

Отчет № 309/17

**об оценке одной обыкновенной акции
в составе 100% пакета АО «Хохолагротранс»**

**Заказчик
Цветиков Н.Т.**

**Исполнитель
ООО «ЭКСПЕРТ СЕРВИС ПЛЮС»**

**Дата оценки
01 апреля 2017 г.**

**Дата составления отчета
28 июля 2017 г.**

Воронеж

2017

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	5
I. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	7
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ	9
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
6.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	10
6.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	10
6.3. Результаты оценки, полученные с применением различных подходов к оценке.....	11
6.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	11
6.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	11
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
7.2. Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес.....	14
7.2.1. Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования АО «Хохолагротранс».....	14
7.2.2. Структура управления предприятия.....	15
7.3. Результаты производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период.....	15
7.4. Финансовая информация, включая годовую и промежуточную финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информация о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период.....	15
7.5. Прогнозные данные АО «Хохолагротранс», устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки.....	16
7.6. Структура уставного капитала АО «Хохолагротранс».....	16
7.7. Структура распределения уставного капитала АО «Хохолагротранс» на дату оценки между акционерами.....	17
7.8. Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев акций.....	17
7.9. Информация о распределении прибыли организации, ведущей бизнес, о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации за репрезентативный период.....	18
7.10. Описание основных средств предприятия.....	18
7.11. Резюме описания организации АО «Хохолагротранс».....	18
8. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	19
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
9.1. Особенности социально-экономического развития России.....	22
9.2. Анализ рынка акций.....	28
9.3. Анализ рынка недвижимости Воронежской области.....	34
9.3.1. Анализ производственно-складской недвижимости.....	34
9.3.2. Анализ рынка земельных участков.....	42
9.4. Анализ рынка грузового транспорта.....	46
10. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ АО «ХОХОЛАГРОТРАНС»	48
10.1. Общие положения.....	48
10.2. Анализ состава, структуры и динамики имущества.....	49
10.3. Анализ состава, структуры и динамики пассивов.....	53
10.4. Анализ платежеспособности и ликвидности.....	56
10.5. Анализ финансовой устойчивости.....	58
10.6. Анализ показателей деловой активности.....	59
10.7. Анализ финансовых результатов хозяйственной деятельности.....	60
10.8. Выводы.....	62
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	64



11.1. Элементы проведения оценки.....	64
11.2. Описание подхода и выбор методов оценки.....	64
11.2.1. Дисконтный подход.....	64
11.2.2. Закрытый рынок.....	65
11.2.3. Сравнительный подход.....	66
11.2.4. Выкупы.....	67
12. ВЫКРАТНЫЙ ПОДХОД.....	68
12.1. Системы активов и обязательства организации, ведущей бизнес	68
12.2. Выявление специализированных и неспециализированных активов организации, ведущей бизнес	69
12.3. Расчет скорректированной стоимости активов.....	69
12.3.1. Денежные средства.....	69
12.3.2. Дебиторская задолженность.....	70
12.3.3. Запасы.....	72
12.3.4. Налог на добавленную стоимость.....	72
12.3.5. Нематериальные активы.....	72
12.3.6. Основные средства.....	72
12.3.7. Прочие внеоборотные активы и отложенные налоговые активы.....	74
12.3.8. Финансовые вложения.....	74
12.3.9. Прочие оборотные активы	75
12.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств	75
12.4.1. Долгосрочные обязательства.....	75
12.4.2. Расчет краткосрочных обязательств	75
12.5. Расчет стоимости объекта оценки	76
13. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	77
14. УСТАНОВЛЕНИЕ И ОСНОВАНИЕ НЕОБХОДИМОСТИ ВНЕСЕНИЯ ПРЕМИИ (СКИДКИ) ЗА КОНТРОЛЬ И СКИДКИ НА НИЗКУЮ ЛИКВИДНОСТЬ.....	79
14.1. Определение премии (скидки) за контроль.....	79
14.2. Определение скидки на низкую ликвидность	80
14.3. Определение расчетной величины стоимости одной акции предприятия.....	80
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	81
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	82
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	84
Приложение 1. Оценка недвижимого и движимого имущества в составе основных средств АО «Хохолагротранс».....	85
Приложение 2. Исходные данные , предоставленные АО «Хохолагротранс» для проведения оценки.....	105
Приложение 3. Правоустанавливающая и техническая документация на объекты недвижимости и транспортные средства.....	327
Приложение 4. Материалы, подтверждающие актуальность и достоверность информации, используемой при проведении оценки.....	367
Приложение 5. Документы оценщика и исполнителя по договору на проведение оценки.....	376



ООО «ЭКСПЕРТ СЕРВИС ПЛЮС»

РФ, 394006 г. Воронеж, ул. Революции 1905 года, д. 82Н
(офисный центр ГЕРМЕС, 2 этаж)
8 (473) 260-41-04, 235-53-00; e-mail: ozenka@expservis.ru
Сайты: www.exp-servis.ru оценка-воронеж.рф

Цветикову Н.Т.

Уважаемый Николай Терентьевич!

В соответствии с Договором на проведение оценки №309/17 от 26.06.2017г. ООО «ЭКСПЕРТ СЕРВИС ПЛЮС» провело оценку одной обыкновенной именной акции в составе 100% пакета АО «Хохолагротранс» для целей требования о выкупе ценных бумаг АО «Хохолагротранс», согласно статье 84.8 ФЗ «Об акционерных обществах».

Отчет об оценке содержит все базовые положения оценки. В его составе представлено описание оцениваемого предприятия, проведен анализ его финансово-хозяйственной деятельности, указаны основные этапы расчета стоимости объекта оценки, отражено содержание примененных к оценке акций методов оценки и согласование полученных результатов, содержит описание процедуры оценки недвижимого имущества в составе основных средств предприятия. Приложения к Топку объединяют копии всей основной документации, которая использовалась для проведения оценки.

Настоящая оценка проведена по состоянию на 01 апреля 2017 г. Оценка акций проводилась с применением методов затратного подхода, а также была рассмотрена возможность применения методов доходного подхода. Обоснование применения подходов и методов оценки приводится непосредственно в составе Отчета. В составе оценки стоимости основных средств предприятия была рассмотрена возможность применения затратного и сравнительного подходов - обоснование применения того или иного подхода представлено в Отчете.

Наша компания не проводила, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку предоставленной Заказчиком информации и документации, используемой в настоящем Отчете. Инвентаризация основных средств и иных активов предприятия на дату оценки оценщиком не проводилась. Все сведения, предоставленные для оценки Администрацией АО «Хохолагротранс» в составе исходных данных, мы полагали достоверными.

Результаты анализа и обработки имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом принятых в составе настоящей оценки допущений, по состоянию на дату оценки итоговая величина рыночной стоимости одной обыкновенной именной акции в составе 100% пакета АО «Хохолагротранс» составит:

55,55 руб.

(пятьдесят пять рублей) 55 копеек.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. (с изменениями), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015 г. (ФСО №1, ФСО №2), ФСО №3 (ред. 06.12.2016), Федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №4), утвержден приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №326, а также Стандартами и правилами «Союза «Федерация специалистов оценщиков» (Протокол № 2 от «03» октября 2016 г).

Всю информацию, использованную для проведения оценки, Вы можете найти в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по использованной методике её проведения, мы обязательно на них ответим.

Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение нашего сотрудничества в будущем.

С уважением, директор

А.А. Токмаков

