



Утверждаю
Генеральный директор
ООО "ОЭК АБГ"



Кутырева Н.Б.

ОТЧЕТ № 56-А

**об оценке рыночной стоимости одной акции в составе 100%
пакета акций ПАО "ЧТ", находящегося по адресу:
г. Челябинск, Кожзаводская ул., д. 106 к. склады и
фабрикоуправление, офис 252**

Заказчик: Калинин Алексей Викторович

Исполнитель: ООО "ОЭК АБГ"

Дата оценки: 01 марта 2023 г.

Дата отчета: 18 марта 2023 г.

2023 год
г. Тверь

Оглавление

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
7. Анализ рынка	21
8. Анализ финансового состояния ПАО "ЧТ".....	26
8.1. Анализ динамики и структуры статей баланса.....	27
8.2. Анализ уровня, динамики и структуры прибыли.....	32
8.3. Анализ финансовых коэффициентов.....	33
9. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	42
9.1. Доходный подход.....	43
9.2. Затратный подход.....	43
9.3. Сравнительный подход.....	44
9.4. Премия за контроль и скидка за неконтрольный характер	44
9.5. Скидка на недостаточную ликвидность.....	45
9.6. Обоснование выбора подходов и методов к оценке	47
10. Оценка.....	52
10.1. Метод накопления активов.....	52
10.1.1. Дебиторская задолженность.....	53
10.1.2. Товарно-материальные запасы	54
10.1.3. Краткосрочные финансовые вложения	54
10.1.4. Основные средства.....	55
10.1.5. Долгосрочные финансовые вложения.....	56
10.1.6. Обязательства	57
10.1.7. Итоговый расчет.....	57
10.2. Согласование результатов оценки, полученных с применением различных подходов	58
Список использованной методической литературы.....	60
Рыночная информация, использованная при определении рыночной стоимости акций	63
Определение рыночной стоимости объектов недвижимости	77
1. Описание объектов недвижимости.....	77
1.1. Сведения об имущественных правах.....	77
1.2. Описание месторасположения	77
1.3. Характеристика объектов недвижимости. Количественные и качественные характеристики.....	82
1.4. Позиционирование объектов недвижимости.....	94
2. Обзор рынка коммерческой недвижимости г.Челябинска	95
3. Анализ наиболее эффективного использования.....	102
4. Методология расчета. Описание процесса оценки объектов недвижимости в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	102
4.1. Описание подходов и методов определения рыночной стоимости недвижимости	103
4.2. Описание подходов и методов определения рыночной стоимости земельного участка.....	104
4.3. Обоснование выбора подходов и методов к оценке объектов недвижимости.....	106



5. Расчет рыночной стоимости с применением сравнительного подхода.....	108
5.1. Определение рыночной стоимости земельного участка.....	109
5.2. Определение рыночной стоимости единых объектов недвижимости.....	118
6. Расчет рыночной стоимости с применением доходного подхода.....	127
7. Расчет рыночной стоимости с применением затратного подхода	147
8. Согласование результатов.....	157
9. Рыночная информация, использованная в расчетах рыночной стоимости объектов недвижимости	160
Определение рыночной стоимости движимого имущества	189
1. Описание объектов движимого имущества	189
1.1. Сведения об имущественных правах.....	189
1.2. Количественные и качественные характеристики	189
2. Анализ рынка движимого имущества.....	194
3. Методология расчета. Описание процесса оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке движимого имущества	196
3.1. Затратный подход к оценке	197
3.2. Сравнительный подход к оценке	197
3.3. Доходный подход к оценке	197
3.4. Выбор подходов и методов к оценке движимого имущества.....	198
4. Расчет рыночной стоимости движимого имущества	199
5. Согласование результатов оценки при оценке движимого имущества.....	222
Копии документов, подтверждающих профессиональную квалификацию Оценщиков.....	228
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).....	262

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки:	Договор № 7-2023/К от 20.02.2023 г., заключенный между ПАО "ЧТ" (далее – Заказчик) и ООО "ОЭК АБГ" (далее – Исполнитель)
Дата и номер составления отчета	Отчет № 56-А от 18 марта 2023 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Одна акция в составе 100% пакета акций ПАО "ЧТ", находящегося по адресу: г.Челябинск, Кожзаводская ул., д. 106 к. склады и фабрикоуправление, офис 252. Основным видом деятельности оцениваемой компании является аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом. Основные активы организации расположены на территории г.Челябинска. Осуществляемая деятельность прибыльная.
Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки)	01 марта 2023 г
Дата осмотра активов организации	20 февраля 2023 года (фотографии представлены Заказчиком)

Итоговая рыночная стоимость одной акции в составе 100% пакета акций ПАО "ЧТ", находящегося по адресу: г.Челябинск, Кожзаводская ул., д. 106 к. склады и фабрикоуправление, офис 252 по состоянию на 01 марта 2023 г, НДС не облагается¹, составляет:

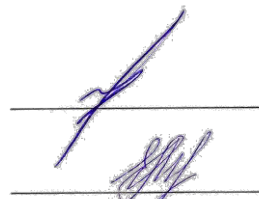
24 (Двадцать четыре) рубля 73 копейки.

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 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,
Морозова Елена Валерьевна



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 "ЧТ".						
	Права на объект оценки: собственность, ограничения и обременения отсутствуют.						
	Вид акций		Обыкновенные				
Номер и дата регистрации выпуска акций	Тип	Вы-пуск	Номи-нал	Кол-во, шт.	Дата регист-рации	Регистра-ционный номер	
	ОА	1,2	0,5 руб.	3 793 130	30.07.2007 (15.09.2022 объединение выпусков)	1-02-45472-D	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки (сведения об Обществе)	Полное наименование Общества:	Публичное акционерное общество "Челябинский трикотаж"					
	Сокращенное наименование Общества:	ПАО "ЧТ"					
	ИНН/КПП/ОГРН	ОГРН 1027402328337, ИНН/КПП 7447008002 / 744701001					
	Место нахождения Общества:	454084, Челябинская область, г.Челябинск, Кожзаводская ул., д. 106 к. склады и фабрикоуправление, офис 252					
	Наименование регистрирующего органа:	Инспекция МНС России по Калининскому району г.Челябинска					
	Основной вид деятельности	Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом (68.20.2)					
	Уставный капитал	1 896 565 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	Для выкупа у миноритарных акционеров согласно ст.84.7 ФЗ "Об акционерных обществах.						
Дата определения стоимости (дата проведения оценки, дата оценки)	01 марта 2023 г						
Вид стоимости, предпосылки стоимости, Основания для установления предпосылок стоимости	<p>Рыночная стоимость, предпосылки стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> – предполагается сделка с объектом оценки; – участники сделки или пользователи 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 лицом, которое приобрело более 95% акций публичного общества. – основания для установления предпосылок: ст.84.7 ФЗ "Об акционерных обществах" 						
Требования к проведению оценки	<p>Оценка должна быть проведена в соответствии с требованиями:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Федерального Закона РФ от 29.07.1998 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" со всеми изменениями на дату оценки; 						

	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральных стандартов оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ; – Стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, в которой состоит Оценщик; – Заданием на оценку.
Специальные допущения и иные допущения в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> – 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. – Оценка проводится, исходя из того, что объект оценки на дату оценки не обременен какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.).
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none"> – Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком оценки, Собственником оцениваемого имущества, в т.ч. фотоматериалов активов компании, а также лично собранной 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; – 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 необнаружение; – Оценщик не проводит никаких измерений и технических экспертиз – все его мнения относительно состояния имущества формируются по результатам изучения представленных документов и сведений, полученных от Заказчика. – 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. – При несогласованности данных по качественным характеристикам активов оцениваемой компании в представленных технических паспортах и результатов осмотра за основу берутся данные проведенного осмотра. – При несогласованности данных по количественным характеристикам активов оцениваемой компании в представленных документах за основу берутся наиболее актуальные данные по количественным характеристикам объекта оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика и Исполнителя (за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ)
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 № 7-2023/К от 20.02.2023 г.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Центральный Банк Российской Федерации, акционеры оцениваемой компании
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"> – Договор на проведение оценки заключен не с собственником оцениваемого имущества. Действующее законодательство в области оценочной деятельности не содержит ограничений в части необходимости заключения договора на оценку только с собственником оцениваемого имущества. Заказчик обязуется уладить взаимоотношения с собственником объекта оценки. – 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:	
Фамилия, имя, отчество	Калин Алексей Викторович
Адрес регистрации:	г.Челябинск, ул.Лесопарковая, д.5, кв.313
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 № 020886-1 от 11.06.2021 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 № 922/2231596740, период страхования: с 19 августа 2022 года по 18 августа 2023 года); – на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей ОСаО "Ингострах" и ОАО "АльфаСтрахование" (полис № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-004178 от 10 декабря 2021 года, период страхования: с 01 января 2022 года по 30 июня 2023 года).
Объем выполняемой работы	Оценка акций, оценка недвижимости, формирование Отчета
Сведения об Оценщике – физическом лице, являющемся непосредственным исполнителем данной работы	Морозова Елена Валерьевна
Местонахождение:	170100, г. Тверь, ул. Симеоновская, д. 54, кв.7
Телефон:	Тел. сот. +7 919 065 10 95
Адрес электронной почты:	buro-morozova@yandex.ru
Членство в саморегулируемой организации:	Действительный член Ассоциации "Русское общество оценщиков (до 22 июля 2020 года Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"), регистрационный № 001707, дата регистрации 04 декабря 2007 года. Свидетельство № 0000641 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:	№ 021097-2 от 11.06.2021 г., направление: оценка движимого имущества
Сведения о страховании профессиональной ответственности оценщика:	Деятельность, связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована: – Договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-568-096843/22 от 01.10.2022 г., сроком действия с 01 октября 2022 г. по 30 сентября 2023 г.; на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей). Страховщик: СПАО "Ингосстрах"; – Договор (страховой полис) обязательного страхования ответственности оценщика № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-001707 от 10 декабря 2021 года, сроком действия с 01.01.2021 г. по 30.06.2023 г., на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей. Страховщики: СПАО "Ингострах" и АО "АльфаСтрахование"
Объем выполняемой работы	Оценка движимого имущества
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 2022 г. по 10 августа 2023 г., Договор обязательного страхования ответственности № 433-



<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>	<p>568-077602/22 от 11 августа 2022 г.</p> <ul style="list-style-type: none">– Оценщик 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;– Оценщик 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;– Оценщик 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 Оценщика и Исполнителя;– размер оплаты Оценщику 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>