



# ОТЧЕТ

№ 2023-NNN-ЖН

**ИСПОЛНИТЕЛЬ**

ООО «Аксиома»

**ЗАКАЗЧИК**

Иванов Иван  
Иванович

Дата оценки: 07.09.2023

Дата отчета: 07.09.2023

## **Уважаемый Иван Иванович!**

В соответствии с Договором № 2023-NNN-ЖН на проведение оценки объекта оценки от 05.09.2023 г. и Заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью Договора, нами выполнена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества: Жилое помещение (квартира), расположенная по адресу: Российская Федерация, г. Москва, по состоянию на 07.09.2023 г., со следующей целью оценки: Определение стоимости предмета ипотеки (ст. 9 102-ФЗ). Предметом ипотеки предполагается 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-ФЗ<sup>1</sup>, 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**

**Цветков И.М.**

<sup>1</sup> [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_19586/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/)

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>5</b>
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 ОЦЕНКИ.....	8
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
1.6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ .....	9
1.7. СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ .....	9
1.8. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	10
<b>2. РАБОТА С ИНФОРМАЦИЕЙ</b> .....	<b>11</b>
2.1. ДОСТОВЕРНОСТЬ И НАДЕЖНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ .....	12
2.2. СУЩЕСТВЕННОСТЬ ИНФОРМАЦИИ .....	13
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>15</b>
3.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ .....	15
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЯ.....	18
3.3. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
3.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ .....	20
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>21</b>
<b>5. АНАЛИЗ РЫНКА</b> .....	<b>24</b>
5.1. О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ. АВГУСТ 2023 ГОДА .....	24
5.2. ИНДЕКС ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ. ИЮЛЬ 2023 ГОДА .....	27
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	29
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.....	31
5.6. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ ПО ИТОГАМ АВГУСТА 2023 ГОДА .....	39
<b>6. ВЫВОДЫ О СТЕПЕНИ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>42</b>
6.1. ВНЕСУДЕБНОЕ ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА (ИПОТЕКИ) .....	43
6.2. СУДЕБНОЕ ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА (ИПОТЕКИ) .....	45
<b>7. ОБОСНОВАНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ</b> ..	<b>46</b>
7.1. ОБОСНОВАНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	46
7.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ.....	46
<b>8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>48</b>
8.1. ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	48
8.2. КОРРЕКТИРОВКА ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ .....	53
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>61</b>
9.1. ПОНЯТИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ .....	61
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ БЕЗРИСКОВОЙ СТАВКИ .....	62
9.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКОВ ВЛОЖЕНИЯ В НЕДВИЖИМОСТЬ .....	63
9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКА СНИЖЕНИЯ ЛИКВИДНОСТИ.....	64
9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКА ИНВЕСТИЦИОННОГО МЕНЕДЖМЕНТА .....	64
9.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ .....	64
9.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ.....	64
<b>10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	<b>66</b>
10.1. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	67
10.2. ВОЗМОЖНЫЕ ГРАНИЦЫ ИНТЕРВАЛА.....	67
<b>11. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА И ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ</b> .....	<b>69</b>
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 – ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ПОДЛИННОСТИ ПОДПИСАННОГО</b>	

ДОКУМЕНТА И УКЭП.....	70
13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 – ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА-ОЦЕНКИ.....	71
14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 – КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА-ОЦЕНКИ И ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	82
15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 – КОПИИ ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	83
16. ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 – ДОКУМЕНТЫ, РЕГЛАМЕНТИРУЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ.....	88
17. ПРИЛОЖЕНИЕ № 6 – КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ.....	102

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