

Директор
ООО "ЭКСПЕРТ-М"
30 мая 2018 г.

УТВЕРЖДАЮ:


Ю.Н. Ковалкин

Отчет об оценке № 06/18



ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Недвижимое имущество – жилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11, квартиры №№ 29, 30, 52, 53, 57, 76, 78, 79, 80, 84, 102, 106, 26

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал»,
Д.У. ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10»

Оценщик:

Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРТ-М"

Самара 2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1	Задание на оценку	4
2	Применяемые стандарты оценки	6
3	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	7
4	Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	8
5	Основные факты и выводы	9
5.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	9
5.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	9
5.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	9
5.4	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	10
5.5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата)	11
6	Описание объекта оценки	12
6.1	Описание состава, имущественных прав, основных количественных и качественных характеристик объекта оценки.....	12
6.1.1	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	12
6.1.2	Балансовая стоимость объекта оценки	12
6.1.3	Сведения об имущественных правах и обременениях на объект оценки	12
6.1.4	Количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
6.1.5	Значения ценообразующих факторов групп «передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав», «вид использования и (или) зонирования», «физические характеристики» и «экономические характеристики» для объекта оценки	25
6.2	Описание местоположения объекта оценки.....	25
6.1.6	Значения ценообразующих факторов группы «местоположение» для объекта оценки	26
7	Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость	27
7.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	27
7.1.1	Картина экономики Российской Федерации в феврале 2018г., Самарской области 2017г.г.	27
7.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	31
7.3	Анализ рынка жилой недвижимости г. Отрадного Самарской области.....	31
7.4	Анализ ценообразующих факторов.....	32
8	Анализ наиболее эффективного использования	36
9	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	37
9.1	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из примененных подходов	37
9.2	Последовательность определения стоимости объекта оценки	39
9.3	Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	39
9.4	Результаты определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом	52
10	Описание процедуры согласования результатов оценки	53
10.1	Описание принципов согласования результатов оценки	53

10.2 Анализ достоинств и недостатков использованных подходов к оценке. выбор весов, присваиваемых результатам, полученным при применение различных подходов к оценке. Определение диапазонов стоимости, полученных при применении использованных подходов к оценке, и анализ существенности отличий промежуточных результатов оценки	53
10.3 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки	54
10.4 Ограничения и пределы применения полученного результата.....	55
10.5 Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки.....	55
11 Основные термины и определения, нормативно-правовая и методическая база.....	56
11.1 Основные термины и определения.....	56
11.2 Нормативно-правовая база	58
11.3 Методическая база.....	58
Приложение 1. Документы исполнителя и оценщика	59
Приложение 2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	65
Приложение 3. Копии материалов, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки.....	66
ПЗ.1 Анализ рынка.....	66
П.3.2 Объекты-аналоги, используемые в сравнительном подходе	69

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1

Объект оценки (описание объекта оценки или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию):	Недвижимое имущество – жилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11, квартиры №№ 29, 30, 52, 53, 57, 76, 78, 79, 80, 84, 102, 106, 26
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Отражены в документах, предоставляемых Заказчиком
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки):	Общая долевая собственность
Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:	Отражены в документах, предоставляемых Заказчиком
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стоимости чистых активов
Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки):	Рыночная стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки):	Для определения стоимости чистых активов
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):	30.05.2018 г.
Иные расчетные величины:	Расчет не требуется
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	Отсутствует

Источник информации: договор на проведение оценки

Допущения, на которых должна основываться оценка:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщиков, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщики исходят из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете об оценке.
3. Исполнитель и оценщики не занимаются измерениями и исследованиями физических, технологических параметров оцениваемых объектов (все данные, содержащиеся в документах, представленных заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Исполнитель и оценщики не проводят технических экспертиз и исходят из отсутствия каких-либо скрытых фактов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре и влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов. На исполнителе и оценщиках не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

5. Оценщики исходят из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствует его состоянию в момент осмотра.
6. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.
7. Данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.
8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета об оценке, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны исполнителя или его оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
9. От исполнителя и оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Поскольку определяется рыночная стоимость объекта оценки, объектом оценки является недвижимое имущество, а оценщик является членом СРО «Союз Специалистов Оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», при проведении оценки применялись следующие стандарты оценочной деятельности:

Применяемые федеральные стандарты оценки

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.

Применяемые стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации (саморегулируемых организаций)

1. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз Специалистов Оценщиков, «Федерация Специалистов Оценщиков», утвержденные Решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 «03» октября 2016 г.

Обоснование использования стандартов оценки

В соответствии со ст. 20 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, что прописано в пункте 1.2 всех указанных федеральных стандартов оценки.

Федеральный стандарт оценки ФСО № 7 развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

В соответствии со ст. 20 № 135-ФЗ стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить Федеральному закону № 135-ФЗ и федеральным стандартам оценки. В соответствии со ст. 24.4 № 135-ФЗ, нарушение оценщиком стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, является дисциплинарным нарушением, вследствие чего может быть прекращено членство оценщика в саморегулируемой организации.

3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Общие допущения

1. Оценка выполнена в рамках допущений, перечисленных в разделе 1 настоящего отчета по оценке.
2. Оценка отдельных частей объекта оценки не производится, за исключением случаев, когда задание на оценку содержит прямое указание на выполнение такой оценки.

Дополнительные допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки

Отсутствуют.

4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТАХ

Сведения о заказчике оценки

Таблица 4.1

Организационно - правовая форма, полное и сокращенное наименование:	ООО УК «Альфа-Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1027739292283
Дата государственной регистрации (Дата присвоения ОГРН):	01.10.2002 г.

Источник информации: договор на проведение оценки

Сведения об оценщике или оценщиках, проводивших оценку и подписавших отчет об оценке

Таблица 4.2

Фамилия, имя и отчество оценщика	Ковалкин Сергей Юрьевич
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», местоположение: 109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7; тел. +7 (495) 107-93-70. Регистрационный № 59
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована на сумму 300 000 рублей, Договор/полис № 1700SB4003661 от 28.09.2017г., выданный Страховым акционерным обществом «ВСК», период страхования с 28.09.2017г. по 27.09.2018г.
Место нахождения оценщика	443086, г. Самара, ул. Московское шоссе, 34-б

Источник информации: договор на проведение оценки

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор (исполнителя)

Таблица 4.3

Организационно - правовая форма, полное и сокращенное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРТ-М" (ООО «ЭКСПЕРТ-М»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1026301156221
Дата государственной регистрации (Дата присвоения ОГРН):	10.09.2002г.
Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Деятельность юридического лица застрахована на сумму 5 000 000 рублей, страховой полис серия 12708 № 958-17 от 15.12.2017 г., выданный АО «Страховая компания «Астро-Волга». Период страхования: с 27.12.2017 г. по 26.12.2018г.

Источник информации: договор на проведение оценки

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Не привлекались.

5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Порядковый номер отчета об оценке: № 06/18.

Дата составления отчета об оценке: 30.05.2018 г.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): 30.05.2018 г.

5.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки (ст. 9 № 135-ФЗ): договор № ПИФ-Н-ПИФ-Н-02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «23» апреля 2010г., заключенный между обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ-М», Дополнительное соглашение № 45 от 16 апреля 2017г.

5.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является (ст. 5 № 135-ФЗ):

Недвижимое имущество – жилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11, квартиры №№ 29, 30, 52, 53, 57, 76, 78, 79, 80, 84, 102, 106, 26.¹

5.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 5.1

№ п/п	Объект оценки, в т.ч.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», полученная подходом к оценке (промежуточные результаты оценки), рублей (НДС не облагается) ²		
		Сравнительным подходом	Доходным подходом	Затратным подходом
1	Квартира № 29, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 125 472	Не применялся	Не применялся
2	Квартира № 30, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 353 650	Не применялся	Не применялся
3	Квартира № 52, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 148 208	Не применялся	Не применялся
4	Квартира № 53, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 119 787	Не применялся	Не применялся
5	Квартира № 57, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 345 363	Не применялся	Не применялся
6	Квартира № 76, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 139 682	Не применялся	Не применялся
7	Квартира № 78, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 930 988	Не применялся	Не применялся
8	Квартира № 79, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 153 893	Не применялся	Не применялся

¹ Точное описание объекта оценки (имущественные права на объект оценки, количественные и качественные характеристики) приведены в разделе 6 настоящего отчета об оценке.

² Ст. 149 НК, п.3, п.п. 22.

№ п/п	Объект оценки, в т.ч.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», полученная подходом к оценке (промежуточные результаты оценки), рублей (НДС не облагается) ²		
		Сравнительным подходом	Доходным подходом	Затратным подходом
9	Квартира № 80, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 136 840	Не применялся	Не применялся
10	Квартира № 84, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 348 125	Не применялся	Не применялся
11	Квартира № 102, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 148 208	Не применялся	Не применялся
12	Квартира № 106, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 145 366	Не применялся	Не применялся
13	Квартира № 26, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 145 366	Не применялся	Не применялся

Источник информации: расчеты оценщика

5.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (НДС не облагается)³, составляет:

19 240 948 (Девятнадцать миллионов двести сорок тысяч девятьсот сорок восемь) рублей.

Таблица 5.2

№ п/п	Объект оценки, в т.ч.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рублей (НДС не облагается) ⁴
1	Квартира № 29, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 125 472
2	Квартира № 30, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 353 650
3	Квартира № 52, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 148 208
4	Квартира № 53, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 119 787
5	Квартира № 57, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 345 363
6	Квартира № 76, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 139 682
7	Квартира № 78, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 930 988
8	Квартира № 79, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 153 893
9	Квартира № 80, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 136 840

³ Ст. 149 НК, п.3, п.п. 22.

⁴ Ст. 149 НК, п.3, п.п. 22.

№ п/п	Объект оценки, в т.ч.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рублей (НДС не облагается) ⁴
10	Квартира № 84, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 348 125
11	Квартира № 102, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 148 208
12	Квартира № 106, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 145 366
13	Квартира № 26, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 145 366
	Итого	19 240 948

Источник информации: расчеты оценщика

5.5 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ (ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА)

Оценщик и исполнитель заявляют о своей независимости (ст. 16 № 135-ФЗ).

Цель оценки и предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки): определение рыночной стоимости чистых активов. Результаты оценки используются только для составления финансовой (бухгалтерской) отчетности (переоценка основных средств). Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению не допустимо.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета об оценке, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации (ст. 12 № 135-ФЗ).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное (ст. 12 № 135-ФЗ, п. 3 ФСО № 3).

Предоставляемый исполнителем отчет об оценке является достоверным лишь в полном объеме при условии соблюдения предполагаемого использования результатов оценки.

Ни заказчик, ни исполнитель, ни оценщики не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки. Исполнитель и оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.

Выводы об итоговой величине стоимости, указанной в отчете об оценке, относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке.

Отчет об оценке выполняется в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

Рыночная стоимость объекта оценки определена с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценщик 1-й категории, член СРО «СФСО»

С.Ю. Ковалкин

30 мая 2018 г.



6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Недвижимое имущество – жилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11, квартиры №№ 29, 30, 52, 53, 57, 76, 78, 79, 80, 84, 102, 106, 26.

6.1 ОПИСАНИЕ СОСТАВА, ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВ, ОСНОВНЫХ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание имущественных прав, основных количественных и качественных характеристик объекта оценки проведено на основании визуального осмотра объекта оценки и основании предоставленных службами заказчика правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, документов технической инвентаризации и других документов по объекту оценки.

Дата осмотра объекта оценки: 30.05.2018г.

6.1.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 6.1

Наименование данных	Источник получения
Адрес объекта оценки, вид права, собственник объекта оценки	Приложение № 1 к Дополнительному соглашению № 45 от 16 апреля 2018 г. к Договору № ПИФ-Н-ПИФ-Н-02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг
Информация о технических и конструктивных характеристиках объекта оценки	Результаты визуального осмотра. Приложение № 1 к Дополнительному соглашению № 45 от 16 апреля 2018 г. к Договору № ПИФ-Н-ПИФ-Н-02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг.
Данные об объектах-аналогах, использованных для расчета стоимости объекта оценки	Агентства недвижимости, риэлтерские компании, интернет-источники, указанные в разделе 9 настоящего Отчета об оценке, а также в Приложении 3 к настоящему Отчету об оценке.
Коэффициент, учитывающий скидки на торг	Анализ рынка.
Информация о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Анализ рынка

Источник информации: документы и информация, предоставленные Заказчиком, информационно-справочные и аналитические источники, анализ рынка

В Приложении 2 к настоящему отчету об оценке содержатся копии документов, используемые оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающие и правоподтверждающие документы, а также другие документы по объекту оценки.

6.1.2 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость заказчиком не предоставлена.

6.1.3 Сведения об имущественных правах и обременениях на объект оценки

Таблица 6.2 Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных объектом оценки

Характеристика	Значение
Вид недвижимого имущества	Квартира
Наименование	Однокомнатная квартира №29 общей площадью 39,6 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Адрес объекта	г. Отрадный, ул. Орлова, д.11

Характеристика	Значение
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ДУ ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» Место нахождения: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. ОГРН: 1027739292283. Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
Вид права	Общая долевая собственность
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы собственника	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ № 296501 от 07.02.2011 г. – заказчиком не представлено
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обозначены в задании на оценку
Права иных лиц и разделение имущественных прав	Нет данных
Характеристика	Значение
Вид недвижимого имущества	Квартира
Наименование	Трехкомнатная квартира №30 общей площадью 85,2 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Адрес объекта	г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ДУ ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» Место нахождения: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. ОГРН: 1027739292283. Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
Вид права	Общая долевая собственность
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы собственника	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ № 406597 от 07.02.2011 г. – заказчиком не представлено
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обозначены в задании на оценку
Права иных лиц и разделение имущественных прав	Нет данных
Характеристика	Значение
Вид недвижимого имущества	Квартира
Наименование	Однокомнатная квартира №52 общей площадью 40,4 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Адрес объекта	г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ДУ ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» Место нахождения: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. ОГРН: 1027739292283. Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
Вид права	Общая долевая собственность

Характеристика	Значение
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы собственника	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ № 296522 от 03.02.2011 г. – заказчиком не представлено
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обозначены в задании на оценку
Права иных лиц и разделение имущественных прав	Нет данных
Характеристика	Значение
Вид недвижимого имущества	Квартира
Наименование	Однокомнатная квартира №53 общей площадью 39,4 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Адрес объекта	г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ДУ ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» Место нахождения: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. ОГРН: 1027739292283. Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
Вид права	Общая долевая собственность
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы собственника	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ № 296523 от 03.02.2011 г. – заказчиком не представлено
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обозначены в задании на оценку
Права иных лиц и разделение имущественных прав	Нет данных
Характеристика	Значение
Вид недвижимого имущества	Квартира
Наименование	Трехкомнатная квартира №57 общей площадью 84,9 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Адрес объекта	г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ДУ ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» Место нахождения: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. ОГРН: 1027739292283. Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
Вид права	Общая долевая собственность
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы собственника	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ № 296527 от 03.02.2011 г. – заказчиком не представлено
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных

Характеристика	Значение
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обозначены в задании на оценку
Права иных лиц и разделение имущественных прав	Нет данных
Характеристика	Значение
Вид недвижимого имущества	Квартира
Наименование	Однокомнатная квартира №76 общей площадью 40,1 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Адрес объекта	г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ДУ ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» Место нахождения: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. ОГРН: 1027739292283. Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
Вид права	Общая долевая собственность
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы собственника	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ № 296511 от 04.02.2011 г. – заказчиком не представлено
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обозначены в задании на оценку
Права иных лиц и разделение имущественных прав	Нет данных
Характеристика	Значение
Вид недвижимого имущества	Квартира
Наименование	Двухкомнатная квартира №78 общей площадью 69,9 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Адрес объекта	г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ДУ ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» Место нахождения: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. ОГРН: 1027739292283. Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
Вид права	Общая долевая собственность
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы собственника	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ № 296516 от 04.02.2011 г. – заказчиком не представлено
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обозначены в задании на оценку
Права иных лиц и разделение имущественных прав	Нет данных
Характеристика	Значение
Вид недвижимого имущества	Квартира

Характеристика	Значение
Наименование	Однокомнатная квартира №79 общей площадью 40,6 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Адрес объекта	г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ДУ ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» Место нахождения: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. ОГРН: 1027739292283. Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
Вид права	Общая долевая собственность
Правоустанавливающие и подтверждающие документы собственника	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ № 296518 от 04.02.2011 г. – заказчиком не представлено
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обозначены в задании на оценку
Права иных лиц и разделение имущественных прав	Нет данных
Характеристика	Значение
Вид недвижимого имущества	Квартира
Наименование	Однокомнатная квартира №80 общей площадью 40 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Адрес объекта	г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ДУ ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» Место нахождения: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. ОГРН: 1027739292283. Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
Вид права	Общая долевая собственность
Правоустанавливающие и подтверждающие документы собственника	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ № 296520 от 04.02.2011 г. – заказчиком не представлено
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обозначены в задании на оценку
Права иных лиц и разделение имущественных прав	Нет данных
Характеристика	Значение
Вид недвижимого имущества	Квартира
Наименование	Трехкомнатная квартира №84 общей площадью 85 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Адрес объекта	г. Отрадный, ул. Орлова, д.11

Характеристика	Значение
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ДУ ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» Место нахождения: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. ОГРН: 1027739292283. Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
Вид права	Общая долевая собственность
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы собственника	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ № 296544 от 02.02.2011 г. – заказчиком не представлено
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обозначены в задании на оценку
Права иных лиц и разделение имущественных прав	Нет данных
Характеристика	Значение
Вид недвижимого имущества	Квартира
Наименование	Однокомнатная квартира №102 общей площадью 40,4 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Адрес объекта	г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ДУ ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» Место нахождения: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. ОГРН: 1027739292283. Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
Вид права	Общая долевая собственность
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы собственника	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ № 296553 от 01.02.2011 г. – заказчиком не представлено
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обозначены в задании на оценку
Права иных лиц и разделение имущественных прав	Нет данных
Характеристика	Значение
Вид недвижимого имущества	Квартира
Наименование	Однокомнатная квартира №106 общей площадью 40,3 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Адрес объекта	г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ДУ ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» Место нахождения: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. ОГРН: 1027739292283. Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
Вид права	Общая долевая собственность

Характеристика	Значение
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы собственника	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ № 296552 от 01.02.2011 г. – заказчиком не представлено
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обозначены в задании на оценку
Права иных лиц и разделение имущественных прав	Нет данных
Характеристика	Значение
Вид недвижимого имущества	Квартира
Наименование	Однокомнатная квартира №26 общей площадью 40,3 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Адрес объекта	г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Собственник	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», ДУ ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» Место нахождения: 123001, Москва, ул. Садовая-Кудринская, д. 32, стр. 1. ОГРН: 1027739292283. Дата присвоения ОГРН: 01.10.2002 г.
Вид права	Общая долевая собственность
Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы собственника	Свидетельство о государственной регистрации права 63-АЕ № 406034 от 18.01.2011 г. – заказчиком не представлено
Существующие ограничения (обременения) права	Нет данных
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Обозначены в задании на оценку
Права иных лиц и разделение имущественных прав	Нет данных

Источник информации: документы, предоставленные заказчиком

6.1.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 6.3 Точное описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию

Характеристика	Значение
Наименование объекта	Однокомнатная квартира №29 общей площадью 39,6 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Назначение объекта	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира
Первичный объект	Семиэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Однокомнатная квартира
Количество комнат	Одна
Общая площадь объекта, кв. м	39,6
Тип планировки квартиры	Элитная

Общее физическое состояние объекта ⁵	Черновая отделка (без отделки)
Фактическое (текущее) использование объекта	Не используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Характеристика	Значение
Наименование объекта	Трехкомнатная квартира №30 общей площадью 85,2 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Назначение объекта	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира
Первичный объект	Семизэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Трехкомнатная квартира
Количество комнат	Три
Общая площадь объекта, кв. м	85,2
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ⁶	Черновая отделка (без отделки)
Фактическое (текущее) использование объекта	Не используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Характеристика	Значение
Наименование объекта	Однокомнатная квартира №52 общей площадью 40,4 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Назначение объекта	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира
Первичный объект	Семизэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Однокомнатная квартира
Количество комнат	Одна
Общая площадь объекта, кв. м	40,4
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ⁷	Черновая отделка (без отделки)
Фактическое (текущее) использование объекта	Не используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Характеристика	Значение
Наименование объекта	Однокомнатная квартира №53 общей площадью 39,4 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Назначение объекта	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира
Первичный объект	Семизэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом

⁵ Общее физическое состояние объекта принято согласно шкале оценки общего физического состояния таблица 6.4 настоящего отчета об оценке.

⁶ Общее физическое состояние объекта принято согласно шкале оценки общего физического состояния таблица 6.4 настоящего отчета об оценке.

⁷ Общее физическое состояние объекта принято согласно шкале оценки общего физического состояния таблица 6.4 настоящего отчета об оценке.

Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Однокомнатная квартира
Количество комнат	Одна
Общая площадь объекта, кв. м	39,4
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ⁸	Черновая отделка (без отделки)
Фактическое (текущее) использование объекта	Не используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Характеристика	Значение
Наименование объекта	Трехкомнатная квартира №57 общей площадью 84,9 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Назначение объекта	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира
Первичный объект	Семизэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Трехкомнатная квартира
Количество комнат	Три
Общая площадь объекта, кв. м	84,9
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ⁹	Черновая отделка (без отделки)
Фактическое (текущее) использование объекта	Не используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Характеристика	Значение
Наименование объекта	Однокомнатная квартира №76 общей площадью 40,1 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Назначение объекта	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира
Первичный объект	Семизэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Однокомнатная квартира
Количество комнат	Одна
Общая площадь объекта, кв. м	40,1
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ¹⁰	Черновая отделка (без отделки)
Фактическое (текущее) использование объекта	Не используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Характеристика	Значение
Наименование объекта	Двухкомнатная квартира №78 общей площадью 69,9 кв.м, расположенная по адресу: Российская

⁸ Общее физическое состояние объекта принято согласно шкале оценки общего физического состояния таблица 6.4 настоящего отчета об оценке.

⁹ Общее физическое состояние объекта принято согласно шкале оценки общего физического состояния таблица 6.4 настоящего отчета об оценке.

¹⁰ Общее физическое состояние объекта принято согласно шкале оценки общего физического состояния таблица 6.4 настоящего отчета об оценке.

	Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Назначение объекта	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира
Первичный объект	Семиэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Двухкомнатная квартира
Количество комнат	Две
Общая площадь объекта, кв. м	69,9
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ¹¹	Черновая отделка (без отделки)
Фактическое (текущее) использование объекта	Не используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Характеристика	Значение
Наименование объекта	Однокомнатная квартира №79 общей площадью 40,6 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Назначение объекта	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира
Первичный объект	Семиэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Однокомнатная квартира
Количество комнат	Одна
Общая площадь объекта, кв. м	40,6
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ¹²	Черновая отделка (без отделки)
Фактическое (текущее) использование объекта	Не используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Характеристика	Значение
Наименование объекта	Однокомнатная квартира №80 общей площадью 40 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Назначение объекта	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира
Первичный объект	Семиэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Однокомнатная квартира
Количество комнат	Одна
Общая площадь объекта, кв. м	40
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ¹³	Черновая отделка (без отделки)

¹¹ Общее физическое состояние объекта принято согласно шкале оценки общего физического состояния таблица 6.4 настоящего отчета об оценке.

¹² Общее физическое состояние объекта принято согласно шкале оценки общего физического состояния таблица 6.4 настоящего отчета об оценке.

¹³ Общее физическое состояние объекта принято согласно шкале оценки общего физического состояния таблица 6.4 настоящего отчета об оценке.

Фактическое (текущее) использование объекта	Не используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Характеристика	Значение
Наименование объекта	Трехкомнатная квартира №84 общей площадью 85 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Назначение объекта	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира
Первичный объект	Семизэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Трехкомнатная квартира
Количество комнат	Три
Общая площадь объекта, кв. м	85
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ¹⁴	Черновая отделка (без отделки)
Фактическое (текущее) использование объекта	Не используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Характеристика	Значение
Наименование объекта	Однокомнатная квартира №102 общей площадью 40,4 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Назначение объекта	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира
Первичный объект	Семизэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Однокомнатная квартира
Количество комнат	Одна
Общая площадь объекта, кв. м	40,4
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ¹⁵	Черновая отделка (без отделки)
Фактическое (текущее) использование объекта	Не используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Характеристика	Значение
Наименование объекта	Однокомнатная квартира №106 общей площадью 40,3 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Назначение объекта	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира
Первичный объект	Семизэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Однокомнатная квартира
Количество комнат	Одна

¹⁴ Общее физическое состояние объекта принято согласно шкале оценки общего физического состояния таблица 6.4 настоящего отчета об оценке.

¹⁵ Общее физическое состояние объекта принято согласно шкале оценки общего физического состояния таблица 6.4 настоящего отчета об оценке.

Общая площадь объекта, кв. м	40,3
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ¹⁶	Черновая отделка (без отделки)
Фактическое (текущее) использование объекта	Не используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют
Характеристика	Значение
Наименование объекта	Однокомнатная квартира №26 общей площадью 40,3 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
Назначение объекта	Жилое помещение
Тип объекта	Квартира
Первичный объект	Семиэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Однокомнатная квартира
Количество комнат	Одна
Общая площадь объекта, кв. м	40,3
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ¹⁷	Черновая отделка (без отделки)
Фактическое (текущее) использование объекта	Не используется
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник информации: документы, предоставленные заказчиком, результаты визуального осмотра

Для полного представления о понятиях, вытекающих из требований градостроительного кодекса и терминов, характеризующих особенности рынка жилой недвижимости г. Отрадного, приведены соответствующие определения:

Таблица 6.4 Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,08	1,15	1,11
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,05	1,10	1,07
Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00

¹⁶ Общее физическое состояние объекта принято согласно шкале оценки общего физического состояния таблица 6.4 настоящего отчета об оценке.

¹⁷ Общее физическое состояние объекта принято согласно шкале оценки общего физического состояния таблица 6.4 настоящего отчета об оценке.

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Без отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,92	0,86

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-gynka/pokvartalnaya-statistika/115-itogi-i-kvartala-2017-goda>

Таблица 6.5 Состояние оцениваемых квартир



Источник информации: результаты визуального осмотра

Выводы о характеристиках объекта оценки

Оцениваемое имущество представляет собой жилые помещения – квартиры, расположенные по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11.

Тип планировки квартиры – элитная.

Состояние объекта оценки - черновая отделка (без отделки).

6.1.5 Значения ценообразующих факторов групп «передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав», «вид использования и (или) зонирования», «физические характеристики» и «экономические характеристики» для объекта оценки

Таблица 6.6

Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки
Физические характеристики объекта	<i>Общая площадь объекта, кв. м</i>	39,6, 85,2, 40,4, 39,4, 84,9, 40,1, 69,9, 40,6, 40, 85, 40,4, 40,3, 40,3
	<i>Общее физическое состояние объекта</i>	Черновая отделка (без отделки)
Экономические характеристики объекта	<i>Фактическое (текущее) использование объекта</i>	Жилые помещения – однокомнатные, двухкомнатная, трехкомнатные квартиры

Источник информации: документы, предоставленные заказчиком, результаты визуального осмотра, расчеты оценщика

6.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки расположен в по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11.

Местоположение объекта оценки характеризуется как район, удаленный от делового центра.

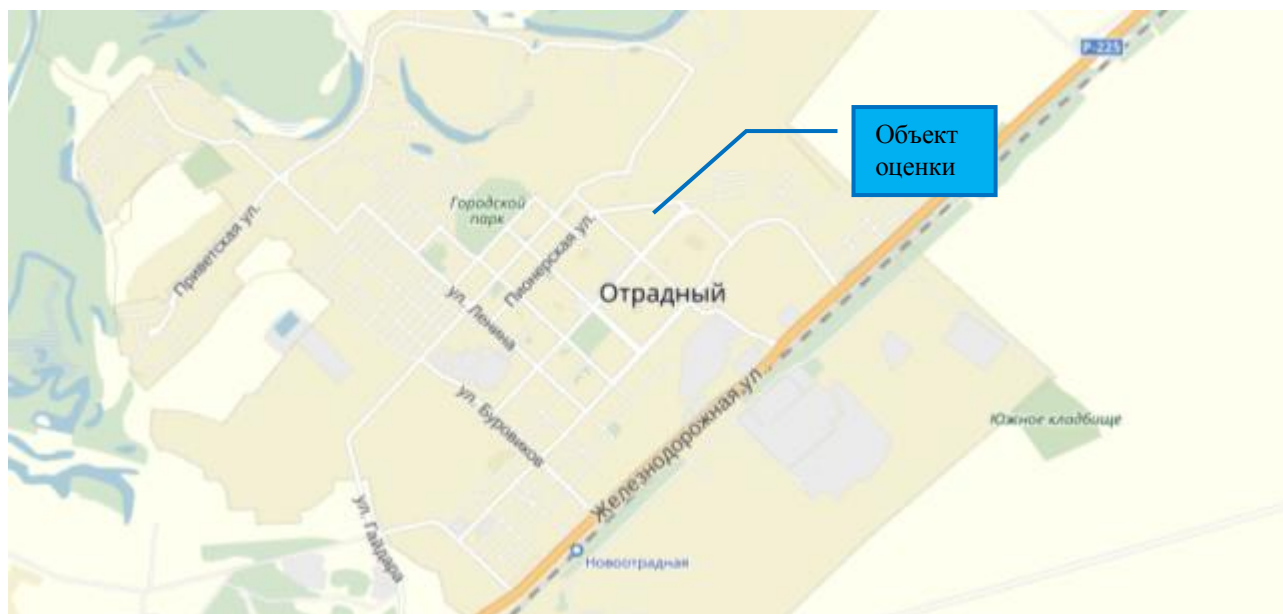


Рисунок 6.1 . Местоположение объекта оценки на карте г. Отрадного

Объект оценки расположен в квартале, ограниченном улицами Орлова, Первомайской, Сабирзянова.

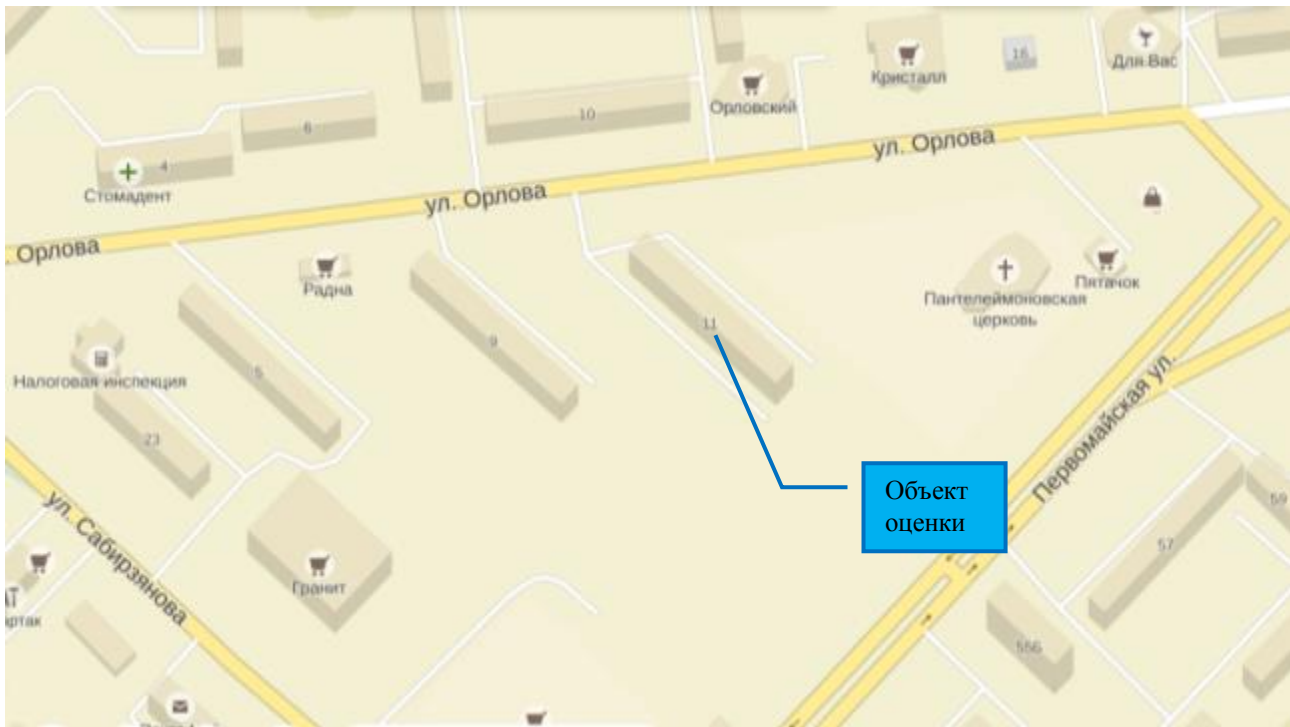


Рисунок 6.2 . Местоположение объекта оценки и его ближайшее окружение в квартале на карте г. Отрадного

Таблица 6.7 Характеристики местоположения объекта оценки

Наименование	Значение
Местоположение в пределах города	Район, удаленный от делового центра города
Внутриквартальное расположение	1-я линия
Тип окружающей застройки	Средне- и высокоэтажная жилая застройка
Доступ к объекту	Асфальтированные подъездные пути к зданию находятся в хорошем состоянии. Доступ к зданию удобен на личном и общественном транспорте
Остановка общественного транспорта	Нет данных
Обеспеченность общественным транспортом	Удовлетворительная
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Хорошая
Экологическая обстановка	Благополучная
Развитость инженерной инфраструктуры района расположения объекта оценки	Территория расположения объекта оценки оснащена центральными городскими коммуникациями

Выводы:

Положительные характеристики местоположения:

Асфальтированные подъездные пути к зданию находятся в хорошем состоянии. Доступ к зданию удобен на личном и общественном транспорте.

Территория расположения объекта оценки оснащена центральными городскими коммуникациями

Отрицательные характеристики местоположения:

Район, удаленный от делового центра города.

1-я линия.

6.1.6 Значения ценообразующих факторов группы «местоположение» для объекта оценки

Таблица 6.8

Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки
Местоположение	<i>Расположение относительно делового центра</i>	Район, удаленный от делового центра

Источник информации: документы, предоставленные заказчиком, результаты визуального осмотра

7 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости. (п. 10 ФСО № 7).

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности (п. 11 ФСО № 7).

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

7.1.1 Картина экономики Российской Федерации в феврале 2018г., Самарской области 2017г.г.

Картина экономики. Февраль 2018 года

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % г/г в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % г/г (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют 20,2 % м/м SAAR. Текущие темпы значительно превышают темп роста номинальной заработной платы, что свидетельствует об их фундаментальной неустойчивости. В декабре в положительную область вышел темп роста корпоративного кредитного портфеля (+1,8 % г/г с исключением переоценки). Рост корпоративного кредитного портфеля по сопоставимому кругу банков был более высоким (+3,7 %).

По итогам 2017 года профицит текущего счета увеличился до 40,2 млрд. долл. США (по оценке, 2,5 % ВВП) после 25,5 млрд. долл. США (2,0 % ВВП) в 2016 году. Основным фактором здесь стал рост цен на сырьевых и товарных рынках. Импорт также продемонстрировал уверенный рост на фоне восстановления внутреннего спроса (при этом снижение реального эффективного курса рубля за период апрель–декабрь составило 6,3%). Доля импорта товаров и услуг в ВВП не изменилась, составив в 2017 году 20,7 %, как и годом ранее. В то же время произошло изменение его структуры в пользу инвестиционных товаров. Рост поставок инвестиционной продукции, по оценке, составил 28,1 %. Увеличение потребительского импорта (на 21,6 %) было в значительной мере связано с активизацией потребительского необеспеченного кредитования.

Федеральный бюджет в 2017 году был исполнен с дефицитом 1,5 % ВВП, который оказался ниже планового значения. Росту доходов бюджета способствовала благоприятная конъюнктура цен на мировых товарных рынках. В то же время устойчивое расширение деловой активности создало основу и для увеличения нефтегазовых доходов федерального бюджета свыше плановых показателей на 192,5 млрд. рублей. При этом расходная часть бюджета оказалась ниже уровня, предусмотренного законом, на 302,5 млрд. руб. Функционирование системы государственных финансов в рамках новой конструкции бюджетных правил обеспечило снижение нефтегазового дефицита бюджета до 7,9 % ВВП после 9,1 % в 2016 году, что стало минимальным значением с 2008 года. В 2018 году при сохранении текущего уровня цен на нефть профицит бюджета может составить 1,2

% ВВП, при этом в Фонд национального благосостояния может быть направлено 3,5 трлн. руб. (~60 млрд. долл. по текущему курсу).

Производственная активность

По оценке Росстата, в 2017 году российский ВВП вырос на 1,5 % после рецессии 2015–2016 годов.

В 2017 году возобновился рост в ряде неторгуемых отраслей, которые испытали наибольший спад в предыдущие два года, – транспорте, связи, торговле. Рекордный урожай зерновых и устойчивый рост производства продукции животноводства способствовали увеличению выпуска в сельском хозяйстве. Вклад промышленности в годовой рост ВВП в 2017 году также был положительным.

При этом необходимо учитывать, что первая оценка как темпов, так и структуры роста основана на оперативной статистике Росстата, в которой пока не отражены данные годовой отчетности крупных и средних предприятий, а также результаты обследования малого бизнеса. По мере получения более полной информации Росстат может ретроспективно уточнять динамику месячных показателей и данные национальных счетов.

Данные, поступающие в оперативном режиме непосредственно от компаний реального сектора, свидетельствуют об устойчивом росте экономики. В 2017 году существенно ускорился рост грузооборота железнодорожного транспорта, продаж автомобилей, авиаперевозок (см. «Картина экономики. Январь 2017»). Индикаторы настроений бизнеса, основанные на опросных данных, находятся на многолетних максимумах. Например, композитный индекс PMI в среднем за 2017 год составил 55,3 – это самое высокое среднегодовое значение с 2008 года. В январе (54,8) индекс по-прежнему устойчиво превышал уровень 50, указывающий на перспективы расширения производства. Индекс предпринимательской уверенности Росстата в обрабатывающей промышленности, скорректированный на сезонность, в 4кв17 вышел в область устойчиво положительных значений впервые со 2П12.

Источник:

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d2387495-274c-47a7-945f-9b852864a708/180213.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d2387495-274c-47a7-945f-9b852864a708>

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В 2017 году социально-экономическая ситуация в Самарской области по сравнению с предыдущим годом была более благоприятной, наметились признаки оживления экономики региона с постепенной адаптацией ее к внешним вызовам. По оценке, **объем валового регионального продукта** в 2017 году, составил 1389,9 млрд. рублей, увеличившись в номинальном выражении на 7,9% к предыдущему году, в сопоставимых ценах – на 1,1%.

В прошлом году в промышленном комплексе региона отмечалась положительная динамика развития. **Объем отгруженной промышленной продукции** составил 1365,4 млрд. рублей или 109,1% относительно 2016 года. По среднедушевому объему промышленного производства Самарская область стабильно занимает 3 место среди регионов Приволжского федерального округа.

Индекс промышленного производства (ИПП) по итогам 2017 года составил 101,6% к 2016 году. Основное влияние на величину показателя оказал рост промышленного производства по группе обрабатывающих отраслей (102,9% относительно 2016 года), обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха (100,4%), водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений (106,2%). Нарастание отмечается в отраслях, составляющих 52% отгруженной продукции обрабатывающей промышленности, в том числе в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (118,8% к 2016 году), резиновых и пластмассовых изделий (115,1%), пищевых продуктов (102,6%).

Сдерживающее влияние на развитие промышленного комплекса в целом оказывает отрицательная динамика в добыче сырой нефти (99,6% относительно 2016 года), производстве химических веществ и химических продуктов (99,6%), готовых металлических изделий (73,5%), напитков (93,3%), летательных аппаратов, включая космические (81,3%), машин и оборудования (96,6%), строительных материалов (98,5%).

Внешнеторговый оборот Самарской области за 9 месяцев 2017 года составил 4,8 млрд. долларов США, что на 12% больше по сравнению с аналогичным периодом 2016 года, как за счет снижения экспорта, так и импорта. Доля внешнеторгового оборота Самарской области во внешней торговле Приволжского федерального округа составила 13,4%.

По предварительным данным, объем валовой продукции **сельского хозяйства** во всех категориях хозяйств Самарской области в 2017 году в действующих ценах составил 96424,6 млн. рублей или 100,9% в сопоставимых ценах к 2016 году. На величину показателя повлиял рост объемов производства продукции растениеводства, прежде всего, зерновых культур (валовой сбор зерна составил более 2,8 млн. тонн, что в 1,3 раза больше относительно 2016 года). Регион полностью обеспечил себя продовольственным, семенным и фуражным зерном.

По состоянию на 01.01.2018 в **консолидированный бюджет** Самарской области поступило доходов в сумме 181 960 млн. рублей (105% к аналогичной дате 2017 года), объем расходов составил 182 255 млн. рублей

(101,9%). По итогам 2017 года консолидированный бюджет Самарской области исполнен с дефицитом в объеме 295 млн. рублей.

В 2017 году, несмотря на сохранение отрицательной динамики **инвестиций в основной капитал** в Самарской области, темпы инвестиционного спада замедлились. Объем инвестиций в основной капитал в Самарской области в 2017 году, по оценке, составит порядка 253 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 5,5% меньше относительно предыдущего года (в 2016 году – снижение на 21,7%). Продолжилась реализация крупных инвестиционных проектов в автомобилестроении, химическом производстве, производстве машин и оборудования, нефтепереработке, по развитию транспортной и социальной инфраструктуры.

Продолжается реализация проекта создания особой экономической зоны промышленно-производственного типа на территории муниципального района Ставропольский (далее – ОЭЗ «Тольятти»). В октябре 2017 года введена в эксплуатацию вторая очередь инфраструктуры ОЭЗ ППТ «Тольятти» площадью 246 га.

Всего по состоянию на 01.01.2018 резидентами ОЭЗ «Тольятти» являются 20 компаний из 7 стран с суммой заявленных инвестиций 23,7 млрд. рублей и числом новых рабочих мест 5,6 тысяч. На площадке ОЭЗ «Тольятти» уже работают 8 производств, из них в 2017 году запущены 2 производства: завод по производству и переработке бумаги ООО «Тольяттинская бумажная фабрика» и завод по изготовлению лекарственных препаратов ООО «Озон Фарм».

Строится инфраструктура и проводится работа по привлечению инвесторов в создаваемые на территории Самарской области индустриальные парки.

В целях обеспечения деятельности резидентов индустриальных парков «Преображенка» и «Чапаевск» управляющей компанией индустриальными парками АО «ПромПарки» ведутся работы по оснащению территории парков коммунальной и транспортной инфраструктурой. В настоящее время производственные предприятия действующих резидентов парков обеспечены сетями водо-, газо- и электроснабжения, водоотведения и автомобильными дорогами, а также коммунальными и энергетическими ресурсами в достаточных объемах.

В 2017 году завершены работы по проектированию электроподстанции индустриального парка «Чапаевск», ведутся работы по проектированию железнодорожной ветки для резидентов парка. В 2018 году якорным резидентом ООО «Кнауф Гипс Челябинск» планируется завершение строительства завода по производству гипсового вяжущего и гипсовых смесей. Резидентами парка «Преображенка» являются 7 компаний с общим планируемым объемом инвестиций более 5 млрд. рублей. Развивается первый частный индустриальный парк «Тольяттисинтез», созданный компанией «СИБУР» при поддержке Правительства Самарской области. В настоящее время резидентами индустриального парка, помимо якорного резидента ООО «СИБУР Тольятти», являются 11 компаний.

В 2017 году общий **объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство»**, составил 184,3 млрд. рублей, что на 5,9% меньше по сравнению с предшествующим годом. На динамику объемов строительства негативное влияние оказывает снижение инвестиционной активности в регионе. Снизились также объемы **жилищного строительства**: введено 1746,6 тыс.кв.м жилья, что на 6,8% меньше по сравнению с 2016 годом.

По итогам прошлого года в регионе сложилась разнонаправленная динамика основных показателей **естественного воспроизводства населения**. Как и в целом по РФ, снизилось количество родившихся – на 14% по сравнению с 2016 годом и составило 34,5 тыс. детей. Коэффициент рождаемости составил 10,8 промилле против 12,5 промилле в 2016 году. Количество умерших снизилось по сравнению 2016 годом – на 1,5% и составило 43,7 тыс. человек, коэффициент смертности сложился несколько ниже уровня 2016 года – 13,7 промилле. Уровень младенческой смертности в области сохраняется относительно низким. В 2017 году он составил 4,3 умерших в возрасте до года на тысячу родившихся (в 2016 году – 5,1), что ниже среднероссийского и среднеокружного значений. В результате естественная убыль населения составила 9,2 тыс. человек (в 2016 году – 4,3 тыс. человек). В 2017 году в Самарской области сложилось отрицательное сальдо миграции (-881 человек), тогда как на протяжении длительного времени (за исключением 2015 года) в регионе происходил миграционный прирост. Миграционный отток в области сформировалось в результате увеличения миграционной убыли в обмене населением с другими регионами России (-5,4 тыс. человек в 2017 году против -3,8 тыс. человек в 2016 году). В то же время сохраняется положительный обмен населением со странами СНГ (+4,5 тыс. человек), в обмене населением со странами дальнего зарубежья отмечен небольшой отток граждан (-64 человека).

В Самарской области уровни **занятости** (67,2%) и общей **безработицы** (4,1%), рассчитанные по методологии МОТ, по итогам обследования по проблемам занятости населения в среднем за 4 квартал 2017 года сложились лучше среднероссийских (65,8% и 5,1% соответственно) и среднеокружных (65,0% и 4,5%) значений. Среднесписочная численность работников организаций области в январе-ноябре 2017 года снизилась незначительно (на 0,3% по сравнению с аналогичным периодом 2016 года) и составила 1055,6 тыс. человек. Численность зарегистрированных безработных за 2017 год сократилась почти на 24% и по состоянию на 01.01.2018 составила 17 тыс. человек при уровне официальной безработицы 1,0%, что несколько выше среднеокружного значения (0,9%) и соответствует среднероссийскому значению (1,0%). Количество открытых вакансий, имеющих в

распоряжении органов службы занятости населения, снизилось почти на 21% и составило на начало 2018 года 25,8 тыс. единиц, что превышает численность зарегистрированных безработных в 1,5 раза.

В 2017 году произошло существенное замедление темпа роста **цен на товары и услуги**. Индекс потребительских цен на товары и услуги в Самарской области в среднегодовом выражении составил 103,1% (в 2016 году – 106,7%), в декабре 2017 года к декабрю 2016 года – 101,5% (в декабре 2016 года к декабрю 2015 года – 105,2%).

Среднедушевые денежные доходы по итогам 2017 года сложились в размере 26688 рублей – 96,4% к 2016 году в реальном выражении. Снижение вызвано как ростом цен на потребительском рынке, так и незначительным снижением денежных доходов в номинальном выражении (на 0,4 п.п.). При этом в регионе выросла заработная плата населения. **Среднемесячная заработная плата** сложилась в сумме 30268 рублей, что на 5,5% выше по сравнению с 2016 годом. Реальная заработная плата увеличилась по сравнению с 2016 годом на 2,4%.

Источник информации: http://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/itogi_razvitiya/itogi-razvitiya-oblasti/

Таблица 7.1

Основные экономические и социальные показатели Самарской области
за период март 2018 года¹⁾

	Март 2018 г.	Март 2018 г. в % к		Январь-март 2018 г.	Январь-март 2018 г. в % к январю-марту 2017 г.
		февралю 2018 г.	марту 2017 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	272 780,5	104,2	103,4	791 138,3	110,2
Индекс промышленного производства, %	х	107,6	95,7	х	99,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	23 729,4	97,0	103,4	73 740,4	107,7
обрабатывающие производства	84 117,3	107,1	100,6	234 840,9	113,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	13 033,0	100,7	120,1	40 841,5	115,9
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2 288,6	102,0	79,0	6 743,0	90,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	5 317,6	58,7	31,9	20 463,1	69,5
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	121,4	97,3	в 2,4 р.	354,2	124,2
в т.ч. индивидуальными застройщиками	80,2	95,4	в 2,9 р.	230,7	в 2,8 р.
Транспортировка и хранение, млн. рублей	14 945,8	116,6	120,6	41 714,3	111,2
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей	4 297,0	102,7	100,4	13 005,1	112,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	52 031,1	106,8	106,2	150 408,2	104,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	2 059,1	102,9	104,4	6 088,5	104,7
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	71 782,4	109,1	96,6	199 063,7	94,7
Объем платных услуг населению, млн. рублей	13 571,9	102,0	101,0	40 218,0	104,2
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1 033,2	101,6	93,4	3 023,3	100,1
Индекс потребительских цен, %	х	100,4	101,7	х	101,6
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	98,2	104,4	х	105,5
Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости (на конец периода), тыс. чел.	16,3	96,3	74,3	х	х

1) По информации, размещенной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области

Источник информации: http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/

В соответствии с информацией, опубликованной на сайте Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области (http://samarastat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/samarastat/ru/statistics/) за январь–март 2018 года предприятиями и организациями всех форм собственности, а также населением за счет собственных и заемных средств, введено в эксплуатацию 354,2 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 124,2% к соответствующему периоду прошлого года. Индивидуальными застройщиками построено 230,7 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, или 65,1% от общего объема жилья, введенного в январе–марте 2018 года.

При написании раздела использовались следующие источники:

- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации <http://economy.gov.ru/>;

- Сайт Министерства экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области <http://economy.samregion.ru>.

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Назначение/ использование: объект оценки представляет собой жилые помещения – одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Местоположение: Объект оценки расположен в городе Отрадный Самарской области, в многоквартирном семиэтажном жилом доме.

Развитость рынка недвижимости: Рынок недвижимости г. Отрадный довольно развит. На рынке имеется достаточно данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости.

Учитывая выше сказанное, в качестве сегмента рынка определен сегмент рынка вторичной жилой недвижимости г. Отрадного.

7.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОТРАДНОГО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Городской округ Отрадный

Общие сведения

Городской округ Отрадный появился на карте Самарской области в результате открытия геологами и буровиками залежей нефти на Мухановском месторождении. В 1921 году в живописном месте на берегу р. Кинель появилось село Отрадное. 20 апреля 1956 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР поселок Отрадное был преобразован в город Отрадный районного подчинения. Спустя два года после Указа о его преобразовании в город пришел новый Указ о присвоении Отрадному статуса города областного подчинения.

По данным «Инвестиционного паспорта города Отрадный (<http://www.otradny.org/o-gorode/investicziionnyj-rasporta-goroda/obshhaya-informacziya-o-gorode/istoriya-gorodskogo-okruga-otradnyj.html>):

Площадь территории 53,51 кв. км.

Численность населения 47 769 чел.

Типизация объектов

В ходе анализа были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости, опубликованные на сайтах «N1.RU Недвижимость» (<https://samara.n1.ru/>), «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volgainfo.net/togliatti/search/kvartiry/>) и «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/>).

При проведении анализа предложений на первом этапе обработки данных проведена типизация объектов недвижимости по качеству и размеру, т.е. выделены типы (категории) жилья с определенной совокупностью признаков.

Типизация по качеству.

Вторичный рынок жилой недвижимости г. Отрадный укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 7.2

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"средней этажности"	Этажность, мин./макс.	4-5 и выше
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	от 6,0
	Расположение комнат	смежные, раздельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"малоэтажные"	Этажность, мин./макс.	1-3
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,5
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 6,5

	Расположение комнат	смежные, отдельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Источник информации: <http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Samarskaya-oblast.-Rinok-jiloi-ndvijimosti-gorodskix-okrugov.-Aprel-2018.html>

Типизация по размеру.

Анализ типизации по размеру проведен по количеству комнат. В основном, на рынке г. Отрадного представлены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Доля предложений четырех- и более комнатных квартир незначительна.

Источник информации: <http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Samarskaya-oblast.-Rinok-jiloi-ndvijimosti-gorodskix-okrugov.-Aprel-2018.html>

Таблица 7.3 Мониторинг вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), Отрадный, апрель 2018г.

Городской округ	Количество жителей (тыс. чел.)	Количество предложений				Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.			
		всего	1-комн.	2-комн.	3-комн.	по всем типам	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Самара	1 163,5	1 669	743	578	348	55 311	56 020	54 482	55 173
Тольятти	707,5	3 071	1 179	995	897	39 180	40 485	38 454	38 271
Новокуйбышевск	104,4	572	170	258	144	38 654	39 730	37 941	38 660
Сызрань	172,0	914	285	344	285	36 092	36 411	34 864	37 257
Жигулевск	57,6	386	130	147	109	29 087	30 006	28 435	28 872
Кинель	58,3	170	43	70	57	37 886	41 229	35 835	37 884
Октябрьск	26,4	147	46	61	40	22 149	23 382	21 334	21 976
Отрадный	47,1	274	89	124	61	31 268	29 929	31 426	32 899
Чапаевск	72,8	369	135	148	86	26 912	26 421	27 310	26 999
Похвистнево	29,2	109	43	34	32	27 899	29 002	27 691	26 638
ИТОГО:	2 438,8	7 681	2 863	2 759	2 059	40 385	42 163	39 291	39 379

Источник информации: <http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Samarskaya-oblast.-Rinok-jiloi-ndvijimosti-gorodskix-okrugov.-Aprel-2018.html>

Скидки на торг

Скидки на торг по данным анализа рынка вторичной жилой недвижимости г. Отрадного Самарской области на дату оценки составляют 3%. Данные выводы подтверждаются данными риэлторских агентств и анализом рынка (Приложение 3 Отчета).

Источник информации: исследование рынка

7.4 АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Выбор единицы сравнения. Обоснование отказа от применения других единиц сравнения

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения) (абз. «г» п. 22 ФСО № 7).

В качестве единиц измерения объектов недвижимости обычно выбирают 1 гектар, 1 сотку, 1 квадратный метр или 1 погонный метр объекта. Поскольку в населенных пунктах встречаются как небольшие по размерам, так и крупные объекты недвижимости, в качестве единицы измерения выбран 1 квадратный метр. Для сравнения соответственно в качестве единицы сравнения выбрана стоимость 1 квадратного метра.

Все расчеты проводились на 1 кв. м. с последующим перемножением на площадь оцениваемого объекта.

Определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (ценообразующие факторы):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов для сегмента продажи объектов производственно-складской недвижимости

В рамках ценообразующего фактора «условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки» корректировки не вносились, так как объекты-аналоги соответствуют объекту оценки.

В рамках ценообразующего фактора «условия продажи» корректировки не вносились, так как объекты-аналоги соответствуют объекту оценки.

В рамках ценообразующего фактора «условия рынка» корректировка на изменение цен не вносилась, так как изменение цен за период между датой получения ценовой информации по объектам-аналогам и датой оценки отсутствовало.

В рамках ценообразующего фактора «местоположение» производилось сравнение объекта оценки с объектами-аналогами по следующим параметрам:

- район города (район, удаленный от делового центра).

Оцениваемые квартиры и аналоги расположены в районе, удаленном от делового центра Отрадного. Аналоги расположены не далее 2-х кварталов от объекта оценки.

В рамках ценообразующего фактора «физические характеристики объекта» производилось сравнение объекта оценки с объектами-аналогами по следующим параметрам:

- тип планировки (улучшенная или элитная);
- материал стен (дома) (кирпич, панель, блочный);
- качественная характеристика этажа расположения (первый, средний, верхний);
- общая площадь объекта (35-42 кв.м для однокомнатных; 45-81,3 кв.м для двух – трехкомнатных; площадь оцениваемых квартир в целях настоящего отчета принята равной среднему значению для однокомнатных – 40,1 кв.м и среднему значению для двух - трехкомнатных – 81,3 кв.м);
- внутренняя отделка помещений (черновая отделка (без отделки), простая, улучшенная (см. Таблицу 6.4 Отчета).

Данные диапазоны значений (числовые и качественные) обусловлены выборкой аналогов, использованных в данном отчете.

Согласно проведенному оценщиком анализу, квартиры улучшенной планировки и элитной планировки в г. Отрадном сопоставимы по своим характеристикам и их удельные показатели стоимости находятся в одном ценовом диапазоне.

Далее приведены корректировки по ценообразующим параметрам, рассчитанные некоммерческой организацией Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>, Приложение 3 Отчета).

По параметру материал стен дома.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Блочные дома в целях настоящего отчета приравнены к панельным.

Таблица 7.4 Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона или блочные с наружной отделкой	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,95	0,94
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,88	0,95	0,91
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, стропила крыши - деревянные	0,52	0,79	0,64

По параметру качественная характеристика этажа расположения (первый, средний, верхний)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Таблица 7.5 Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

Корректировка на Этаж расположения квартиры в многоквартирных домах типовой (массовой)* застройки

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего) **	0,96	1,02	0,99
3	с 14 до 30 этажа (кроме верхнего) **	0,94	1,02	0,98
	на крайних этажах:			
4	на 1 этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,90	0,96	0,93
5	на 1 этаже, при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, если возможен перевод в нежилое помещение, если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	1,02	1,06	1,04
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,95	0,97	0,96
6	Затраты на перевод в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	4,4%	8,0%	6,1%

* - в многоквартирных малоэтажных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах, не выявлено. Корректировка на этаж -

1,0.

* * - В высотных домах

в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличиваться.

По параметру внутренняя отделка помещений

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Таблица 7.6 Итоги расчетов СтатРиелт на основе рыночных данных

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или дорогостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)	1,08	1,15	1,11
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,05	1,10	1,07
Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,92	0,86

По параметру общая площадь объекта по полученным в ходе анализа рынка объектам – аналогам (для рассматриваемой в расчетах выборки) зависимость стоимости квартиры от площади не выявлено.

Источник информации: анализ рынка оценщиком, данные некоммерческой организации Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/>, Приложение 3 Отчета)

8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов (п. 16 ФСО № 7).

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

- отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта оценки;
- проверка каждого из юридически разрешенных вариантов использования объекта оценки на физическую возможность;
- проверка каждого из юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объекта оценки на финансовую оправданность;
- выявление из финансово оправданных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную стоимость объекта оценки;
- формулирование вывода о варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки принимаются во внимание:

- разрешенное использование объекта;
- фактическое (текущее) использование объекта;
- возможность и стоимость ремонта (или реконструкции) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства в составе объекта;
- преобладающие способы использования в ближайшем окружении объекта;
- перспективы развития района, в котором расположен объект;
- ожидаемые изменения на рынке недвижимости.

Отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта оценки

Объект оценки – квартиры. В соответствии со ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении. Квартиры наряду с жилыми домами и комнатами относятся к жилым помещениям.

В соответствии со ст. 22 Жилищного кодекса перевод жилого помещения в нежилое помещение допускается с учетом соблюдения требований настоящего Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению, если переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания, а также, если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Законодательно разрешенным вариантом использования Объекта оценки является использование квартир в качестве жилых помещений. Поскольку эти квартиры расположена в жилом доме, а помещения, окружающие их в доме, являются жилыми, то единственным законодательно разрешенным вариантом использования Объекта оценки является использование квартир в качестве жилых помещений.

Следовательно, наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование квартир в качестве жилых помещений.

9 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основании анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком (п. 11 ФСО № 1).

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 24 ФСО № 1). Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки (ст. 14 № 135-ФЗ).

В случае использования в рамках какого-либо из подходов к оценке недвижимости нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки недвижимости данным подходом (п. 27 ФСО № 7).

9.1 ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЕННЫХ ПОДХОДОВ

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами (п. 12 ФСО № 1).

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО № 1).

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п. 14 ФСО № 1).

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений (абз. «а» п. 22 ФСО № 7);
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценнообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным (абз. «б» п. 22 ФСО № 7);
- при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке (абз. «в» п. 22 ФСО № 7);
- для выполнения расчетов используются 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 объема (абз. «г» п. 22 ФСО № 7);
- в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания (абз. «д» п. 22 ФСО № 7);
- помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например, арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования (абз. «ж» п. 22 ФСО № 7).

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 15 ФСО № 1).

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО № 1).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п. 17 ФСО № 1).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов (абз. «а» п. 23 ФСО № 7);
- в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям (абз. «б» п. 23 ФСО № 7);
- метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе рыночных данных о соотношении доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (абз. «в» п. 22 ФСО № 7);
- метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость (абз. «г» п. 22 ФСО № 7);
- метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем (абз. «г» п. 22 ФСО № 7);
- для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи (абз. «ж» п. 22 ФСО № 7).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 18 ФСО № 1).

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки (п. 19 ФСО № 1).

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства (п. 20 ФСО № 1).

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

- затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений (абз. «а» п. 24 ФСО № 7);
- затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (абз. «б» п. 24 ФСО № 7);
- затратный подход рекомендуется к использованию при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют) (абз. «в» п. 24 ФСО № 7);
- для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования (абз. «д» п. 24 ФСО № 7).

В рамках настоящего отчета об оценке были использованы подходы к оценке и методы внутри каждого подхода, приведенные в следующей таблице.

Таблица 9.1

Подход	Метод	Обоснование применения/отказа
Сравнительный подход	Метод сравнения продаж - метод корректировок	Наличие рыночной информации для расчетов.
Доходный подход	Не применялся.	Отсутствует информация об операционных расходах по объекту оценки. Применение в расчетах среднерыночных показателей может привести к существенной погрешности расчетов.
Затратный подход	Не применялся	Объект оценки является встроенными помещениями. Оценщик не располагает технической документацией по первичному объекту – зданию, а также по земельному участку, относимому к зданию.

Источник информации: аналитические исследования оценщика

9.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки производилось в несколько этапов:

- На первом этапе произведен отказ от использования затратного и доходного подходов.
- На втором этапе определялась рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом.
- На третьем этапе производилось согласование промежуточных результатов оценки объекта оценки, полученных с применением различных подходов, и определялась итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода к оценке применялся метод сравнения продаж – метод корректировок. Метод предполагает следующую последовательность действия:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого объекта с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого объекта с объектами - аналогами

Перечень элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого объекта с объектами-аналогами, приведен в разделе 7 настоящего отчета об оценке.

Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

Отбор объектов-аналогов для проведения расчетов производился с учетом обеспечения сопоставимости по элементам сравнения (ценообразующим факторам) с объектом оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки в примененном подходе оценки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки, являются базой для остальных корректировок. Выбранные аналоги в настоящем отчете не требуют проведения указанных 4х корректировок.

Существуют следующие методы, применяемые в рамках сравнительного подхода:

- Корреляционно-регрессионный анализ,
- Метод анализ иерархий;
- Метод корректировок;
- Метод парного сравнения цен сделок.

В рамках настоящего отчета оценщик использовал метод корректировок.

Краткое описание реализации метода корректировок

В основе метода расчета стоимости оцениваемого объекта офисного назначения, примененного в данном отчете, лежит метод корректировок.

Последовательность применения метода:

1. Исследование рынка,
2. Выбор объектов-аналогов,
3. Обоснование и внесение корректировок,
4. Определение стоимости объекта оценки, как средневзвешенной стоимости скорректированных стоимостей объектов аналогов.

Суть данного метода заключается в том, что стоимость объекта оценки получается путем корректировки стоимостей объектов аналогов по каждому элементу сравнения, по которому есть отличия объекта – аналога от объекта оценки, с использованием корректировки, размер которой определяется на основании анализа выборки аналогов или путем применения аналитических и справочных данных.

Для реализации данного метода необходимо, чтобы число объектов-аналогов было не меньше числа элементов сравнения.

После внесения всех корректировок в стоимости объектов аналогов, стоимость объекта оценки определяется как сумма произведений скорректированных стоимостей объектов аналогов на соответствующий каждой из них весовой коэффициент (v_j – вес j -го аналога). Для вычисления весовых коэффициентов объектов аналогов (v_j – вес j -го аналога) сначала определяется суммарная корректировка как сумма всех поправок, которые были применены к данному объекту аналогу, взятых по абсолютному значению ($СКАбЗ_j$ – суммарная корректировка по абсолютному значению j -го аналога). Величина весового коэффициента тем больше, чем меньше суммарная корректировка.

$$СКАбЗ_j = \sum_{i=1}^k |Корр_{ij}|, \quad 1 \leq i \leq k$$

где k – количество корректировок, примененных к j -му аналогу

$$v_j = \frac{\sum_{j=1}^n СКАбЗ_j - СКАбЗ_j}{(n-1) \cdot \sum_{j=1}^n СКАбЗ_j}, \quad 1 \leq j \leq n$$

, где n – количество аналогов

Описание объектов аналогов

Анализ сегмента рынка жилой недвижимости Отрадного показал, что в источниках массовой информации существует достаточное количество предложений по продаже квартир, аналогичных оцениваемым, информация о характеристиках и ценах предложения по которым является открытой.

По состоянию на эффективную дату оценки было отобрано по 5 предложений продажи для однокомнатных и двух – трехкомнатных квартир, которые расценены как достаточно представительные для объективного определения стоимостей.

Все характеристики объектов-аналогов, в том числе и скидки на торг, были уточнены на дату оценки в ходе телефонных переговоров с продавцами данных объектов.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Также Оценщиком делалось предположение о том, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным сделкам купли-продажи и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Таблица 9.2

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира	однокомнатная квартира
Местоположение	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, дом 11	Самарская область, г. Отрадный, ул. Чернышевского, дом 9	Самарская область, г. Отрадный, ул. Первомайская, дом 55Б	Самарская область, г. Отрадный, ул. Первомайская, дом 55Б	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, дом 22	Самарская область, г. Отрадный, ул. Первомайская, дом 61
Район города	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	особые условия финансирования отсутствуют	особые условия финансирования отсутствуют	особые условия финансирования отсутствуют	особые условия финансирования отсутствуют	особые условия финансирования отсутствуют	особые условия финансирования отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	особые условия предполагаемой сделки отсутствуют
Стоимость (цена предложения), руб.		1 200 000	1 300 000	1 200 000	1 250 000	1 400 000
Скидка на торг, %		3%	3%	3%	3%	3%
Стоимость (цена предложения) с учетом скидки на торг, руб.		1 164 000	1 261 000	1 164 000	1 212 500	1 358 000
Источник информации		https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_15_et_834705498	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_89_et_1162901593	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_79_et_988734824	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_35.1_m_55_et_1362914117	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_55_et_1461869930
Данные для контакта		8-927-215-56-80, Денис	8-927-747-48-42, Юлия Захарова	8-927-903-00-06, Александр	8-927-718-61-62, собственник	8-927-002-59-05, Инна
Время продажи (актуальность информации)	30 мая 2018 г.	30 мая 2018 г.	30 мая 2018 г.	30 мая 2018 г.	30 мая 2018 г.	30 мая 2018 г.
Тип планировки	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная
Материал стен дома	кирпич	панель	панель	панель	панель	панель
Качественная характеристика этажа расположения	средний	первый	средний	средний	верхний	верхний
Общая площадь помещений, кв.м	40,10	41,00	36,00	35,00	35,10	42,00
Состояние внутренних отделочных работ	черновая отделка (без отделки)	простая	простая	простая	улучшенная	улучшенная

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Текущее использование	объект жилого фонда	объект жилого фонда	объект жилого фонда	объект жилого фонда	объект жилого фонда	объект жилого фонда
Стоимость (цена предложения) с учетом скидки на торг, руб./кв.м		28 390	35 028	33 257	34 544	32 333

Источник: Рыночные данные

Таблица 9.3

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование	трехкомнатная квартира	трехкомнатная квартира	трехкомнатная квартира	трехкомнатная квартира	двухкомнатная квартира	двухкомнатная квартира
Местоположение	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, дом 11	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, дом 18Б	Самарская область, г. Отрадный, ул. Первомайская, дом 57Б	Самарская область, г. Отрадный, ул. Первомайская, дом 57Б	Самарская область, г. Отрадный, ул. Пионерская, дом 33	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, дом 10
Район города	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра
Вид права на улучшения	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие обременений	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	особые условия финансирования отсутствуют	особые условия финансирования отсутствуют	особые условия финансирования отсутствуют	особые условия финансирования отсутствуют	особые условия финансирования отсутствуют	особые условия финансирования отсутствуют
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)	особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	особые условия предполагаемой сделки отсутствуют
Стоимость (цена предложения), руб.		2 600 000	2 550 000	2 550 000	1 320 000	1 650 000
Скидка на торг, %		3%	3%	3%	3%	3%
Стоимость (цена предложения) с учетом скидки на торг, руб.		2 522 000	2 473 500	2 473 500	1 280 400	1 600 500
Источник информации		https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_71_m_25_et_1342138475	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_78_m_55_et_1241037615	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_77.9_m_45_et_1724115227	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_55_et_1667595603	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_45_et_1372163351
Данные для контакта		8-927-745-03-75, Елена	8-927-715-43-53, Сергей	8-939-755-94-76, Елена	8-937-661-70-16, Ирина	8-927-695-26-28, Нина
Время продажи (актуальность информации)	30 мая 2018 г.	30 мая 2018 г.	30 мая 2018 г.	30 мая 2018 г.	30 мая 2018 г.	30 мая 2018 г.
Тип планировки	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная
Материал стен дома	кирпич	панель	кирпич	кирпич	панель	блочный
Качественная характеристика этажа расположения	средний	средний	верхний	средний	верхний	средний
Общая площадь помещений, кв.м	81,30	71,00	78,00	77,90	45,00	50,00
Состояние внутренних отделочных работ	черновая отделка (без отделки)	улучшенная	простая	простая	простая	простая
Текущее использование	объект жилого фонда	объект жилого фонда	объект жилого фонда	объект жилого фонда	объект жилого фонда	объект жилого фонда
Стоимость (цена предло-		35 521	31 712	31 752	28 453	32 010

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
жения) с учетом скидки на торг, руб./кв.м						

Источник: Рыночные данные

Расчетные процедуры

1. Корректировка на уторговывание

Это процентная корректировка. Поправка по данному показателю вносилась согласно проведенного в отчете анализа рынка. Было выявлено, что по состоянию на дату оценки торг при заключении сделок по продаже квартир находится на уровне 3%.

2. Корректировка на вид права

Величина данной поправки не вносилась, так как исходя из проведенного анализа стоимостей объектов аналогов вид права - собственность.

3. Корректировка на условия финансирования

Способ оплаты сделки является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв.м. недвижимого имущества. В настоящем Отчете Оценщик действовал из предположения, что финансирование сделки продажи объектов-аналогов, а также объекта оценки, происходит одинаковым способом. Учитывая вышесказанное, корректировка на условия финансирования в настоящем Отчете не вносилась.

4. Корректировка на особые условия

У объектов-аналогов, как и у Объекта оценки, отсутствуют какие-либо особые условия. Таким образом, корректировка на особые условия в настоящем Отчете не производилась.

5. Корректировка на изменение цен во времени (дата предложения)

Дата предложения сделки объектов-аналогов действует в течении определенного времени. Предложение соответствует дате оценки. Исходя из вышесказанного, корректировка на условия рынка в настоящем Отчете не вносилась.

6. Корректировка на местоположение

Местоположение объекта является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м недвижимого имущества. Местоположение характеризуется такими составляющими как регион, населенный пункт, район города.

Местоположение аналогов идентично расположению оцениваемых объектов.

Корректировка на местоположение не вносилась т.к. оцениваемые объекты и аналоги по данному показателю идентичны.

7. Корректировки на физические характеристики

Физические характеристики объекта являются также одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость 1 кв. м недвижимого имущества. Физические характеристики характеризуются такими составляющими как материал стен дома, площадь, этаж, состояние внутренней отделки.

По параметру материал стен дома.

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Тип (конструкцию, материал стен) многоквартирного жилого дома - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных в разных по конструкции многоквартирных домах.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), расположенных в различных по конструкции многоквартирных жилых домах.

Блочные дома в целях настоящего отчета приравнены к панельным.

Таблица 9.4 Итоги расчета **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - преимущественно кирпичные			1,00

Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона или блочные с наружной отделкой	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,95	0,94
Смешанного типа	Фундамент - каменный. Стены - преимущественно каменные. Балки перекрытия и покрытия - металлические или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,88	0,95	0,91
Деревянные здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, стропила крыши - деревянные	0,52	0,79	0,64

Корректировка для панельных и блочных стен составила +6,38%.

По параметру качественная характеристика этажа расположения (первый, средний, верхний)

Корректировки удельной рыночной стоимости квартиры на Этаж расположения - отношения удельных рыночных цен квартир, расположенных на разных этажах многоквартирного дома, при прочих аналогичных характеристиках.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, лифт, общая площадь квартиры, количество комнат, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся расположением на этаже многоквартирного дома.

Таблица 9.5 Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

Корректировка на Этаж расположения квартиры в многоквартирных домах типовой (массовой)* застройки

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2 до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
	на крайних этажах:			
2	на 1 этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком	0,90	0,96	0,93
3	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,95	0,97	0,96

* - в многоквартирных малоэтажных мелкосерийных домах (или построенных по авторским проектам) ощутимых отличий удельной стоимости аналогичных квартир, расположенных на разных этажах, не выявлено. Корректировка на этаж - 1,0.

** - В высотных домах в плотной окружающей застройке высотными зданиями при повышении этажа расположения квартиры цена незначительно увеличиваться.

По параметру внутренняя отделка помещений

Корректировки удельной рыночной стоимости на Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры.

К расчету приняты рыночные цены предложений пар аналогичных по параметрам квартир (местоположение, транспортная доступность, тип, этажность, состояние и окружение дома, этаж, лифт, количество комнат, общая площадь квартиры, площадь кухни, санузел, лоджия/балкон), отличающихся классом качества квартиры.

Таблица 9.6 Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе рыночных данных

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, или декоративной штукатуркой, или доро-	1,08	1,15	1,11

	гостоящим природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование самого высокого качества (премиум-класса)			
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,05	1,10	1,07
Простая	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,92	0,86

Для улучшенной отделки корректировка составила -19,63%, для простой - -14%.

По параметру общая площадь объекта по полученным в ходе анализа рынка объектам – аналогам (для рассматриваемой в расчетах выборки) зависимость стоимости квартиры от площади не выявлено.

Корректировка на экономические характеристики

Экономические характеристики недвижимого имущества характеризуются такой составляющей как текущее использование (назначение).

Корректировка на возможность текущего использования не вносилась, так как все аналоги используются по назначению – квартиры.

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (мебель)

Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью (мебель) не вносилась, т.к. и оцениваемые объекты, и аналоги предлагаются к аренде без движимого имущества.

Таблица 9.7 Расчет однокомнатные

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		1 200 000	1 300 000	1 200 000	1 250 000	1 400 000
Общая площадь помещений	кв.м.	40,10	41,00	36,00	35,00	35,10	42,00
Цена предложения	руб./ кв. м		29 268	36 111	34 286	35 613	33 333
Корректировка на уторговывание	%		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		28 390	35 028	33 257	34 544	32 333
Вид права на недвижимость		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на вид права	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректированная цена	руб./ кв. м		28 390	35 028	33 257	34 544	32 333

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
предложения единицы сравнения							
Наличие обременений		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие обременений	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		28 390	35 028	33 257	34 544	32 333
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка на условия финансирования	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		28 390	35 028	33 257	34 544	32 333
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют
Корректировка на особые условия	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		28 390	35 028	33 257	34 544	32 333
Изменение цен во времени (дата предложения)		31 мая 2018 г.	31 мая 2018 г.	31 мая 2018 г.	31 мая 2018 г.	31 мая 2018 г.	31 мая 2018 г.
Корректировка на дату предложения	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		28 390	35 028	33 257	34 544	32 333
Район города		район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на район города	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		28 390	35 028	33 257	34 544	32 333
Тип планировки		улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная
Корректировка на тип планировки	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		28 390	35 028	33 257	34 544	32 333
Материал стен дома		кирпич	панель	панель	панель	панель	панель
Коэффициент корректировки на материал стен дома	%		6,38%	6,38%	6,38%	6,38%	6,38%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		30 201	37 263	35 379	36 748	34 396
Качественная характеристика этажа расположения		средний	первый	средний	средний	верхний	верхний
Корректировка на этаж расположения (первый и последний)	%		-7,00%	0,00%	0,00%	-4,00%	-4,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		28 087	37 263	35 379	35 278	33 020
Общая площадь помещений	кв.м.	40,10	41,00	36,00	35,00	35,10	42,00
Корректировка на общую площадь помещений	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		28 087	37 263	35 379	35 278	33 020
Состояние		черновая	простая	простая	простая	улучшенная	улучшенная

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
внутренних отделочных работ		отделка (без отделки)					
Корректировка на состояние отделочных работ	%		-14,00%	-14,00%	-14,00%	-19,63%	-19,63%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		24 155	32 046	30 426	28 353	26 538
Суммарная корректировка без учета корректировки на уторговывание по абсолютному значению, руб.	руб.		4 235	2 982	2 831	6 191	5 795
Общая суммарная корректировка по абсолютному значению, руб.			22 034				
Весовой коэффициент			0,202	0,216	0,218	0,180	0,184
Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта	руб./ кв. м	28421					
Стоимость оцениваемого объекта	руб.	1 139 682,00					

Источник: расчеты оценщика

Таблица 9.8 Расчет двух- трехкомнатные

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Цена предложения	руб.		2 600 000	2 550 000	2 550 000	1 320 000	1 650 000
Общая площадь помещений	кв.м.	81,30	71,00	78,00	77,90	45,00	50,00
Цена предложения	руб./ кв. м		36 620	32 692	32 734	29 333	33 000
Корректировка на уторговывание	%		-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		35 521	31 712	31 752	28 453	32 010
Вид права на недвижимость		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Корректировка на вид права	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		35 521	31 712	31 752	28 453	32 010
Наличие обременений		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие обременений	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		35 521	31 712	31 752	28 453	32 010
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют	Особые условия финансирования отсутствуют
Корректировка на условия финансирования	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		35 521	31 712	31 752	28 453	32 010
Особые условия (компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью)		Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют	Особые условия предполагаемой сделки отсутствуют
Корректировка на особые условия	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		35 521	31 712	31 752	28 453	32 010
Изменение цен во времени (дата предложения)		31 мая 2018 г.	31 мая 2018 г.	31 мая 2018 г.	31 мая 2018 г.	31 мая 2018 г.	31 мая 2018 г.
Корректировка на дату предложения	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректированная цена предложения единицы	руб./ кв. м		35 521	31 712	31 752	28 453	32 010

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
сравнения							
Район города		район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра
Корректировка на район города	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		35 521	31 712	31 752	28 453	32 010
Тип планировки		улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная	улучшенная или элитная
Корректировка на тип планировки	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		35 521	31 712	31 752	28 453	32 010
Материал стен дома		кирпич	панель	кирпич	кирпич	панель	блочный
Коэффициент корректировки на материал стен дома	%		6,38%	0,00%	0,00%	6,38%	6,38%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		37 787	31 712	31 752	30 268	34 052
Качественная характеристика этажа расположения		средний	средний	верхний	средний	верхний	средний
Корректировка на этаж расположения (первый и последний)	%		0,00%	-4,00%	0,00%	-4,00%	0,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		37 787	30 444	31 752	29 057	34 052
Общая площадь помещений	кв.м.	81,30	71,00	78,00	77,90	45,00	50,00
Корректировка на общую площадь помещений	руб.		0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.	0 руб.
Скорректиро-	руб./		37 787	30 444	31 752	29 057	34 052

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
ванная цена предложения единицы сравнения	кв. м						
Состояние внутренних отделочных работ		черновая отделка (без отделки)	улучшенная	простая	простая	простая	простая
Корректировка на состояние отделочных работ	%		-19,63%	-14,00%	-14,00%	-14,00%	-14,00%
Скорректированная цена предложения единицы сравнения	руб./ кв. м		30 369	26 182	27 307	24 989	29 285
Суммарная корректировка без учета корректировки на уторговывание по абсолютному значению, руб.	руб.		5 152	5 530	4 445	3 464	2 725
Общая суммарная корректировка по абсолютному значению, руб.			21 316				
Весовой коэффициент			0,190	0,185	0,198	0,209	0,218
Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта	руб./ кв. м	27625					
Стоимость оцениваемого объекта	руб.	2 245 913,00					

Источник: расчеты оценщика

Таблица 9.9

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	№ свидетельства о собственности	Дата выдачи свидетельства	Стоимость 1 кв. м., руб.	Стоимость квартиры, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	29	1	39,6	63-АЕ №296501	07.02.2011	28 421	1 125 472
2	30	3	85,2	63-АЕ №406597	07.02.2011	27 625	2 353 650
3	52	1	40,4	63-АЕ №296522	03.02.2011	28 421	1 148 208
4	53	1	39,4	63-АЕ №296523	03.02.2011	28 421	1 119 787
5	57	3	84,9	63-АЕ №296527	03.02.2011	27 625	2 345 363
6	76	1	40,1	63-АЕ №296511	04.02.2011	28 421	1 139 682
7	78	2	69,9	63-АЕ №296516	04.02.2011	27 625	1 930 988
8	79	1	40,6	63-АЕ №296518	04.02.2011	28 421	1 153 893
9	80	1	40	63-АЕ №296520	04.02.2011	28 421	1 136 840
10	84	3	85	63-АЕ №296544	02.02.2011	27 625	2 348 125
11	102	1	40,4	63-АЕ №296553	01.02.2011	28 421	1 148 208

12	106	1	40,3	63-АЕ №296552	01.02.2011	28 421	1 145 366
13	26	1	40,3	63-АЕ №406034	18.01.2011	28 421	1 145 366
ИТОГО:							19 240 948

Источник: расчеты оценщика

9.4 РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (НДС не облагается)¹⁸, составляет:

19 240 948 (Девятнадцать миллионов двести сорок тысяч девятьсот сорок восемь) рублей.

¹⁸ Ст. 149 НК, п.3, п.п. 22.

10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В данном разделе приводится описание процедуры согласования результатов оценки и приводятся выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании различных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо выполняется признание в качестве итоговой величины стоимости результатов одного из подходов (абз. "к" п. 8 ФСО № 3).

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом (п. 25 ФСО № 1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО № 1).

Далее по тексту отчета об оценке отождествляются понятия итоговая величина стоимости объекта оценки (п. 6 ФСО № 1 и п. 4 ФСО № 2,) и итоговый результат оценки недвижимости (п. 28, 29 ФСО № 7).

10.1 ОПИСАНИЕ ПРИНЦИПОВ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для согласования результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, применяется, как правило, процедура взвешивания результатов.

Согласованная (итоговая) величина стоимости объекта оценки рассчитывается как средневзвешенная величина результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. Средневзвешенная величина рассчитывается следующим образом:

$$C_{T\text{согл (итог)}} = C_{T\text{СП}} \times B_{\text{СП}} + C_{T\text{ДП}} \times B_{\text{ДП}} + C_{T\text{ЗП}} \times B_{\text{ЗП}},$$

где

$C_{T\text{согл (итог)}}$ – согласованная (итоговая) величина стоимости объекта оценки;

$C_{T\text{СП}}$ – промежуточный результат, полученный в рамках применения сравнительного подхода к оценке;

$B_{\text{СП}}$ – вес сравнительного подхода к оценке;

$C_{T\text{ДП}}$ – промежуточный результат, полученный в рамках применения доходного подхода к оценке;

$B_{\text{ДП}}$ – вес доходного подхода к оценке;

$C_{T\text{ЗП}}$ – промежуточный результат, полученный в рамках применения затратного подхода к оценке;

$B_{\text{ЗП}}$ – вес затратного подхода к оценке.

10.2 АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ВЫБОР ВЕСОВ, ПРИСВАИВАЕМЫХ РЕЗУЛЬТАТАМ, ПОЛУЧЕННЫМ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДИАПАЗОНОВ СТОИМОСТИ, ПОЛУЧЕННЫХ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ, И АНАЛИЗ СУЩЕСТВЕННОСТИ ОТЛИЧИЙ ПРОМЕЖУТОЧНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученным с применением различных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки недвижимости (п. 28 ФСО № 7).

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установить причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) (п. 25 ФСО № 1).

Анализ достоинств и недостатков использованных подходов к оценке

В рамках настоящего отчета об оценке рыночная стоимость объекта оценки определялась только сравнительным подходом.

Выбор весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке

С учетом достоинств и недостатков использованных подходов к оценке в рамках настоящего отчета об оценке применялись следующие веса подходов к оценке:

- сравнительный подход – 1;
- доходный подход – 0;
- затратный подход – 0.

10.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки приведено в следующей таблице.

Таблица 10.1

№ п/п	Объект оценки, в т.ч.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», полученная подходом к оценке (промежуточные результаты оценки), рублей (НДС не облагается) ¹⁹			Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рублей (НДС не облагается) ²⁰
		Сравнительным подходом	Доходным подходом	Затратным подходом	
1	Квартира № 29, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 125 472	Не применялся	Не применялся	1 125 472
2	Квартира № 30, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 353 650	Не применялся	Не применялся	2 353 650
3	Квартира № 52, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 148 208	Не применялся	Не применялся	1 148 208
4	Квартира № 53, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 119 787	Не применялся	Не применялся	1 119 787
5	Квартира № 57, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 345 363	Не применялся	Не применялся	2 345 363
6	Квартира № 76, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 139 682	Не применялся	Не применялся	1 139 682
7	Квартира № 78, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 930 988	Не применялся	Не применялся	1 930 988
8	Квартира № 79, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 153 893	Не применялся	Не применялся	1 153 893
9	Квартира № 80, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 136 840	Не применялся	Не применялся	1 136 840
10	Квартира № 84, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 348 125	Не применялся	Не применялся	2 348 125
11	Квартира № 102, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 148 208	Не применялся	Не применялся	1 148 208
12	Квартира № 106, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 145 366	Не применялся	Не применялся	1 145 366

¹⁹ Ст. 149 НК, п.3, п.п. 22.

²⁰ Ст. 149 НК, п.3, п.п. 22.

№ п/п	Объект оценки, в т.ч.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», полученная подходом к оценке (промежуточные результаты оценки), рублей (НДС не облагается) ¹⁹			Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рублей (НДС не облагается) ²⁰
		Сравнительным подходом	Доходным подходом	Затратным подходом	
13	Квартира № 26, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 145 366	Не применялся	Не применялся	1 145 366
	Итого				19 240 948

Источник информации: расчеты оценщика

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (НДС не облагается)²¹, составляет:

19 240 948 (Девятнадцать миллионов двести сорок тысяч девятьсот сорок восемь) рублей.

10.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Требования об ограничениях и пределах применения (использования) полученного результата оценки указано заказчиком в задании на оценку.

10.5 СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость. Если в задании, на оценку не указано иное (п. 30 ФСО № 7).

Согласно заданию на оценку расчет не требуется.

²¹ Ст. 149 НК, п.3, п.п. 22.

11 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ БАЗА

11.1 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (ст. 3 № 135-ФЗ).

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ст. 3 № 135-ФЗ).

Инвестиционная стоимость объекта оценки – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (п. 7 ФСО № 2).

Ликвидационная стоимость объекта оценки – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (п. 8 ФСО № 2).

Отчет об оценке – документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки ФСО № 3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (п. 3 ФСО № 3).

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (ст. 5 № 135-ФЗ, п. 3 ФСО № 1).

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (п. 4 ФСО № 1).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (п. 5 ФСО № 1).

Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО № 1).

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 7 ФСО № 1).

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО № 1).

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки (п. 3 ФСО № 2).

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки (п. 4 ФСО № 2).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (ст. 10 № 135-ФЗ, п. 8 ФСО № 1).

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (п. 9 ФСО № 1).

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10 ФСО № 1).

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 13 ФСО № 7).

Затраты на воспроизводство объекта оценки – затраты на создание точной копии объекта оценки (п. 19, п. 20 ФСО № 1).

Затраты на замещение объекта оценки – затраты на создание объекта, имеющего аналогичные полезные свойства (п. 19, п. 20 ФСО № 1).

Срок экспозиции объекта – период времени с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта о даты совершения сделки с ним.

Объект недвижимости – к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Для целей Федерального стандарта оценки ФСО № 7 объектами оценки могут выступать **объекты недвижимости** – застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. Для целей Федерального стандарта оценки ФСО № 7 объектами оценки могут выступать доли в праве на объект недвижимости (п. 4 ФСО № 7).

Земельный участок является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации).

Вид объекта недвижимости – функциональное назначение (использование) объекта недвижимости.

Улучшения земельного участка - объекты капитального строительства (здания, строения, сооружения, объектов инженерной инфраструктуры, объекты незавершенного строительства, помещения или части объектов недвижимости), расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка.

Понятие части объекта недвижимости (части объекта оценки).

В государственный кадастр недвижимости вносятся следующие сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости: кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение; сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных порядком ведения государственного кадастра недвижимости (часть 5 ст. 7. Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости").

Учитывая то, что действующее законодательство не содержит юридического определения понятия "часть объекта недвижимости", в рамках настоящего Отчета об оценке под частью объекта оценки понимается:

- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета;
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором не содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета;
- помещение (жилое или нежилое), сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета.
- застроенная (занятая объектом капитального строительства) территория земельного участка, выделенная в сведениях государственного кадастра недвижимости, информация о которой отражена в документах;

- обремененная охранными зонами инженерных коммуникаций, действующими сервитутами и иными обременениями, установленными в соответствии с нормами законодательства, территория (площадь) земельного участка, выделенная в сведениях государственного кадастра недвижимости, информация о которой отражена в документах;
- отдельный земельный участок в составе многоконтурного участка или единого землепользования, сведения о котором содержатся в государственном кадастре недвижимости, не выступающий как самостоятельный объект гражданских прав и объект кадастрового учета.

Фактическое использование - использование объекта недвижимости, которое определено в ходе осмотра объекта с учетом разрешенного использования / назначения, правил застройки и землепользования, объемно-планировочных решений объекта капитального строительства, является аналогом термина «**текущее использование**».

11.2 НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части I и II.
2. Земельный кодекс Российской Федерации.
3. Федеральный Закон от 25.10.2001г. N 136-ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации» с изменениями и дополнениями).
4. Федеральный Закон от 25.10.2001г. N 137-ФЗ «О введении в действие земельного кодекса Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
5. Федеральный Закон от 21.07.1997 № 122 - ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями и дополнениями).
6. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с изменениями и дополнениями).
7. Федеральный Закон от 29.07.1998г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
8. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
9. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
10. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.
12. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемых организаций, членами которых являются оценщики (указаны в разделе 2 настоящего отчета об оценке)

11.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ БАЗА

1. Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. М.: Дело, 1997.
2. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», СПб.: СПбГТУ, 1997.
3. Синянский И.А., Манешина Н.И., «Типология зданий и сооружений», АКАДЕМА, Москва, 2004.
4. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости. СПб.: МКС, 2007.
5. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. М.: Финансы и статистика, 2008.
6. Грибовский С.В. Учебное пособие в вопросах и ответах «Оценка стоимости недвижимости», издательство: Маросейка, 2009.
7. Федотова М.А. Основы оценки стоимости имущества: учебник, издательство: КноРус, 2011.
8. Косорукова И.В. Оценочная стоимость имущества: учебное пособие, издательство: Синергия, 2012.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

Копии документов исполнителя

Приложение № 3 к Договору обязательного страхования ответственности оценочной организации № 12708 /958-17 от 15.12.2017г. (далее - Договор)

	ПОЛИС серия 12708 № 958-17 от 15 декабря 2017 г. обязательного страхования ответственности оценочной организации (юридического лица, участвующего в оценочной деятельности)
Вид полиса: <input checked="" type="checkbox"/> Первичный / <input type="checkbox"/> Дубликат (выдан ____ . ____ . 20__ г.) / <input type="checkbox"/> Взамен полиса № _____	
СТРАХОВЩИК: АО "Страховая компания "Астро-Волга" ИНН/КПП 6315232133/631501001, ОКПО 36877760, ОГРН 1036300442045	
Адрес регистрации (место нахождения центрального офиса): 443001, г. Самара, ул. Арцыбушевская, 167; тел. (846) 333-50-10, факс (846) 337-60-64; e-mail: sk@astro-volga.ru	
Межрегиональная дирекция: 445012, г. Тольятти, ул. Матросова, 10, тел. (8482) 41-50-52, 24-74-09; e-mail: md@astro-volga.ru	
Урегулирование убытков: тел. (846) 337-57-62	
Урегулирование убытков: тел. (8482) 21-91-13, 21-91-16, 21-91-32	
Страховой агент: Лаврова Е.В.	тел.: (846) 337-56-05
Подразделение, выдавшее полис:	тел.: (846) 337-56-05

Настоящий Полис выдан Страхователю на основании его Заявления от 15.12.2017г. и удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценочной организации (далее - Договор страхования или Договор) на условиях, содержащихся в тексте Полиса и Договора, а также в действующих у Страховщика «Правилах страхования ответственности оценщиков» в редакции от 10.12.2014 г. (далее - Правила) - в той части, в которой положения Правил не противоречат положениям Полиса и Договора.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ (наименование) - участвующее в оценочной деятельности юридическое лицо, ответственность которого застрахована (оценочная организация, полные сведения указаны в п.1 Заявления):
ООО «ЭКСПЕРТ-М»

2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: не противоречащие законодательству РФ имущественные интересы, связанные:
 по риску гражданской ответственности Страхователя: с риском наступления гражданской ответственности за нарушение договора на проведение оценки, заключенного с заказчиком, и/или за причинение имущественного вреда третьим лицам (вреда имуществу третьих лиц);
 по риску внесудебных и/или судебных расходов: с риском возникновения у Страхователя внесудебных и/или судебных расходов в связи с наступлением (риском наступления) застрахованной ответственности (п.3.4 Правил).

3. ЛИЦА, В ПОЛЬЗУ КОТОРЫХ ЗАКЛЮЧЕН ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ:
 Договор страхования заключен в пользу *Выгодоприобретателей* - заказчика(ов), заключившего(их) со Страхователем договор(ы) на проведение оценки, и/или третьих лиц, которым причинены ущерб, имущественный вред, убытки (в их застрахованной части) в связи с участием Страхователя в осуществлении застрахованной оценочной деятельности (п.4 Полиса), а в части риска расходов Страхователя по уменьшению убытков по договору страхования (п.3.3 Правил) - в пользу *Страхователя*.

4. СТРАХОВАЯ ЗАЩИТА РАСПРОСТРАНЯЕТСЯ:
 4.1. применительно к застрахованной деятельности - охвату страховой защитой оценок, проводимых (при наличии у оценщиков и оценочной организации-Страхователя предусмотренных действующим законодательством разрешительных и квалификационных документов, на все виды оценочной деятельности (виды объектов оценки);
 на все договоры на проведение оценки
 4.2. применительно к оценщику(ам), проводившему(им) оценку (подписавшему(им) отчет):
 в отношении всех оценщиков, с которыми у Страхователя заключены трудовые договоры.
 4.3. на возмещение (п.3.1.1 Правил):
 убытков (реального ущерба и упущенной выгоды) заказчика и/или третьих лиц - условие «Имущественный вред (убытки)»

5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ И ЕГО НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ (КРИТЕРИИ) - с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами (договором страхования)
 Страхование по риску гражданской ответственности Страхователя:
 Страховой случай - возникновение обязанности оценочной организации, заключившей с заказчиком договор на проведение оценки и трудовой договор с оценщиком, подписавшим отчет по данной оценке, возместить убытки, причиненные заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам (вред, причиненный имуществу третьих лиц, в том числе вследствие нарушения требований Закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Прочие необходимые условия (критерии) страхового случая по договору страхования определяются исходя из содержания п.4 Полиса и пп. 2.4 - 2.5 Договора.
 Страхование по риску внесудебных и/или судебных расходов Страхователя:
 Дата страхового случая: определяется в соответствии с положениями раздела 2 Договора.
 Исключения из страхового покрытия: определены в разделе 2 Договора.

6. СТРАХОВАЯ СУММА, ТАРИФ, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

Страховые риски		Страховая сумма, руб.	Тариф, % за срок страхования 12 мес.	Страховая премия, руб.
Гражданская ответственность Страхователя	за причинение вреда третьим лицам			
	за нарушение договора на проведение оценки	0,12	6 000,00	
ИТОГО:				10 500,00
ИТОГО СТРАХОВАЯ СУММА по Договору (прописью)		5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)		
ИТОГО СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ по Договору (прописью)		10 500,00 руб. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)		

ХАРАКТЕР СТРАХОВОЙ СУММЫ:

гражданская ответственность Страхователя	<input checked="" type="checkbox"/> агрегатная (уменьшаемая на сумму страховой выплаты, п.5.1.3 Правил); <input checked="" type="checkbox"/> с обязательным восстановлением после страховой выплаты (п.3.5 Договора) / <input type="checkbox"/> с возможностью восстановления после страховой выплаты / <input type="checkbox"/> неагрегатная (в одинаковом размере на каждый страховой случай, п.5.1.6 Правил)
--	---

7. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
 гражданская ответственность Страхователя не установлены / установлены (описать, указать размер): _____

8. ФРАНШИЗЫ
 гражданская ответственность Страхователя не установлены / установлены (описать, указать размер): _____

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ

Установлены Договором (Правилами)
 Факт наступления и размер ответственности Страхователя определяется на основании вступившего в силу решения суда (арбитражного суда)

10. СТРАХОВЫЕ СРОКИ (ПЕРИОДЫ)

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с 00.00 час. 27.12.2017 г. по 24.00 час. 26.12.2018 г.

в соответствии с п.4.2.3 Правил (п.2.4.3 Договора) установлен: РЕТРО-ПЕРИОД 36 мес. / ПОСТ-ПЕРИОД _____ мес.

11. УПЛАТА СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: единовременно / в рассрочку наличными / перечислением на р/с Страховщика

Уплата первого / единовременного взноса: получение Страховщиком 15.12.2017 г.:
 гражданская ответственность: п/п / квит. / док. № 102, сумма (руб.): 3 500,00 руб. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек), из них:
 ГО за причинение вреда третьим лицам (ГО за ПВ) 1 500,00 руб., ГО за нарушение договора на проведение оценки (ГО за НД) 2 000,00 руб.
 внесуд.-суд.) расходы: п/п / квит. / док. № _____, сумма (руб.): _____

График уплаты (сроки, размеры) последующих взносов:

№ взноса	2. гражданская ответственность			3. гражданская ответственность			4. гражданская ответственность		
	ГО за ПВ	ГО за НД	внесуд.-суд.) расходы	ГО за ПВ	ГО за НД	внесуд.-суд.) расходы	ГО за ПВ	ГО за НД	внесуд.-суд.) расходы
Взнос (руб.)	1 500,00 руб.	2 000,00 руб.	—	750,00 руб.	1 000,00 руб.	—	750,00 руб.	1 000,00 руб.	—
Уплатить до __ г. вкл.	10.04.2018г.			10.07.2018г.			10.10.2018г.		

12. ПРИЛОЖЕНИЯ:

Заявление о страховании ответственности оценочной организации,
 Договор страхования ответственности оценочной организации,
 "Правила страхования ответственности оценщиков" АО "СК "Астро-Волга" от 10.12.2014 г.

13. ЗАЯВЛЕНИЕ СТРАХОВАТЕЛЯ: Условия страхования, изложенные в вышеуказанных Правилах АО "СК "Астро-Волга", мне известны, экземпляр Правил страхования мне вручен Страховщиком.
 Сведения, содержащиеся в настоящем Полисе, являются полными и соответствуют действительности.
 Я предупрежден(а) об обязанности незамедлительно сообщать Страховщику об изменении степени страхового риска, а также о том, что сообщение Страховщику заведомо ложных сведений об обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, дает Страховщику право требовать признания договора страхования недействительным и применения последствий, предусмотренных действующим законодательством (ст.179 ГК РФ).

Страховщик _____ (А.А. Загонкин) (подпись) Ф.И.О.
 Страхователь _____ (Ю.П.Ковалкин) (подпись) Ф.И.О.

Должность: Зам. генерального директора АО "СК "Астро-Волга" М.П.
 Должность: Директор ООО «ЭКСПЕРТ-М» М.П.




14. ОТМЕТКИ О СТРАХОВЫХ ВЫПЛАТАХ ПО ДАННОМУ ПОЛИСУ:

№	Дата	№ акта	Страховой случай	Сумма выплаты, руб.	Подпись получателя

15. ИЗМЕНЕНИЯ В ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ СТРАХОВАНИЯ указаны в Дополнительных соглашениях (нумерация по порядку):
 № _____ от _____, № _____ от _____, № _____ от _____, № _____ от _____ к Полису.

**ДОГОВОР/ПОЛИС №1700SB4003661
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР СОАО «ВСК» ОТ 05.08.2014 Г. (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

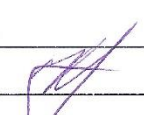
Страхователь (Ф.И.О.):	Ковалкин Сергей Юрьевич
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей.
Страховая премия и порядок ее уплаты:	500,00 (Пятьсот) рублей (единовременно в срок до «27» сентября 2017 г.)
Срок действия Полиса:	с «28» сентября 2017 г. по «27» сентября 2018 г., но не ранее момента уплаты страховой премии в полном объеме.
Приложения:	Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «05» августа 2014 г. СОАО «ВСК».

Особые условия страхования:

421. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.

422. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4. ИНН 7710026574, КПП 997950001 Р/с 40701810600020001241 в ПАО Сбербанк г. Москва К/с 30101810400000000225 БИК 044525225 Тел.: (495) 727-44-44. Факс: (495) 624-35-95	Ковалкин Сергей Юрьевич Дата рождения: 3/24/1973 Место рождения: ГОР. КУЙБЫШЕВ Паспорт: 3604 173030, 25.04.2003, УПРАВЛЕНИЕМ ВНУТРЕННИХ ДЕЛ СОВЕТСКОГО РАЙОНА ГОРОДА САМАРЫ Адрес регистрации: 443009, Россия, Самарская обл. г. Самара, ул. Кирова, д. 180, кв. 14
От имени Страховщика: М. П. М. В. Агаджанова	 С. Ю. Ковалкин

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 27.09.2017 г.



109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Ковалкин Сергей Юрьевич

паспорт: 3617 № 491089, выдан 31.03.2018 г.
ГУ МВД России по Самарской области

включен в реестр СРО «СФСО»:

15.10.2016, регистрационный № 59

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «19» апреля 2018 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 003667-1

« 14 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Ковалкину Сергею Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 14 » февраля 20 18 г. № 49

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » февраля 20 21 г.



002335-KA1

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению
№45 от "16" *августа* 2018г
к Договору № ПИФ-Н- ПИФ – Н-02
о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг

№ п/п	Вид документа	Дата выдачи	Объект	Площадь квартир (кв.м.)
1	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 296501	07.02.2011	Квартира №29, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	39,6
2	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 406597	07.02.2011	Квартира №30, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	85,2
3	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 296522	03.02.2011	Квартира №52, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	40,4
4	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 296523	03.02.2011	Квартира №53, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	39,4
5	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 296527	03.02.2011	Квартира №57, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	84,9
6	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 296511	04.02.2011	Квартира №76, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	40,1
7	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 296516	04.02.2011	Квартира №78, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	69,9
8	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 296518	04.02.2011	Квартира №79, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	40,6
9	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 296520	04.02.2011	Квартира №80, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	40
10	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 296544	02.02.2011	Квартира №84 расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	85
11	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 296553	01.02.2011	Квартира №102 расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	40,4
12	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 296552	01.02.2011	Квартира №106 расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	40,3
13	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 406034	18.01.2011	Квартира №26, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	40,3

Заказчик:
Заместитель Генерального директора,
Директор Центра по работе с институциональными и корпоративными клиентами

Оценщик:
Генеральный директор



/Ангипов И.Н.



/Ковалкин Ю.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ МАТЕРИАЛОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В ОТЧЕТЕ, ПОЗВОЛЯЮЩИЕ ДЕЛАТЬ ВЫВОДЫ ОБ ИСТОЧНИКЕ ПОЛУЧЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕЙ ИНФОРМАЦИИ И ДАТЕ ЕЕ ПОДГОТОВКИ

П3.1 АНАЛИЗ РЫНКА

**Министерство экономического развития
Российской Федерации**

Картина экономики. Февраль 2018 года

Первая оценка роста ВВП в 2017 году составила 1,5 %. Экономика вернулась к росту после рецессии 2015–2016 годов. Первая оценка Росстата не включает окончательные данные годовой отчетности, в том числе малых и средних предприятий, которая должна поступить позже и будет учтена при публикации следующих оценок.

Источником восстановления экономики в 2017 году был внутренний спрос. Валовое накопление основного капитала увеличилось на 3,6 %, расходы домашних хозяйств на конечное потребление – на 3,4 %, что выше ежемесячных показателей потребительского спроса – розничных продаж и платных услуг населению. Это обусловлено тем, что конечное потребление домашних хозяйств включает более широкий спектр показателей, таких как покупки товаров в зарубежных интернет-магазинах, поездки за рубеж, услуги общественного питания. Чистый экспорт внес отрицательный вклад (-2,2 п.п.).

В 2017 году на рынке труда проявились демографические ограничения. Численность рабочей силы сократилась на 528 тыс. человек (-0,7 %), численность занятых – на 251 тыс. человек (-0,3 %). Увеличение выпуска обеспечивалось ростом производительности труда, который, по оценке Минэкономразвития, составил 1,9 %.

Инфляция в январе 2018 года продолжила последовательно замедляться. В терминах последовательных приростов с учетом коррекции на сезонность замедлился рост цен на все основные группы товаров, ускорение роста наблюдалось только для непродовольственных товаров, за исключением подакцизной продукции. По оценке Минэкономразвития, наблюдаемое замедление инфляции не является временным. После ускорения к концу первого квартала инфляция опустится до уровня около 2,0 % r/r в июне.

По итогам 2017 года темпы роста кредита экономике выросли до 4,7 % r/r (с исключением валютной переоценки). Наряду с жилищным кредитованием, ключевой вклад в рост кредитного портфеля внесло необеспеченное потребительское кредитование, годовые темпы роста которого ускорились в течение года и в декабре достигли 11,1% с исключением валютной переоценки. Очищенные от сезонности месячные темпы прироста в годовом выражении уже составляют

<http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/d2387495-274c-47a7-945f-9b852864a708/180213.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=d2387495-274c-47a7-945f-9b852864a708>

МЭРИТ Министерство экономического развития,
инвестиций и торговли Самарской области

Итоги развития области

3 Марта 2014

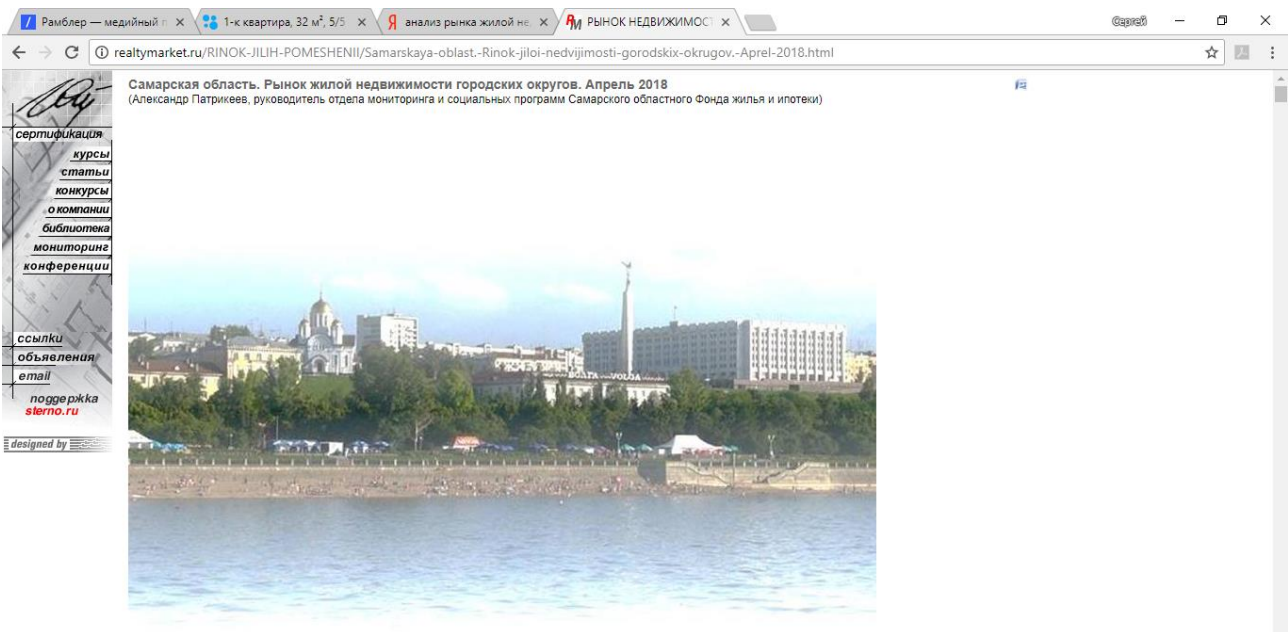
В 2017 году социально-экономическая ситуация в Самарской области по сравнению с предыдущим годом была более благоприятной, наметились признаки оживления экономики региона с постепенной адаптацией ее к внешним вызовам. По оценке, **объем валового регионального продукта** в 2017 году, составил 1389,9 млрд. рублей, увеличившись в номинальном выражении на 7,9% к предыдущему году, в сопоставимых ценах – на 1,1%.

В прошлом году в промышленном комплексе региона отмечалась положительная динамика развития. **Объем отгруженной промышленной продукции** составил 1365,4 млрд. рублей или 109,1% относительно 2016 года. По среднестатистическому объему промышленного производства Самарская область стабильно занимает 3 место среди регионов Приволжского федерального округа.

Индекс промышленного производства (ИПП) по итогам 2017 года составил 101,6% к 2016 году. Основное влияние на величину показателя оказал рост промышленного производства по группе обрабатывающих отраслей (102,9% относительно 2016 года), обеспечению электрической энергией, газом и паром; кондиционированию воздуха (100,4%), водоснабжению, водоотведению, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений (106,2%). Нарастание отмечается в отраслях, составляющих 52% отгруженной продукции обрабатывающей промышленности, в том числе в производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (118,8% к 2016 году), резиновых и пластмассовых изделий (115,1%), пищевых продуктов (102,6%).

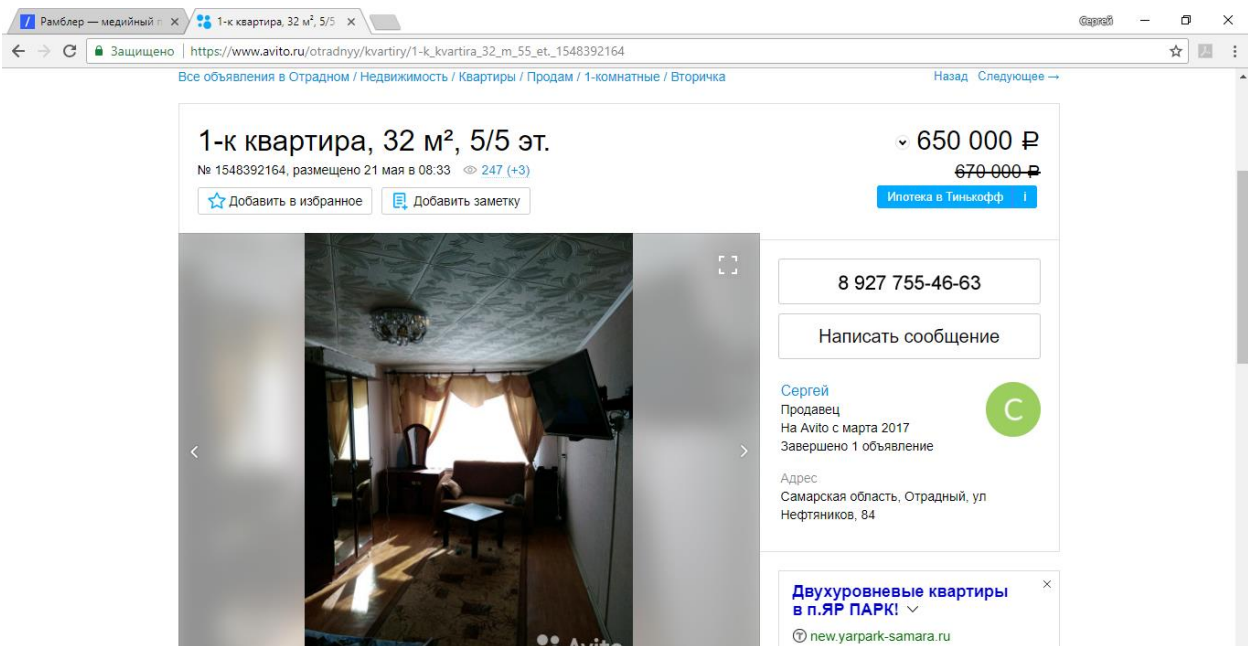
Сдерживающее влияние на развитие промышленного комплекса в целом оказывает отрицательная динамика в добыче сырой нефти (99,6% относительно 2016 года), производстве химических веществ и химических продуктов (99,6%), готовых металлических изделий (73,5%), напитков (93,3%), летательных аппаратов, включая космические (81,3%), машин и оборудования (96,6%), строительных материалов (98,5%).

http://economy.samregion.ru/activity/ekonomika/itogi_razvitiya/itogi-razvitiya-oblasti/



<http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Samarskaya-oblast.-Rinok-jiloi-nedvijimosti-gorodskix-okrugov.-Aprel-2018.html>

Скидки на торг



https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_55_et._1548392164

Корректирующие коэффициенты

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление | Мои объявления | **База недвижимости** | Статистика рынка | Для оценки | Оформление прав | Эксплуатация и ремонт | Анализ рынка | Компании на рынке | Отзывы и предложения

Вы здесь: Статистика рынка > Архив статистики > Итоги I квартала 2017 года

Итоги I квартала 2017 года

Подкатегории

- [Корректировки рыночной стоимости земельных участков](#) 15
- [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) 20
- [Корректировки рыночной стоимости жилых зданий и помещений \(квартир\)](#) 30

Общая информация — Контакты | Правовая информация | Авторизация / полный доступ | Оформить/продлить подписку | Сроки действия подписки

Нашу информацию широко используют государственные органы и крупнейшие компании:

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/pokvartalnaya-statistika/115-itogi-i-kvartala-2017-goda>

П.3.2 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

Аналоги однокомнатные

Аналог 1

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 1-bedroom apartment. The listing title is "1-к квартира, 41 м², 1/5 эт." with a price of 1 200 000 ₽. The listing includes a photo of the apartment interior, a contact number (8 927 215-56-80), and a "Написать сообщение" button. The seller is Denis, a real estate agent, with a profile picture and a "Д" badge. The address is "Самарская область, Отрадный, ул Чернышевского, 9". There are several advertisements overlaid on the page: "ВИЗИТ" (VIZIT) for commercial real estate valuation, "Вызвать оценщика" (Call an appraiser) from vzt-ocenka.ru, "Зоомагазин в один клик?" (Pet shop in one click?) from petshop.ru, and "Ищете хороший кондиционер?" (Are you looking for a good air conditioner?) from san-samara.ru. The listing also includes technical details: 1 room, 41 m² total area, 6 m² kitchen area, 24 m² living area, 1st floor, 5 stories in the house, and a panel-type house. A map shows the location on Chernyshevskogo St. The text below the map describes the apartment as a quiet, high-rise, well-maintained unit in a clean area, featuring a 24m² sunny room, new windows, and modern plumbing.

1-к квартира, 41 м², 1/5 эт. 1 200 000 ₽

№ 834705498, размещено 22 мая в 23:41 4206 (+2)

Добавить в избранное Добавить заметку

8 927 215-56-80

Написать сообщение

Денис
Продавец
На Avito с марта 2016

Адрес
Самарская область, Отрадный, ул Чернышевского, 9

Количество комнат: 1-комнатные Общая площадь: 41 м²
Этаж: 1 Площадь кухни: 6 м²
Этажей в доме: 5 Жилая площадь: 24 м²
Тип дома: панельный

Адрес: Самарская область, Отрадный, ул Чернышевского, 9
Скрыть карту

Срочно! Продаю уютную 1 ком. кв, этаж высокий, в тихом, уютном городке Отрадный, в экологически чистом районе, в хорошем состоянии, жилая комната 24м, солнечная сторона, новые пластиковые окна, на окнах решетки, замена водяных труб, новая газовая колонка (автомат), косметический ремонт, имеется подвал. Возможен обмен на Самару без доплаты.

Вызвать оценщика
vzt-ocenka.ru в (846) 990 61 82

Зоомагазин в один клик?
petshop.ru

Ищете хороший кондиционер?
san-samara.ru

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_15_et._834705498

Аналог 2

Рамблер — медийный | 1-к квартира, 36 м², 8/9 | Сторонний

Защищено | https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_89_et_1162901593 | Назад Следующее

Все объявления в Отрядном / Недвижимость / Квартиры / Продам / 1-комнатные / Вторичка

1-к квартира, 36 м², 8/9 эт.

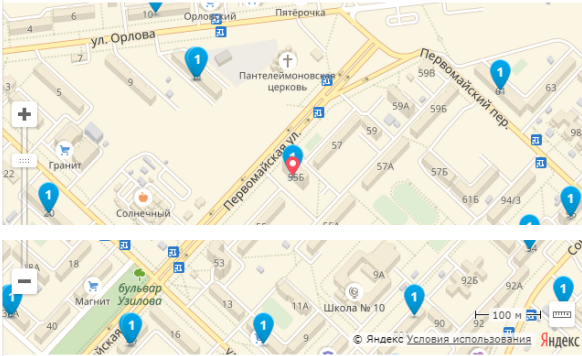
№ 1162901593, размещено 22 мая в 13:47 | 1402 (+3)

Оформить ипотеку в Тинькофф

Добавить в избранное | Добавить заметку

Количество комнат: **1-комнатные** | Тип дома: **панельный**
Этаж: **8** | Общая площадь: **36 м²**
Этажей в доме: **9** | Площадь кухни: **9 м²**

Адрес: Самарская область, Отрядный, ул Первомайская, 55б
Скрыть карту



Продам 1кв. В хорошем состоянии,балкон застеклен,окна ПВХ,сплит-система,встроенная кухня,гардеробная.В шаговой доступности магазины,садики,школа,рынок,аптеки. Во дворе парковка,детская площадка,или обменяю на 3-комнатную с нашей доплатой.

8 927 747-48-42

Написать сообщение

Юля Захарова
Продавец
На Avito с мая 2017
Завершено 1 объявление

Адрес
Самарская область, Отрядный, ул Первомайская, 55б

ООО "Ю-2" ИНН 6330050062 КПП 633001001 ОГРН 1136330004438 возвращает на счет дольщика часть стоимости квартиры. Сумма возврата зависит от

Квартиры в 21 квартале Южного города!
Кирпичные стены, козырьчатые, уютные дворы и цена от 1,1млн.

Подробнее

LADA KALINA SPORT
от 366 900 руб!

vita-auto.ru

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_89_et_1162901593

Аналог 3


1-к квартира, 35 м², 7/9 эт.

№ 988734824, размещено 20 мая в 16:03 | 1642 (+2)

1 200 000 ₽

Ипотека в Тинькофф

Добавить в избранное | Добавить заметку



8 927 903-00-06


Александр
Продавец
На Avito с сентября 2012
Завершено 15 объявлений

2 объявления пользователя

Адрес
Самарская область, Отрадный, ул Первомайская, 556

Квартиры от застройщика в Самаре

1-к квартира, 35 м², 7/9 эт. 1 200 000 ₽ | Александр 8 927 903-00-06



Александр
Продавец
На Avito с сентября 2012
Завершено 15 объявлений

2 объявления пользователя


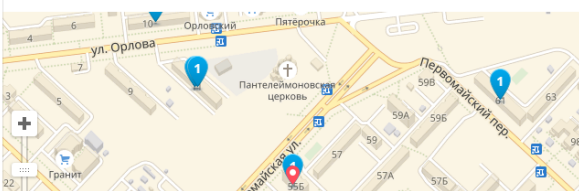
Адрес
Самарская область, Отрадный, ул Первомайская, 556

Квартиры от застройщика в Самаре

1-к квартира, 35 м², 7/9 эт. 1 200 000 ₽ | Александр 8 927 903-00-06

Количество комнат: 1-комнатные | Общая площадь: 35 м²
Этаж: 7 | Площадь кухни: 8 м²
Этажей в доме: 9 | Жилая площадь: 18 м²
Тип дома: панельный

Адрес: Самарская область, Отрадный, ул Первомайская, 556
Скрыть карту



Квартиры от застройщика в Самаре

promo.southerncity.ru

Проектная декларация на рекламируемом сайте Яндекс Директ

Однокомнатная квартира в 9 этажном доме на 7 этаже по ул.Первомайская,напротив церкви.Окна квартиры выходят в сторону ул.Сабирзянова,поэтому весь день солнечно.Широкий не застеклённый балкон с большим обзором.Квартира удобная по расположению,большая кухня, свободный коридор,сан.узел объединённый, кладовка (гардероб), просторная комната. В квартире обычный ремонт.Есть счётчики. Частично мебелиров. Общий "карман" на две квартиры отделён металл. дверью. Торг.

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_79_et_988734824

Аналог 4

Рамблер — медийный 1-к квартира, 35.1 м², 5/

Защищено | https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_35.1_m_55_et_1362914117

Все объявления в Отрадном / Недвижимость / Квартиры / Продам / 1-комнатные / Вторичка Назад Следующее →

1-к квартира, 35.1 м², 5/5 эт.

№ 1362914117, размещено 20 мая в 12:11 79 (+3)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

Ипотека в Тинькофф

Количество комнат: **1-комнатные** Тип дома: **панельный**

Этаж: **5** Общая площадь: **35.1 м²**

Этажей в доме: **5**

Адрес: Самарская область, Отрадный, ул. Орлова, д.22 [Скрыть карту](#)

Солнечная ул.
Полевая ул.
ул. Орлова

8 927 718-61-62

[Написать сообщение](#)

собственник
Продавец
На Avito с ноября 2017
Завершено 6 объявлений

Адрес
Самарская область, Отрадный, ул. Орлова, д.22

Продам 1-комн. квартиру на 5 этаже 5-ти этаж. дома. Квартира теплая и светлая, в отличном состоянии, с ремонтом. Счетчик на воду, все новое, с кух. гарнитуром, интернет, телефон, балкон застеклен.

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_35.1_m_55_et_1362914117

Аналог 5

Рамблер — медийный | 1-к квартира, 42 м², 5/5 | Защищено | https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_55_et_1461869930

Все объявления в Отрадном / Недвижимость / Квартиры / Продам / 1-комнатные / Вторичка Назад Следующее →

1-к квартира, 42 м², 5/5 эт.

№ 1461869930, размещено 16 мая в 11:10 👁 578 (+2)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

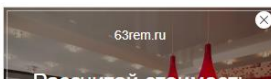

1 400 000 ₺ [Ипотека в Тинькофф](#)

8 927 002-59-05

[Написать сообщение](#)

Инна
Продавец
На Avito с сентября 2014
Завершено 2 объявления

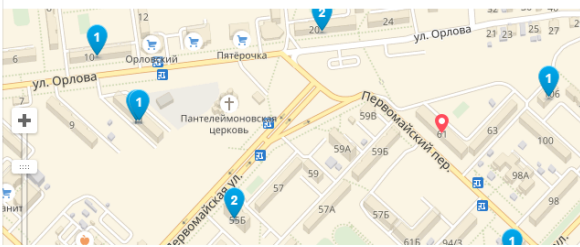
Адрес
Самарская область, Отрадный,
ул.Первомайская, д.61




[1-к квартира, 42 м², 5/5 эт.](#) **1 400 000 ₺** Инна **8 927 002-59-05** [Написать сообщение](#)

Количество комнат: 1-комнатные	Общая площадь: 42 м²
Этаж: 5	Площадь кухни: 7 м²
Этажей в доме: 5	Жилая площадь: 24 м²
Тип дома: панельный	

Адрес: Самарская область, Отрадный, ул.Первомайская, д.61
[Скрыть карту](#)




Акция на Таунхаусы под Самарой
ecodolie-samara.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте
Яндекс Директ

Акция на Таунхаусы под Самарой
ecodolie-samara.ru



Яндекс Директ

Срочно продается 1-к кв. Улучшенной планировки, 42/24, 5/5 этаж. Лоджия 6 кв.м. Качественный ремонт, окна ПВХ. Кондиционер, новая электропроводка, система отопления, канализация. Современная бытовая техника (колонка автомат, варочная панель, духовой шкаф). Мебель встроенная кухня, шкаф купе. Входная дверь бронированная, межкомнатные - из натурального дерева. Натяжные потолки, на полу линолеум. Квартира в собственности. Удобная транспортная развязка, во дворе: детский сад, школа. Квартира в отличном состоянии, продается вместе с мебелью, техникой. Полностью готова к проживанию, не требует вложений. Торг уместен.

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_42_m_55_et_1461869930

Аналоги двух - трехкомнатные

Аналог 1

Рамблер — медийный г... 3-к квартира, 71 м², 2/5 эт. Сергей

Защищено | https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_71_m_25_et_1342138475


Все объявления в Отрадном / Недвижимость / Квартиры / Продам / 3-комнатные / Вторичка Назад Следующее →

3-к квартира, 71 м², 2/5 эт.

№ 1342138475, размещено 20 мая в 18:43 1093 (+5)

Ипотека в Тинькофф

Добавить в избранное Добавить заметку



8 927 745-03-75


Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Елена
Продавец
На Avito с 27 марта 2018

Адрес
Самарская область, Отрадный, улица Орлова, 18В


63rem.ru
Рассчитай стоимость ремонта
Рассчитать ремонт

ЖК «Фрегат» объединяет
жкфрегат.рф



Сдействие в подборе финансовых услуг/организаций
Яндекс Директ

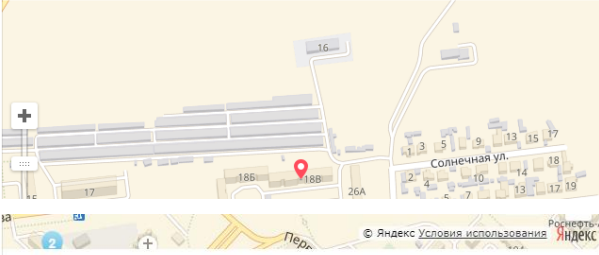
ЖК «Фрегат» объединяет
жкфрегат.рф



Сдействие в подборе финансовых услуг/организаций
Яндекс Директ

Количество комнат: **3-комнатные** Общая площадь: **71 м²**
Этаж: **2** Площадь кухни: **9 м²**
Этажей в доме: **5** Жилая площадь: **47 м²**
Тип дома: **панельный**

Адрес: Самарская область, Отрадный, улица Орлова, 18В
Скрыть карту



Продам 3-х комнатную квартиру улучшенной планировки по ул. Орлова 18в, есть лоджия и балкон, окна заменены на новые деревянные. Зал 20,5 кв. м, 1 комната -16 кв. м, 2 комната - 11 кв. м. Обмен не интересует.

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_71_m_25_et_1342138475

Аналог 2

Рамблер — медийный | 3-к квартира, 78 м², 5/5 | Сергей

Защищено | https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_78_m_55_et_1241037615

Все объявления в Отрадном / Недвижимость / Квартиры / Продам / 3-комнатные / Вторичка


3-к квартира, 78 м², 5/5 эт.

№ 1241037615, размещено 16 мая в 12:24 | 506 (+3)

2 550 000 ₽

Ипотека в Тинькофф

Добавить в избранное | Добавить заметку



8 927 715-43-53

Написать сообщение

Сергей
Продавец
На Avito с марта 2016
Завершено 3 объявления

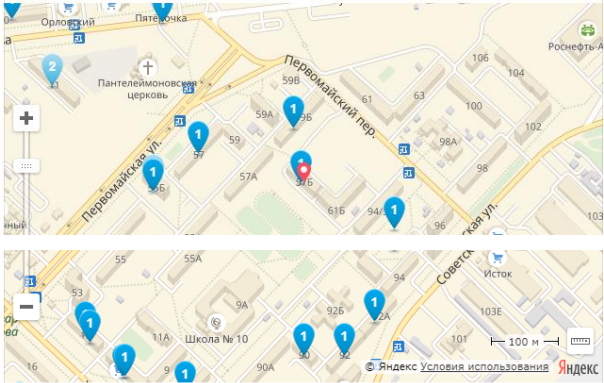
Адрес
Отрадный, Самарская область,
Первомайская улица, 57Б

2комнатные квартиры 2.1

3-к квартира, 78 м², 5/5 эт. 2 550 000 ₽ | Сергей | 8 927 715-43-53 | Написать сообщение


Количество комнат: 3-комнатные | Тип дома: кирпичный
Этаж: 5 | Общая площадь: 78 м²
Этажей в доме: 5

Адрес: Отрадный, Самарская область, Первомайская улица, 57Б
Скрыть карту



Счётчики на газ, воду, хорошая планировка, большая лоджия с видом на спортивную площадку школы №10.


волжский-квартал.рф



Проектная декларация на рекламируемом сайте
Яндекс.Директ

Таунхаус по цене квартиры!

yarpark-samara.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте
Яндекс.Директ

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_78_m_55_et_1241037615

Аналог 3

Рамблер — медийный | 3-к квартира, 77.9 м², 4/ | Серий — □ ×

← → ↻ Защищено | https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_77.9_m_45_et._1724115227 ☆

Все объявления в Отрадном / Недвижимость / Квартиры / Продам / 3-комнатные / Вторичка Назад Следующее →

3-к квартира, 77.9 м², 4/5 эт.

№ 1724115227, размещено 14 мая в 16:52 👁 420 (+4)

[★ Добавить в избранное](#) [📌 Добавить заметку](#)


2 550 000 ₽
[Оформи ипотеку в Тинькофф](#)

8 939 755-94-76

[Написать сообщение](#)


Елена
Продавец
На Avito с 13 мая 2018 E

Адрес
Самарская область, Отрадный,
Первомайская улица, 57Б кв 12




63rem.ru
Рассчитай стоимость

3-комн. квартиры в Самаре ∨
[promo.southerncity.ru](#)



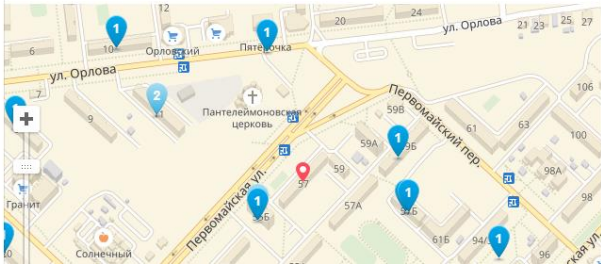
Проектная декларация на рекламируемом сайте
Яндекс.Директ

3-комн. квартиры в Самаре ∨
[promo.southerncity.ru](#)



Количество комнат: **3-комнатные** Общая площадь: **77.9 м²**
Этаж: **4** Площадь кухни: **10 м²**
Этажей в доме: **5** Жилая площадь: **47 м²**
Тип дома: **кирпичный**

Адрес: Самарская область, Отрадный, Первомайская улица, 57Б кв 12
[Скрыть карту](#)




Продаётся 3-х комнатная квартира улучшенной планировки. Квартира большая, теплая, застекленный балкон, окна выходят на две стороны дома, имеется кладовая. Рядом школа и детский сад. Торг уместен.

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_77.9_m_45_et._1724115227

Аналог 4

2-к квартира, 45 м², 5/5 эт. 1 320 000 ₽
№ 1667595603, размещено вчера в 09:36 719 (+23)
[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) [Ипотека в Тинькофф](#)



8 937 661-70-16

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Ирина
Агентство
На Avito с августа 2015
Завершено 8 объявлений


18 объявлений пользователя

Адрес:
Отрадный, Самарская область,
Пионерская улица, 33

[2-к квартира, 45 м², 5/5 эт.](#) 1 320 000 ₽ Ирина 8 937 661-70-16 [Написать сообщение](#)

Количество комнат: 2-комнатные	Общая площадь: 45 м²
Этаж: 5	Площадь кухни: 7 м²
Этажей в доме: 5	Жилая площадь: 30 м²
Тип дома: панельный	


Адрес: **Отрадный, Самарская область, Пионерская улица, 33**
[Скрыть карту](#)



Продаю квартиру в районе школ № 8,9. В середине дома. Балкон - остеклен ПВХ. Раздельные ходы. Между комнатами большая кладовка, можно использовать как гардеробную. Заменена электропроводка, выровнены стены, евро-окна, установлены счетчики на газ и воду. Сплит - система. Увеличена кухня - на полу кафель. Сан. узел совмещен. Теплая. В доме был ремонт крыши. Большой двор, есть большая парковка. Возможна ипотека, мат. капитал.

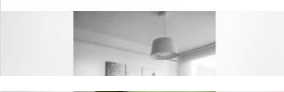
[Подробнее](#)

Квартиры в Южном Городе ×
promo.southerncity.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте
Яндекс.Директ

Квартиры в Южном Городе ×
promo.southerncity.ru



Проектная декларация на рекламируемом сайте
Яндекс.Директ

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_55_et._1667595603

Аналог 5

2-к квартира, 50 м², 4/5 эт.

1 650 000 ₽

№ 1372163351, размещено 26 мая в 12:33 149 (+8)

Ипотека в Тинькофф

Добавить в избранное

Добавить заметку

Количество комнат: 2-комнатные
Этаж: 4
Этажей в доме: 5
Тип дома: блочный

Общая площадь: 50 м²
Площадь кухни: 8 м²
Жилая площадь: 26 м²

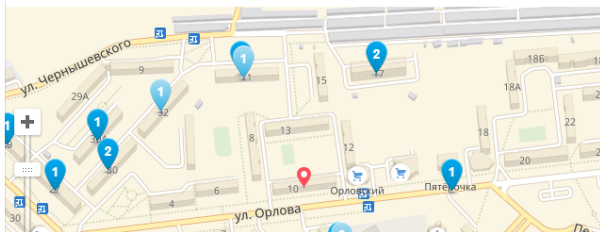
8 927 695-26-28

Написать сообщение

В сети

Адрес: Самарская область, Отрадный, улица Орлова, 10

Скрыть карту



Нина
Продавец
На Avito с 25 мая 2018



Адрес:
Самарская область, Отрадный, улица Орлова, 10



Этаж: 4
Этажей в доме: 5
Тип дома: блочный

Площадь кухни: 8 м²
Жилая площадь: 26 м²

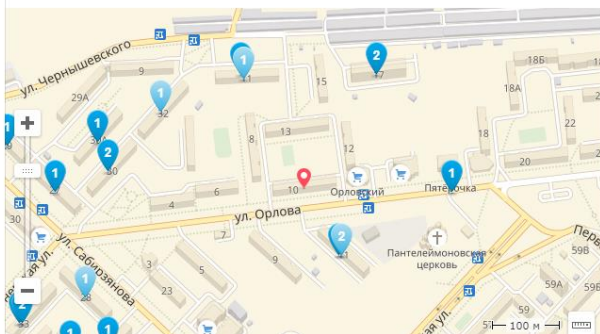
8 927 695-20-20

Написать сообщение

В сети

Адрес: Самарская область, Отрадный, улица Орлова, 10

Скрыть карту



Нина
Продавец
На Avito с 25 мая 2018



Адрес:
Самарская область, Отрадный, улица Орлова, 10



https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_50_m_45_et_1372163351