



ОТЧЕТ № 01-03/18 ОТ 08 МАЯ 2018 Г.

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ГОРОД ЭНГЕЛЬС, УЛИЦА КРАСНОЗНАМЕННАЯ, ДОМ 45

ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НАЧАЛЬНОЙ ЦЕНЫ РЕАЛИЗАЦИИ В РАМКАХ ПРОЦЕДУРЫ БАНКРОТСТВА

Заказчик:

АО «АВТОМОБИЛЬНЫЙ РЕМОНТНЫЙ ЗАВОД»

Исполнитель:

ООО «ОЦЕНКА И КОНСАЛТИНГ»

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

I. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Объект оценки	<ol style="list-style-type: none"> Недвижимое имущество в составе 18 зданий, общей площадью 25 396 кв.м, расположенных на земельном участке, общей площадью 71 999 кв.м по адресу: Саратовская область, город Энгельс, улица Краснознаменная, дом 45 Движимое имущество: оборудование в количестве 209 наименований, транспортные средства в количестве 4 единицы, ТМЦ в количестве 339 наименований
---------------	--

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Земельный участок	
Вид права на земельный участок	Право собственности
Правообладатель	АО «АВТОМОБИЛЬНЫЙ РЕМОНТНЫЙ ЗАВОД», ИНН: 6449041275
Кадастровая стоимость земельного участка, руб. (согласно данным Публичной кадастровой карты: https://pkk5.rosreestr.ru)	57 352 963,42
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения промышленных объектов
Общая площадь	71 999 кв.м
Адрес расположения	Саратовская область, город Энгельс, улица Краснознаменная, дом 45
Кадастровый номер	64:50:031718:39
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Улучшения (нежилые здания)	
Адрес (местоположение)	Саратовская область, город Энгельс, улица Краснознаменная, дом 45
Количество зданий	18
Общая площадь зданий, кв. м	25 396,80
Общее состояние здания	удовлетворительное
Текущее использование	Здания автомобильного ремонтного завода
Имущественные (оцениваемые) права на объект	Право собственности
Правообладатель	АО «АВТОМОБИЛЬНЫЙ РЕМОНТНЫЙ ЗАВОД», ИНН: 6449041275

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

Оборудование	
Количество наименований	209
Адрес (местоположение) оборудования	Саратовская область, город Энгельс, улица Краснознаменная, дом 45
Имущественные (оцениваемые) права на объект	Право собственности
Общее состояние	Нет данных
Обременения, ограничения, правоприязания	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
Транспортные средства	
Количество наименований	4
Адрес (местоположение)	Саратовская область, город Энгельс, улица Краснознаменная, дом 45
Имущественные (оцениваемые) права на объект	Право собственности
Общее состояние	Нет данных
Обременения, ограничения, правоприязания	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных
ТМЦ	
Количество наименований	339
Адрес (местоположение) оборудования	Саратовская область, город Энгельс, улица Краснознаменная, дом 45
Имущественные (оцениваемые) права на объект	Право собственности
Общее состояние	Нет данных
Обременения, ограничения, правоприязания	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных



ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ	
Дата проведения оценки	05 марта 2018 г.
Цели и задачи проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки для определения начальной цены реализации в рамках процедуры банкротства (Заказчик не может использовать Отчет (или любую его часть) для других целей)
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Денежная единица	Рыночная стоимость определена в данном Отчете в рублях РФ
Порядковый номер Отчета	№ 01-03/18-ОК
Дата составления Отчета	08 мая 2018 г.
Основание для проведения работ по оценке	Задание на оценку № 01-03/18-ОК от 05 марта 2018 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Результаты расчета могут применяться исключительно в целях, указанных в строке «Предполагаемое использование результата оценки» Задания на оценку. Эффективный срок оценки – в течение шести месяцев от даты составления Отчета.
СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЕ	
Правообладатель:	АО «АВТОМОБИЛЬНЫЙ РЕМОНТНЫЙ ЗАВОД», ИНН 6449041275
ИНН:	7728168971
ОГРН:	1066449025675
Адрес Правообладателя:	Санкт-Петербург, проспект Левашовский, дом 15, литера А, помещение 027
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Правообладатель:	АО «АВТОМОБИЛЬНЫЙ РЕМОНТНЫЙ ЗАВОД», ИНН 6449041275
ИНН:	7728168971
ОГРН:	1066449025675
Адрес Правообладателя:	Санкт-Петербург, проспект Левашовский, дом 15, литера А, помещение 027
СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и Консалтинг», ИНН: 7720633680, КПП: 772001001
Юридический адрес Исполнителя:	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100
Почтовый адрес Исполнителя:	111396, Москва, Свободный проспект, дом 20/58, офис 100
Контактная информация Исполнителя:	okocenka@yandex.ru
Банковские реквизиты Исполнителя:	Расчетный счет 40702810910000234027 в АО «Тинькофф Банк», ИНН Банка 7710140679, юридический адрес Банка: 123060, Москва, 1-й Волоколамский проезд, дом 10, строение 1, БИК Банка: 044525974
Данные государственной регистрации Исполнителя:	ОГРН 5087746301210, дата присвоения 24 октября 2008 г.
Сведения о добровольном страховании ответственности Исполнителя:	Полис страхования ответственности в ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» по Договору № 170000-035-000164 от 28.09.2016 г. Страховая сумма - 30 000 000 рублей. Срок действия договора страхования с 30 сентября 2017 г. по 29 сентября 2018 г.
СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦАХ (ОЦЕНЩИКАХ) ИСПОЛНИТЕЛЯ	
Оценщик	Матыгина Елена Викторовна
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Матыгина Елена Викторовна, является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки» (НП СРОО «СПО»), регистрационный номер 0341 от «21» января 2010 года. Местонахождение НП СРОО «СПО»: 190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, офис 233.
Сведения о профессиональном образовании	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №595385, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 01 июля 2004 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», регистрационный номер 7017. Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным инженерно-экономическим университетом 30 октября 2006 г., регистрационный номер 1017/2006.

	Свидетельство о повышении квалификации, выданное Санкт-Петербургским государственным университетом 27 ноября 2009 г., регистрационный номер 351.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности оценщика (Матыгиной Е.В.) заключен с ООО «СК «Капитал-полис» на сумму 300 000 (триста тысяч) рублей и удостоверяется Страховым полисом № ОТВ-ОЦ № 00158 сроком действия с «12» марта 2018 года по «11» марта 2019 года.
Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости»	№006399-1 от 26 марта 2018 года. Срок действия: до 26 марта 2021 г.
Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества»	№006400-2 от 26 марта 2018 года. Срок действия: до 26 марта 2021 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2003 г.
Наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Оценка и Консалтинг», договор №8 от 01 сентября 2017 г.

II. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ И ПРЕДПОСЫЛКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ

ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТЕ

Перечень документов по объектам оценки, устанавливающих количественные и качественные характеристики	См. подраздел 1.10. «Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения»
Перечень использованных при оценке данных	Web-сайты: www.peterland.info, www.zemvopros.ru, www.emls.ru, www.bn.ru, www.saint-petersburg.irr.ru, www.rosreal.ru, www.avito.ru, www.lvo.ru, www.realty.dmir.ru, www.restate.ru и др.

III. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Недвижимое имущество		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение
Затратный подход, руб.	50%	208 040 000
Доходный подход, руб.	Не применялся	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	50%	196 710 000
Рыночная стоимость недвижимого имущества, руб., округленно		202 500 000
Движимое имущество		
Подход	Вес (при согласовании)	Значение
Затратный подход, руб.	100%	7 900 000
Доходный подход, руб.	Не применялся	Не применялся
Сравнительный подход, руб.	Не применялся	Не применялся
Рыночная стоимость движимого имущества, руб., округленно		7 900 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., округленно		210 400 000¹

Таблица 1. Итоговые результаты расчета пообъектно

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Недвижимое имущество:		
1	Здание (Нежилое здание, Здание входит в Единый недвижимый комплекс "Автомобильный ремонтный завод" с условным номером 64-64/001-64/001/631/2015-208), общей площадью 1048,5 кв.м, расположенное по адресу: Саратовская область, город Энгельс, улица Краснознаменная, дом 45, кадастровый номер: 64:50:031718:93	7 100 000
2	Здание (Нежилое здание, Здание входит в Единый недвижимый комплекс "Автомобильный ремонтный завод" с условным номером 64-64/001-64/001/631/2015-208), общей площадью 392,8 кв.м, расположенное по адресу: Саратовская область, город Энгельс, улица Краснознаменная, дом 45, кадастровый номер: 64:50:000000:14557	3 100 000

¹ В соответствии с пп. 15 п. 2 статьи 146 «Объект налогообложения» части второй Налогового кодекса РФ не признаются объектом налогообложения (в части налога на добавленную стоимость) операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб.
17	Здание (Нежилое здание, Здание входит в Единый недвижимый комплекс "Автомобильный ремонтный завод" с условным номером 64-64/001-64/001/631/2015-208), общей площадью 5032,9 кв.м, расположенное по адресу: Саратовская область, город Энгельс, улица Краснознаменная, дом 45, кадастровый номер: 64:50:031718:83	27 100 000
18	Здание (Нежилое здание, Здание входит в Единый недвижимый комплекс "Автомобильный ремонтный завод" с условным номером 64-64/001-64/001/631/2015-208), общей площадью 200,4 кв.м, расположенное по адресу: Саратовская область, город Энгельс, улица Краснознаменная, дом 45, кадастровый номер: 64:50:031718:85	1 000 000
19	Земельный участок, общей площадью 71999,0 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения промышленных объектов, расположенный по адресу: Саратовская область, город Энгельс, улица Краснознаменная, дом 45, кадастровый номер: 64:50:031718:39	48 800 000
	Итого по объектам недвижимого имущества:	202 500 000
	Движимое имущество:	
	Оборудование, в количестве 209 наименований и транспортные средства, в количестве 4 наименований	3 800 000
	ТМЦ в количестве 339 позиций	4 100 000
	Итого по объектам движимого имущества:	7 900 000
	Итого по всем объектам:	210 400 000

Генеральный директор
ООО «Оценка и консалтинг»

Корниенко Д.А.