

РЕЦЕНЗИЯ НА ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

По делу № А41-15754/2019, находящегося в производстве Арбитражного суда
Московской

Экспертная организация: Закрытое акционерное общество «Международная академия
финансовых технологий», эксперт доктор экономических наук, заслуженный деятельно
науки, профессор Медовый Александр Ефимович

Фактический адрес: 357500, Россия, Ставропольский край, город Пятигорск, улица
Красная, дом 7, тел. (8793) 39-31-84, 39-31-85, ИНН/КПП: 2634021879/263201001

26 ноября 2020 года

**Рецензент: Асриев Самвел Владимирович, заведующий научным отделом
социально-экономических исследований и цифровизации Российского
государственного экономического университета им. Г. В. Плеханова
(Пятигорский филиал), кандидат экономических наук, доцент. Адрес
электронной почты itpru@pbrea.ru**

Предметом экспертизы являлась оценка стоимости недвижимого имущества, принадлежащего Обществу с ограниченной ответственностью «Управление производственно-технологической комплектации», г. Пятигорск. Вопрос, поставленный перед экспертом был такой: Какова рыночная стоимость объектов недвижимого имущества, принадлежащего ООО «УПТК». Оценка производилась на дату 17 декабря 2019 года – дату подготовки экспертного заключения. В процессе экспертизы необходимо было определить стоимость 23 объектов недвижимости, включая земельный участок общей площадью 37429,00 кв. м. (3,74 га), расположенный на Лермонтовском разъезде дом 15, двух офисных зданий, 17 складских и вспомогательных зданий, подъездных железнодорожных путей. В соответствии с заключением эксперта общая стоимость земельно-имущественного комплекса составила 118174000 (Сто восемнадцать миллионов сто семьдесят четыре тысячи) рублей.

Общество с ограниченной ответственностью «Управление производственно-технологической комплектации» имеет уставный капитал в размере 5400948.77 рублей, образовано в порядке приватизации. Юридическое лицо создано 23.02.1999 года и зарегистрировано Администрацией города Пятигорска Ставропольского края № 165 РНП. Учредителем является ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КАВМИНМЕТАЛЛОТОРГ" с долей в уставном капитале 75.77%, физическое лицо Коммиссаров Николай Александрович с долей в уставном капитале 4.61%, остальные 19.62% - принадлежат обществу и не распределены. Код и наименование вида деятельности 46.72.2 «Торговля оптовая металлами в первичных формах». Общество дополнительно осуществляет 10 видов деятельности.

В экспертном заключении, выполненном по определению Арбитражного суда Московской области по делу № А41-15754/2019, по иску ПАО "МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК" (ИНН 7734202860, ОГРН 1027739555282) к ООО "УПТК" (ИНН 2632051596, ОГРН 1022601623263), третье лицо - ООО "ЛАНДИА ТМ" об обращении

взыскания на заложенное имущество, выполнена оценка стоимости каждого элемента имущественного комплекса пообъектно.

В качестве документов для проведения экспертизы эксперту были представлены на изучение: технические паспорта объектов недвижимости, учредительные документы общества, финансовые документы, в том числе отчетность за последние три года.

Экспертиза базировалась на положениях Федерального закона «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» от 31.05.2001г. № 73-ФЗ, Гражданского процессуального кодекс РФ (ГПК РФ), Гражданского кодекса РФ, Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. №135–ФЗ, Федеральных Стандартов Оценки №1-13, утвержденных приказами Минэкономразвития в части не противоречащем Федеральному закону «О государственной судебно-экспертной деятельности в РФ» от 31.05.2001г. № 73-ФЗ.

В экспертном заключении для лучшего понимания тенденций рынка недвижимости приведены данные об экономических показателях Ставропольского края, о преобладании положительных тенденций на товарных рынках по базовым видам экономической деятельности. Однако, эта информация приведена исключительно справочно и не влияла на дальнейшие расчеты стоимости, которая проведена с помощью выборки информации из нормативных документов (так как здания достаточно старые, постройки до 1980 года. Расчеты производились с использованием Сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости 1969-1980 годов с пересчетом базисно-индексным методом по данным динамики роста стоимостных показателей цен, учитываемых Росстатом и опубликованных ими в многочисленных сборниках статистических показателей, а также на сайте вышеназванного государственного органа.

Основная особенность Пятигорска состоит в том, что он является торговым центром всего Ставропольского края и примыкающих к нему регионов (а это: Ростовская область, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Карачаево-Черкесия, Краснодарский край). Также Пятигорск является вторым по значению промышленным центром Ставропольского края. Тем не менее рынок как аренды производственно-складской недвижимости, так и купли-продажи неразвит из за небольшого числа сделок; информация о сделках, опубликованной в Росреестре с отдельными объектами не является достоверной так как, зачастую, занижается с целью сокрытия объектов налогообложения, информация о ценах предложения в источниках – объявлениях о продажах не вызывает доверия, так как имеет целью не информацию о ценах, а создание имиджа привлекательности продающихся объектов

В третьем разделе экспертного заключения приведены с достаточной для оценки полнотой, данные о технических характеристиках оцениваемой недвижимости, выбранные из технических паспортов с учетом осмотра данных объектов и сравнения технического состояния, указанного в техпаспортах и текущего состояния, так как в процессе эксплуатации объекты могли как улучшить свое состояния в связи с проведенными ремонтами силами, как собственников, так и арендаторов, так и ухудшить свое состояние в результате неправильной эксплуатации.

Расчеты стоимости произведены с использованием затратного подхода к оценке в связи с тем, что эксперт не нашел достоверной информации для применения других подходов и методов применительно к каждому в отдельности объекту недвижимости.

Для расчета рыночной стоимости земельного участка использовался метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, так как рынок земельных участков в регионе достаточно развит. Выбранные аналоги позволили эксперту произвести достоверный расчет стоимости земельного участка, находящегося в непосредственной близости от развитого жилого микрорайона города и связанного железнодорожными путями для обеспечения транспортного перемещения грузов. Произведенные корректировки стоимости позволили приблизить стоимость аналогов к действительной стоимости земельного участка.

Для проверки достоверности выведенной экспертом стоимости были запрошены аналоги оцениваемого объекта – производственной базы, находящейся в городе Пятигорске, Лермонтовский разъезд, 15 из общедоступных источников (портал Авито) и произведен укрупненный расчет стоимости данного объекта – вышеназванной производственной базы ООО «УПТК».

Аналог 1.

Ссылка

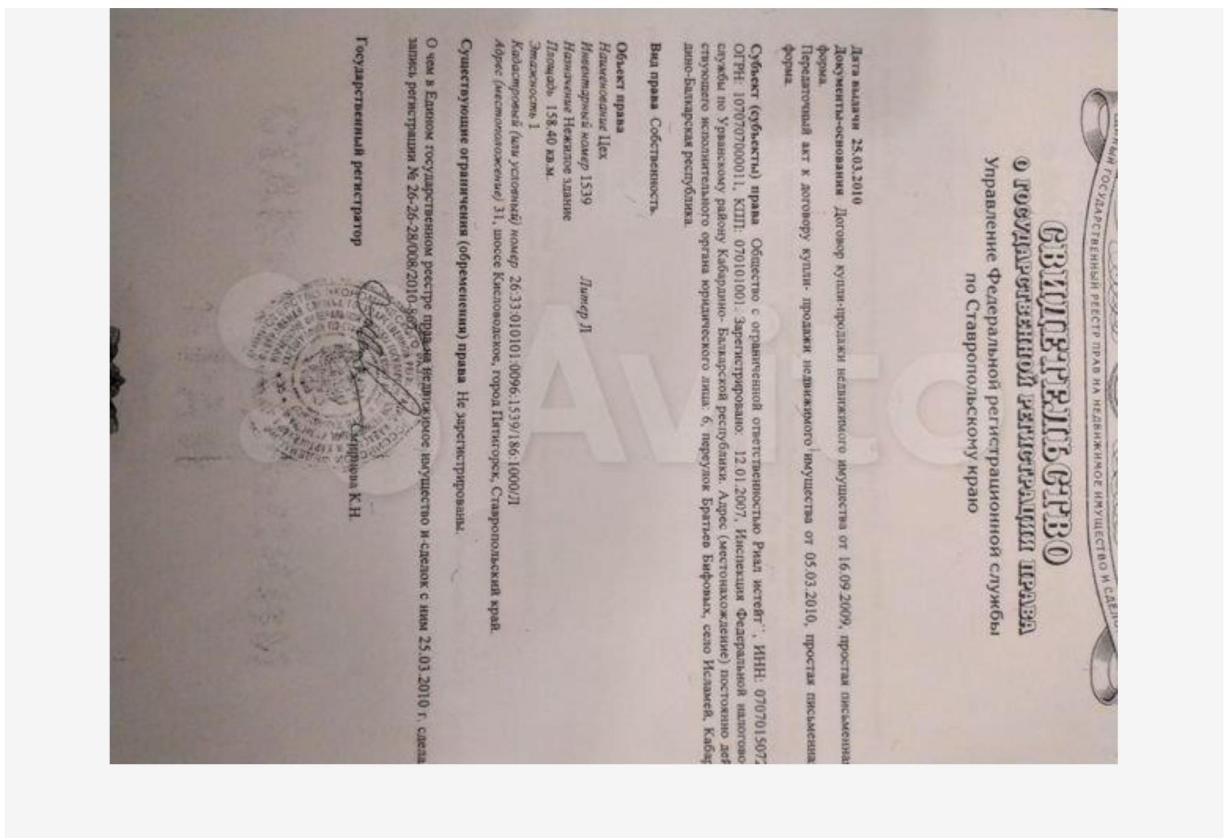
https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_proizvodstvennaya_baza_1865784880

Цена 38000000 рублей

Продаётся производственная база

9 ноября в 18:33





Площадь: 1000 м²

Ставропольский край, Пятигорск, Кисловодское ш., 31

Продается производственная база с цехами и другими помещениями, имеется свой жд подъезд. Площадь указана примерно. Находится в собственности, обременений нет.

Торг. Реальный покупатель о цене будет договариваться напрямую с собственником.

Площадь: 1000 м²

Ставропольский край, Пятигорск, Кисловодское ш., 31

Аналог 2 Ссылка

https://www.avito.ru/pyatigorsk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_-_4060_m_1654794177

Производственная база - 4060 м²

16 ноября в 19:39





Площадь: 4060 м²

Ставропольский край, Пятигорск

Продается производственная база в ст. Суворовская (30км до Пятигорска) на земельном участке 2,6га. На территории расположены:

1. Производственное помещение площадью 2799,7м² с ровным бетонным промышленным полом и высотой потолка 5-8м; Расстояние между колоннами - 18метров
2. Трехэтажный коттедж площадью 610,7м²;
3. Склады, гаражи, мастерские общей площадью 650м².

Территория огорожена железобетонным забором с колючей проволокой.

Все коммуникации - очень большие мощности по газу и электричеству .

Трансформаторная подстанция и грп расположены на территории базы.

Идеально подходит под зерносклад, овощехранилище, производство, склады или логистический комплекс.

Удобные подъездные пути.

Все документы в порядке 25 000 000 Р

Возможна продажа по частям

Аналог 3

Производственная база 4.5 га

Источник:

https://www.avito.ru/mineralnye_vody/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_4.5_ga_1633366002

15 ноября в 18:44



Площадь: 45000 м²

Ставропольский край, Минераловодский г.о., Минеральные Воды, Московская ул., 27Б
СРОЧНО!!!! 4.5 га , 2 помещения под склад, административное здание , имеются 2
 озера, удобный транспортный узел , коммуникации все подходят , территория
 огорожена капитальным забором . Звонить , с 8:00 до 17:00. Всё в собственности
 Аналог 4.

Продается производственная база

Источник

https://www.avito.ru/georgievsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodaetsya_proizvodstvennaya_baza_1793825693

29 октября в 09:12



Площадь: 20000 м²

Ставропольский край, Георгиевский г.о., Георгиевск, ул. Строителей, 1

Скрыть карту

© Яндекс Условия использования

Продается производственная база в с.Краснокумском ул.Строителей 1 Д , площадь земельного участка 20000 м²:

1. Контора с подвальными помещениями $S_{\text{общ.}} = 438 \text{ м}^2$, $S_{\text{подв.}} = 180 \text{ м}^2$ (евроремонт, телефон , оптоволокно, газовое отопление, вода , удобное расположение);
2. Помещение под производство $S_{\text{общ.}} = 288 \text{ м}^2$, $H = 4,5 \text{ м}$ (бетонный пол ,

неотапливаемое);

3. Помещение под производство S общ.= 162 м² , Н= 4,5 м (бетонный пол , неотапливаемое);

4. Помещение ремонтный бокс S общ.= 800 м² , Н= 8,5 м (бетонный пол , неотапливаемое). В помещении находятся : кран-балка грузоподъемностью 4 тн , станок сверлильный , станок заточной , станок токарный , станок фрезерный , гидропресс , компрессор , гильотина толщина рубки до 6 мм , сварочное оборудование;

5. Весовая S общ.= 80 м² . Имеются весы 30 тн;

6. Помещение малярной мастерской S общ.= 80 м² ;

7. Складское помещение S общ.= 60 м² , используется под аккумуляторный цех;

8. Площадка 100м x100 м , в гравийном исполнении , для складирования материалов , стоянки.

9. Собственная ТП (160 кВт).

На базе имеется крановая установка для погрузо-разгрузочных работ , металлическая автомобильная эстакада для ремонта и обслуживания машин. База огорожена , видеонаблюдение , два поста охраны .

До Пятигорска - 30 км , до Минеральных Вод - 30 км , до Новопавловска – 20 км.

41 000 000 Р

Аналог 5

Производственная база общей площадью 1048.4 м²

29 октября в 09:11





Площадь: 1048.4 м²

Карачаево-Черкесская Республика, Черкесск

Продается производственная база на земельном участке площадью 4434 кв.м. в районе кирпичного завода. Здания можно использовать под ведение бизнеса: имеются производственные, складские, административные помещения. Все в собственности. Удобное местоположение.

50 000 000 Р

Сравнение аналогов объектов (баз в целом)

Номер аналога	Наименование	Общая площадь зданий, кв.м.	Общая площадь земельного участка	Цена предложения
1	Ставропольский край, Пятигорск, Кисловодское ш., 31	1000	2.5	38000
2	производственная база в ст. Суворовская (30км до Пятигорска)	4060	2,6	25000
3	Ставропольский край, Георгиевский г.о., Георгиевск, ул. Строителей, 1	2088	2,0	20000
4	Ставропольский край, Минераловодский г.о., Минеральные Воды, Московская ул., 27Б	2000	4,5	41000
5	Карачаево-Черкесская	1048,4	0,44	50000

	Республика, Черкесск			
	Сумма 5 баз	10196,4	12,04	174000
	Расчет на 1 объект (базу), среднее	2039,8	2,408	34800

Сравнение аналогов земельных участков

Номер аналога	Наименование	Общая площадь зданий, кв.м.	Общая площадь земельного участка	Цена предложения
1	Ставропольский край, Пятигорск, Кисловодское ш., 31	1000	2,5	38000
2	производственная база в ст. Суворовская (30км до Пятигорска)	4060	2,6	25000
3	Ставропольский край, Георгиевский г.о., Георгиевск, ул. Строителей, 1	2088	2,0	20000
4	Ставропольский край, Минераловодский г.о., Минеральные Воды, Московская ул., 27Б	2000	4,5	41000
5	Карачаево-Черкесская Республика, Черкесск	1048,4	0,44	50000
	Сумма 5 баз	10196,4	12,04	174000
	Одна база	2039,8	2,408	34800
	Оцениваемый объект	8317,7	3,74	х
	Коэффициенты	4,08	1,55	
	По площади здания	8317,7	9,82	141984

Поправка на площадь земельного участка $9,82 - 3,74 = 6,08$ га

Аналоги земельных участков, участвующие в расчетах:

Аналог	Площадь	Цена, тыс. руб
https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.31_ga_snt_dnp_1355798181	1,31	18000
https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.51_ga_promnaznacheniya_1420331140	1,51	30000
https://www.avito.ru/pyatigorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2.81_ga_promnaznacheniya_1057035728	2,81	13000
https://www.avito.ru/goryachevodskiy/zemelnye_uchastki/uchastok_2.2_ga_snt_dnp_1916695043	2,2	17000

