



ОТЧЕТ № DK/100-082/О-19/56-5

об оценке рыночной стоимости однокомнатной квартиры
общей площадью 33,60 кв. м, расположенной по адресу:
г. Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Чертановская, д. 51,
корп. 6, кв. 10

ЗАКАЗЧИК:	ГУП «Мосоцгарантия»
ИСПОЛНИТЕЛЬ:	ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»
ДАТА ОЦЕНКИ:	25.05.2021 г.
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:	26.05.2021 г.

г. Москва 2021

5.3. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости с юридической точки зрения представляет собой оценку имущественных прав на недвижимость. Право собственности согласно Гражданскому кодексу РФ (часть 1, ст.209) включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им другим образом.

Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы представлены в таблице ниже.

Таблица №4

Правообладатели	Правоустанавливающий документ	Правоудостоверяющий документ
Собственник: г. Москва	-	Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 77 НН №233100 от 28.07.2000 года
Обладатель права хозяйственного ведения ГУП «Моссоцгарантия»	Договор пожизненного содержания с иждивением от 12.07.2000 года	Свидетельство о государственной регистрации права бланк серии 77 НН №233100 от 28.07.2000 года

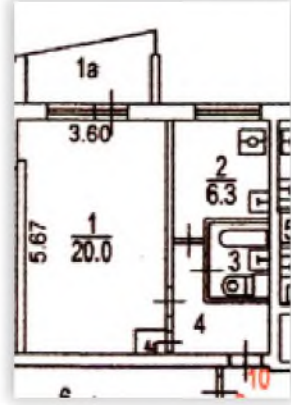
5.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценке подлежит квартира общей площадью 33,60 кв. м, расположенная по адресу: г. Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Чертановская, д. 51, корп. 6, кв. 10.

Количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в таблице ниже на основании документов, приведенных в п. 5.1 и данных Заказчика.

Таблица №5

Показатель	Значение	Источник информации
Тип объекта	Однокомнатная квартира	Договор пожизненного содержания с иждивением от 12.07.2000 года
Кадастровый номер	77:05:0008003:6730	Выписка из ЕГРН от 04.12.2020 года
Назначение, текущее использование	Жилое	
Адрес расположения	Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Чертановская, д. 51, корп. 6, кв. 10	Задание на оценку
Местоположение (район, округ)	ЮАО, р-н Чертаново Южное	
Балансовая стоимость, руб.	Н/д	-
Кадастровая стоимость, руб.	3 821 757,74	Выписка из ЕГРН от 04.12.2020 года
Общие сведения о доме		
Год постройки	1972	https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=5634
Этажность	9	https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=5634
Тип дома	Панельный	https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=5634
Конструктивные элементы	Тип перекрытий: Железобетонные	https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=5634
	Материал несущих стен: Крупнопанельные	https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=5634
Общее техническое состояние здания	Удовлетворительное	Данные Заказчика, визуальный осмотр объекта
Износ и устаревания	35%	Данные Заказчика, визуальный осмотр объекта
Описание жилого помещения		
Этаж / этажность	3/9	Выписка из ЕГРН от 04.12.2020 года
Общая площадь, кв.м	33,6	Выписка из ЕГРН от 04.12.2020 года
Жилая площадь, кв.м	20	Поэтажный план и экспликация по состоянию на 13.04.1995 года
Количество комнат	1	Договор пожизненного содержания с иждивением от 12.07.2000 года
Тип комнат	Изолированная	Визуальный осмотр объекта (фото, предоставленные заказчиком)

Показатель	Значение	Источник информации
План помещения		Поэтажный план и экспликация по состоянию на 13.04.1995 года
Соответствие планировки квартиры поэтажному плану	Соответствует	Данные Заказчика
Площадь кухни, кв.м	6,3	Поэтажный план и экспликация по состоянию на 13.04.1995 года
Лоджия/Балкон	Балкон	Поэтажный план и экспликация по состоянию на 13.04.1995 года
Тип санузла	Совмещенный	Поэтажный план и экспликация по состоянию на 13.04.1995 года
Доступные инженерные коммуникации	Электроснабжение, горячее и холодное водоснабжение, теплоснабжение, газоснабжение	https://flatinfo.ru/h_info1.asp?hid=5634
Класс качества отделки [1]	Простая	Данные Заказчика, визуальный осмотр объекта
Текущее состояние Объекта	Условно-удовлетворительное	Данные Заказчика, визуальный осмотр объекта
Необходимость/отсутствие необходимости в ремонтных работах квартиры	Требуется проведение ремонта	Данные Заказчика, визуальный осмотр объекта
Качество обустройства двора	Территория вокруг дома благоустроена, озеленена, имеется возможность парковки автотранспорта.	Данные Заказчика, визуальный осмотр объекта
Социальный состав жильцов	Однородный	
Дополнительная информация	В квартире: окна деревянные с изношенным остеклением Входная дверь в парадную - металлическая, оборудована домофоном Состояние лестничной клетки – хорошее	
<p>[1] Характеристика производилась согласно градации представленной некоммерческой организацией «Ассоциация развития рынка недвижимости «Статриелт» на дату оценки https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-zhilykh-zdanij-i-pomeshchenij/219-korrektirovki-kvartir-opublikovano-10-04-2021-g/2414-na-iznos-remont-otdelki-i-inzhenernykh-kommunikatsij-kvartiry-korrektirovki-na-01-04-2021-goda</p>		

Сведения об Объекта оценке, предоставляемые Росреестром, приведены далее

9. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

9.1. ПРИНЦИПЫ И ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ¹²

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке.

Данный подход является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная стоимость объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений¹³.

9.2. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ¹⁴

Для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом, как правило, используется следующая последовательность действий:

- исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту. При этом при использовании информации о сделках оценщик должен установить, в какой степени они соответствуют понятию и определению рыночной стоимости;
- проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
- выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения;
- сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
- сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

9.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ЕДИНИЦЫ СРАВНЕНИЯ

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта целиком.

Оценщик при проведении расчетов в качестве единицы сравнения использует типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема¹⁵.

Участники рынка, принимая решение о целесообразности продажи объектов, для простоты восприятия и сопоставления цен, предпочитают оперировать удельными показателями — удельной ценой за 1 кв. м площади этих объектов. В качестве единицы сравнения Оценщик принял решение использовать удельную цену 1 кв. м общей площади объектов жилой недвижимости (квартир).

9.4. ЭЛЕМЕНТЫ СРАВНЕНИЯ¹⁶

Различают девять основных элементов сравнения, по которым выполняется корректировка цен аналогов:

1. передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. В этом случае необходимо вносить корректировку в цену аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.

¹² Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.83, 85.

¹³ Ст. 22а ФСО №7.

¹⁴ Там же – с.86.

¹⁵ Ст. 22г ФСО №7.

¹⁶ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – с.86-93., п.22е ФСО №7.

2. условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия). Цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, могут использоваться кредитные схемы, в которых сделку финансирует продавец с процентными ставками по кредиту ниже рыночного уровня.
3. условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия). Корректировки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цену сделки. Она может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены и сделаны соответствующие корректировки цены сделки.
4. условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, высотных или уплотнительных ограничений на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.
5. вид использования и (или) зонирование. Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.
6. местоположение объекта. Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей.
7. физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.
8. экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
9. наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. Иногда в состав стоимости передаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование, являющееся предметами бизнеса (кухонные плиты или встроенные холодильники). Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости сопоставимого объекта.

9.5. МЕТОДЫ РАСЧЕТА КОРРЕКТИРОВОК

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки:

- техники количественного анализа;
- техники качественного анализа.

Техники количественного анализа:

- техники компенсационных корректировок цен;
- техники факторного анализа.

Техники компенсационных корректировок цен предусматривают внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, обладающим некоторым недостатком в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога.

Техники факторного анализа:

- техника парного сравнения цен сделок;
- техника построения трендов;
- техники линейной алгебры;
- техника множественного регрессионного анализа.

Техника парного сравнения цен сделок заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

Техника построения трендов основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, - при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора. Техники линейной алгебры основаны на применении замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения). Техника множественного регрессионного анализа основана на применении дифференцирования для расчета коэффициентов замкнутых систем алгебраических уравнений.

Техники качественного анализа включают следующие техники:

- техника качественного сравнения цен;
- техника квалиметрического моделирования.

Техника качественного сравнения цен применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данная техника основана на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, -1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Техника квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

Вывод: Таким образом, в рамках настоящего Отчета при применении метода сравнения продажд Оценщик использовал технику компенсационных корректировок цен.

Последовательность корректировок¹⁷

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа.

На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым четырем элементам сравнения (первой группе элементов сравнения):

- передаваемые права;
- условия финансирования;
- дата предложения;
- отличие предложения от сделки.

Эти корректировки осуществляются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога проводится на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C^{кор} = C(1 + a_1 \Delta x_1) * (1 + a_2 \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r \Delta_r)$$

Корректировки на передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия продажи и рыночные условия часто выражаются в процентных значениях.

¹⁷ Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009. – С.93.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Корректировки второго этапа могут выполняться:

1) последовательно, когда каждая последующая поправка применяется к уже откорректированной цене;

2) на независимой основе (суммированием).

Поправки на независимой основе проводятся следующим образом: сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения:

$$a_{r-1}\Delta x_{r+1} + \dots + a_k\Delta x_k$$

При проведении последовательных корректировок каждая последующая корректировка стоимости аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки по формуле:

$$C_i = C_{i-1} \times (1 + k_i'),$$

где C_i, C_{i-1} — стоимость объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения,

k_i' — корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

На независимой основе корректировки проводятся тогда, когда определено установлено, что покупатели на рынке будут оценивать корректируемые характеристики независимо друг от друга.

Последовательные поправки проводятся, если оценщик определил, что каждая поправка влияет на другие поправки.

В рамках настоящего отчета Оценщик провел последовательное внесение поправок по второй группе элементов сравнения.

Итоговые весовые коэффициенты q_j для объектов аналогов, в сумме равные единице, определяются по формуле:

$$q_j = \frac{1}{A_j} / \sum_{j=1}^N \frac{1}{A_j}$$

где q_j — весовой коэффициент для j -го объекта-аналога;

N — количество объектов-аналогов;

j — порядковый номер объекта-аналога;

A_j — абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога.

Абсолютная валовая коррекция для j -го объекта-аналога A_j определяется как сумма абсолютных (по модулю) значений примененных к стоимости данного объекта корректировок второй группы.

9.6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ РАЗМЕРА КОРРЕКТИРОВОК

На этапе сбора информации оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках по продаже аналогичных объектов, поэтому при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов использовались данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагали, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При проведении подбора объектов аналогов для применения сравнительного подхода Оценщик использовал доступную информацию о рыночных данных аналогов, в основном, из сети Интернет (<https://www.cian.ru>, <https://realty.yandex.ru> и пр.).

При проведении анализа применялись следующие правила отбора: предложения о продаже квартир в жилых домах (относящихся к тому же сегменту рынка, что и Объект оценки), аналогичных Объекту оценки по характеристикам локального местоположения, выставленные на продажу по состоянию на дату оценки.

Исходя из условий Задания на оценку и характеристик оцениваемого объекта, Оценщиком были подобраны объекты-аналоги, максимально сопоставимые по своим экономическим и техническим характеристикам с Объектом оценки. Используемая в расчете информация об объектах-аналогах и расчет стоимости Объекта оценки представлены в таблице ниже¹⁸.

В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

¹⁸ Копии соответствующих страниц и интернет-страниц представлены в Приложении 3. Более подробная информация была получена по результатам консультаций с представителями собственников, что не противоречит ст. 14 Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, в соответствии с которым «Оценщик имеет право ... запрашивать в письменной или *устной форме* у третьих лиц информацию, необходимую для проведения оценки объекта оценки».

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- оценщик, выполнивший оценку объекта оценки и подготовивший данный отчет, является полномочным представителем оценочной компании - исполнителя, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости;
- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются личными, независимыми и профессиональными;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса, отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемых объектах и отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу заказчика;
- квалификация оценщика, участвовавшего в выполнении отчета, соответствует профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик.

Рыночная стоимость однокомнатной квартиры общей площадью 33,60 кв. м, расположенной по адресу: г. Москва, ЮАО, р-н Чертаново Южное, ул. Чертановская, д. 51, корп. 6, кв. 10, по состоянию на дату оценки округленно³⁴ составляет³⁵: 6 330 000 (Шесть миллионов триста тридцать тысяч) рублей.

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Группа компаний «ДЕКАРТ»



Цветкова О.А.

Данилов П.В.

³⁴ Округление произведено до третьей значащей цифры

³⁵ В соответствии со ст. 149 НК РФ операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них НДС не облагаются