

**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 № 6 от 15 мая 2008 г.

на отчет № КД/1346-02

об оценке рыночной стоимости одной обыкновенной именной акции и одной привилегированной акции типа «А» ОАО «КПБН «Шихан»

Заказчик экспертизы: ООО «Объединенные Пивоварни Хейнекен»
ОГРН 1027801527467 от 13.08.2002 г.
Место нахождения: 193230 Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Тельмана, д.24

Цель экспертизы:

- Установление соответствия Отчета требованиям законодательства и стандартов оценки.
- Установление достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

Срок выполнения работы С 30 апреля 2008г. по 15 мая 2008г.

Вид экспертизы:

- Экспертиза отчета об оценке на предмет его соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности и проверки достоверности величины стоимости.

ИДЕНТИФИЦИРУЮЩИЕ ДАННЫЕ ПО ПРОВЕРЯЕМОМУ ОТЧЕТУ

Объект оценки: Одна обыкновенная именная акция Открытого акционерного общества «Комбинат пиво-безалкогольных напитков «Шихан» и одна привилегированная акция типа «А» Открытого акционерного общества «Комбинат пиво-безалкогольных напитков «Шихан»
Государственный регистрационный номер выпуска обыкновенных акций: 1-01-30526D, дата регистрации – 25.06.98 г.
Номинальная стоимость обыкновенной акции: 1,00 рубль.
Государственный регистрационный номер выпуска привилегированных акций: 2-01-30526D, дата регистрации – 25.06.98 г.
Номинальная стоимость привилегированной акции: 1,00 рубль.

Данные по эмитенту ценных бумаг: Полное фирменное наименование – Открытое Акционерное Общество «Комбинат пиво-безалкогольных напитков «Шихан»
Сокращенное наименование – ОАО «КПБН Шихан»
Место нахождения: 453109, Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Новая, 39
Общее количество обыкновенных именных акций 59 460 614 шт.
Общее количество привилегированных именных акций тип «А» 19 820 205 шт.
Величина Уставного капитала 79 280 819 руб.

Имущественные права: Право собственности

Правообладатель: ООО «Объединенные Пивоварни Хейнекен»
ОГРН 1027801527467 от 13.08.2002 г.
Место нахождения: 193230 Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Тельмана, д.24

Оценщик: ООО «Росэкспертиза»

<p>Место нахождения оценщика</p> <p>Специалисты оценщики, подписавшие Отчет (документы, подтверждающие профессиональную подготовку, членство в профессиональных организациях):</p>	<p>ОГРН 1027739273946 от 27.09.2002 г. Фактический адрес: 127055, г. Москва, Тихвинский переулок, д.7, стр.3</p> <p>Оценщик Сусленков Дмитрий Борисович Профессиональное образование в области оценки: - Диплом МИПК РЭА им. Г.В.Плеханова ПП № 409236 от 28.02.2001г.; - Свидетельство о повышении квалификации, выдано 06.02.2004 г. - Свидетельство о повышении квалификации, выдано 28.02.2007 г. - Член НП «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки», Рег. № 327 от 14.05.2007 г. - Полис страхования ответственности оценщиков 19/07-082042 срок действия с 25.09.07 г. по 24.09.08 г.</p>
<p>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</p> <p>Дата проведения оценки:</p> <p>Дата составления отчета:</p> <p>Цель и задачи оценки:</p>	<p>Привлеченные специалисты Кленин Михаил Валерьевич Профессиональное образование в области оценки: - Диплом МИПК РЭА им. Г.В.Плеханова ПП № 871658 от 28.02.2007г. Трубина Анна Владимировна Профессиональное образование в области оценки: - Диплом ИПК Финансовой академии при Правительстве РФ ПП № 408834 от 10.02.2005г. Гнездилова Анна Игоревна Попов Иван Николаевич Серкова Юлия Александровна Договор № КД/1346-02 от 20 января 2008 г.</p> <p>01 апреля 2008 г. 30 апреля 2008 г.</p> <p>Определение рыночной стоимости акций в целях направления ООО «Объединенные Пивоварни Хейнекен» требования о выкупе принадлежащих иным лицам обыкновенных именных акций Открытого акционерного общества «Комбинат пиво-безалкогольных напитков «Шихан» и привилегированных акций типа А Открытого акционерного общества «Комбинат пиво-безалкогольных напитков «Шихан» в соответствии с требованиями ст.7 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об акционерных обществах» №7-ФЗ от 05.01.06 г. и ст. 84.8 Федерального закона «Об акционерных обществах» №208-ФЗ от 26.12.95г.</p>
<p>Данные о страховании</p>	<p>Гражданская ответственность профессиональной деятельности ООО «Росэкспертиза» застрахована: Полис № 433-002685/08 от 29 января 2008 г. Выдан ОСАО «ИНГОССТРАХ»</p>
<p>Вид определяемой стоимости:</p> <p>Итоговая величина рыночной стоимости:</p>	<p>Рыночная стоимость</p> <p>Рыночная стоимость одной обыкновенной именной акции ОАО «КПБН Шихан», по состоянию на 01.04.2008г, составила: 2,98 доллара США или 69,97 рубля (по курсу ЦБ РФ на дату оценки) Рыночная стоимость одной привилегированной акции типа А ОАО «КПБН Шихан», по состоянию на 01.04.2008г, составила: 0,29 доллара США или 6,9 рублей (по курсу ЦБ РФ на дату оценки)</p>

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 № КД/1346-02 об оценке рыночной стоимости одной обыкновенной именной акции и одной привилегированной акции типа «А» ОАО «КПБН «Шихан». Договор (заверенная копия) №КД/1346-02 от 30.01.08 между ООО «Объединенные Пивоварни Хейнекен» и ООО «РОСЭКСПЕРТИЗА».

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)»

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
Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.98		
<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)*

	В отчете изложена вся информация, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки (принцип существенности)	Да
	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
	Содержание отчета об оценке не вводит в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также не допускает неоднозначного толкования (принцип однозначности)	Да
	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
	Отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, (принцип достаточности)	Да
	Отчет об оценке пронумерован постранично, прошит	Да
	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
	Отчет об оценке содержит раздел «основные факты и выводы», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
	Отчет об оценке содержит раздел «задание на оценку», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
	Отчет об оценке содержит раздел «сведения о заказчике оценки и об оценщике», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
	Отчет об оценке содержит раздел «допущения и ограничительные условия», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
	Отчет об оценке содержит раздел «применяемые стандарты оценочной деятельности», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
	Отчет об оценке содержит раздел «описание объекта оценки», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
	Отчет об оценке содержит раздел «анализ рынка объекта оценки», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
	Отчет об оценке содержит раздел «описание процесса оценки объекта оценки», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
	Отчет об оценке содержит раздел «согласование результатов», который соответствует стандарту ФСО №3	Да
	В приложении к отчету об оценке содержатся копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Да
	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
	Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке	Да
	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
	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
	В отчете об оценке содержится обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов	Да
	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 представлено краткое описание республики Башкортостан, анализ общеэкономической ситуации в России и Уральском регионе, анализ отрасли пивоварения, анализ отрасли безалкогольных напитков; 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	+	Сравнительный подход не использовался, отказ от его использования обоснован
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.**

