

## ОТЧЕТ № 7455

об определении рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Истра, дер. Кострово, ул. Парковая

Дата составления отчета – 19.04.2018 г.

## 2. ОБОБЩАЮЩАЯ ЧАСТЬ

19.04.2018 г.

Конкурсному управляющему  
ЗАО "Исодима-финанс"

Г-ну Сандалову А. В.

### Уважаемый Алексей Вячеславович!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке № 01/10/17 от 10.10.2017 г., заключенным между Закрытым акционерным обществом "Исодима-финанс" (ЗАО "Исодима-финанс"), в лице Конкурсного управляющего Сандалова Алексея Вячеславовича, действующего на основании решения Арбитражного суда г. Москвы от 27.02.2017г. по делу №А40-229083/16 г., с одной стороны, и Обществом с ограниченной ответственностью "СТРЕМЛЕНИЕ" (ООО "СТРЕМЛЕНИЕ"), в лице заместителя Генерального директора Курковой Ольги Валерьевны, действующей на основании Доверенности № С04 от 14.01.2017 г., с другой стороны, Оценщик произвел расчеты рыночной стоимости движимого и недвижимого имущества по состоянию на 30.09.2017 г. (дата оценки).

### Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Объектом оценки являются объекты движимого и недвижимого имущества, расположенные по адресу: Московская область, городской округ Истра, дер. Кострово, ул. Парковая.<sup>1</sup>

Оцениваемые улучшения (здания, сооружения и земельные участки) и движимое имущество, принадлежат Закрытому акционерному обществу "Исодима-финанс" (ЗАО "Исодима-финанс"), на праве собственности, что подтверждается данными правоустанавливающей и бухгалтерской документацией на указанное имущество, предоставленной Обществом.

Ограничения (обременения) указанных прав на улучшения (здания, сооружения и земельные участки) по данным свидетельств о государственной регистрации права собственности: не зарегистрировано.

Копии свидетельств о государственной регистрации права собственности представлены в Приложении № 2 к настоящему Отчету.

Остаточная стоимость Объекта оценки на дату оценки составляет 60 428 817,66 руб. без НДС.

В рамках настоящего Отчета все оцениваемое имущество разбито Оценщиком на следующие функциональные группы:

Наименование	Количество наименований	Стоимость приобретения (первоначальная стоимость), руб.	Состав Объекта оценки
			Остаточная стоимость, руб.
<b>Движимое имущество</b>	<b>285</b>	<b>19 840 151,82</b>	<b>19 810 470,69</b>
Бытовая техника	20	218 178,94	218 178,94
Емкости и контейнеры	9	103 681,05	103 681,05
КИПиА	20	403 439,14	403 439,14
Климатическое оборудование	4	2 798,74	2 798,74
Компьютеры	27	55 258,78	55 258,78
Мебель	61	521 206,39	521 206,39
Ник	8	213 810,67	213 810,67
Оргтехника	29	154 540,28	154 540,28
Технологическое оборудование	59	13 833 938,00	13 804 256,87
Упаковочное оборудование	19	1 318 782,09	1 318 782,09
Холодильное оборудование	8	2 870 778,39	2 870 778,39
Электрооборудование	21	143 739,35	143 739,35
<b>Недвижимое имущество</b>	<b>18</b>	<b>40 618 346,97</b>	<b>40 618 346,97</b>
Дороги и площадки <sup>1</sup>	3	4 152 684,68	4 152 684,68

<sup>1</sup> Согласно Закону Московской области от 22 февраля 2017 года N 21/2017-ОЗ "Об организации местного самоуправления на территории Истринского муниципального района"

Наименование	Количество наименований	Стоимость приобретения (первоначальная стоимость), руб.	Остаточная стоимость, руб.
Здания	5	20 893 350,40	20 893 350,40
Земельные участки	2	4 577 085,91	4 577 085,91
Передаточные устройства <sup>2</sup>	2	1 022 079,81	1 022 079,81
Сооружения <sup>3</sup>	6	9 973 146,17	9 973 146,17
<b>Общий итог</b>	<b>303</b>	<b>60 458 498,79</b>	<b>60 428 817,66</b>

Источник: составлено Оценщиком

Реквизиты правообладателя: ИНН: 7714622828, КПП 771401001, р/с 40702810000000001511, к/с 30101810900000000880, БИК 044525880, БАНК "ВБРР" (АО) г. Москва, ОГРН 1057748784477, дата присвоения ОГРН: 26.10.2005 г. Адрес местонахождения правообладателя: 127083, город Москва, ул. Масловка В., 28, кор. 2, помещение II; комната 12 В.

Подробное описание Объекта оценки представлено в соответствующих разделах Отчета.

### Цель оценки

Определение рыночной стоимости.

### Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Предполагаемое использование результатов оценки: реализация имущества в рамках конкурсного производства. Любое другое использование отчета (или его части) без письменного согласования с Исполнителем не допускается.

### Вид стоимости

Вид стоимости – рыночная стоимость.

### Дата оценки

Оценка проводится по состоянию на 30.09.2017 г.

### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В рамках использованных подходов Оценщик получил величину рыночной стоимости Объекта оценки. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости:

Для недвижимого имущества:

▼ Сравнительный подход: 57 494 323 руб. без НДС, в том числе:

- земельные участки - 13 276 500 руб. без НДС;
- улучшения - 44 217 823 руб. без НДС;

▼ Затратный подход: 7 129 967 руб. без НДС;

▼ Доходный подход: 57 829 032 руб. без НДС.

Для движимого имущества:

▼ Сравнительный подход: не применялся;

▼ Затратный подход: 10 459 905 руб. без НДС;

▼ Доходный подход: не применялся.

Результат расчета рыночной стоимости Объекта оценки в рамках настоящего Отчета актуален и корректен при следующих допущениях:

▼ Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по Объекту оценки;

<sup>1</sup> В данную подгруппу включены позиции: Внутренние дороги №1; Внутрихозяйственные дороги; Подъездная дорога см. описание п. 4.1.1, стр. 34

<sup>2</sup> В данную подгруппу включены позиции: Внутриплощадочные электросети 04-кВА; Водопровод, внутриплощадочный, см. описание п. 4.1.1, стр. 34

<sup>3</sup> В данную подгруппу включены позиции: Забор; Компрессорная, см. описание п. 4.1.1, стр. 34

- ✔ Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки;
- ✔ В рамках оказания услуг по оценке Оценщик не проводит специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения Объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей Объекта оценки;
- ✔ Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- ✔ Итоговая величина стоимости указывается в Отчете в виде единой величины в рублях. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость;
- ✔ Оценка основывается на допущении, что Объект оценки соответствует предоставленным Заказчиком сведениям о его наличии, составе и физическом состоянии;
- ✔ Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают;
- ✔ Оценщик считает достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки;
- ✔ Прочие допущения и ограничения, возникающие в ходе осуществления процедуры оценки, указываются в соответствующем пункте Отчета согласно п. 24 Федерального стандарта оценки № 1 "Общие понятия и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденного приказом МЭР РФ от 20 мая 2015 г. № 297.
- ✔ Итоговая величина стоимости указывается в Отчете в виде единой величины в рублях. Оценщик не приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.
- ✔ Заказчиком предоставлены правоудостоверяющий документы, в которых указан не актуальный адрес местоположения Объекта оценки. Согласно Закону Московской области от 22 февраля 2017 года N 21/2017-ОЗ "Об организации местного самоуправления на территории Истринского муниципального района" объединены все городские и сельские поселения Истринского муниципального района, состав территории Истринского муниципального района изменен и присвоен статус городского округа (далее - городской округ Истра). В связи с этим, актуальный адрес местонахождения Объекта оценки: Московская область, городской округ Истра, д. Кострово, ул. Парковая.
- ✔ Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в Отчете об оценке.

### Итоговая величина стоимости Объекта оценки

Результаты расчета рыночной стоимости Объекта оценки по состоянию на 30.09.2017 г. с учетом округления показал следующее значение:

**75 252 000 (Семьдесят пять миллионов двести пятьдесят две тысячи) руб. без НДС**

Результаты расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества пообъектно представлены в Табл. 5.3-1.

### Заключительные комментарии

ООО "СТРЕМЛЕНИЕ" признательно ЗАО "Исодима-финанс" за возможность оказать услуги по определению рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Московская область, городской округ Истра, дер. Кострово, ул. Парковая. При возникновении каких-либо вопросов по данному Отчету или необходимости в дополнительной информации специалисты ООО "СТРЕМЛЕНИЕ" готовы ответить на все вопросы.

Заместитель Генерального директора  
ООО "СТРЕМЛЕНИЕ"



О.В. Куркова