

**НП «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»**

**г. Москва, Космонавтов д.18 кор.2**

(495) 507-78-54, 951-24-69, т/ф 951-90-16  
**почтовый адрес:** 115184 г. Москва а/я 10 «АРМО»  
e-mail: armorf@armorf.ru

**ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ № 20 от 27 мая 2008 г.**

*на отчет № 006933-1501/2007*

**Об оценке рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции ОАО «Коноковский элеватор» исходя из полного контроля над деятельностью Общества в составе 100% пакета акций**

<b>Заказчик экспертизы:</b>	Компания с ограниченной ответственностью «САН СОРЕНТО ИНВЕСТМЕНТС ЛИМИТЕД» Юридический адрес: Республика Кипр, Лимассол, Крисанту Милона Стрит, 3
<b>Цель экспертизы:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Установление соответствия Отчета требованиям законодательства.</li><li>• Установление достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.</li></ul>
<b>Срок выполнения работы</b>	С 12 мая 2008г. по 27 мая 2008 г.
<b>Вид экспертизы:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Экспертиза отчета об оценке на предмет его соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности и проверки достоверности величины стоимости.</li></ul>

**ИДЕНТИФИЦИРУЮЩИЕ ДАННЫЕ ПО ПРОВЕРЯЕМОМУ ОТЧЕТУ**

<b>Объект оценки:</b>	Одна обыкновенная бездокументарная именная акция ОАО «КОНОКОВСКИЙ ЭЛЕВАТОР» исходя из полного контроля над деятельностью Общества в составе 100% пакета акций.
<b>Данные по эмитенту ценных бумаг:</b>	Полное наименование общества – ОАО «КОНОКОВСКИЙ ЭЛЕВАТОР». Местонахождение общества: Россия, 352464, Краснодарский край, Успенский район, с. Коноково, ул. Привокзальная 2. Величина уставного капитала: 15 186 руб. Количество обыкновенных акций: 5 062 шт., номинальная стоимость одной обыкновенной акции: 3 руб.
<b>Имущественные права Правообладатель</b>	Право собственности Владельцы более 5% акций компании: Акционеры юридические лица – 92,83%; Акционеры физические лица – 7,17%
<b>Оценщик:</b>	Государственное унитарное предприятие Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация»
<b>Место нахождения оценщика</b>	Адрес местонахождения Оценщика: 350049, г.Краснодар, ул. Гагарина, 135/1 Тел. (861)226-44-40
<b>Специалисты оценщики, подписавшие Отчет (документы, подтверждающие профессиональную подготовку, членство в</b>	-Начальник отдела оценки ГУП КК «Крайтехинвентаризация» Кузнецова М.В. Профессиональное образование в области оценки (Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности ПП №686262 от 31.03.2004); -Специалист-оценщик Куклич Д.В. Профессиональное образование в области оценки (Диплом о профессиональной переподготовке в области оценочной

<b>профессиональных организациях):</b>	деятельности ПП №686263 от 31.03.2004).
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Дополнительное соглашение №2 к договору № 1501 от 03 октября 2007 года
<b>Дата определения стоимости объекта оценки:</b>	21 декабря 2007г.
<b>Дата составления отчета:</b>	29 декабря 2007г.
<b>Цель проведения оценки:</b>	Определение рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции ОАО «Коноковский элеватор» исходя из полного контроля над деятельностью Общества в составе 100% пакета акций, по состоянию на 21.12.07 г.
<b>Задачи (назначение) оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы для заключения Договора купли-продажи объекта оценки.
<b>Данные о страховании</b>	Гражданская ответственность профессиональной деятельности оценщика застрахована: Страховщик - ОАО «Военно-страховая компания», согласно страховому полису № 0709038001061-D0001. Период страхования – 11.07.2007 - 31.12.2007 г.
<b>Данные о лицензии</b>	Лицензия на осуществление оценочной деятельности № 006933 от 24.07.2003 года. Выдана Министерством имущественных отношений РФ со сроком действия до 24.07.2008 года.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Итоговая величина рыночной стоимости:</b>	Рыночная стоимость 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции ОАО «Коноковский элеватор» исходя из полного контроля над деятельностью Общества в составе 100% пакета акций, по состоянию на 21.12.2007 составляет: 9 904 (Девять тысяч девятьсот четыре) рубля.

#### **Методы контроля:**

При экспертизе представленного Отчета были применены следующие методы контроля:

- проверка соблюдения оценщиком при проведении оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности по содержанию отчета об оценке;
- проверка соблюдения оценщиком при проведении оценки требований соответствующего договора об оценке;
- проверка достаточности используемой в процессе оценки информации;
- проверка достоверности используемой в процессе оценки информации;
- проверка обоснованности использования или отказа от использования подходов к оценке;
- проверка обоснованности сделанных в процессе оценки допущений;

*Материалы, использовавшиеся при производстве экспертизы:*

#### **ОТЧЕТ № 006933-1501/2007**

*Об оценке рыночной стоимости 1 (одной) обыкновенной именной бездокументарной акции ОАО «Коноковский элеватор» исходя из полного контроля над деятельностью Общества в составе 100% пакета акций. Заверенная копия договора №1501/2007 от 03 октября 2007 г.*

*Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции федеральных законов от 21.12.01 №178-ФЗ, от 21.03.02 №31-ФЗ, от 14.11.02 №143-ФЗ, от 10.01.03 №15-ФЗ, от 27.02.03 №29-ФЗ, от 22.308.04 №122-ФЗ, от 05.01.06 №7-ФЗ, ль 27.07.06 №157-ФЗ, от 05.02.07 №13-ФЗ).*

*«Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 06.07.2001 г. № 519.*

*Приказ Минэкономразвития РФ от 29 сентября 2006 г. N 303  
"Об утверждении положения о порядке проведения экспертизы отчета об оценке ценных бумаг, требованиях и порядке выбора саморегулируемой организации оценщиков, осуществляющей проведение экспертизы"*

**Оценка выполнена в соответствии с требованиями Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», утверждённых Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 июля 2001 года №519 и Приказа Минэкономразвития №303 от 29 сентября 2006.**

*Итоговая величина рыночной стоимости может быть признана достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.*

Исполнительный директор НП \_\_\_\_\_/Е.В. Петровская/  
«АРМО»  
Председатель экспертного совета \_\_\_\_\_/В.М. Рутгайзер/  
Эксперт: \_\_\_\_\_/Д.В. Сафонов/

Установление соответствия Отчета представленного на экспертизу требованиям действующего законодательства РФ к содержанию отчета об оценке, а также требованиям использованных Оценщиком стандартов оценки.

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в Отчете
<i>Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98</i>		
1	Дата проведения оценки объекта оценки.	Да
2	Используемые стандарты оценки.	Да
3	Цели и задачи проведения оценки объекта оценки.	Да
4	Дата составления и порядковый номер отчета.	Да
5	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.	Да
6	Место нахождения оценщика и сведения о выданной ему лицензии на осуществление оценочной деятельности по данному виду имущества.	Да
7	Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - реквизиты юридического лица и балансовая стоимость данного объекта оценки.	Да
8	Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки, обоснование их использования при проведении оценки данного объекта оценки.	Да
9	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.	Да
10	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.	Да
11	Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата.	Да
12	Дата определения стоимости объекта оценки.	Да
13	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	Да
14	Отчет пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью.	Да
15	Подпись оценщика – индивидуального предпринимателя или работника юридического лица, осуществившего оценку объекта оценки, и его руководителя.	Да
16	Иные сведения, существенно важные для полноты отражения примененного оценщиком метода расчета конкретного объекта оценки	Да
17	Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки	Да
18	Критерии установления оценки объекта оценки и причины отступления от возможности определения рыночной стоимости объекта оценки (в случае если при проведении оценки объекта оценки определяется не рыночная стоимость, а иные виды стоимости)	Не требуется
19	Выполнено ли требование ст. 11 Закона о том, что Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение	Да
<i>«Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности»</i>		
1	Наличие договора об оценке объекта оценки	Да
2	Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки	Да
3	Анализ рынка, к которому относится объект оценки, его истории, текущей конъюнктуры и тенденций	Да
4	Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов	Да
5	Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Да
6	Определение аналогов объекта оценки и обоснование их выбора	Да
7	Осуществление необходимых расчетов того или иного вида стоимости объекта оценки с учетом полученных количественных и качественных характеристик объекта оценки, результатов анализа рынка, к которому относится объект оценки, а также обстоятельств, уменьшающих вероятность получения доходов от объекта оценки в будущем (рисков), и другой информации	Да
8	Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке, а также определение в рамках каждого из подходов конкретных методов оценки	Да
9	Выражение итоговой величины стоимости объекта оценки в рублях в виде единой величины (если в договоре об оценке не предусмотрено иное).	Да

№ п/п	Содержание требований законодательства	Выполнение требований в Отчете
<i>Приказ Минэкономразвития №303 от 29.09.06</i>		
1	Дата проведения оценки объекта оценки.	Да
2	Цели и задачи проведения оценки объекта оценки.	Да
3	Дата составления и порядковый номер отчета.	Да
4	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.	Да
5	Место нахождения оценщика и наличие у него основания для осуществления оценочной деятельности.	Да
6	Точное описание объекта оценки.	Да
7	Информация об использованных стандартах оценки.	Да
8	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.	Да
9	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	Да
10	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.	Да
11	Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата.	Да
12	Дата определения стоимости объекта оценки.	Да

Качественный анализ разделов Отчета			
<i>№ п/п</i>	<i>Наименование раздела</i>	<i>Наличие</i>	Качественный анализ разделов (применяемые методы, полнота изложения, правильность методологии (формул), корректность расчетов)
	<i>Экспертное заключение</i>	+	Приведены общие сведения и итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки.
1.	<i>Общие сведения</i>	+	Содержание раздела не противоречит существующим стандартам.
	<i>Основание для проведения оценки</i>	+	Приведены данные договора на оценку, а так же информация об оценщике (реквизиты, сведения о лицензии и о страховании гражданской ответственности).
	<i>Цель и объект оценки</i>	+	Указан Объект и цель оценки.
	<i>Дата определения стоимости</i>	+	Указана дата определения стоимости.
	<i>Период проведения оценки</i>	+	Указан период проведения оценки.
	<i>Задачи оценки</i>	+	Описание задач оценки не противоречит существующим стандартам.
	<i>Используемые термины и определения</i>	+	Описаны используемые в отчете термины и определения.
2.	<i>Макроэкономический обзор</i>	+	Обзор приведен в достаточном объеме.
3.	<i>Обзор сельскохозяйственной отрасли</i>	+	Обзор приведен в достаточном объеме.
4.	<i>Описание и краткая характеристика ОАО «Коноковский элеватор»</i>	+	Описание приведено в достаточном объеме.
	<i>Общие сведения об обществе</i>	+	Приведена информация о месте нахождения и реквизитах оцениваемого общества.
	<i>Уставный капитал и акции Общества</i>	+	Приведена укрупненная структура акционерного капитала.
	<i>Органы управления и персонал Общества</i>	+	Приведена информация о руководителе и среднесписочной численности работников.
	<i>Основная хозяйственная деятельность общества</i>	+	Описана основная деятельность предприятия.
	<i>Риски, связанные с деятельностью общества</i>	+	Риски описаны достаточно полно.
5.	<i>Анализ финансового состояния ОАО «Коноковский элеватор»</i>	+	Анализ финансового состояния приведен в достаточном объеме.
	<i>Определение, методы и приемы финансового анализа</i>	+	Описание в достаточном объеме.
	<i>Экспресс-анализ финансового состояния</i>	+	Проведен в достаточном объеме.
6.	<i>Основные подходы при определении рыночной стоимости предприятия (бизнеса)</i>	+	Основные подходы при определении рыночной стоимости предприятия (бизнеса) описаны в достаточном объеме.
7.	<i>Оценка бизнеса ОАО «Коноковский элеватор» затратным подходом</i>	+	Значение стоимости объекта оценки, рассчитанное с использованием затратного подхода может быть признано достоверным и обоснованным.

	<i>Особенности применения методов затратного подхода к оценке предприятия</i>	+	Применение методов затратного подхода к оценке предприятия описано в достаточном объеме.
	<i>Анализ и оценка рыночной стоимости отдельных статей активов и пассивов предприятия</i>	+	Стоимость незавершенного строительства обоснованно принята равной балансовой. Рассчитана рыночная стоимость основных фондов. Величина долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений обоснованно принята равной балансовой стоимости. Величина дебиторской задолженности обоснованно принята равной балансовой.
	<i>Оценка рыночной стоимости предприятия методом чистых активов</i>	+	Определена стоимость объекта оценки с использованием затратного подхода.
8.	<i>Оценка бизнеса ОАО «Коноковский элеватор» доходным подходом</i>	+	Значение стоимости объекта оценки, рассчитанное с использованием доходного подхода может быть признано достоверным и обоснованным.
	<i>Метод дисконтирования будущих доходов</i>	+	Описание метода дисконтирования будущих доходов приведено в достаточном объеме.
	<i>Выбор длительности прогнозного периода</i>	+	Длительность прогнозного периода обоснованно выбрана равной 5 годам.
	<i>Расчет ставки дисконтирования</i>	+	Подробно описан расчет ставки дисконтирования.
	<i>Прогнозирование финансовых показателей</i>	+	Построен прогноз финансовых показателей.
	<i>Оценка стоимости денежных потоков прогнозного и постпрогнозного периода</i>	+	Описание процедуры дисконтирования приведено в достаточном объеме. Дисконтирование обоснованно принимается с середины периода.
	<i>Итоговый расчет рыночной стоимости доходным подходом</i>	+	Приведен перечень и стоимость непрофильных активов. Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки полученное с использованием доходного подхода может быть признано достоверным и обоснованным.
9.	<i>Оценка бизнеса ОАО «Коноковский элеватор» сравнительным подходом</i>	+	Значение стоимости объекта оценки, рассчитанное с использованием сравнительного подхода может быть признано достоверным и обоснованным.
	<i>Особенности применения методов сравнительного подхода к оценке предприятий</i>	+	В достаточном объеме описаны методы сравнительного подхода.
	<i>Метод сделок</i>	+	Описан расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сделок.
10.	<i>Согласовании результатов оценки, полученных различными подходами, и определение рыночной стоимости акций ОАО «Коноковский элеватор»</i>	+	Обоснованы веса присвоенные подходам.
11.	<i>Условия, допущения и сертификация</i>	+	Условия и допущения не противоречат существующим

			стандартам.
	<i>Заключение</i>	+	С учетом вышесказанного рыночная стоимость одной бездокументарной именной акции ОАО «Коноковский элеватор» равная 9 904 (Девять тысяч девятьсот четыре) рубля может быть признана достоверной и обоснованной.
	<i>Список использованной литературы при составлении отчета</i>	+	Приведен в достаточном объеме.

**Исполнительный директор НП «АРМО»**

**Петровская Е.В.**

**Председатель экспертного совета**

**Рутгайзер В.М.**

**Эксперт**

**Сафонов Д.В.**

