



ОТЧЕТ

№ 2023-NNN-ЖН

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ООО «Аксиома»

ЗАКАЗЧИК

ООО «Лучшая
Компания»

Дата оценки: 23.08.2023

Дата отчета: 23.08.2023

Уважаемый Иван Иванович!

В соответствии с Договором № 2023-NNN-КН на проведение оценки объекта оценки от 18.08.2023 г. и Заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью Договора, нами выполнена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества: Нежилое помещение, кад. № NNN , расположенное по адресу: Российская Федерация, город Москва, по состоянию на 23.08.2023 г., со следующей целью оценки: Определение стоимости предмета ипотеки (ст. 9 102-ФЗ). Предметом ипотеки предполагает выступать объект оценки. Предполагаемый Залогодержатель - NNN.

Оценка была выполнена в соответствии с требованиями действующей редакцией Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ¹, действующими на дату составления отчета об оценке (далее – Отчет) Федеральными стандартами оценки, а также соответствующими методическими рекомендациями.

Основываясь на проведенном анализе, содержащимся в настоящем Отчете, нами получены следующие результаты оценки:

Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки, на дату оценки, округленно до тысяч рублей, составляет:

NN NNN NNN руб.

Итоговый результат ликвидационной стоимости объекта оценки, на дату оценки, округленно до тысяч рублей, составляет:

NN NNN NNN руб.

Отраженные результаты оценки рыночной стоимости действительны только на дату оценки с учетом допущений и ограничительных условий, приведенных в Отчете. Отчет и отдельные его разделы не могут трактоваться обособленно.

Изменение рыночных условий может привести к изменению величины стоимости.

При необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим Вас за Ваш выбор.

С уважением,

**Генеральный директор
ООО «Аксиома»**

Черкасов В.И.

Оценщик

Ладик П.В.

¹ https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	8
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	8
1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	9
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	10
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	10
1.8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	10
2. РАБОТА С ИНФОРМАЦИЕЙ	11
2.1. ДОСТОВЕРНОСТЬ И НАДЕЖНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ	12
2.2. СУЩЕСТВЕННОСТЬ ИНФОРМАЦИИ	13
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ	15
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ	18
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	21
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
5. АНАЛИЗ РЫНКА	25
5.1. О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ. АВГУСТ 2023 ГОДА	25
5.2. ИНДЕКС ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. МАЙ 2023 ГОДА	28
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	30
5.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	30
5.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	33
5.6. АНАЛИЗ РЫНКА ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. I ПОЛУГОДИЕ 2023 Г.	40
5.7. АНАЛИЗ РЫНКА ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ. I ПОЛУГОДИЕ 2023 Г.	44
5.8. АНАЛИЗ РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ. I КВАРТАЛ 2023 Г.	54
5.9. ВЫВОДЫ И ПРОГНОЗ	57
6. ВЫВОДЫ О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	58
6.1. ВНЕСУДЕБНОЕ ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА (ИПОТЕКИ)	59
6.2. СУДЕБНОЕ ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА (ИПОТЕКИ)	60
7. ОБОСНОВАНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ ..	61
7.1. ОБОСНОВАНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	61
7.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ	61
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	63
8.1. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	63
8.2. КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	68
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	74
9.1. ВЫБОР ВИДА ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА И МЕТОДА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	74
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ	74
9.3. КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	80
9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ	85
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	89
10.1. ПОНЯТИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	89
10.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ БЕЗРИСКОВОЙ СТАВКИ	90
10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКОВ ВЛОЖЕНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ	91
10.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКА СНИЖЕНИЯ ЛИКВИДНОСТИ	91
10.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКА ИНВЕСТИЦИОННОГО МЕНЕДЖМЕНТА	92
10.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	92

10.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	92
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	93
11.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	94
11.2. ВОЗМОЖНЫЕ ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА.....	94
12. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	96
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 – ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПОДЛИННОСТИ ПОДПИСАННОГО ДОКУМЕНТА И УКЭП.....	97
14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 – ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА-ОЦЕНКИ.....	98
15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 – КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА-ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ- АНАЛОГОВ.....	112
16. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 – КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	113
17. ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 – ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.....	122
18. ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 – КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ.....	140

Следующие страницы отчета об оценке содержат конфиденциальную информацию и являются интеллектуальной собственностью