

Основные факты и выводы

<i>Цель оценки</i>	Оценка рыночной стоимости недвижимого и движимого имущества ЗАО «ОРМА» для обоснования начальной цены его продажи на торгах, проводимых в рамках процедуры ликвидации предприятия-должника								
<i>Дата оценки</i>	15 января 2014 года								
<i>Дата последней инспекции объектов</i>	11 января 2014 года								
<i>Дата подготовки отчета</i>	20 января 2014 года								
<i>Валюта оценки</i>	Расчеты выполнялись в российских рублях								
<i>Объекты оценки</i>	1) Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: 196641, г. Санкт-Петербург, пос. Металлострой, промзона «Металлострой», Дорога на Металлострой, д. 5, - <table border="1" data-bbox="582 577 1492 884"> <thead> <tr> <th>№№</th> <th>Наименование</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Земельный участок для размещения промышленных объектов с кадастровым номером 78:37:0017412:67 площадью 10 196 кв.м. Литера ЕА</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Нежилое здание с кадастровым номером 78:37:0017412:67:47 - основное производственное здание с административным корпусом,- общей площадью 1 591,9 кв.м. Литера ЕА</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Нежилое здание с кадастровым номером 78:37:0017412:67:84 - склад,- общей площадью 456,3 кв.м. Литера БД</td> </tr> </tbody> </table>	№№	Наименование	1	Земельный участок для размещения промышленных объектов с кадастровым номером 78:37:0017412:67 площадью 10 196 кв.м. Литера ЕА	2	Нежилое здание с кадастровым номером 78:37:0017412:67:47 - основное производственное здание с административным корпусом,- общей площадью 1 591,9 кв.м. Литера ЕА	3	Нежилое здание с кадастровым номером 78:37:0017412:67:84 - склад,- общей площадью 456,3 кв.м. Литера БД
№№	Наименование								
1	Земельный участок для размещения промышленных объектов с кадастровым номером 78:37:0017412:67 площадью 10 196 кв.м. Литера ЕА								
2	Нежилое здание с кадастровым номером 78:37:0017412:67:47 - основное производственное здание с административным корпусом,- общей площадью 1 591,9 кв.м. Литера ЕА								
3	Нежилое здание с кадастровым номером 78:37:0017412:67:84 - склад,- общей площадью 456,3 кв.м. Литера БД								
<i>Существующие на дату оценки имущественные права</i>	<p>2) Движимое имущество, представляющее собой машины и оборудование, транспортные средства, инструмент, материалы и другое имущество, а также нематериальные активы, в соответствии с ведомостью инвентаризации (892 позиций-наименований) (данные приведены в разделе «Описание объектов оценки» и в Приложении 4)</p> <p>На дату оценки оцениваемыми объектами владеет Закрытое акционерное общество «ОРМА» (далее – «Общество»), зарегистрированное по адресу: 195274, г. Санкт-Петербург, пр. Просвещения, д. 53, корп. 1, пом. 77Н,- имеющее ОГРН 1027806864128 и ИНН 7813004558.</p> <p>На дату оценки Общество признано несостоятельным (банкротом). В отношении должника в соответствии с Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 17.05.2013 по делу № А56-77743/2012 (последнее продление установлено Определением АС от 27.11.2013) проводится процедура ликвидации предприятия. После введения конкурсного производства в соответствии с законом «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ в действующей редакции право распоряжения имуществом должника перешло к Конкурсному управляющему, который принимает решения по управлению и распоряжению имуществом в соответствии с решениями Совета кредиторов.</p> <p>Арбитражный (конкурсный) управляющий - Болбина Е.В.: ИНН 781100786012. Член НП «ОАУ «Авангард». Реестровый номер 26. Дата включения 01.10.2003. Регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 2828</p>								
<i>Допущения и предположения</i>	На момент проведения оценки Конкурсным управляющим проведена инвентаризация имущества должника. В виду отсутствия какой-либо документации на оцениваемое имущество, часть расчётных показателей была принята по информации Заказчика, а также сообразно экспертного мнения Оценщика								
<i>Бухгалтерский балансовый учет</i>	Оцениваемые объекты относятся к основным средствам, малоценным быстро изнашиваемым предметам и учтены на балансе предприятия								
<i>Финансовые показатели на дату оценки</i>	Курс доллара США ЦБ РФ составил 33,24 руб. Рублевая ставка рефинансирования ЦБ РФ составила 8,25%. Долгосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ – 7,63%								
<i>Ликвидность объектов на дату оценки</i>	В результате анализа рынка сделан вывод о том, что в условиях существующей экономической ситуации оцениваемые объекты ликвидные								
<i>Возможное использование отчёта</i>	<p>Отчёт может быть использован:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Для принятия процедурных решений распорядителем имущества. В частности, для обоснования конкурсным управляющим начальной цены продажи движимого имущества, выставляемого на торги в рамках проведения процедуры ликвидации предприятия или списания активов; – Для других целей, не противоречащих действующим законодательным и нормативным актам РФ. <p>Отчёт может быть представлен в Федеральную налоговую службу, контролирующие органы СРО арбитражных управляющих, а также может быть использован в делах по искам, предъявляемых Заказчику оценки или Заказчиком оценки</p>								

<i>Год постройки</i>	1979
<i>Группа капитальности</i>	2
<i>Состояние</i>	Физический износ конструктивных элементов достигает 17% по данным Техпаспорта
<i>Конструктивные элементы здания</i>	
<i>Фундаменты</i>	Железобетонные монолитные
<i>Стены</i>	Керамзитобетонные, кирпичные
<i>Перегородки</i>	Кирпичные
<i>Перекрытия чердачные</i>	Сборные железобетонные по железобетонным фермам
<i>Перекрытия межэтажные</i>	Железобетонные плиты
<i>Перекрытия над подвалом</i>	Железобетонные, колонны
<i>Крыша</i>	Мягкая рулонная
<i>Полы</i>	Метлахская плитка, линолеум, бетонные
<i>Проёмы оконные</i>	Деревянные, металлические
<i>Проёмы дверные</i>	Деревянные, металлические
<i>Внутренняя отделка</i>	Окраска, кафель, штукатурка
<i>Инженерное обеспечение</i>	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, душ, электроосвещение, радио, телефон, приточно-вытяжная вентиляция, лифт
<i>Прочие работы</i>	Асфальтовая отмостка, железобетонная лестница

Характеристики здания склада лит. БД

<i>Кадастровый номер</i>	78:37:17412:3031
<i>Общая площадь</i>	456,3 кв.м
<i>Строительный объём</i>	2 087 куб.м
<i>Этажность</i>	1
<i>Год постройки</i>	1949
<i>Группа капитальности</i>	2
<i>Состояние</i>	Физический износ конструктивных элементов достигает 36% по данным Техпаспорта
<i>Конструктивные элементы здания</i>	
<i>Фундаменты</i>	Ленточные бутобетонные
<i>Стены</i>	Кирпичные
<i>Перегородки</i>	Кирпичные
<i>Перекрытия чердачные</i>	Железобетонные
<i>Перекрытия междуэтажные</i>	-
<i>Перекрытия над подвалом</i>	-
<i>Крыша</i>	Мягкая рулонная

Полы	Цементные
Проёмы оконные	Двойные остеклённые
Проёмы дверные	Деревянные, металлические
Внутренняя отделка	Штукатурка, окраска
Инженерное обеспечение	Отопление, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, душ, электроосвещение, телефон, естественная вентиляция
Прочие работы	Асфальтовая отмотка

Существующее состояние объекта

На дату оценки полезные площади объектов не используются.

Информация о Колпинском районе Санкт-Петербурга

Оцениваемый объект расположен в Колпинском административном районе г. Санкт-Петербурга.

Колпинский район расположен на юго-востоке города и граничит с Невским, Фрунзенским и Пушкинским районами Санкт-Петербурга, а также со Всеволожским (по р. Нева), Кировским и Тосненским районами Ленинградской области.

Площадь района — 105,6 кв. км. Численность населения Колпинского района на 01.01.2010 года составила 179,3 тыс. человек.

В число районов Ленинграда город Колпино был включен в августе 1936 года после ликвидации Пригородного района Ленинградской области. В качестве административной единицы район окончательно сформировался после присоединения к городу Колпино в 1954 году Усть-Ижорского, Понтонного (1953 г.) и Петро-Славянского (1954 г.) поселковых Советов, входивших ранее в состав Тосненского района Ленинградской области. В 1996 году на территории Колпинского района было создано пять муниципальных образований: МО пос.Металлострой, МО пос.Понтонный, МО пос.Усть-Ижора, МО пос.Саперный, МО пос.Петро-Славянка. В 1997 году муниципальное образование было сформировано и на территории города Колпино.

Сравнительно небольшой по территории — 7,5% территории Санкт-Петербурга, Колпинский район представляет собой городскую агломерацию с развитой транспортной инфраструктурой. Колпино целенаправленно создавался как промышленный и индустриальный центр, ядром которого являлись Ижорские заводы. Эта тенденция сохранилась и в настоящее время. В районе зарегистрировано свыше 3 500 предприятий различных форм собственности. В их числе 17 крупнейших, которые, занимая 15% территории, выпускают около 70% промышленной продукции, формируют основную долю налоговых поступлений в бюджет, обеспечивают рабочими местами почти 60% трудоспособного населения района.

Колпинский район занимает благоприятное транспортно-географическое положение. Рядом расположены пассажирские и грузовые терминалы аэропорта «Пулково». Территорию района пересекают электрифицированные линии Октябрьской железной дороги Московского и Северного направлений. В полукилометре от Колпино проходит трасса федеральной автомобильной дороги «Россия».

Металлострой — посёлок в России, муниципальное образование в составе Колпинского района города федерального значения Санкт-Петербурга. В посёлке располагаются железнодорожная станция Металлострой и остановочный пункт 19-й километр. По данным Всероссийской переписи населения 2010 года в Металлострое проживало 26 361 человек.

Поселок основан в 1931 году на основании приказа по Высшему Совету Народного Хозяйства СССР № 367 от 16.06.1931. Первые капитальные жилые постройки начали появляться весной 1932 года. Первоначальное микротопонимическое название поселка — «Соцгородок». Название «Металлострой» появилось немногим позже, как отражающее суть данного поселения — основными жильцами которого были строители Колпинского Металлургического завода. 20 января 1939 года Леноблисполком выдал постановление, согласно которому поселок был включен в черту поселка Усть-Ижора Слуцкого района (в настоящий момент упразднён) Ленинградской области. Центральное здание Металлостроя — Дом Культуры имени Маяковского появился в начале 50-х годов. На момент его строительства была посажена аллея от центральной площади до Петрозаводского шоссе по улице Центральная. Официально название «Металлострой» было присвоено поселку 28 октября 1964 года Исполкомом Ленгорсовета.

Большая часть посёлка представляет собой промышленную зону.

Источник информации: <http://gov.spb.ru>; <http://ru.wikipedia.org/>.