

ОТЧЁТ № ...
ОТ **.**.2012
ОБ ОЦЕНКЕ
ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ
ПО ОБЯЗАТЕЛЬСТВАМ ЗАО ***, ООО ***** и поручи-
тельствам ООО ***** перед ОАО Банк

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора № **/**/**** от **.**.2012 г. к Рамочному соглашению об оказании услуг б/н от **.**.2011 г. специалистами ООО... (далее - «Оценочная организация») оказаны услуги по определению рыночной стоимости Объекта.

Объект представляет собой права требования по обязательствам ЗАО *** и ООО ***** и поручительствам ООО ***** перед ОАО Банк, возникшим на основании следующих договоров:

1. Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № **** от **.**.2008 г.
2. Договор об открытии невозобновляемой кредитной линии № **** от **.**.2008 г.

В письменной форме составлен настоящий отчёт об оценке Объекта (далее - «Отчёт»).

Оценка объекта проведена методами доходного подхода.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) **.**.2012 г.:

Рыночная стоимость прав требований по обязательствам ЗАО * и ООО ***** и поручительствам ООО ***** перед ОАО Банк составляет**

32 500 000 (Тридцать два миллиона пятьсот тысяч) рублей

Генеральный директор

Оценщик

СОДЕРЖАНИЕ

1	ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1.1	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	5
1.3	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.4	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	6
1.5	ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	7
1.6	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА	7
2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	8
2.1	СТРУКТУРА ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	8
2.2	ОБЕСПЕЧЕНИЯ	8
2.3	ПРЕДМЕТЫ ЗАЛОГА	8
2.4	ИНФОРМАЦИЯ О ЗАЕМЩИКАХ	9
2.5	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦАХ – ПОРУЧИТЕЛЯХ	11
2.6	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦАХ – ПОРУЧИТЕЛЯХ	12
3	АНАЛИЗ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ЗАЕМЩИКОВ И ПОРУЧИТЕЛЕЙ	13
3.1	АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ЗАО ***	13
3.2	АНАЛИЗ БАЛАНСОВЫХ ОТЧЕТОВ	13
3.3	ВЫВОДЫ	24
3.4	АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ООО ****	24
3.5	АНАЛИЗ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ПОРУЧИТЕЛЕЙ – ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ	26
3.6	ОБЩИЙ ВЫВОД О ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ЗАЕМЩИКА И ПОРУЧИТЕЛЕЙ	27
4	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	28
4.1	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	28
4.2	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	28
4.3	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	29
5	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ЗАЛОГОВОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ, РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОВЕДЕНИЕ АННЭИ, ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	30
5.1	УСТАНОВЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК	30
5.2	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТОВ	31
5.3	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	32
5.4	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ НСКОЙ ОБЛАСТИ	32
5.5	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ	35
5.6	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	38
5.7	ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	42
6	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	42
6.1	ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК	43
6.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ	47
6.3	РАСЧЕТ НАКОПЛЕННОГО ИЗНОСА УЛУЧШЕНИЙ	53
6.4	РАСЧЕТ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ	55
7	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	55
7.1	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ ШВЕЙНОЙ ФАБРИКИ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ	56
7.2	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АДМИНИСТРАТИВНОГО ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ	59
8	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	64
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	64
10	Итоговый расчет рыночной стоимости объекта	65
11	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	68
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	70
	Приложение 1. Документы оценщиков	71
	Приложение 2. Документы и материалы, использованные при проведении оценки	71