

Заключение об актуализации рыночной стоимости движимого имущества, выступающего обеспечением по кредитным обязательствам ЗАО «ГОРСТ»

г. Казань

«01» декабря 2017 г.

Подразделение, проводившее оценку:	Управление залогов Кредитного департамента
Должность:	Ведущий специалист
Фамилия, имя, отчество:	Гимранова Гульнур Рашидовна
Основание проведения оценки:	Служебная записка от 21.11.2017 г. главного специалиста СК ЮЛ Исламовой Ф.Т. (В связи с обращением в Банк Конкурсного управляющего ЗАО ГОРС – по объявлению ЗАО ГОРСТ банкротом)
Дата осмотра объекта:	16.11.2017 г. (осмотр осуществил Управляющий ОО «Уфимский» Казанского филиала Хасановым А.Ф.)
Адрес местонахождения объекта залога:	Республика Башкортостан, Уфимский район, Михайловский с/с., с. Михайловка, ул. Ленина, д. 69

В обеспечение по кредитному договору № 0010-1016 от 20.01.2015 г., заключенным с ЗАО «ГОРСТ» предоставлено недвижимое имущество (помещение, назначение: нежилое, общая площадь 142,1 кв. м., этаж подвал, номера на поэтажном плане 1, 2, 3 расположенное по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Михайловка, ул. Ленина, 69). Согласно акта осмотра залоговое имущество представляет собой административно-бытового/торгово-офисного назначения, находящиеся в удовлетворительном техническом состоянии, требующие проведения ремонтных работ и соответствующих капитальных вложений. На текущий момент имущество фактически не эксплуатируется в необходимом объеме, простаивает, арендные правоотношения с третьими лицами не оформлены.

В результате произведенной переоценки рыночной стоимости движимого имущества, сообщаем о следующих полученных результатах (таблица №1):

Таблица 1. Информация по объекту оценки

№ п/п	Наименование имущества	Общая площадь	Текущая рыночная стоимость*, руб.
1	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 142,1 кв. м., этаж подвал, номера на поэтажном плане 1, 2, 3 расположенное по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Михайловка, ул. Ленина, 69	142,1	1 510 000

**- учитывая тот факт, что на момент формирования настоящего заключения не предоставлены фотоматериалы с отражением в нем информации о текущего технического состояния и технического состояния инженерных систем, установленная в настоящем заключении стоимость может выступать лишь ориентиром рыночной стоимости и подлежит пересмотру при получении полной информации по недвижимому имуществу.*

Оценка рыночной стоимости имущества определена методом прямого сравнения продаж с использованием данных по объектам-аналогам (Таблица №2) в рамках сравнительного подхода к оценке. Для учета различий между основными ценообразующими характеристиками внесены соответствующие поправки (таблица №3)

Таблица 2. Информация по объектам-аналогам

Описание объектов-аналогов					
Наименование элемента	Предмет залога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Адрес	Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Михайловка, ул. Ленина, 69	Башкортостан, Уфа р-н Калининский, ул Победы, 6	Башкортостан, Уфа р-н Ленинский, пос.Михайловка ул. Коммунистическая	Башкортостан, Уфа р-н Калининский, ул Победы, 6	Башкортостан, Уфа р-н Ленинский, с.Михайловка, ул.Ленина, д.67
Местоположение (с точки зрения привлекательности)	пригород	окраина	пригород	центр	пригород
Общая площадь, кв.м.	142,1	107	146,7	107	134
Совершенная сделка или предложение		предложение	предложение	предложение	предложение
Переданные имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Рыночные условия (время)	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
Тип объекта	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое помещение	нежилое здание

Техническое состояние	удовлетворительно	удовлетворительно	хорошее	удовлетворительно	хорошее
Назначение	под торговлю/офис/инное	под торговлю/офис/инное	под торговлю/офис/инное	под торговлю/офис/инное	под торговлю/офис/инное
Этаж	цоколь	н-д	1 эт	подвал	1 эт
Цена сделки/предложения, руб.		1 890 000	2 200 500	1 600 000	2 800 000
Цена сделки/предложения, руб./1 кв.м.		17 664	15 000	14 953	14 925
Источник информации		https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_107_m_1004372039	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_146.7_m_93_6221794	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svo_bodnogo_naznacheniya_107_m_114_1203812	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_134_m_572_514853

Таблица 3. Расчет рыночной стоимости

Наименование элемента сравнения	Предмет залога	Аналог № 3	Аналог № 3	Аналог № 3	Аналог № 3
Адрес	Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Михайловка, ул. Ленина, 69	Башкортостан, Уфа р-н Калининский, ул. Победы, 6	Башкортостан, Уфа р-н Ленинский, пос. Михайловка ул. Коммунистическая	Башкортостан, Уфа р-н Калининский, ул. Победы, 6	Башкортостан, Уфа р-н Ленинский, с. Михайловка, ул. Ленина, д.67
Площадь, кв.м.	142,1	107	146,7	107	134
Цена сделки/предложения, руб./кв.м.		17 664	15 000	14 953	20 896
1. корректировка на торг		0,8	0,8	0,8	0,8
Цена сделки/предложения, руб./кв.м. с учетом корректировки		14 131	12 000	11 963	16 716
2. Корректировка на местоположение		0,95	1,00	0,90	1,00
Цена сделки/предложения, руб./кв.м. с учетом корректировки		13 424	12 000	10 766	16 716
3. Корректировка на техническое состояние		0,90	0,85	0,95	0,80
Цена сделки/предложения, руб./кв.м. с учетом корректировки		12 082	10 200	10 228	13 373
4. Корректировка на этажность		0,95	0,90	1,00	0,90
Цена сделки/предложения, руб./кв.м. с учетом корректировки		11 478	9 180	10 228	12 036
Вес аналога по трехбалльной шкале	7,00	1,00	2,00	2,00	2,00
Весовой коэффициент	1	0,14	0,29	0,29	0,29
Взвешенная стоимость, руб./кв.м.		1 640	2 623	2 922	3 439
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. с НДС, руб.	10 624				
Итоговая рыночная стоимость, руб.	1 510 000				

Ведущий специалист Управления залогов КД

Согласовано:

Начальник Управления залогов КД

Гимранова Г.Р.

Мироненко Ю.А.