



Утверждаю
Генеральный директор
ООО "ОЭК АБГ"



Курырева Н.Б.

ОТЧЕТ № 80-А

**об оценке рыночной стоимости одной акции в составе
100% пакета акций ПАО Племзавод "Заря",
находящегося по адресу: Вологодская область,
Грязовецкий р-н, д Слобода, Школьная ул, зд. 11а**

Том 1

Заказчик: ПАО Племзавод "Заря"
Исполнитель: ООО "ОЭК АБГ"
Дата оценки: 01 июля 2024 г.
Дата отчета: 21 октября 2024 г.

2024 год
г. Тверь



Оглавление

Том 1

1. Основные факты и выводы.....	4
2. Задание на оценку	5
3. Сведения о Заказчике и об Исполнителе	7
4. Применяемые стандарты и методические рекомендации	9
5. Основные предположения и ограничивающие условия.....	12
6. Описание объекта оценки.....	16
6.1. Перечень документов, используемых при подготовке Отчета и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	16
6.2. Сведения об имущественных правах.....	18
6.3. Описание ПАО Племзавод "Заря".....	18
7. Анализ рынка.....	22
7.1. Экономическая ситуация	22
7.2. Прогноз развития экономики Российской Федерации.....	28
7.3. Анализ рынка объекта оценки.....	31
8. Анализ финансового состояния ПАО Племзавод "Заря"	38
8.1. Анализ динамики и структуры статей баланса.....	39
8.2. Анализ уровня, динамики и структуры прибыли	45
8.3. Анализ финансовых коэффициентов	46
8.4. Основные выводы по анализу финансового состояния	55
9. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке	56
9.1. Доходный подход	57
9.2. Затратный подход	57
9.3. Сравнительный подход	58
9.4. Премия за контроль и скидка за неконтрольный характер.....	58
9.5. Скидка на недостаточную ликвидность	59
9.6. Обоснование выбора подходов и методов к оценке.....	61
10. Оценка	65
10.1. Метод дисконтированных денежных потоков.....	65
10.1.1. Выбор длительности прогнозного периода.....	66
10.1.2. Расчет чистой прибыли	66
10.1.3. Расчет денежных потоков	85
10.1.4. Обоснование ставки дисконтирования	87
10.1.5. Определение стоимости предприятия по доходному подходу	97
10.1.6. Внесение поправок	99
10.2. Метод накопления активов	100
10.2.1. Дебиторская задолженность	102
10.2.2. Товарно-материальные запасы	103
10.2.3. Основные средства	103
10.2.4. Незавершенное строительство.....	104
10.2.5. Долгосрочные финансовые вложения	104
10.2.6. Обязательства.....	105
10.2.7. Итоговый расчет	106
10.3. Согласование результатов оценки, полученных с применением различных подходов.....	107
Список использованной методической литературы	110
Рыночная информация, использованная при определении рыночной стоимости акций.....	114
Определение рыночной стоимости объектов недвижимости.....	141
1. Описание объектов недвижимости	141
1.1. Сведения об имущественных правах	141
1.2. Описание месторасположения	141



1.3.	Характеристика объектов недвижимости. Количественные и качественные характеристики.....	179
1.4.	Позиционирование объектов недвижимости	272
2.	Обзор рынка недвижимости Вологодской области	272
3.	Анализ наиболее эффективного использования	281
4.	Описание процесса оценки объектов недвижимости в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	281
4.1.	Описание подходов и методов определения рыночной стоимости недвижимости	282
4.2.	Описание подходов и методов определения рыночной стоимости земельного участка.....	283
4.3.	Обоснование выбора подходов и методов к оценке объектов недвижимости.....	285
5.	Расчет рыночной стоимости с применением сравнительного подхода.....	288
5.1.	Определение рыночной стоимости земельных участков	290
5.2.	Определение рыночной стоимости единых объектов недвижимости	340
6.	Расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода.....	381
7.	Согласование результатов	397
	Определение рыночной стоимости движимого имущества	400
1.	Описание объектов движимого имущества	400
1.1.	Сведения об имущественных правах	400
1.2.	Количественные и качественные характеристики.....	400
2.	Анализ рынка движимого имущества	445
3.	Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке движимого имущества.....	450
3.1.	Затратный подход к оценке.....	451
3.2.	Сравнительный подход к оценке.....	451
3.3.	Доходный подход к оценке	451
3.4.	Выбор подходов и методов к оценке движимого имущества.....	452
4.	Расчет рыночной стоимости движимого имущества	453
4.1.	Расчет рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом	453
4.2.	Расчет рыночной стоимости движимого имущества сравнительным подходом.....	552
4.3.	Расчет стоимости продуктивного скота (КРС) сравнительным подходом.....	587
5.	Согласование результатов оценки при оценке движимого имущества.....	655
	Копии документов, подтверждающих профессиональную квалификацию Оценщиков.....	676
 Том 2		
	Информация, использованная в расчетах рыночной стоимости объектов недвижимости.....	690
	Информация, использованная при оценке движимого имущества.....	935
	Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы (при их наличии).....	1070

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор № 14-2024/К от 07.06.2024 г., заключенный между ПАО Племзавод "Заря" (далее – Заказчик) и ООО "ОЭК АБГ" (далее – Исполнитель)
Дата и номер составления отчета	Отчет № 80-А от 21 октября 2024 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Одна акция в составе 100% пакета акций ПАО Племзавод "Заря", находящегося по адресу: Вологодская область, Грязовецкий р-н, д Слобода, Школьная ул, зд. 11а. Основным видом деятельности оцениваемой компании является разведение молочного крупного рогатого скота, производство сырого молока. Основные активы расположены на территории д.Слобода. Осуществляемая операционная деятельность прибыльна.
Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки)	01 июля 2024 г
Дата осмотра активов организации	Оценка проводилась по фотографиям Заказчика, сделанным в июле-сентябре 2024 года

Итоговая рыночная стоимость одной акции в составе 100% пакета акций ПАО Племзавод "Заря", находящегося по адресу: Вологодская область, Грязовецкий р-н, д Слобода, Школьная ул, зд. 11а по состоянию на 01 июля 2024 г, НДС не облагается¹, составляет:

52 (Пятьдесят два) рубля 47 копеек.

Ограничения и пределы применения итоговой стоимости:

- Ни Заказчик, ни Оценщик и Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования с Оценщиком и Исполнителем.
- Итоговая стоимость действительна лишь на дату определения стоимости и может применяться исключительно в соответствии с целью оценки и может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с оцениваемым имуществом, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с оцениваемым имуществом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (ст.12 ФЗ № 135 "Об оценочной деятельности").
- Приведенная в отчете стоимость достоверна лишь в рамках, указанных в Отчете основных предположений, ограничивающих условий и допущений, приведенных в соответствующих разделах отчета.

Оценщик I категории,
Кутырева Надежда Борисовна

Оценщик I категории,
Крылова Анна Анатольевна



¹ В соответствии с подпунктом 12 пункта 2 статьи 149 Главы 21 Налогового Кодекса РФ, "реализация (а также передача, выполнение) ... долей [акций] в уставном (складочном) капитале организаций..." НДС не облагается



2. Задание на оценку

Объект оценки, включая права на объект оценки, состав объекта оценки, характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей	Одна акция в составе 100% пакета акций ПАО Племзавод "Заря". Права на объект оценки: собственность, ограничения и обременения отсутствуют.					
	Вид акций	Обыкновенные				
	Номер и дата регистрации выпуска акций	Тип	Номинал	Кол-во, шт.	Дата регистрации	Регистрационный номер
		ОА	1 коп.	101 430 000	03.04.2000	1-01-02745-J
Общая информация, идентифицирующая объект оценки (сведения об Обществе)	Полное наименование Общества:	Публичное акционерное общество Племзавод "Заря"				
	Сокращенное наименование Общества:	ПАО Племзавод "Заря"				
	ИНН/КПП/ОГРН	ОГРН 1023501453128, ИНН/КПП 3509002623/ 350901001				
	Место нахождения Общества:	162017, Вологодская область, Грязовецкий р-н, д Слобода, Школьная ул, зд. 11а				
	Наименование регистрирующего органа:	Межрайонная инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 1 по Вологодской области				
	Основной вид деятельности	Разведение молочного крупного рогатого скота, производство сырого молока (ОКВЭД 01.41)				
	Уставный капитал	1 014 300 руб.				
	Полные характеристики объекта оценки приведены в представленных правоустанавливающих, финансовых и технических документах в отношении активов и обязательств Общества.					
Собственники объекта оценки	Акционеры Общества					
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Собственность					
Цель оценки	Требования о выкупе эмиссионных ценных бумаг ПАО Племзавод "Заря" согласно ст.84.8 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах"					
Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки)	01 июля 2024 г					
Вид стоимости, предпосылки стоимости, основания для установления предпосылок стоимости	Рыночная стоимость, предпосылки стоимости: – предполагается сделка с объектом оценки; – участниками сделки или пользователями объекта являются акционеры Общества; – предполагаемое использование объекта – оцениваемая компания является действующей и будет продолжать хозяйственную деятельность в обозримом будущем, использование активов оцениваемой компании - текущее; – характер сделки – в связи с выкупом ценных бумаг акционерного общества в соответствии со ст.84.8 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах"; – основания для установления предпосылок: ст.84.8 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ "Об акционерных обществах".					
Требования к проведению оценки	Оценка должна быть проведена в соответствии с требованиями: – Федерального Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" со всеми изменениями на дату оценки; – Федеральных стандартов оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ; – Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой					



	<p>организации оценщиков, в которой состоит Оценщик;</p> <p>– Заданием на оценку.</p>
Специальные допущения и иные допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки	<p>– Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Оцениваемые права на объект оценки считаются достоверным и достаточным для их рыночного оборота. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или ограничений.</p> <p>– Оценка проводится, исходя из того, что объект оценки и имущество, входящее в состав активов оцениваемой компании, на дату оценки не обременены какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.).</p>
Ограничения оценки	<p>– Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, в т.ч. фотоматериалов активов компании, а также информации, размещенной в открытых источниках информации. Информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, является надежной и достоверной. Оценщик освобождается от ответственности за достоверность информации, предоставленной Заказчиком, и не обязан проводить ее проверку;</p> <p>– При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их обнаружение;</p> <p>– Оценщик не проводит никаких измерений и технических экспертиз – все его мнения относительно состояния имущества формируются по результатам изучения представленных документов, сведений, полученных от Заказчика, и иной информации в открытых источниках.</p> <p>– Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации заказчиком, на основе которой проводилась оценка.</p> <p>– В силу значительного объема исходной технической документации для проведения оценки Заказчиком предоставляется консолидированная информация в отношении объектов недвижимости с указанием реквизитов соответствующих документов. Заказчик гарантирует наличие всей необходимой технической документации.</p>
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	<p>– Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика и Исполнителя (за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ);</p> <p>– Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам;</p> <p>– Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку;</p> <p>– Передаваемый Заказчику Отчет, также как и результаты, содержащиеся в нём, предназначены для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Исполнитель не несёт никакой ответственности перед третьими лицами за весь или любую часть Отчета.</p>
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и в форме электронного документа (копия)



Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не требуется
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Приложение № 2 к договору на проведение оценки № 14-2024/К от 07.06.2024 г.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Центральный Банк Российской Федерации, акционеры ПАО Племзавод "Заря"
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости указывается в виде конкретной округленной величины/числа в валюте Российской Федерации, без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные существенные допущения	<ul style="list-style-type: none">– Заказчик принимает на себя условие: заранее освободить, обезопасить Оценщика и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Заказчику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомерных действий Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.– Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.– Прочие допущения и ограничения, применяемые Оценщиком при проведении расчетов и написании Отчета, не должны противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

3. Сведения о Заказчике и об Исполнителе

Заказчик:	
Полное и сокращенное наименование	Публичное акционерное общество Племзавод "Заря" " (ПАО Племзавод "Заря")
Место нахождения:	162017, Вологодская область, Грязовецкий р-н, д Слобода, Школьная ул, зд. 11а
ОГРН, ИНН/КПП	ОГРН 1023501453128, ИНН/КПП 3509002623/ 350901001
Оценщики:	
Сведения об Оценщике – физическом лице, являющемся непосредственным исполнителем данной работы	Кутырева Надежда Борисовна
Местонахождение:	170012, г.Тверь, ул.Производственная, д.15
Телефон:	Тел. сот. 8-(903) 694-97-54
Адрес электронной почты:	KutyrevaNady@yandex.ru
Членство в саморегулируемой организации:	Действительный член Ассоциации "Русское общество оценщиков (до 22 июля 2020 года Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"), регистрационный № 004178, дата регистрации 01 апреля 2008 года.



	Свидетельство № 0001314 от 22.07.2020 г. Юридический адрес саморегулируемой организации: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:	№ 026935-3 от 03.08.2021 г., направление: оценка бизнеса; № 042609-3 от 02.08.2024 г., направление: оценка бизнеса; № 038093-1 от 07.06.2024 г., направление: оценка недвижимости
Сведения о страховании профессиональной ответственности оценщика:	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована: – на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей САО "РЕСО-Гарантия" (полис № 922/2434200977, период страхования: с 19 августа 2023 года по 18 августа 2024 года); – на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей САО "РЕСО-Гарантия" (полис № 922/2662911180, период страхования: с 19 августа 2024 года по 18 августа 2025 года); – на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей ОСАО "Ингострах" и ОАО "АльфаСтрахование" (полис № 433-121121/23/0325R/776/00001/23-004178 от 19 июня 2023 года, период страхования: с 01 июля 2023 года по 31 декабря 2024 года).
Объем выполняемой работы	Оценка акций, оценка недвижимости, формирование Отчета
Сведения об Оценщике – физическом лице, являющемся непосредственным исполнителем данной работы	Крылова Анна Анатольевна
Местонахождение:	г.Тверь, Волоколамский пр-т, д.11, пом.24
Телефон:	Тел. сот. +7 904 024 86 08
Адрес электронной почты:	krilova-anna@mail.ru
Членство в саморегулируемой организации:	Действительный член Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки" (НП "АРМО"), регистрационный № 1807, дата регистрации 21 мая 2010 года. Свидетельство № 2577-30 от 23.05.2010 г. Юридический адрес саморегулируемой организации: 107023, г. Москва, ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности:	№ 034585-2 от 18.11.2022 г., направление: оценка движимого имущества
Сведения о страховании профессиональной ответственности оценщика:	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей САО "РЕСО-Гарантия" (полис № 922/2622118805, период страхования: с 15 июня 2024 года по 14 июня 2025 года).
Объем выполняемой работы	Оценка движимого имущества (работа выполнялась по договору подряда № 14-2024/К-п от 07.06.2024 г.)
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщики заключили трудовой договор	
Полное и сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Оценочно-экспертная компания Аналитик Бизнес Групп" (ООО "ОЭК АБГ")
Местонахождение	170012, г. Тверь, ул.Производственная, д.15
ОГРН, ИНН, КПП	ОГРН 1206900009018, ИНН 6952319472, КПП 695201001
Сведения о страховании ответственности:	Деятельность ООО "ОЭК АБГ", связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Страховщик: СПАО "Ингосстрах", – период страхования: с 11 августа 2023 г. по 10 августа 2024 г., Договор обязательного страхования ответственности № 433-568-101646/23 от 11 августа 2023 г.;



	<p>– период страхования: с 11 августа 2024 г. по 10 августа 2025 г., Договор обязательного страхования ответственности № 433-568-121319/24 от 11 августа 2024 г.</p>
<p>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"</p>	<ul style="list-style-type: none">– Оценщики и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке;– Оценщики и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;– Оценщики и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщиков и Исполнителя;– размер оплаты Оценщикам и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
<p>Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке специалистах</p>	<p>Не привлекались</p>