

**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:	14.11.2017 г. (осмотр осуществил главный специалист СК МСБ ОО Уфимский Казанского филиала Исламова Ф.Т.)
Адрес местонахождения объекта залога:	Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Михайловка, ул. Промышленная, д. 1.

В обеспечение по кредитным договорам № 2013-0318 от 09.10.2013 г. и №0010-1010 от 13.08.2014 г., заключенным с ЗАО «ГОРСТ» предоставлен Производственная база в составе 4-х объектов, общей площадью 2805,8 кв. м., с правом аренды на земельный участок общей площадью 3 347 кв. м., расположенная по адресу: Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Михайловка, ул. Промышленная, 1, принадлежащий ЗАО «ГОРСТ». Согласно акта осмотра залоговое имущество, кроме помещения бухгалтерии и охраны находится в хорошем состоянии, видимых повреждений, влекущих за собой утрату или уменьшение стоимости не выявлены. В подвале помещения бухгалтерии и охраны начал бить родник, со слов конкурсного управляющего ЗАО «ГОРСТ» Полеева П.В. грунтовые воды расположены очень близко к поверхности. в связи с этим, для недопущения затопления, периодически (каждые 1 мин. 40 сек.) включается насос арендатора для откачки воды, в противном случае помещение имеет риск затопления.

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 943,6 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 1, 2, 2а, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 9а, адрес объекта: Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Михайловка, ул. Промышленная, д. 1.	943,6	4 890 000
2	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 468 кв.м., этаж 1, номера на поэтажном плане 10,11, адрес объекта Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Михайловка, ул. Промышленная, д. 1	468	2 425 000
3	Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 337,8 кв.м., этаж 1,2 номера на поэтажном плане 12, 13, 14, ,1,2, адрес объекта: Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Михайловка, ул. Промышленная, д. 1	1 337,8	6 933 000
4	Помещение бухгалтерии и охраны, назначение: нежилое здание, 2-этажный, общая площадь 56,4 кв.м., адрес объекта: Республика Башкортостан, уфимский район, с. Михайловка, ул. Промышленная, д. 1	56,4	292 000
5	Право аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под гараж, общая площадь 3 347 кв.м., кадастровый номер 02:47:110315:66, адрес объекта: Республика Башкортостан, уфимский район, с. Михайловка, ул. Промышленная, д. 1	3 347	100 000
	ИТОГО		14 640 000

Оценка рыночной стоимости имущества определена методом прямого сравнения продаж с использованием данных по объектам-аналогам (Таблица №2) в рамках сравнительного подхода к оценке. При оценке использованы фотоматериалы, предоставленные Исламовой Ф.Т., по состоянию на 14.11.2017 г. Для учета различий между основными ценообразующими характеристиками внесены соответствующие поправки (таблица №3). При осмотре в подвале обнаружен родник, в связи с чем применена корректировка на иные факторы влияющие на стоимость в расчетном файле к заключению.

Стоимость права аренды земельного участка принимается равной условной стоимости в размере 100 000 рублей, согласно порядка работы с залоговым имуществом АО "Солид Банк"

Таблица 2. Информация по объектам-аналогам

Описание объектов-аналогов						
Наименование элемента	Предмет залога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Михайловка, ул. Промышленная, 1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Турбинная д.7	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Демский, Затон, пос. Миловка	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Демский, Кандринская улица, 2В	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Ленинский, ул. Черный яр	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Демский, Кандринская улица, 2В
Местоположение (с точки зрения привлекательности)	прогород	пригород	окраина	в черте города	окраина	в черте города
Общая площадь, кв.м.	2 806	2 500	2 000	1 767	1 325	2 052
Площадь земельного участка, кв.м.	3 347	87 000	5 000	н-д	1 943	5 000
Совершенная сделка или предложение		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
Переданные имущественные права	собственность/аренда (земля)	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Рыночные условия (время)	Декабрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017	Ноябрь 2017
Тип объекта	производственная база	производственная база	производственная база	производственная база	производственная база	производственная база
Техническое состояние	хорошее	хорошее	хорошее	отличное	хорошее	хорошее
Назначение	производственно-складское	производственно-складское	складское	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское с офисной частью	производственно-складское с офисной частью
Цена сделки/предложения, руб.		16 500 000	18 000 000	20 000 000	14 500 000	25 000 000
Цена сделки/предложения, руб./1 кв.м.		6 600	9 000	11 319	10 943	12 183
Источник информации		https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_2500_m_1059077660	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/baza_v_zatone_zemlya_v_sobstv_05_ga_angary_gaz_11_29748534	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskoe_s_ofisnoy_chastyu_20_000_000	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_s_ofisnoy_chastyu_1325_m_11409_86799	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2052_m_1147_892639

Таблица 3. Расчет рыночной стоимости

Наименование элемента сравнения	Предмет залога	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес	Республика Башкортостан, Уфимский район, с. Михайловка, ул. Промышленная, 1	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул. Турбинная д.7	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Демский, Затон, пос. Миловка	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Демский, Кандринская улица, 2В	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Ленинский, ул. Черный яр	Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Демский, Кандринская улица, 2В
Площадь, кв.м.	2805,8	2500	2000	1767	1325	2052
Цена сделки/предложения, руб./кв.м.		6 600	9 000	11 319	10 943	12 183
1. Корректировка на торг		0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Цена сделки/предложения, руб./кв.м. с учетом корректировки		4 620	6 300	7 923	7 660	8 528
2. Корректировка на местоположение		1,00	0,95	0,90	1,00	0,90
Цена сделки/предложения, руб./кв.м. с учетом корректировки		4 620	5 985	7 131	7 660	7 675
3. Корректировка на техническое состояние		1,05	1,00	0,85	1,00	0,85

Цена сделки/предложения, руб./кв.м. с учетом корректировки		4 851	5 985	6 061	7 660	6 524
4. Корректировка на масштабность		1,00	1,00	0,95	0,85	1,00
Цена сделки/предложения, руб./кв.м. с учетом корректировки		4 851	5 985	5 758	6 511	6 524
5. Корректировка на права земельного участка		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена сделки/предложения, руб./кв.м. с учетом корректировки		4 608	5 686	5 470	6 186	6 198
5. Корректировка на иные факторы влияющие на стоимость (появление родника)		0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Цена сделки/предложения, руб./кв.м. с учетом корректировки		4 378	5 401	5 197	5 876	5 888
Вес аналога по трехбалльной шкале	10,00	3,00	3,00	1,00	2,00	1,00
Весовой коэффициент	1	0,30	0,30	0,10	0,20	0,10
Взвешенная стоимость, руб./кв.м.		1 313	1 620	520	1 175	589
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв.м. с НДС, руб.	5 218					
Итоговая рыночная стоимость	14 640 000					

Нежилое помещение, общая площадь 943,6 кв.м.	4 890 000
Нежилое помещение, общая площадь 468 кв.м.,	2 425 000
Нежилое помещение, общая площадь 1 337,8 кв.м.	6 933 000
Нежилое помещение бухгалтерии и охраны, общая площадь 56,4 кв.м.,	292 000
Право аренды земельного участка, общая площадь 3347 кв.м.	100 000
ИТОГО	14 640 000

Ведущий специалист Управления залогов КД

Гимранова Г.Р.

Согласовано:

Начальник Управления залогов КД

Мироненко Ю.А.

**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.