



ОТЧЕТ № 10797-ВТБ-С/19

об оценке нежилого помещения

**Адрес: г. Москва, Большая Садовая улица,
д. 5, корп 1, пом. 2008**

Дата определения стоимости: 09.09.2019

Заказчик: Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

Заемщик: Пономарева Елена Вадимовна

Исполнитель: ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр»

Дата составления: 11.09.2019

Москва • 2019



Оглавление

1	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	3
1.1	Задание на оценку.....	3
1.2	Применяемые стандарты оценки.....	4
1.3	Сведения об Оценщике и Заказчике	5
1.4	Основные факты и выводы	6
2	ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
3	ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	8
3.1	Описание Объекта оценки	8
3.2	Определение физического износа здания.....	12
3.3	Место расположения Объекта оценки	13
3.4	Фотографии Объекта оценки.....	14
4	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	15
	АНАЛИЗ РЫНКА	15
5	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
6	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
7	МЕТОДИКА ОЦЕНКИ.....	27
7.1	Основные этапы процесса оценки.....	27
7.2	Основные понятия и терминология	27
7.3	Выбор подходов к оценке	28
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 30	
8.1	Выбор объектов-аналогов	30
8.2	Обоснование корректировок	32
8.3	Выведение стоимости оцениваемого объекта недвижимости.....	38
9	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	40
10	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
11	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	43
12	СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	44
	Приложение 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	45
	Приложение 2. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	56
	Приложение 3. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕННАЯ ИЗ ОТКРЫТЫХ ИСТОЧНИКОВ	60

1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (нежилое помещение 134,10 кв. м), расположенное по адресу: г. Москва, Большая Садовая улица, д. 5, корп 1, пом. 2008
Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Недвижимое имущество (нежилое помещение 134,10 кв. м), расположенное по адресу: г. Москва, Большая Садовая улица, д. 5, корп 1, пом. 2008
Характеристика Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта оценки приведены: Право собственности/ЕГРН Задание на оценку См. приложение №2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности в соответствии со следующими документами: Выписка из ЕГРН от 30.07.2019
Наличие ограничений (обременений)	Ипотека
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимостей объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для суда
Вид определяемой стоимости	Рыночная и ликвидационная
Срок экспозиции для ликвидационной стоимости, мес.	1
Дата оценки	09.09.2019
Период проведения оценки	С 09.09.2019 по 11.09.2019
Порядок и сроки предоставления информации	Необходимые для оценки материалы и информация переданы Заказчиком в день заключения договора
Допущения, на которых должна основываться оценка	<p>Все исходные данные по объекту оценки, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, предоставлены Заказчиком и считаются достоверными.</p> <p>Оценщик не проводил специальных исследований Объекта оценки в отношении его прошлого или текущего использования, за исключением тех, которые необходимы для обеспечения достоверности Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.</p> <p>Передаваемый Заказчику Отчет, так же как и результаты, содержащиеся в нем, предназначен для использования Заказчиком в целях, указанных в Задании на оценку. Оценщик не несет никакой ответственности перед третьими лицами за весь Отчет или любую его часть.</p> <p>От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.</p> <p>Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.</p>

Параметр	Значение
	Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально.
Особенности осмотра объекта	Отсутствуют
Препятствия к осмотру объекта	Отсутствуют
Эксперты	Отсутствуют

1.2 Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 298 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Федеральный стандарт оценки от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;
- Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;
- Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;
- Федеральный стандарт оценки от 17.11.2016 № 721 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)»;
- Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: СРО "РОО" (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12).

Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7, ФСО № 9, ФСО № 12) являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в соответствии со ст. 15 Закона РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).

1.3 Сведения об Оценщике и Заказчике

Параметр	Значение
Исполнитель	ООО «ЭсАрДжи-Ипотечный Центр», ИНН 7705860470, ОГРН 5087746296710 от 23.10.2008
Место нахождения Исполнителя	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Почтовый адрес Исполнителя	105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11
Банковские реквизиты Исполнителя	ИНН 7705860470 КПП 770101001 р/с 407 028 103 382 900 30384, кор. счет 301 018 104 00000000225
Контактная информация	Тел./факс 7 (495) 781-66-69, email: ipoteka@srgroup.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Страховой полис №ПОО-0010324041, выдан ООО «Зетта Страхование», страховая сумма: 100 000 000 рублей, дата выдачи: 18.04.2019, срок действия: с 18.04.2019 по 17.04.2022.
Оценщик	Тихомиров Сергей Валерьевич Почтовый адрес: 105082, г. Москва, ул. Ф. Энгельса, д. 75, стр. 11 Трудовой договор: № 99 от 25.08.2017 E-mail: TikhomirovSV@srgroup.ru Номер контактного телефона: +7 (495) 797-30-31
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке №772401315988 от 12.02.2015 г. Негосударственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Международная академия оценки и консалтинга» по дополнительной профессиональной программе «Оценка собственности: оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Дата начала стажа деятельности в оценке: 16.05.2012
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	СРО "РОО", дата вступления 16.11.2015, дата выдачи св-ва 16.11.2018, номер в реестре СРО 009702
Сведения о страховом полисе Оценщика	АО «АльфаСтрахование», страховой полис №0780R/776/30194/19, страховая сумма: 5 000 000 рублей, дата выдачи: 05.09.2019, срок действия полиса: с 11.09.2019 по 10.09.2020
Привлекаемые к проведению оценки специалисты	Для проведения работ по оценке не привлекались другие специалисты, помимо указанного выше Оценщика.
Заказчик	Банк ВТБ (публичное акционерное общество)

1.4 Основные факты и выводы

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество (нежилое помещение 134,10 кв. м), расположенное по адресу: г. Москва, Большая Садовая улица, д. 5, корп 1, пом. 2008
Адрес по ФИАС	г Москва, ул Садовая Б., д 5 к 1, пом 2008
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая стоимость может быть применена только для реализации предполагаемого использования результатов оценки с учетом допущений, принятых при проведении оценки.
Правообладатели оцениваемого имущества	Пономарева Елена Вадимовна
Ограничения (обременения) права	Ипотека
Дата осмотра	Осмотр не проводился
Дата оценки	09.09.2019
Период проведения оценки	С 09.09.2019 по 11.09.2019
Основание для проведения оценки	Договор № 17/2018/ДРВ от 02.08.2018
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке (НДС не облагается)	Сравнительный подход: 43 784 723 руб. Доходный подход: не применялся Затратный подход: не применялся
Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС	43 784 723 (сорок три миллиона семьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот двадцать три) рубля
Рыночная стоимость Объекта оценки без учета НДС	36 487 269 (тридцать шесть миллионов четыреста восемьдесят семь тысяч двести шестьдесят девять) рублей
Ликвидационная стоимость Объекта оценки с учетом НДС	36 844 844 (тридцать шесть миллионов восемьсот сорок четыре тысячи восемьсот сорок четыре) рубля
Ликвидационная стоимость Объекта оценки без учета НДС	30 704 036 (тридцать миллионов семьсот четыре тысячи тридцать шесть) рублей

Оценщик

Тихомиров Сергей Валерьевич

Оценщик I категории, действующий на основании доверенности № 160/1 от 24.04.2019

Тихомиров Сергей Валерьевич

