

# ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

---

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516  
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558  
E-mail: m\_trast@mail.ru

## **ОТЧЕТ**

### **№ 0142-ОЦ/2013/1**

*об определении рыночной стоимости объектов  
недвижимости, расположенных по адресу:*

*Россия, Московская область, г. Клин,  
пр. Керамический, уч.15*

*(залоговый кредитор КБ «Мастер-Банк (ОАО)»*

г. Москва, 2013 г.

# ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516

Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558

E-mail: m\_trast@mail.ru

*Исх. № 0142-ОЦ/2013/1 от 03.12.2013 г*

*Конкурсному управляющему*

*ООО «КСД-2005»*

*Пластинину А. Ю.*

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с условиями Договора № 0142-ОЦ/2013 от 28.10.2013 года нашей организацией произведена работа по определению в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110, статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости следующего имущества:

*А) объекты недвижимого имущества в составе:*

- Здание цеха №5 с дополнительным корпусом для размещения производства железобетонных изделий мощностью 900 кв.м., назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей 1), общая площадь 7810,4 кв.м., инв. №070:025-10246, лит. А, А1, А4, адрес объекта: Московская область, Клинский район, городское поселение Клин, г. Клин, пр.Керамический, д15а, строен.7;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, под производственные цели, общая площадь 28500 кв.м., адрес: Московская область, Клинский район, городское поселение Клин, г. Клин, проезд Керамический, уч.15. Кадастровый номер 50:03:0010331:12.

*Дата оценки – «18» ноября 2013 г.*

*Работа выполнена на основании Договора № 0142-ОЦ/2013 от 28.10.2013 г. и Задания на оценку №1 от 18.11.2013 года.*

*Исполнитель работ: ЗАО «Мегаполис Траст».*

*Адрес места нахождения Исполнителя: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3.*

*Почтовый адрес Исполнителя: 117036, г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3, офис 516.*

*Оценка проведена в соответствии со следующими документами:*

- *Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;*
- *Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации №№254-256 от 20 июля 2007 года; Федеральные стандарты оценки ФСО-4, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 508 от 22 октября 2010 года; Федеральный стандарт оценки ФСО-5, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 328 от 04 июля 2011 года; Федеральный стандарт оценки ФСО-6, утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации № 628 от 07 ноября 2011 года;*
- *Свод стандартов оценки ССО РОО-2010.*
- *Федеральный Закон от 26.10.2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (с изменениями и дополнениями).*
- *Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р;*
- *Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ;*
- *Гражданский кодекс Российской Федерации.*

Экспертиза имеющихся прав на объект нами не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

Необходимая для этого информация была получена в результате фактического ознакомления с объектом оценки с целью определения его функциональных возможностей, изучения общедоступных экономических и других материалов, изучения сведений, накопленных нашими специалистами, путем интервью с представителями заказчика.

В ходе нашей работы были рассмотрены представленные нам материалы относительно объекта оценки, а так же проведен анализ рынка. Исследование объекта оценки включали в себя также анализ коммерческой составляющей. На основании проведенной работы был сделан вывод о величине итоговой рыночной стоимости.

Экспертиза имеющихся прав на объект нами не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

В ходе нашей работы были рассмотрены представленные нам материалы относительно объекта оценки, а так же проведен анализ рынка. Исследование объекта оценки включали в себя также анализ коммерческой составляющей. На основании проведенной работы был сделан вывод о величине итоговой рыночной стоимости.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки включала следующие этапы:

- ✓ Изучение и анализ документов об объекте оценки, сведения из открытых источников прочие документы, относящиеся к объекту оценки.
- ✓ Визуальное освидетельствование объекта оценки.
- ✓ Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах района расположения объекта.
- ✓ Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам.
- ✓ Применение стандартных процедур расчета рыночной стоимости объекта.
- ✓ Сведение результатов расчетов рыночной стоимости, полученных по различным подходам: на данном этапе были проанализированы результаты расчетов по различным методикам и сделан вывод относительно итоговой величины (взвешенной оценки) рыночной стоимости объекта.

При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступали:

- Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем Назаров Максим Юрьевич. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-4602); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003597; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 26 июня 2006 года, Диплом ПТТ №819453, регистрационный №1604. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/549854717 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2012 г. по 11 февраля 2013 г.; страховая сумма 500 000 рублей, Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/657488124 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2013 г. по 11 февраля 2014 г.; страховая сумма 1 000 000 рублей.
- Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Бодрова Светлана Витальевна. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-4602); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003555; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 12 декабря 2007 года, Диплом ПТТ №932953, регистрационный №1752. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/549853040, выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2012 г. по 11 февраля 2013 г.; страховая сумма 500 000 рублей. Страхование гражданской

ответственности – страховой полис №922/657484271 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2013 г. по 11 февраля 2014 г; страховая сумма 1 000 000 рублей

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки, округленно, с учетом НДС, составляет:**

**199 838 000 (Сто девяносто девять миллионов восемьсот тридцать восемь тысяч) рублей**

По результатам проведенной работы и в соответствии с условиями Договора № 0142-ОЦ/2013 от 28.10.2013 г. составлен Отчет № 0142-ОЦ/2013/1 от 03.12.2013 г., который мы Вам представляем с настоящим письмом.

С уважением,  
Генеральный директор  
ЗАО «Мегаполис Траст»




О.А. Назарова

# ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «Мегаполис Траст»

117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, дом 3 офис 516  
Тел.: 495 749-3271, тел. / факс: 499 124-8558  
E-mail: m\_trast@mail.ru

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор

 **О.А. Назарова**

«03» декабря 2013 года

## СВОДКА ОСНОВНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ

**Объект оценки:** Объекты недвижимости в составе:

- ✓ Здание цеха №5 с дополнительным корпусом для размещения производства железобетонных изделий мощностью 900 кв.м., назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей 1), общая площадь 7810,4 кв.м., инв. №070:025-10246, лит. А,А1,А4, адрес объекта: Московская область, Клинский район, городское поселение Клин, г. Клин, пр.Керамический, д15а, строен.7;
- ✓ Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, под производственные цели, общая площадь 28500 кв.м., адрес: Московская область, Клинский район, городское поселение Клин, г. Клин, проезд Керамический, уч.15. Кадастровый номер 50:03:0010331:12.

**Место расположения объекта оценки:** Московская область, Клинский район, городское поселение Клин, г. Клин, пр. Керамический, уч.15

**Цели и задачи:** определение в соответствии с требованиями пункта 6 статьи 110 и статьи 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.02 года (с изм. и доп.) рыночной стоимости для формирования предложения конкурсного управляющего о продаже имущества должника.

**Назначение оценки:** определение рыночной стоимости имущества Должника.

**Оцениваемые права (имущественные права):** право собственности на объекты недвижимого имущества обремененного залогом.

**Существующие ограничения (обременения) права:** не зарегистрированы. Земельный участок под объектами оценки ограничен целевым назначением.

**Залогодержатель (залоговый кредитор):** Коммерческий банк "Мастер-Банк" (Открытое акционерное общество), зарегистрированный Центральным Банком РФ 13 ноября 2001 года, регистрационный № 2176, ИНН 7705420744, Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, выдано Межрайонной инспекцией МНС России № 39 по г. Москве 06 августа 2002 года, основной государственный номер 1027739049304, с местонахождением по адресу: 115184, г. Москва, Руновский переулок, дом 12.

**Основание обременения права:** Договор ипотеки (залога недвижимости) № 5108/10-ДЗ-1 от 22 ноября 2010г.

**Основание для проведения оценки:** Договор № 0142-ОЦ/2013 от 28.10.2013 года  
Задание на оценку №1 от 18.11.2013 года.

**Субъект права объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ООО «КСД-2005». ОГРН 1055003628239 от 26.12.2005 года, ИНН 5020044446, КПП 502001001, Адрес: 141601, Московская область, Клинский район, г. Клин, Керамический проезд, 15а.

**Владелец объекта оценки, место нахождения, ИНН, ОГРН:** ООО «КСД-2005». ОГРН 1055003628239 от 26.12.2005 года, ИНН 5020044446, КПП 502001001, Адрес: 141601, Московская область, Клинский район, г. Клин, Керамический проезд, 15а

**Заказчик работы:** конкурсный управляющий ООО «КСД-2005» ОГРН 1055003628239 от 26.12.2005 года, ИНН 5020044446, КПП 502001001, Адрес: 141601, Московская область, Клинский район, г. Клин, Керамический проезд, 15а Пластилин Александр Юрьевич, действующий на основании Решения АСМО от 06.06.2013 года по делу №А41-7010/12.

**Вид стоимости:** рыночная стоимость без учета НДС и с учетом НДС.

**Дата оценки:** 18.11.2013 г.

**Дата составления отчета:** 03.12.2013 г.

**Дата осмотра объекта оценки:** 18.11.2013 г.

**Место проведения оценки:** г. Москва.

**Период проведения оценки:** с 18 ноября по 03 декабря 2013 года.

**Балансовая стоимость:** данные не представлены

**Материалы, представленные исполнителю:** свидетельство о государственной регистрации права серии 50 НДН 755985 от 22.01.2010 года, выписка из ЕГРП от 15.10.2013 года, технический паспорт по состоянию на 04.12.2009 года, инвентаризационная опись основных средств №1-3 от 18.11.2013 года.

**Наименования исполнителя:** ЗАО «Мегаполис Траст» в лице генерального директора Назаровой О.А. Юридический и фактический адрес: 117036 г. Москва, ул. Профсоюзная, д.3. Расчетный счет 40702810700060000564 в ОАО «Московский Кредитный Банк» Корр. счет 30101810300000000659 БИК 044585659, ИНН 7727520245 КПП 772701001, ОГРН 1047796665707 Тел. 8(499) 124-8558.

**Сведения об оценщиках:** При проведении оценки в качестве эксперта – оценщика выступали:

- Эксперт-оценщик состоящий в трудовых отношения с Исполнителем Назаров Максим Юрьевич. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078 Москва, ул. Новая Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-4602); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003597; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 26 июня 2006 года, Диплом ПП №819453, регистрационный №1604. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/549854717 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2012 г. по 11 февраля 2013 г; страховая сумма 500 000 рублей, Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/657488124 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2013 г. по 11 февраля 2014 г; страховая сумма 1 000 000 рублей.
- Эксперт-оценщик, состоящий в трудовых отношениях с Исполнителем - Бодрова Светлана Витальевна. Членство в СРО – член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (107078 Москва, ул. Новая



Басманная, д.21, строение 1, Телефон/Факс: (495) 267-4602); включен в реестр оценщиков за регистрационным № 003555; Документы, подтверждающие получение образования в области оценочной деятельности – Диплом Государственной академии промышленного менеджмента им. Н.П. Пастухова, направление «Оценка собственности», специализация «Оценка предприятия (бизнеса)». Дата окончания – 12 декабря 2007 года, Диплом ПП №932953, регистрационный №1752. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/549853040, выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2012 г. по 11 февраля 2013 г.; страховая сумма 500 000 рублей. Страхование гражданской ответственности – страховой полис №922/657484271 выдан ОАО «РЕСО-Гарантия»; срок действия Договора страхования с 12 февраля 2013 г. по 11 февраля 2014 г.; страховая сумма 1 000 000 рублей

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки, округленно, с учетом НДС составляет:**

**199 838 000 (Сто девяносто девять миллионов восемьсот тридцать восемь тысяч) рублей**

**в том числе по объектам оценки, округленно, составляет:**

№	Объекты оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	Рыночная стоимость с НДС, руб.
1	Здание цеха №5 с дополнительным корпусом для размещения производства железобетонных изделий мощностью 900 кв.м., назначение: нежилое, 2-этажное (подземных этажей 1), общая площадь 7810,4 кв.м., инв. №070:025-10246, лит. А,А1,А4, адрес объекта: Московская область, Клинский район, городское поселение Клин, г. Клин, пр. Керамический, д.15а, строен.7	156 794 915,25.	185 018 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, под производственные цели, общая площадь 28500 кв.м., адрес: Московская область, Клинский район, городское поселение Клин, г. Клин, проезд Керамический, уч.15. Кадастровый номер 50:03:0010331:12	14 820 000.	14 820 000
	<b>ИТОГО</b>	<b>171 614 915,25р.</b>	<b>199 838 000</b>

**Особые условия:** Юридическая экспертиза прав не производилась.

**Назаров Максим Юрьевич, эксперт-оценщик**



**Бодрова Светлана Витальевна, эксперт-оценщик**

*(Handwritten signatures of the experts)*