



Прогресс Оценка

Утверждаю
Заместитель генерального директора
Действительный Член
Российского Общества Оценщиков
_____ И.И. Доронина
«26» декабря 2014 г.

ОТЧЕТ № 01/040414

об оценке рыночной стоимости прав требования по Кредитному договору № 12-06/295 от 11 июля 2011 г., заключенному между «Международный Инвестиционный Банк» (ОАО) и ООО «МЕТТОРГ», обеспеченному по Договору об ипотеке № 12-06/295-з от 11 июля 2011 г.

Дата оценки: 01 апреля 2014 г.

Дата составления отчета: 04 апреля 2014

Заказчик: «Соверен Банк» (ЗАО)

Исполнитель: ООО «Прогресс Оценка»

Москва 2014



Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКАХ	6
3.1 Сведения о Заказчике	6
3.2 Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора.....	6
3.3 Сведения об организации, с которой у Оценщика заключён трудовой договор....	8
3.4 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организаций и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.....	8
3.5 Заявление о соответствии.....	10
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	13
5.1 Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	13
5.2 Обоснование применения стандартов оценки	13
6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	14
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	16
7.1 Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Информация, предоставленная Заказчиком	16
7.2 Методическая литература и внешние источники информации.....	16
8. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ.....	20
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	21
9.1 Общие сведения	21
9.2 Сведения об имущественных правах.	21
9.3 Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	21
9.4 Характеристика кредитного договора.....	22
9.5 Имущество обеспечения кредитных соглашений	22
10. ОБЗОР РЕЗУЛЬТАТОВ ИССЛЕДОВАНИЯ	24
10.1 Обзор результатов исследования.....	24
10.2 Определение рыночной стоимости.....	24
10.3 Краткая характеристика должника - ООО «МЕТТОРГ».....	26
11. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ	27
11.1 Анализ макроэкономических показателей	27
12. ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	38
12.1 Доходный подход	38

12.2	Затратный подход.....	39
12.3	Сравнительный подход.....	39
12.4	Заключение по выбору подходов к оценке.....	40
13.	ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	41
14.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	42
15.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ПО КРЕДИТНОМУ ДОГОВОРУ № 12-06/295 ОТ 11 ИЮЛЯ 2011 Г., ЗАКЛЮЧЕННОМУ МЕЖДУ «МЕЖДУНАРОДНЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ БАНК» (ОАО) И ООО «МЕТТОРГ», ОБЕСПЕЧЕННОМУ ПО ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ № 12-06/295-3 ОТ 11 ИЮЛЯ 2011 Г.....	43
16.	СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ОТЧЕТЕ	44

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение 1	Расчет ликвидационной стоимости залогового имущества
Приложение 2	Копии распечаток источников, использованных при подборе объектов, наиболее сходных с оцениваемыми
Приложение 3	Копии исходных документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки
Приложение 4	Копии свидетельств о регистрации Оценщиков в саморегулируемой организации и страховых полисов



1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Объектом оценки в рамках данного Отчета выступает право требования по Кредитному договору № 12-06/295 от 11 июля 2011 г., заключенному между «Международный Инвестиционный Банк» (ОАО) и ООО «МЕТТОРГ», обеспеченному по Договору об ипотеке № 12-06/295-з от 11 июля 2011 г.
Обладатель указанных прав ¹	«Соверен Банк» (ЗАО)
Балансовая/номинальная стоимость объекта оценки	Информация о балансовой стоимости отсутствует. Номинальная величина задолженности по праву требования: 15 457 245,9 руб.
Рыночная стоимость права требования по Кредитному договору № 12-06/295 от 11 июля 2011 г., заключенному между «Международный Инвестиционный Банк» (ОАО) и ООО «МЕТТОРГ», обеспеченному по Договору залога недвижимого имущества № 12-06/295 от 11 июля 2011 г.	2 795 000 (Два миллиона семьсот девяносто пять тысяч) рублей.

*результаты рыночной стоимости, полученные различными подходами, находится в таблице 1.1

Таблица 1.1

Результаты определения рыночной стоимости, полученные различными подходами

- Доходный подход	2 795 000 (Два миллиона семьсот девяносто пять тысяч) рублей
- Сравнительный подход	Не применялся
- Затратный подход	Не применялся

Источник: расчеты Оценщика

¹ Приказом Банка России от 05.04.2012 № ОД-204 отозвана лицензия на осуществление банковских операций у кредитной организации "Международный Инвестиционный Банк" (открытое акционерное общество) "МИ-БАНК" (ОАО) (г. Москва) с 05.04.2012.