться	Юридическая экспертиза имущественных прав на объект оценки не проводится.

Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки
оценка:	
Количество экземпляров отчета, передаваемых Заказчику	2 экз.
Информация, предоставляемая Заказчиком:	<p>Уставные и учредительные документы, документы о государственной регистрации, допуски и лицензии, бухгалтерская отчетность, правоустанавливающие документы на объекты недвижимости</p> <p>Другая информация, необходимость в которой может возникнуть в ходе оценки и которая должна иметься у заказчика.</p>

Общие условия

Выполненная работа должна соответствовать требованиям следующих нормативных документов:

- Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 №256.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 №255.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3). Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.07 №254.

Требования к Отчету об оценке

Оценщик осуществляет оценку в соответствии с требованиями и условиями задания на оценку, являющегося неотъемлемой частью договора на проведение оценки. Задание на оценку долей участия, акций и паев (бизнеса) должно содержать следующую, дополнительную к указанной в пункте 17 федерального стандарта оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», информацию:

- величина оцениваемой доли участия в уставном (складочном) капитале;
- организационно-правовая форма юридического лица, стоимость уставного (складочного) капитала, полное и краткое наименование организации, основной государственный регистрационный номер (ОГРН), место фактического нахождения;
- структура уставного (складочного) капитала;
- имущественные права на объект оценки, ограничения и обременения указанных прав;
- перечень документов, представляемых заказчиком и/или иным уполномоченным лицом для проведения оценки, за исключением документов, потребность в которых возникла у оценщика в ходе проведения оценки.

Оценщик собирает и анализирует информацию о текущем состоянии и тенденциях социально-экономического развития страны и региона (регионов), в котором (которых)

юридическое лицо осуществляет свою деятельность, используемую в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки.

Оценщик исследует состояние и перспективы развития отрасли, в которой функционирует юридическое лицо, в том числе его положение в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки.

Оценщик собирает информацию, характеризующую деятельность юридического лица, в соответствии с целями оценки и видом определяемой стоимости объекта оценки:

а) Оценщик собирает информацию из различных источников в объеме, достаточном для однозначного толкования сущности бизнеса, который ведёт юридическое лицо, в том числе информацию об истории создания и развития организации, условиях функционирования, организационной структуре, руководящем составе, товарах, работах и/или услугах, деловых рисках.

б) Оценщик собирает информацию об объекте оценки, в том числе:

- финансовую, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации и статистику основных финансовых показателей за репрезентативный период; под репрезентативным периодом понимается период, на основе анализа которого возможно сделать достоверный вывод о характере будущего поведения бизнеса, осуществляемого юридическим лицом;

- прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы юридического лица, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки.

Оценщик анализирует финансовую (бухгалтерскую) отчетность юридического лица, и приводит обоснование необходимости введения и величины корректировок по нормализации отчетности.

В результате корректировок отчетность организации должна быть применима для использования в рамках применяемых оценщиком подходов.

Корректировки отчетности должны быть описаны и обоснованы в отчете об оценке.

Применяя каждый из подходов к оценке стоимости долей в уставном (складочном) капитале, оценщик вправе выбрать одну из последовательностей шагов по определению стоимости объекта оценки:

- определить стоимость бизнеса организации, определить стоимость 100% уставного (складочного) капитала, определить стоимость объекта оценки согласно заданию на оценку;

- определить стоимость 100% уставного (складочного) капитала, определить стоимость объекта оценки согласно заданию на оценку.

В рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных показателей деятельности юридического лица, учитывая следующие положения.

При применении доходного подхода оценщик вправе:

а) выбрать способ определения стоимости объекта оценки:

- через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчёте на вложения собственников или

- через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчёте на вложения всего множества инвесторов, связанных на дату проведения оценки с юридическим лицом, как через права собственности, так и через права требования по займам, и получить стоимость прав собственности путём вычитания из полученной стоимости организации величины займов юридического лица на дату проведения оценки;

- выбрать метод (модель) оценки, однозначно связывающий стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных показателей деятельности юридического лица; при этом используемый вид денежного

потока или иной показатель деятельности юридического лица должен быть обоснован на предмет связи со стоимостью объекта оценки;

- выбрать длину периода, на которую будет построен прогноз денежных потоков или иных показателей деятельности (периода прогнозирования), и на которую возможно обеспечить достоверность прогнозных показателей, с учётом того, что длина периода прогнозирования зависит от момента достижения юридическим лицом стабилизации результатов деятельности и возможности построения достоверного прогноза показателей деятельности юридического лица; под стабилизацией результатов понимается достижение устойчивых долгосрочных темпов изменения прогнозируемого денежного потока или иного показателя деятельности юридического лица;

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов доходного подхода оценщик должен действовать в соответствии с методологией оценки, в том числе:

- а) проанализировать ретроспективную информацию о деятельности организации в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных показателей деятельности юридического лица, задействованных в расчёте согласно выбранному методу оценки;

- б) определить ставку дисконтирования, соответствующую выбранному типу денежного потока или иному показателю деятельности юридического лица;

- в случае конечности периода прогнозирования – учесть стоимость, создаваемую в результате деятельности юридического лица по окончании периода прогнозирования;

- в) провести расчет стоимости 100% уставного (складочного) капитала юридического лица или доли в нём с учётом наличия на балансе юридического лица активов, не влияющих на будущие денежные потоки или иные показатели, выбранные в рамках применения доходного подхода, и рыночной стоимости соответствующих активов;

- г) провести расчёт стоимости объекта оценки.

В отчете должно содержаться описание метода (модели) оценки, выбранного в рамках применения доходного подхода, позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода объекту оценки, определяемому виду стоимости и цели оценки.

В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость долей в уставном (складочном) капитале на основе сопоставления характеристик деятельности и финансовых показателей юридических лиц, ведущих сопоставимый (аналогичный) с оцениваемым юридическим лицом бизнес (организаций – аналогов) и соответствующих характеристик и показателей оцениваемой организации.

Бизнесом, сопоставимым (аналогичным) с бизнесом оцениваемого юридического лица, следует считать сходный по основным экономическим характеристикам, относящийся к той же отрасли, что и бизнес оцениваемого юридического лица бизнес.

В качестве единиц сравнения при оценке стоимости долей в уставном (складочном) капитале используются мультипликаторы, каждый из которых представляет собой отношение стоимости 100% уставного (складочного) капитала или стоимости организации к показателю, характеризующему бизнес юридического лица.

- а) При использовании сравнительного подхода к оценке стоимости долей в уставном (складочном) капитале оценщик вправе для расчёта мультипликаторов использовать информацию о ценах сделок купли-продажи с долями в уставном (складочном) капитале организаций – аналогов, а также о рыночной стоимости объектов аналогов, определённой в отчётах об оценке.

- б) При определении стоимости организации с использованием сравнительного подхода оценщик должен произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

- рассмотреть положение организации в отрасли и составить список организаций–аналогов; в случае неиспользования организаций – аналогов, информация о

деятельности и стоимости долей которых существует, оценщик должен обосновать отказ от использования соответствующих организаций – аналогов;

- выбрать мультипликаторы, которые будут использованы для расчёта стоимости объекта оценки; в случае отказа от какого-либо мультипликатора, использование которого принято в оценочной практике при оценке организаций данной отрасли, оценщик должен обосновать соответствующий отказ;

- рассчитать значения мультипликаторов, выбрать элементы сравнения и провести корректировки значений мультипликаторов, которые будут использоваться в расчёте стоимости объекта оценки;

- при использовании более одного мультипликатора и более одной организации–аналога провести усреднение согласно одной из схем применения сравнительного подхода; обосновать выбранные веса;

- определить итоговую величину стоимости в рамках сравнительного подхода.

в) При выборе ценовых мультипликаторов оценщик должен учитывать:

- качественные и количественные характеристики объекта оценки и сопоставимых (аналогичных) организаций;

- актуальность рыночных данных;

- соответствие выбранных мультипликаторов целям оценки и отраслевым особенностям объекта оценки;

- сопоставимость условий функционирования оцениваемого бизнеса и аналогичных организаций.

г) В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода, позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и цели оценки.

При применении затратного подхода при оценке бизнеса оценщик учитывает следующие положения:

В рамках затратного подхода оценщик рассматривает стоимость организации с учетом затрат на замещение активов и обязательств оцениваемого бизнеса.

При определении стоимости организации затратным подходом оценщик вправе:

- определить стоимость организации на основании рыночной или иной стоимости активов и обязательств (метод стоимости чистых активов);

- определить стоимость организации как чистую выручку, получаемую после ликвидации активов организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с продажей имущества и прекращением бизнеса (метод ликвидационной стоимости).

При оценке долей участия, позволяющих или потенциально позволяющих оказывать влияние на управление активами с использованием методов затратного подхода, оценщик должен провести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- изучить состав активов и обязательств организации;

- провести анализ на предмет наличия неучтенных в балансе активов и обязательства и в случае их выявления – получить подтверждение у собственника и/или заказчика оценки, если это представляется возможным;

- выявить непроизводственные (избыточные) активы организации;

- рассчитать рыночную или иную стоимость активов и обязательств в соответствии с федеральными стандартами оценки, регулирующими оценку отдельных видов объектов оценки;

- при использовании метода ликвидационной стоимости – определить затраты на ликвидацию;

- рассчитать стоимость чистых активов в соответствии с принятой методологией расчета.

В рамках затратного подхода оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод(ы) оценки, основываясь на принципах обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. В отчете должно содержаться описание выбранного оценщиком метода/методов, позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода/методов объекту оценки, определяемому виду стоимости и цели оценки.

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных в оценке подходов оценщик должен установить необходимость внесения корректировок к стоимости, полученной в результате применения выбранного метода. Оценщик должен обосновать необходимость вносимых им корректировок, соответствие их целям оценки, виду определяемой стоимости и применяемому подходу (методу), их величину, а также все суждения и допущения, сделанные им при определении величины вносимых корректировок.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки, полученных при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

В случае существенного расхождения результатов оценки объекта оценки, полученных с применением различных подходов, оценщик должен привести в отчете об оценке анализ причин полученного расхождения.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результаты суждения и допущения должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

Для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки Заказчик (или по его поручению третье лицо) предоставляет Оценщику бумажные копии следующих документов:

- уставные и учредительные документы, документы о государственной регистрации;
- допуски и лицензии организации, являющиеся объектом оценки;
- правоустанавливающие документы на объекты недвижимости (при наличии);
- бухгалтерскую и статистическую отчетность по установленной форме;
- контрактную и иную коммерческую и финансовую документацию, которая потребуется оценщику для производства оценки
- любых других документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе содержащие описание существующих прав на объект оценки.

Указанные документы прилагаются к отчету об оценке.

Передача копий документов Оценщику от Заказчика (или от третьего лица) оформляется Актом приема-передачи документов, составленным по Форме, представленной в Приложении.

Копия Акта приема-передачи документов должна быть приложена к Отчету об оценке.

При изложении результатов исследования относительно стоимости объекта оценки в отчете оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- данные, приведенные в отчете, использованные или полученные в результате расчетов в отчете, должны быть подтверждены (принцип обоснованности);
- содержание отчета не должно вводить в заблуждение Заказчика и иных пользователей отчета, а также допускать неоднозначное толкование (принцип однозначности);
- состав и логика представленных в отчете описательных, расчетных материалов и описание алгоритма оценки должны позволить пользователю отчета,

имеющему образование в области оценочной деятельности в соответствии с требованиями действующего законодательства, полностью воспроизвести весь расчет и привести его к аналогичным качественным и количественным результатам (принцип проверяемости);

- в отчете должно содержаться более полное и детализированное обоснование тем данным, влияние которых на итоговый результат наиболее существенно (принцип существенности);

- отчет не должен содержать информацию, которая в дальнейшем не будет использоваться в отчете при определении промежуточных и итоговых результатов (принцип достаточности);

- в отчете должны содержаться необходимые расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость и достоверность сведений, указанных или полученных оценщиком в рамках подходов и методов, использованных при проведении оценки.

- для любой существенной расчетной величины в отчете должен быть показан алгоритм расчетов в табличной или иной форме.

Обязательно предоставление отчета в бумажном и электронном виде (в форматах Word и/или PDF).

В Приложении к отчету должны быть представлены:

- копии документов, переданных по акту приема-передачи документов (по перечню);

- иные документы, собранные Оценщиком, данные которых были использованы им при составлении отчета.

- при наличии ссылок на сайты, содержащих необходимую для расчетов информацию, распечатку страниц сайтов;

- ксерокопии страниц периодических изданий, содержащих необходимую для проведения расчетов информацию.

Отчет об оценке должен содержать следующую информацию

- задание на проведение оценки объектов оценки

- ограничения на использование результатов оценки;

- период использования результатов оценки.

- описание и анализ объектов оценки.

- анализ сегментов рынка, к которому может относиться объект оценки согласно законодательной разрешенности;

- описание применяемых методов оценки;

- расчёт рыночной стоимости объектов оценки;

- обобщение результатов оценки рыночной стоимости объекта оценки.

Сопроводительное письмо

Сопроводительное письмо официально представляет Отчет заказчику. Оно должно быть составлено в подобающем деловом стиле и быть настолько коротким, насколько это позволяет характер выполненной оценки. Сопроводительное письмо должно содержать следующие элементы:

- основание для проведения оценки (указать реквизиты договора на оценку и стороны),

- данные об оцениваемых объектах, включая их месторасположение и площади,

- состав оцениваемых прав (право пользования и/или владения на определенный срок) и вид оцениваемой стоимости,

- указание на источники получения информации,

- указание на то, что письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет сопровождаемый Отчет (указать номер отчета, дату составления отчета, количество страниц),

- дата оценки (дата определения стоимости),

- мнение оценщика относительно величины стоимости,

- ключевые особые допущения и предполагаемые условия, существенно определяющие получаемый результат (не более двух), если имеются,
- дата составления письма,
- подпись руководителя оценочной компании.

Сертификат оценки

Сертификат оценки является частью введения к Отчету, в котором оценщик удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно его профессиональным знаниям:

- изложенные в Отчете факты соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не зависит от каких-либо аспектов Отчета;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших Отчет, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета (если имеются исключения, следует перечислить каждое лицо, оказавшее содействие в подготовке отчета с указанием выполненных им работ);
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в редакции, действующей на дату составления Отчета), «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности» (утверждены Постановлением Правительства РФ № 519 от 06 июля 2001 г.), а также требованиями настоящего Технического задания;
- результат оценки признается действительным на дату оценки.

Сертификат оценки может содержать иные заявления оценщика, например заявление о соответствии выполненного Отчета международным стандартам либо стандартам саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик (в части, не противоречащей российскому законодательству).

Сертификат оценки должен сопровождаться заключением о величине стоимости (арендной ставки). Сертификат оценки должен быть подписан оценщиком.