

# 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 № 28 от 07 июля 2008 г.**

*на отчет № 26-052008О*

*об оценке рыночной стоимости одной обыкновенной акции ОАО «Лафарж Цемент»  
и одной привилегированной акций ОАО «Лафарж Цемент»*

<b>Заказчик экспертизы:</b>	Лафарж Восток САС Место нахождения: Рю де Бель Фей, 61, а/я 40-75782 Париж СЕДЕКС 16, Франция
<b>Цель экспертизы:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Установление соответствия Отчета требованиям законодательства и стандартов оценки.</li><li>• Установление достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.</li></ul>
<b>Срок выполнения работы</b>	С 17 июня 2008г. по 07 июля 2008г.
<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 акция ОАО «Лафарж Цемент» Номинальная стоимость обыкновенной именной акции: 1,00 рубль. Одна привилегированная акция ОАО «Лафарж Цемент» Номинальная стоимость привилегированной именной акции: 1,00 рубль.
<b>Данные по эмитенту ценных бумаг:</b>	Полное фирменное наименование – Открытое акционерное общество «Лафарж Цемент»; Сокращенное наименование – ОАО «Лафарж Цемент»; Юридический адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 11, корпус 2 Общее количество обыкновенных именных акций 456 724 шт. Общее количество привилегированных именных акций 9 756 шт. Величина Уставного капитала 466 480 руб.
<b>Имущественные права: Правообладатель:</b>	Право собственности Упрощенное акционерное общество «Лафарж Восток» (Societe par actions simplifiee — Lafarge Vostok) – 94,35% доли в Уставном капитале
<b>Оценщик:</b>	ЗАО «Бейкер Тилли Россия» ОГРН 1037700163093 от 07.02.2003 г.
<b>Место нахождения оценщика</b>	Фактический адрес: 129085, г. Москва, проспект Мира, д.95, эт 3, комн. 13
<b>Специалисты оценщики, подписавшие Отчет (документы, подтверждающие профессиональную подготовку, членство в</b>	<b>Оценщики:</b> <i>Аканов Алексей Александрович</i> Профессиональное образование в области оценки: - Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 064759, 02 ноября 2001г. - Свидетельство о повышении квалификации рег. № 19-5С, 07 февраля 2005г.; - Свидетельство о повышении квалификации рег. № 6528, 05 февраля 2008г.;

**профессиональных организациях):**

- Член НП «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки», Рег. № 850 от 27.12.2007 г.
- Полис страхования ответственности оценщиков в ОСАО «Ингосстрах» № 433-042016/07 срок действия с 01.01.08 г. по 31.12.08 г.

Стаж работы в оценочной деятельности с 2001 года

***Козырева Наталья Владимировна***

Профессиональное образование в области оценки:

- Свидетельство о повышении квалификации рег. № 502, 24 июня 2005 года
- Член НП «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки», Рег. № 821 от 25.12.2007 г.
- Полис страхования ответственности оценщиков в ОСАО «Ингосстрах» № 433-039867/07 срок действия с 01.01.08 г. по 31.12.08 г.

Стаж работы в оценочной деятельности с 2002 года

**Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:** Договор № 26-05/2008О от 26 мая 2008 г.;  
Дополнительное соглашение к указанному договору от 19.06.2008 г.

**Дата проведения оценки:** 01 апреля 2008 г.

**Дата составления отчета:** 20 июня 2008 г.

**Цель и задачи оценки:** Определение рыночной стоимости имущественных прав на Объект оценки. Результат оценки предполагается использовать для выкупа у акционеров в результате добровольного предложения о приобретении всех ценных бумаг в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 г. №208-ФЗ «Об акционерных обществах»

**Вид определяемой стоимости:** Рыночная стоимость

**Итоговая величина рыночной стоимости:** Рыночная стоимость одной обыкновенной акции ОАО «Лафарж Цемент», по состоянию на 01.04.2008г, составила: 57604 рубля;  
Рыночная стоимость одной привилегированной акции ОАО «Лафарж Цемент», по состоянию на 01.04.2008г, составила: 53608 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 договора на оценку и 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 № 26-05/2008О об оценке рыночной стоимости одной обыкновенной и одной привилегированной акции ОАО «Лафарж Цемент». Договор (заверенная копия) №26-05/2008О от 26 мая 2008 года между Лафарж Восток САС и ЗАО «Бейкер Тилли Россия». Дополнительное соглашение от 19 июня 2008 г. (заверенная копия) к договору №26-05/2008О от 26 мая 2008 года между Лафарж Восток САС и ЗАО «Бейкер Тилли Россия».

Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции федеральных законов от 21.12.2001 N 178-ФЗ, от 21.03.2002 N 31-ФЗ, от 14.11.2002 N 143-ФЗ, от 10.01.2003 N 15-ФЗ, от 27.02.2003 N 29-ФЗ, от 22.08.2004 N 122-ФЗ, от 05.01.2006 N 7-ФЗ, от 27.07.2006 N 157-ФЗ, от 05.02.2007 N 13-ФЗ, от 13.07.2007 N 129-ФЗ, от 24.07.2007 N 220-ФЗ).

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»

Приказ Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 256 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»

Приказ Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 255 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

Приказ Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. N 254 «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»

Стандарты и правила НП «АРМО»

***Оценка выполнена в соответствии с требованиями Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и Федеральных стандартов оценки***

***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 соответствие 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
<b>Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98</b>		
<i>Требования к договору на проведение оценки</i>		
1	Объект оценки	Да
2	Вид стоимости имущества (способ оценки)	Да
3	Размер денежного вознаграждения за проведение оценки	Да
4	Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Да
5	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации	Да
6	Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки	Да
7	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Закона №135-ФЗ от 29.07.98, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Да
8	Сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку	Да
9	Точное указание на объект (объекты) оценки, а также описание этого объекта или этих объектов	Да
<i>Требования к отчету об оценке объекта оценки</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 членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	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, личная печать оценщика ил печать юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор	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>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	Да

	оценочной деятельности.	
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
<i>Федеральные стандарты оценки ФСО №1 (утвержден Приказом Минэкономразвития №256 от 20.07.07)</i>		
1	Период с даты оценки до даты составления отчета об оценке (если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным), должен составлять не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное	Да
2	Наличие договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Да
3	Задание на оценку содержит следующую информацию: а) объект оценки; б) имущественные права на объект оценки; в) цель оценки; г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения; д) вид стоимости; е) дата оценки; ж) срок проведения оценки; з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Да Да Да Да Да Да Да Да
4	Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности	Да
5	Анализ достаточности и достоверности информации	Да
6	Если при проведении оценки привлекались специалисты (эксперты), в отчете должна быть указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения	Да
7	Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке	Да
8	В рамках доходного подхода: а) установлен период прогнозирования; б) исследована способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а так же в период после периода прогнозирования; в) определена ставка дисконтирования; г) осуществлена процедура приведения потока ожидаемых доходов в стоимость на дату оценки	Да Да Да Да
9	В рамках сравнительного подхода: а) обосновано выбраны единицы сравнения, обоснован отказ от использования других единиц сравнения; б) скорректированы единицы сравнения для объектов-аналогов; в) обосновано согласованы результаты корректирования значений единиц сравнения	Да Да Да
10	Результаты применения методов оценки согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подходов	Не требуется
11	Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания обоснован выбор использованных весов	Да
12	Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях)	Да
<i>Федеральные стандарты оценки ФСО №2 (утвержден Приказом Минэкономразвития №255 от 20.07.07)</i>		
1	Соответствие цели и предполагаемого использования результатов оценки ФСО №2	Да
2	Соответствие вида определяемой стоимости ФСО №2	Да

Федеральные стандарты оценки ФСО №3 (утвержден Приказом Минэкономразвития №254 от 20.07.07)		
1	В отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности)	Да
2	Информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, подтверждена (принцип обоснованности)	Да
3	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности)	Да
4	Состав и последовательность представленных в отчете об оценке материалов и описание процесса оценки позволяют полностью воспроизвести расчет стоимости и привести его к аналогичным результатам (принцип проверяемости)	Да
5	Отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, (принцип достаточности)	Да
6	Отчет об оценке пронумерован постранично, прошит	Да
7	Отчет об оценке подписан оценщиком (оценщиками), которые провели оценку, а также скреплен личной печатью оценщика или печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор	Да
8	Отчет об оценке содержит раздел «основные факты и выводы», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
9	Отчет об оценке содержит раздел «задание на оценку», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
10	Отчет об оценке содержит раздел «сведения о заказчике оценки и об оценщике», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
11	Отчет об оценке содержит раздел «допущения и ограничительные условия», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
12	Отчет об оценке содержит раздел «применяемые стандарты оценочной деятельности», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
13	Отчет об оценке содержит раздел «описание объекта оценки», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
14	Отчет об оценке содержит раздел «анализ рынка объекта оценки», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
15	Отчет об оценке содержит раздел «описание процесса оценки объекта оценки», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
16	Отчет об оценке содержит раздел «согласование результатов», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
17	В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Да
18	В отчете об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо приложены копии материалов и распечаток	Да
19	Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке	Да
20	В отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка	Да
21	В отчете об оценке содержится описание последовательности определения стоимости объекта оценки, позволяющее пользователю отчета об оценке, не имеющему специальных познаний в области оценочной деятельности, понять логику процесса оценки и значимость предпринятых оценщиком шагов для установления стоимости объекта оценки	Да
22	В отчете об оценке содержится обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов	Да
23	В отчете об оценке содержится описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки	Да

Качественный анализ Договора на оценку и разделов Отчета об оценке

<i>№ п/п</i>	<i>Требования к договору на оценку</i>	<i>Наличие в договоре</i>	<i>Комментарии</i>
1	Объект оценки	<i>Да</i>	Сведения присутствуют
2	Вид стоимости имущества (способ оценки)	<i>Да</i>	Сведения присутствуют
3	Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	<i>Да</i>	Сведения присутствуют
4	Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, и место нахождения этой организации	<i>Да</i>	Сведения присутствуют
5	Указание на стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при проведении оценки	<i>Да</i>	Сведения присутствуют
6	Указание на размер, порядок и основания наступления дополнительной ответственности по отношению к ответственности, установленной гражданским законодательством и статьей 24.6 Закона №135-ФЗ от 29.07.98, оценщика или юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	<i>Да</i>	Сведения присутствуют
7	Сведения об оценщике или оценщиках, которые будут проводить оценку	<i>Да</i>	Сведения присутствуют
8	Точное указание на объект (объекты) оценки, а также описание этого объекта или этих объектов	<i>Да</i>	Сведения присутствуют
9	Наличие договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	<i>Да</i>	Сведения присутствуют
10	Задание на оценку содержит следующую информацию: а) объект оценки; б) имущественные права на объект оценки; в) цель оценки; г) предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения; д) вид стоимости; е) дата оценки; ж) срок проведения оценки; з) допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<i>Да</i> <i>Да</i> <i>Да</i> <i>Да</i>  <i>Да</i> <i>Да</i> <i>Да</i> <i>Да</i>	Сведения присутствуют Сведения присутствуют Сведения присутствуют Сведения присутствуют  Сведения присутствуют Сведения присутствуют Сведения присутствуют Сведения присутствуют

<i>№ n/n</i>	<i>Наименование раздела отчета об оценке</i>	<i>Наличие/ Соответствие стандартам</i>	<i>Качественный анализ разделов (применяемые методы, полнота изложения, правильность методологии (формул), корректность расчетов)</i>
1	Основные факты и выводы	+	Содержание раздела соответствует существующим стандартам
2	Задание на оценку	+	Содержание раздела соответствует существующим стандартам
3	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	+	Содержание раздела соответствует существующим стандартам
4	Допущения и ограничительные условия	+	Содержание раздела соответствует существующим стандартам
5	Применяемые стандарты оценочной деятельности	+	Содержание раздела соответствует существующим стандартам
6	Описание объекта оценки	+	Содержание раздела соответствует существующим стандартам
7	Анализ рынка объекта оценки	+	В отчете представлен обзор золотодобывающей отрасли, объем представленных материалов соответствует существующим стандартам
8	Описание процесса оценки объекта оценки	+	Содержание раздела соответствует существующим стандартам. Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки может быть признано достоверным и обоснованным
9	Доходный подход	+	Содержание раздела соответствует существующим стандартам
10	Затратный подход	+	Содержание раздела соответствует существующим стандартам
11	Сравнительный подход	+	Содержание раздела соответствует существующим стандартам
12	Согласование результатов	+	Содержание раздела соответствует существующим стандартам. Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки может быть признано достоверным и обоснованным

**Исполнительный директор НП «АРМО»  
Председатель экспертного совета  
Эксперт**

**Петровская Е.В.  
Рутгайзер В.М.  
Сафонов Д.В.**

