

УТВЕРЖДАЮ:

Директор
ООО "ЭКСПЕРТ-М"
31 мая 2017 г.

Ю.П. Ковалкин

Отчет об оценке № 09/17



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 2017 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	Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2016 – 2017г.г.	27
7.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	35
7.3	Анализ рынка жилой недвижимости г. Отрадного Самарской области	36
7.4	Анализ ценообразующих факторов	39
8	Анализ наиболее эффективного использования	40
9	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке	41
9.1	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из примененных подходов	41
9.2	Последовательность определения стоимости объекта оценки	43
9.3	Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	43
10	Описание процедуры согласования результатов оценки	65
10.1	Описание принципов согласования результатов оценки	65

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	65
10.3 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки	66
10.4 Ограничения и пределы применения полученного результата	67
10.5 Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки	67
11 Основные термины и определения, нормативно-правовая и методическая база	68
11.1 Основные термины и определения	68
11.2 Нормативно-правовая база	70
11.3 Методическая база	70
Приложение 1. Документы исполнителя и оценщика	71
Приложение 2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	75
Приложение 3. Копии материалов, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки	76
П.3.1 Объекты-аналоги, используемые в сравнительном подходе	76

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):	Право собственности
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):	31.05.2017 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 неправомерных 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 РОО, 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. Свод стандартов и правил РОО 2015 (утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступил в силу с 1 января 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

1. Оценщик исходит из допущения, что отношение удельной стоимости квартир улучшенной и элитной планировок в удаленном от делового центра районе г. Отрадного Самарской области такое же, как отношение удельной стоимости квартир улучшенной и элитной планировок в удаленном от делового центра районе г. Самары – Промышленном районе.

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 Юрий Петрович
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", местоположение: 107078 г. Москва, 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5; тел./факс. (495) 267-46-02. Регистрационный № 001533
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована на сумму 300 000 рублей, Договор (страховой полис) № 433-121121/150321R/00001/5-001533 от 31.07.2015г., выданный СПАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 01.01.2016г. по 30.06.2017г.
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 (исполнители)

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 № 1343-16 от 23.12.2016г., выданный АО «Страховая компания «Астро-Волга». Период страхования: с 27.12.2016 г. по 26.12.2017г.

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: № 09/17.

Дата составления отчета об оценке: 31.05.2017 г.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): 31.05.2017 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 № 41 от 17 мая 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	1 603 364	Не применялся	Не применялся
2	Квартира № 30, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	3 363 440	Не применялся	Не применялся
3	Квартира № 52, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 635 756	Не применялся	Не применялся
4	Квартира № 53, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 595 267	Не применялся	Не применялся
5	Квартира № 57, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	3 351 597	Не применялся	Не применялся
6	Квартира № 76, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 623 609	Не применялся	Не применялся
7	Квартира № 78, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 759 442	Не применялся	Не применялся
8	Квартира № 79, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 643 853	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	1 619 560	Не применялся	Не применялся
10	Квартира № 84, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	3 355 545	Не применялся	Не применялся
11	Квартира № 102, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 635 756	Не применялся	Не применялся
12	Квартира № 106, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 631 707	Не применялся	Не применялся
13	Квартира № 26, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 631 707	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:

27 450 603 (Двадцать семь миллионов четыреста пятьдесят тысяч шестьсот три) рубля.

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	1 603 364
2	Квартира № 30, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	3 363 440
3	Квартира № 52, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 635 756
4	Квартира № 53, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 595 267
5	Квартира № 57, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	3 351 597
6	Квартира № 76, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 623 609
7	Квартира № 78, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 759 442
8	Квартира № 79, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 643 853
9	Квартира № 80, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 619 560

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	3 355 545
11	Квартира № 102, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 635 756
12	Квартира № 106, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 631 707
13	Квартира № 26, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 631 707
	Итого	27 450 603

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 РОО, к.т.н.

Ю.П. Ковалкин

31 мая 2017 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: 31.05.2017г.

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 № 41 от 17 мая 2017 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 № 41 от 17 мая 2017 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	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	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	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	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	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	Собственность
Правоустанавливающие и подтверждающие 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	Собственность
Правоустанавливающие и подтверждающие 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	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	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	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	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	Собственность

Характеристика	Значение
Правоустанавливающие и подтверждающие 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	Собственность
Правоустанавливающие и подтверждающие 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	Очень хорошее
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	Очень хорошее
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	Очень хорошее
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	Очень хорошее
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	Семиэтажный 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	Очень хорошее
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	Семиэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Однокомнатная квартира
Количество комнат	Одна
Общая площадь объекта, кв. м	40,1
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ¹⁰	Очень хорошее
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	Семизэтажный 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	Очень хорошее
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	Семизэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Однокомнатная квартира
Количество комнат	Одна
Общая площадь объекта, кв. м	40,6
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ¹²	Очень хорошее
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	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
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ¹³	Очень хорошее

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	Очень хорошее
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	Очень хорошее
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	Очень хорошее
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	Семизэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Однокомнатная квартира
Количество комнат	Одна
Общая площадь объекта, кв. м	40,3
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта ¹⁷	Очень хорошее
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 Шкала оценки физического состояния помещения

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное, очень хорошее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены

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.

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Оборудования
Нормальное, хорошее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волошные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя, цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены
Неудовлетворительное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	требуется капитальный ремонт	требуется полная замена

Шкала разработана на основе ВСН Методика определения аварийности строений МГСН 301.03-97 Приложение к распоряжению Премьера Правительства Москвы от 17 декабря 1997 г. N 1374-РП.

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 - очень хорошее.

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 6.5

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>	Очень хорошее
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.

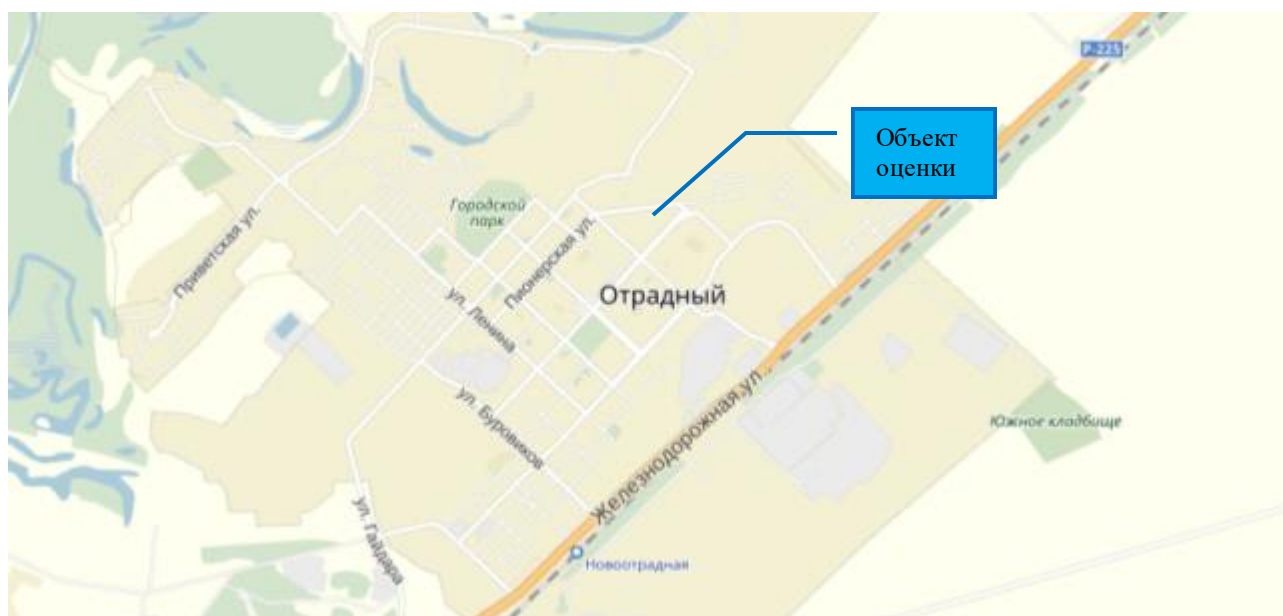


Рисунок 6.1 . Местоположение объекта оценки на карте г. Отрадного

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

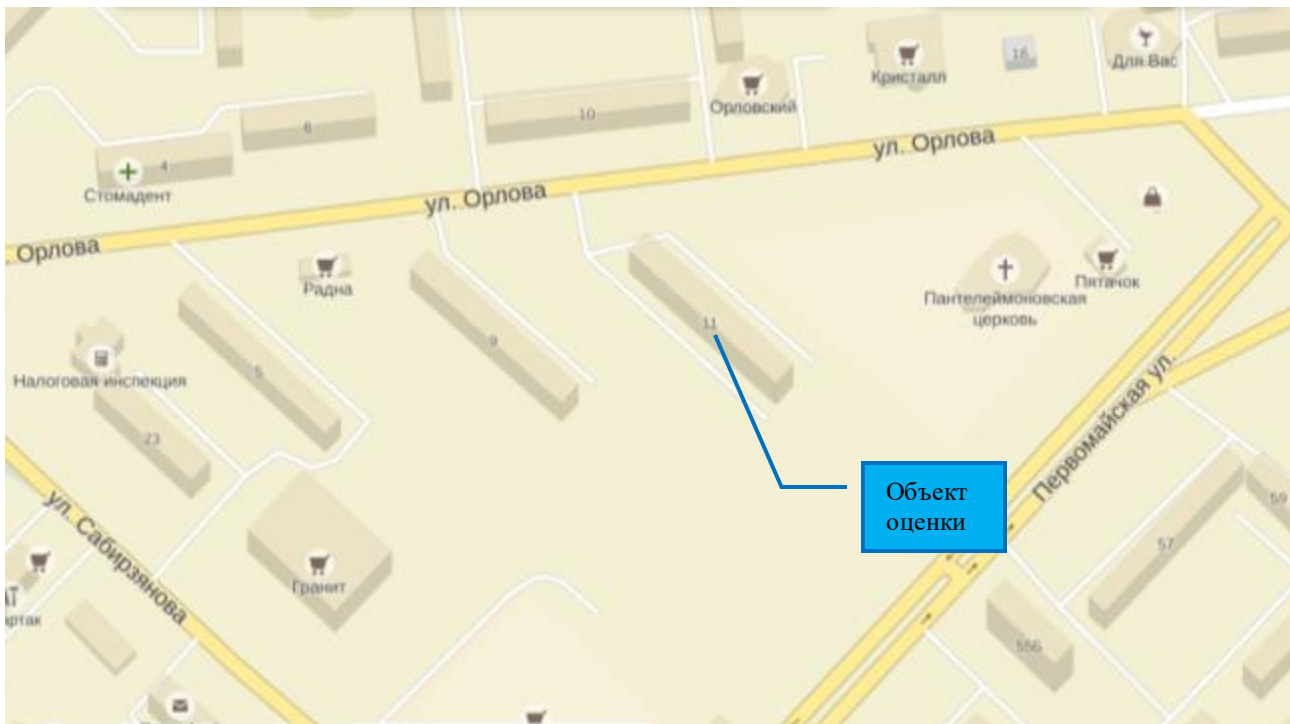


Рисунок 6.2 . Местоположение объекта оценки и его ближайшее окружение в квартале на карте г. Отрадного

Таблица 6.6 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 высокэтажная 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 6.7

Элементы сравнения	Составляющие элементов сравнения	Объект оценки
Местоположение	<i>Расположение относительно делового центра</i>	Район, удаленный от делового центра
	<i>Внутриквартальное расположение</i>	1-я линия

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 Социально-экономическое развитие Российской Федерации, Самарской области и г.о. Самара за 2016 – 2017г.г.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

В соответствии с 1-ой оценкой, в 2016 г. произведенный ВВП составил 85880,6 млрд. руб. Снижение ВВП замедлилось до 0,2 % г/г. В структуре ВВП по источникам доходов снизилась доля валовой прибыли и валовых смешанных доходов, на фоне увеличения удельного веса доли оплаты труда наемных работников и сокращения чистых налогов на производство и импорт. Со стороны расходов – динамику произведенного ВВП поддержали инвестиционный (3,3 % г/г) и внешний спрос (2,3 % г/г), в то время как потребительский показал отрицательную динамику (-3,8 % г/г).

Индекс промышленного производства по итогам декабря показал лучшие темпы прироста за весь год, увеличившись на 3,2 % г/г, что способствовало тому, что по итогам 2016 года по сравнению с прошлым годом индекс промышленного производства вырос на 1,1 процента. В декабре добыча полезных ископаемых выросла на 2,9 % г/г, за 2016 год рост сегмента составил 2,5 %, что внесло основной положительный вклад в рост индекса промышленного производства. Обрабатывающие производства увеличились в декабре на 2,6 %, по итогам года сегмент сумел выйти в область положительных значений – 0,1 % г/г. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды возросло в декабре на 5,5 % г/г, в 2016 году рост составил 1,5 % г/г.

Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный показатель промышленного производства увеличился на 0,4 % (м/м), рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих производствах составил 0,3 % м/м, производство электроэнергии, газа и воды по сравнению с ноябрем выросло на 0,6 процента.

Индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре показал ускорение положительной динамики. В декабре прирост составил 3,4 % г/г, а в целом за год 4,8 процента. По данным Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в декабре составил -0,2 % м/м.

По итогам девяти месяцев 2016 г., сокращение инвестиций в основной капитал составляет -2,3 % г/г. Поведение индикаторов инвестиционной активности в декабре свидетельствует о ее снижении. В 2016 году производство инвестиционных товаров продолжило сокращаться, хотя и несколько медленнее по сравнению с 2015 годом (-10,3 % и -13,5 % г/г соответственно).

Росстат уточнил динамику работ по виду деятельности «Строительство» за 2016 год в сторону незначительного повышения. По итогам 2016 года в строительном секторе сохраняется негативная тенденция (-4,3 % г/г). После разового выхода в положительную область в ноябре в декабре динамика работ по виду деятельности «Строительство» вновь стала отрицательной (-5,4 % г/г, сезонно сглаженный показатель -1,4 % м/м).

Усиление негативной тенденции наблюдается в динамике вводов жилых домов (в декабре -6,7% г/г, с устранением сезонности -4,0% м/м, введено 16,9 млн. кв. м общей площади). Риелторы и застройщики продолжают отмечать падение спроса на недвижимость, что привело к номинальному снижению цен на первичном рынке и падению ввода жилья на 6,5% г/г за 2016 год в целом (введено 79,8 млн. кв. м общей площади, что на 5,5 млн. кв. м меньше, чем в 2015 году).

По итогам одиннадцати месяцев 2016 года сохраняется существенный рост сальдированного финансового результата по всей экономике - на 16,8 % г/г.

В 2016 году под влиянием мер, принятых Правительством Российской Федерации по насыщению рынков, проводимой тарифной и денежно-кредитной политики, потребительская инфляция в России снизилась до однозначных значений. По итогам года инфляция составила 5,4 %, в среднем за год потребительские цены выросли на 7,1 % (в 2015 году – 12,9 % и 15,5 % соответственно).

Столь значительное замедление инфляции обеспечивалось низким ростом цен на продовольственные товары в результате процессов импортозамещения и хорошего урожая, что способствовало росту предложения более

дешевой отечественной продукции. Также положительный эффект на снижение инфляции оказала более низкая индексация цен и тарифов на продукцию (услуги) компаний инфраструктурного сектора. Основной вклад в инфляцию 2016 года внес рост цен на непродовольственные товары вследствие пролонгированного переноса курсовых издержек из-за снижения платежеспособности населения. Однако влияние данного фактора к концу года практически исчерпалось

В начале 2017 года тенденция снижения инфляции сохранилась. По состоянию на 23 января за годовой период инфляция снизилась до 5,3 % (по состоянию на 16 января инфляция составила 5,4 %).

На рынке труда в декабре 2016 г. отмечено незначительное увеличение численности рабочей силы за счет роста численности занятого населения. В декабре безработица снизилась до 5,3 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора до 5,2 % от рабочей силы). В среднем за 2016 год уровень безработицы составил 5,5 % от рабочей силы (в методологии баланса трудовых ресурсов, по оценке Минэкономразвития России, 5,8 процента).

По данным ФТС России, экспорт товаров в январе-ноябре 2016 г. снизился на 19,2 % г/г до 254,1 млрд. долл. США, импорт – на 1,4 % г/г до 163,9 млрд. долл. США. В результате внешнеторговый оборот, составил 418,0 млрд. долл. США, уменьшившись на 13,0 % г/г.

В январе-ноябре 2016 г. отмечается замедление восстановления импорта инвестиционных товаров, импорт потребительских продолжает сокращаться. Внешнеторговый оборот, по методологии платёжного баланса, по оценке Министерства экономического развития, в 2016 г. составил 470,6 млрд. долл. США, уменьшившись на 11,9 % относительно 2015 г. При этом, экспорт снизился на 18,2 %, импорт – на 0,8 процента. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -40,9 % к 2015 г.

ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

В марте в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с мартом прошлого года 100,9 процента, и с февралем 2017 г. – 112,2 процента. В первом квартале предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 1,2 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе - марте 2017 года во всех категориях хозяйств по предварительным данным в действующих ценах составил 7854,2 млн. рублей или 100,1% в сопоставимой оценке к уровню января - марта 2016 года.

В хозяйствах всех категорий в 2016 году валовой сбор зерна составил 2119,4 тыс. тонн (в весе после доработки), что в 1,6 раза больше, чем в 2015 году, валовой сбор подсолнечника увеличился на 33,1%, увеличился валовой сбор овощей открытого и закрытого грунта на 0,1%, картофеля - уменьшился на 8,2%.

На 1 апреля 2017 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 243,6 тыс. голов, в том числе коров – 110,8 тыс. голов, свиней – 170,3 тыс. голов, овец и коз – 150,1 тыс. голов.

В январе-марте 2017 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с соответствующим периодом прошлого года валовой надой молока увеличился на 6,0%, производство скота и птицы на убой (в живом весе) и производство яиц снизились соответственно на 3,3% и 12,4%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в марте 2017 года составил 15136,4 млн. рублей, 125,5% к марту 2016 года, в 2,2р. больше февраля текущего года; в январе-марте 2017 года – 29394,6 млн. рублей и 111,2%.

Доходы от услуг связи в 2016 году составили 31,2 млрд. рублей, в том числе от оказания услуг населению – 17,5 млрд. рублей.

По сравнению с 2015 годом доходы от услуг связи снизились на 3,3 процента, доходы от услуг связи, оказанных населению, снизились на 4 процента.

В январе-марте 2017 года субъекты малого предпринимательства формировали 49,4 процента оборота оптовой торговли.

В марте 2017 года оборот розничной торговли на 94,9% формировался торгующими организациями, доля продажи товаров на рынках и ярмарках составила 5,1%.

Средняя начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2017 года составила 27172 рубля, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 2,1%, в январе-феврале 2017 года – на 3,5%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-феврале 2017 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года сократились на 0,4 процента.

По сведениям организаций, (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 января 2017 года, просроченная задолженность по заработной плате составила 44,5 млн. рублей.

Численность постоянного населения на начало марта 2017 года, по предварительной оценке, составила 3201,9 тыс. человек. За январь-февраль 2017 года численность населения уменьшилась на 1,7 тыс. человек. Число родившихся по сравнению с январем-февралем 2016 года сократилось на 9,3 процента, число умерших увеличилось на 4,9 процента, превысив число родившихся на 42,1 процента (в январе-феврале 2016 года на 22,8 процента).

С января 2017 года Самарстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше. По итогам обследования в январе-марте 2017 года численность рабочей силы составила 1712,8 тыс. человек, или 63,4% от общей численности населения Самарской области, в их числе 1636,4 тыс. человек были заняты в экономике и 76,4 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 60,6%, уровень безработицы – 4,5%.

До 2017 года обследовалось население в возрасте 15-72 лет. В целях продолжения динамического ряда последующая информация приводится по численности и составу рабочей силы в указанном возрасте.

Естественная убыль как устойчивый и долговременный фактор сокращения населения в январе-феврале 2017 г. наблюдалась в большинстве территорий Самарской области.

Естественный прирост населения зарегистрирован в Автозаводском районе городского округа Тольятти, пгт Усть-Кинельский городского округа Кинель, пгт Рошинский и пгт Смышляевка муниципального район Волжский, сельской местности городского округа Сызрань.

Таблица 7.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Март 2017 г.	Март 2016 г. в % к		Январь-март 2017 г.	Январь- март 2017г. в % к январю- марту 2016г.
		февралю 2016 г.	марту 2015 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	294192,9	112,5	107,6	802438,7	110,9
Индекс промышленного производства, %	х	112,2	100,9	х	101,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	22947,1	108,6	115,3	68134,4	146,6
обрабатывающие производства	77816,4	118,7	106,6	197657,0	105,5
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	10695,3	86,1	95,9	34930,8	99,7
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2459,7	109,7	108,0	6724,0	116,4
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	15136,4	в 2,2 р.	125,5	29394,6	111,2
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	51,3	32,3	47,9	285,3	120,5
в т.ч. индивидуальными застройщиками	28,1	161,0	56,8	83,6	69,6
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей 1)	х	х	х	7854,2	100,1
Транспортировка и хранение, млн. рублей 2)	10150,6	98,8	84,6	31469,2	92,4
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей 2)	3707,9	114,5	130,4	10358,3	120,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	48390,6	104,0	98,7	142302,6	98,5
Оборот общественного питания, млн. рублей	1930,8	105,0	93,3	5678,1	96,1
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	62610,1	107,6	97,3	169676,6	103,2
Объем платных услуг населению, млн. рублей	12668,9	104,4	97,3	36998,1	98,7
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1069,1	111,0	112,0	2956,8	102,7
Индекс потребительских цен, %	х	100,2	104,5	х	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	100,5	107,5	х	109,8
Численность безработных граждан, состоящих на регистрационном учете в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец периода), тыс. человек	21,9	96,9	83,4	х	х

- 1) Оперативные данные.
2) В действующих ценах.

Таблица 7.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области

	Февраль 2017 г.	Февраль 2016 г. в % к		Январь- Февраль 2016 г.	Январь- февраль 2017г. в % к январю- февралю 2016г.
		январю 2016 г.	февралю 2015 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	1053,9	99,6	... 3)	1054,1	104,8
Реальные денежные доходы населения, %	х	121,7	99,3	х	100,0
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей	27171,8	98,9	102,1	27303,9	103,5
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %	х	98,6	97,3	х	98,6

3) Данных не имеется.

ПОКАЗАТЕЛИ Г.О. САМАРА

В 2016 году социально-экономическое развитие городского округа происходило в условиях продолжающегося негативного влияния внешнеэкономической ситуации, но в целом оценивалось как относительно стабильное.

В 2016 года в экономике города Самара сохранялась тенденция замедления темпов роста ряда основных социально-экономических показателей.

Таблица 7.3 Основные показатели социально-экономического развития городского округа Самара за январь - декабрь 2016 года

	ед. изм.	Январь-декабрь 2016 г.	в % к январю - декабрь 2015 г.	Справочно:
				январь-де- кабрь 2015 г. в % к январю- декабрь 2014 года
Индекс промышленного производства	%	х	103,5	97,1
Объем отгруженных товаров собственного производства по всем видам экономической деятельности 1)	млрд. руб.	437,7	102,9	107,6
в том числе:				
Промышленное производство – всего, в том числе:	млрд. руб.	280,6	107,2	112,3
добыча полезных ископаемых	млрд. руб.	8,2	110,8	127,1
обрабатывающие производства	млрд. руб.	223,1	105,6	113,3
производство электроэнергии, газа и воды	млрд. руб.	49,3	114,5	105,7
Объем услуг организаций транспорта 1)	млрд. руб.	64,5	97,4	108,1
Объем услуг организаций связи 1)	млрд. руб.	28,4	97,1	104,0
Выполнено работ и услуг собственными силами по чистому виду деятельности «Строительство» 1)	млрд. руб.	23,6	93,4 2)	72,2 2)
Инвестиции в основной капитал 1)	млрд. руб.	78,3	84,9 2)	79,8 2)
Введено в действие общей площади жилых домов	тыс. кв.м	804,5	96,7	98,4
Оборот розничной торговли	млрд. руб.	262,6	100,2 2)	85,9 2)
Оборот общественного питания	млрд. руб.	12,5	98,6 2)	82,0 2)
Объем платных услуг населению 1)	млрд. руб.	49,5	99,3	95,0
Прибыль, убыток (-), (сальдированный финансовый результат) 1)	млрд. руб.	152,6	98,5	141,1
Среднемесячная начисленная заработная плата 1)	руб.	37265	107,5	105,4
Задолженность по выплате средств на оплату труда на 01.01.2016 г. – всего	млн. руб.	0,0	х	на 01.01.2016г. 0,0

	ед. изм.	Январь-декабрь 2016 г.	в % к январю - декабрь 2015 г.	Справочно:
				январь - де- кабрь 2015 г. в % к январю- декабрь 2014 года
Численность официально зарегистрированных безработных на 01.10.2016г.	чел.	4 534	95,8	на 01.01.2016г. 144,0
Уровень безработицы относительно трудоспособного населения	%	декабрь 2016г. 0,65	Декабрь 2016г. 0,67	декабрь 2014г. 0,46

1) – по крупным и средним организациям;

2) – в сопоставимых ценах.

По сравнению с аналогичным периодом 2015 года отмечено снижение объёма выполненных работ и услуг по виду деятельности «Строительство», объёма услуг организаций транспорта и связи, объёма платных услуг населению, объёма введенного в эксплуатацию жилья. Отмечен рост численности безработных граждан.

Вместе с тем, наблюдалось улучшение ситуации в промышленном комплексе городского округа. Сохранялся рост оборота розничной торговли, наблюдалась положительная динамика роста среднемесячной заработной платы работников.

Рост объемов промышленного производства в отчетном периоде обеспечивался за счет предприятий обрабатывающих отраслей.

Положительной динамике роста промышленного производства на предприятиях данных отраслей способствовало увеличение объемов заказов на производимую продукцию, внедрение новых видов продукции, замена устаревшего технологического оборудования и др. Вместе с тем, по ряду отраслей отмечено снижение объемов промышленного производства.

С 2014 года в городском округе Самара, как и в целом по Самарской области, отмечается замедление инвестиционной активности организаций. За 2016 год на развитие экономики городского округа было направлено 78 258,9 млн. руб. инвестиций в основной капитал, что в сопоставимых ценах к аналогичному периоду 2015 года составило 84,9% (по Самарской области – 76,7%). Доля городского округа Самара в общем объёме инвестиций по Самарской области составила 37,8%.

По итогам 2016 года в общем объёме инвестиций большую долю составили привлеченные средства – 51,5% (по Самарской области в целом - 61,1%).

В общем объёме привлечённых средств на долю бюджетных средств приходилось 47,5%, из них 62,7% - средства, привлеченные из федерального бюджета.

В 2016 году по сравнению с 2015 годом отмечалось снижение темпов роста инвестиций в основной капитал по отдельным видам экономической деятельности. Наибольшее снижение отмечено по следующим отраслям: «Строительство» (35,6%), «Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» (38,3%), «Государственное управление и обеспечение военной безопасности, обязательное социальное обеспечение» (39,2%), «Гостиницы и рестораны» (46,8%) к уровню прошлого года.

Вместе с тем, по ряду отраслей наблюдался значительный рост инвестиций в основной капитал, в том числе: здравоохранение и предоставление социальных услуг – 115,3%, добыча полезных ископаемых – 131,4%, операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг - 141,5%, предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг - 221,0%.

В целях привлечения средств из вышестоящих бюджетов на финансирование социально значимых мероприятий в 2016 году подготовлено и направлено 146 обращений в адрес министерств Правительства Самарской области на общую сумму 18,9 млрд руб. По результатам проведенной работы заключено 10 соглашений по 11 объектам капитального строительства.

377 организаций города получили прибыль на общую сумму 169,7 млрд руб., 112 - имели убыток (17,1 млрд руб.). При этом по сравнению с аналогичным периодом 2015 года прибыль прибыльных организаций снизилась на 5,7%, убыток убыточных организаций вырос на 81,4%. Доля прибыльных организаций составила 77,1% (в аналогичном периоде 2015 года – 79,6%).

По сравнению со средним по городскому округу уровнем наиболее высокими темпами заработная плата росла в организациях, осуществляющих деятельность в следующих сферах: строительство – 118,1%, обрабатывающие производства – 112,0%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 109,0, оптовая и рознич-

ная торговля – 108,1%, добыча полезных ископаемых – 108,6%, финансовая деятельность – 109,7%, транспорт и связь – 105,6%.

Оставалась высокой дифференциация среднемесячной заработной платы в различных секторах экономики. Наиболее высокий её уровень отмечался на предприятиях по добыче полезных ископаемых и в финансовой сфере. Разрыв между минимальным размером заработной платы (7 557 руб. в текстильном и швейном производстве) и максимальным (79 637 руб. на предприятиях по добыче топливно-энергетических полезных ископаемых) составил 10,5 раз.

За январь-декабрь 2016 года оборот розничной торговли торгующих организаций города составил 262,6 млрд. руб., что в сопоставимых ценах на 0,2 % больше, чем за январь-декабрь 2015 года. Оборот общественного питания по сравнению с январем-декабрем 2015 года снизился на 1,4 % и составил 2,5 млрд. руб.

По состоянию на 01.01.2017 года розничная торговая сеть городского округа насчитывала 5 251 объект (на 01.01.2016 года – 5 086 объектов).

Фактическая обеспеченность населения городского округа Самара площадями стационарных торговых объектов составила 129,5%).

В 2016 году приняты в эксплуатацию 347 торговых объектов, в том числе 346 стационарных и 1 нестационарный объект.

За 2016 год в консолидированный бюджет городского округа Самара поступило всего доходов на сумму 24 201,3 млн. руб. (99,2% к плану на год), в том числе 48,4% (11 631,7 млн. руб.) занимали налоговые доходы, 7,7% (1 857,4 млн. руб.) - неналоговые доходы и 44,3% (10 712,2 млн. руб.) - безвозмездные поступления.

Расходы консолидированного бюджета городского округа Самара за 2016 год профинансированы в сумме 24 020,1 млн. руб. (97,1 % от годового плана). Наибольший удельный вес в расходах бюджетов городского округа Самара и внутригородских районов занимали расходы на образование – 47,1%, национальную экономику – 21,3%, жилищно-коммунальное хозяйство – 12,6%, общегосударственные вопросы – 8,2%. Общая сумма по данным видам расходов составила 21 417,4 млн. руб. или в целом 89,2% от общего объема расходов консолидированного бюджета городского округа Самара за 2016 год.

В Самаре приняли бюджет на 2017 год и плановый период 2017 и 2019 годов. Доходная часть бюджета в 2017 г. Составит 13,7 млрд.рублей.

Как и в предыдущие периоды, большая часть бюджета в 2017 году направлена на сферы: образования — 32%, национальная экономика — 23%, ЖКХ — 13,9%. Что касается капитальных вложений, то в будущем году 346,5 млн. руб. направят на финансирование 17 объектов.

В бюджете учтены расходы на плановое погашение задолженности. В 2017 году эта сумма составит 830 млн. рублей, в 2018 году — 839,5 млн. рублей, в 2019 году — 890,6 млн. рублей.

Кризисные явления, происходящие в Самарском регионе и РФ в целом, в значительной степени повлияет на рынке труда городского округа.

По состоянию на 01.03.2017 года число безработных, официально зарегистрированных в государственном казенном учреждении Самарской области «Центр занятости населения городского округа Самара» (далее – ГКУ-СО ЦЗН), составило – 4 593 чел., наблюдается положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом 2016 года - уменьшение на 627 чел. или на 12 % (на 01.03.2016 года – 5 220 чел.).

В 2016 году общее количество прибывших в городской округ Самара составило 20 257 чел., что на 1,6% больше (на 327 чел.), чем в 2015 году.

Миграционная убыль населения на конец 2016 года составила 789 человек (на конец 2015 г. наблюдался миграционный прирост +181 чел.).

Сохранялась положительная динамика основных демографических показателей. За 2016 год в городском округе Самара родилось 15 986 детей или на 1,3% больше, чем за 2015 год (за 2015 год родилось 15 782 ребенка). Естественная убыль населения по сравнению с 2015 годом снизилась на 65,0% (на 701 чел.) и составила - 379 человек (в 2015 году - 1 080 чел.).

Ключевые события социально-экономического развития города Самара в 2016-2018 г.:

Промышленная отрасль.

В 2016 году исполняется 80 лет с момента начала промышленной добычи нефти на территории Самарской области. В 2016 году общий объем нефти, добытой в регионе за 80 лет, превысил 1,2 млрд. тонн.

В рамках программы «Развития кластера промышленности строительных материалов и индустриального домостроения на территории Самарской области» до 2020 года, в 2018 г. планируется создать индустриальный парк для производства новых стройматериалов на территории племзавода «Кряж».

В 2017 г. продолжится реализация проекта строительства магистрального нефтепродуктопровода «Юг», направленного на развитие магистрального нефте- и нефтепродуктопроводного транспорта на территории Самарской области.

Строительство.

В 2012 году Самара вошла в число городов, которые будут принимать у себя матчи Чемпионата мира по футболу в 2018 году. Рассматривался земельный участок в границах Московского шоссе, ул. Демократической, жилой застройки вдоль ул. Ташкентской и Волжского шоссе «Радиоцентр». Подготовка к ЧМ-2018 предусматривает масштабные работы по благоустройству, капитальный ремонт дорог, модернизацию транспортной системы. На территории, прилегающей к стадиону, будет размещаться инновационный технополис «Гагарин-центр», объект отдыха и туризма.

В течение 2016 года властями были одобрены заявки застройщиков по планам работ на шести участках. Так, СОФЖИ намерен вести жилую застройку на территориях двух бывших воинских частей в Красноглинском районе Самары: в п. Горелый Хутор и 19 км Московского шоссе. Планируется построить 27 тыс. кв. м и 116 тыс. кв. м, соответственно. В границах улиц Советской Армии и 4-й просеки в Октябрьском районе ООО «Ленинград» заявило о готовности возвести 10,7 тыс. кв. м жилого фонда. В Советском районе на участке между улицами Ивана Булкина, Печерской, Авроры компания «Юпитер» готовится к сносу и расселению аварийного фонда. Затем будет проведена комплексная застройка площадью 210 тыс. кв. м. В том числе будет проведена реконструкция школы № 22 со строительством пристроя к ней, появится новый детский сад на 200 мест. В Куйбышевском районе в границах улиц Заусадебной, Центральной, Таганской на территории бывшего совхоза «Кряж» планируется построить 260 тыс. кв. м жилья, а также школу на 1200 мест, детский сад на 400 мест и поликлинику, рассчитанную на 200 посещений в смену.

Согласно концепция проекта планировки территории в границах улиц Алма-Атинской, Московского шоссе, Ракинского шоссе и проспекта Карла Маркса, которая предусматривает обустройство нового парка с аттракционами и мотелями. Проект предусматривает продление улицы Стара-Загоры до Ракинского шоссе. Общая площадь парка составит около 99,43 га.

В Самаре планируется застройка крупных промышленных территорий таких как: завод им. Масленникова, Самарский подшипниковый завод №4, территория аэродрома в с. Падовка, завод им. Тарасова, стрелка р. Самары (завод клапанов, речпорт, складская зона).

С 1 апреля 2017 г. в Самаре проводится акция «Народная инвентаризация». Ее цель – создать реестр бесхозных зданий и помещений, пустующих земельных участков на территории города и выявить потенциал их использования.

В 2016 году началось строительство «Самары-центра» на территории 4-ГПЗ. Общая площадь застраиваемого участка под будущий микрорайон 40 га. Здесь планируют построить 32 жилых дома, ТРЦ, офисы, школу с детским садом и несколько паркингов. Также на территории будет разбит парк для отдыха.

На площадке за Центральном автовокзалом построят новые офисы и автостоянки. Участок площадью 5,5 гектара в границах Московского шоссе, улицы Ивана Булкина, проспекта Карла Маркса и Тупого переулка.

В 2017 году в Самаре установят новый фонтан с подсветкой — в честь 130-летия самарского водопровода, на пересечении ул. Полевой с ул. Галактионовской.

Основной задачей жилищной политики на период до 2017 года является формирование рынка жилья, доступного для различных категорий граждан, с учетом их реальных потребностей и возможностей.

Торговая отрасль.

Для организации торговли сельскохозяйственной продукцией в 2014 году создан список из 11 торговых площадок, востребованных жителями города. Традиционно с августа по ноябрь в 2016 году на площади им. В.В. Куйбышева, но уже в новом формате, прошла ежегодная муниципальная продовольственная сельскохозяйственная ярмарка.

Организация и проведение ярмарок обеспечивает территориальную доступность товаров, развитие и укрепление внутри региональных и межрегиональных связей, поддержку отечественных производителей.

Развитие сферы розничной торговли в 2015-2017 годах будет зависеть от следующих факторов: расширения сети розничной торговли, дальнейшего развития инфраструктуры торговли, сохранения положительной динамики роста реальных располагаемых доходов населения и потребительского кредитования.

В период до 2017 года планируется постепенное перераспределение покупательских потоков в пользу сетевых магазинов, что в перспективе должно привести к закрытию ряда модульных магазинов и объектов мелкой розницы.

С начала 2016 года с территории Самары вывезли 126 незаконно установленных ларьков. Также известно, что департамент потребительского рынка и услуг заключил муниципальный контракт на вывоз еще 100 незаконных

киосков. По данным чиновников на начало октября, на улицах Самары находятся 1184 несанкционированных торговых объекта

Транспорт и дороги.

За 2016 год мостовой переход «Фрунзенский» в Самаре, построен на 30%. Планируется, что в 2017 г. переход будет построен уже на 80%, в 2018 г. строителям останется выполнить 20% от всего объема работ.

В 2016 году в Самаре в рамках плана по подготовке к Чемпионату мира по футболу 2018 года начались работы по реконструкции Московского шоссе. Широкие тротуары, велодорожки, лоты для парковки, две проезжие части с разделительной полосой, парковочные места, отдельная полоса для общественного транспорта и построят две разноуровневые развязки: такой станет одна из главных артерий Самары уже к декабрю 2017 года. Проект реконструкции Московского шоссе на девятикилометровом участке от пересечения с пр. Кирова до АЗС №115 «Роснефть» на выезде из города разработало ОАО «Трансмост». Эта дорога соединит центр города с новым стадионом Самара Арена, на котором пройдут игры Чемпионата Мира по футболу в 2018 году.

Правительство Самарской области выкупает земельные участки для строительства автомагистрали «Центральная». На проспекте Карла Маркса на участке от проспекта Кирова до границы Самары планируют строительство магистрали «Центральной». Площадь автомобильной дороги составляет 222,3 га, из которых 31 га подлетит изъятию в Самаре и 41 га – в Волжском районе. Остальную территорию необходимо оформить в собственность Самарской области.

Самарская область - один из лидеров по обновлению подвижного состава. На покупку транспорта Самара получила одну треть от всех субсидий, выделенных субъектам РФ.

В 2016 году автобусный парк региона пополнился 103 автобусами, работающими на газомоторном топливе, приобретены 20 трамвайных вагонов и столько же троллейбусов.

В 2016 г. принято решения рядом со стадионом «Самара Арена» построить новый автовокзал. Под автовокзал выделен земельный участок площадью 4 га.

В 2017 г. стартовало строительство кольца на пересечении Луначарского/Московское шоссе.

В Самаре планируют строительство скоростной железной дороги между Тольятти, Самарой и Чапаевском. Предполагается, что скоростная железная дорога будет иметь две ветки: «Самара - Курумоч - Тольятти» и «Самара — Новокуйбышевск — Чапаевск». На первом этапе линия пройдет в районе поселка Петра Дубрава до станции Мирная. Вторая железнодорожная ветка будет построена от станции Мирная, через станцию Толевая, потом через реку Самара и микрорайон Самарское заречье в поселок Кряж и далее в Новокуйбышевск.

В 2017 г. власти региона планируют провести масштабные работы по благоустройству Кировского района Самары. В частности, здесь отремонтируют 18 улиц и построят 10 новых спортивных площадок.

В рамках подготовки к ЧМ-2018 в 2017 г. в Самарском, Ленинском и Железнодорожном районах будут отремонтированы тротуары, заменены остановочные павильоны и урны, проведено озеленение, обновлены фасады домов.

До ноября 2017 г. в Самаре построят две новые улицы до стадиона для ЧМ-2018. Первая улица будет иметь две полосы для движения и в длину достигнет 0,6 км. На ее строительство из областного бюджета выделят 38,8 млн рублей. Вторая улица будет длиннее и шире. Там обустроят четырехполосную дорогу протяженностью 0,97 км. Ее строительство обойдется в 78,2 млн рублей. Также вдоль обеих дорог сделают тротуары шириной 2,25 м.

В 2017 г. планируется начать реконструкцию четвертой очереди набережной Волги - от ул. Осипенко до Силикатного оврага, включая бульвар, соединяющий вторую и четвертую очереди.

В Самаре планируют построить пятую очередь набережной от ул. Вилоновской до бассейна ЦСК ВВС. Он позволит соединить существующие очереди набережной посредством берегоукрепления и создания благоустроенной среды. В 2017 год планируется начать реконструкцию Речного вокзала в Самаре.

ЖКХ.

70% жителей области по-прежнему не удовлетворены ситуацией в сфере ЖКХ. В ходе проведения лицензирования 12 компаний не получили лицензии. И еще у нескольких компаний лицензии могут быть отозваны.

За 1 полугодие 2016 г. из аварийного жилья переселено 54 семьи, 19 детей-сирот. На эти цели из федерального бюджета область получила одну из самых больших сумм в стране.

Защита прав жителей в сфере ЖКХ включает в себя модернизацию инженерной инфраструктуры города, что поможет решить проблемы с холодной водой, температурой горячей воды в летний период и отоплением зимой. Для этого муниципалитет продолжит привлекать в отрасль частные инвестиции.

Внедрение энергосберегающих мероприятий (установка приборов учёта коммунальных услуг, установка систем автоматического регулирования потребления тепловой энергии) в рамках реализации муниципальной про-

граммы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на территории г.о. Самара» на 2011 год и на период с 2012 по 2020 годы и энергосберегающих технологий на объектах муниципальной собственности - основные пути решения поставленных задач.

Мероприятия по защите прав жителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства включают также и мероприятия по стимулированию создания товариществ собственников жилья (далее – ТСЖ) и советов многоквартирных домов (далее – МКД) в целях реализации системы общественного контроля, развития конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда.

Образование и здравоохранение.

Демографическая ситуация, которая складывается в Самаре, требует строительства новых дошкольных учреждений.

1 сентября 2016 г. в Самаре впервые более чем за 20 лет открылись сразу две новые школы – в микрорайонах «Кошелев-проект» и «Волгарь».

В Самаре завершается строительство нового частного кардиоцентра. Открытие «Клиники сердца» запланировано на 2016 год. Для региона это позитивное событие, появление современного медицинского учреждения, оснащенного по последнему слову науки и техники, позволит в несколько раз увеличить количество кардиохирургических операций в год и сможет снизить смертность из-за заболеваний системы кровообращения.

В больнице имени В. Д. Середавина 9 сентября 2016 г. в Самаре состоялось открытие областного перинатального центра на 130 койко-мест. В нём будет сконцентрировано оказание медицинской помощи пациенткам и новорожденным группы высокого риска.

До 2019 года в Самаре предлагается профинансировать объекты образования (11 детских садов и восемь школ) и спортивной инфраструктуры.

Прогноз социально-экономического развития городского округа Самара на 2016 год и плановый период 2017 и 2018 годов разработан на основе комплексного анализа ситуации, сложившейся в городском округе в базовом 2014 году, оценки итогов развития в текущем году, предложений отраслевых (функциональных) органов Администрации городского округа, а также прогнозов развития крупных организаций города.

Источник информации: Исследование рынка жилой недвижимости г. Самара 1 квартал 2017 г., Территориальное агентство оценки, 443080, г. Самара, ул. Революционная, 70, Литер 1, (846) 276-68-61

При написании раздела использовались следующие источники:

- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru/>
- Сайт администрации г.о. Самара <http://city.samara.ru/>
- Сайт Думы городского округа Самара <http://www.gorduma.samara.ru/>
- Сайт Государственной службы занятости Самарской области <http://trud.samregion.ru/>
- Сайт информационного портала ВОЛГА НЬЮС <http://volga.news/>
- Сайт Самарского мультимедиа-центра Rent&Sale <http://rs63.ru/>
- Сайт <http://63.ru/>
- Сайт Коммерсант.ru <http://www.kommersant.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/investiczionnyj-rasporta-goroda/obshhaya-informacziya-o-gorode/istoriya-gorodskogo-okruga-otradnyij.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 в Мультилистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>), на сайтах «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiryi/>) 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 7.4

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, отдельные
	Отделка	стандартная
"малозэтажные"	Территория, инфраструктура, сервис	-
	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
"малозэтажные"	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

Источник информации: <http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Samarskaya-oblast.-Rinok-jiloi-vedvijimosti-gorodskix-okrugov.-I-n-2016.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-vedvijimosti-gorodskix-okrugov.-I-n-2016.html>

Таблица 7.5 Мониторинг вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), Отрадный, апрель 2017г.

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	1 169,8	1 423	612	525	286	58 383	59 904	57 151	57 392
Тольятти	710,6	5 092	1 976	1 722	1 394	39 822	41 319	39 259	38 395
Новокуйбышевск	105,2	595	176	246	173	40 510	41 898	39 520	40 504
Сызрань	174,0	950	279	383	288	38 076	39 041	37 102	38 437
Жигулевск	58,7	360	118	138	104	29 898	31 698	29 014	29 028
Кинель	57,9	234	76	94	64	39 094	41 521	38 189	37 542
Октябрьск	26,5	123	31	57	35	24 203	23 683	24 545	24 108
Отрадный	47,5	286	94	128	64	32 443	32 229	32 409	32 826
Чапаевск	72,9	442	142	200	100	27 518	26 910	27 532	28 354
Похвистнево	29,3	122	46	43	33	29 559	30 901	29 772	27 411
ИТОГО:	2 452,3	9 627	3 550	3 536	2 541	40 933	42 951	40 008	39 402

Источник информации: <http://sofgi.ru/upload/iblock/c81/c8137d0f26c8201040a2ea4a056a345d.pdf>

Скидки на торг

Скидки на торг по данным анализа рынка вторичной жилой недвижимости г. Отрадного Самарской области на дату оценки находятся в диапазоне 3-5%. Данные выводы подтверждаются данными риэлторских агентств и анализом рынка.

Источник информации: исследование рынка

Анализ отношения стоимости квартир различной планировки на примере районов г.о. Самара

Сводная таблица максимальных, минимальных и средних значений цен предложения объектов вторичного рынка недвижимости г. Самара в зависимости от типа планировки и по административным районам, 1 квартал 2017 г. представлена ниже.

Как видно из таблицы 7.6, разница между средними ценами квартир улучшенной планировки и элитной планировки в Промышленном районе г. Самары, сопоставимым по удаленности от делового центра города с исследуемым районом г. Отрадного Самарской области, составляет 7%.

Таблица 7.6 Максимальное, минимальное и среднее значения цены предложения объектов вторичного рынка недвижимости г. Самара в зависимости от типа планировки и по административным районам, I квартал 2017 г., руб./кв.м

Тип квартир/ Районы		Железнодорожный	Кировский	Красноглинский	Куйбышевский	Ленинский	Октябрьский	Промышленный	Самарский	Советский	В среднем по г. Самара
Улучшенки и 90-й серии	минимум	41 045	33 333	30 000	30 531	41 667	37 750	37 209	51 818	36 283	30 000
	максимум	105 634	87 500	71 233	75 000	126 761	125 000	109 459	116 316	91 216	126 761
	среднее	64 403	55 144	45 069	45 634	74 422	62 376	60 111	75 140	58 325	60 274
Хрущевки и ленинградки	минимум	37 500	32 813	32 323	28 409	50 000	40 517	33 575	40 652	35 455	28 409
	максимум	86 667	79 688	60 938	65 000	97 778	86 247	77 273	87 143	81 395	97 778
	среднее	55 902	49 869	45 720	42 114	66 301	59 018	51 623	64 587	52 691	52 085
Элитки	минимум	63 872	х	х	х	60 680	57 263	60 000	52 222	х	52 222
	максимум	107 843	х	х	х	150 709	113 655	75 000	130 000	х	150 709
	среднее	82 913	х	х	х	90 990	78 697	64 296	85 354	х	86 076
Сталинки	минимум	36 207	30 769	31 646	21 680	37 250	32 941	30 833	36 207	35 139	21 680
	максимум	87 500	64 815	51 527	47 973	110 000	90 946	68 421	93 333	62 312	110 000
	среднее	55 054	44 265	40 656	35 064	70 444	57 268	44 387	60 167	46 971	52 829
Гостинки	минимум	52 581	43 000	45 000	41 212	53 750	61 111	43 103	х	43 836	41 212
	максимум	79 545	84 906	52 000	59 524	90 455	82 791	86 364	х	82 381	90 455
	среднее	68 015	60 950	50 250	50 562	74 150	72 157	61 328	х	60 288	61 918
Малосемейки	минимум	47 231	41 250	43 158	34 483	х	52 553	42 308	54 000	33 854	33 854
	максимум	95 455	83 969	50 000	56 429	х	86 957	82 353	60 526	81 250	95 455
	среднее	58 614	58 246	44 298	44 366	х	65 603	57 900	57 976	57 026	57 490
Старый фонд	минимум	27 642	27 451	25 556	26 316	29 500	35 577	33 036	27 708	31 250	25 556
	максимум	59 091	52 000	46 800	35 570	75 000	43 548	54 762	100 500	50 000	100 500
	среднее	39 721	37 179	38 009	30 494	48 416	40 478	43 241	49 133	40 489	44 588

Источник информации: Исследование рынка жилой недвижимости г. Самара I квартал 2017 г., Территориальное агентство оценки, 443080, г. Самара, ул. Революционная, 70, Литер 1, (846) 276-68-61

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

- материал стен (дома);
- этаж расположения;
- общая площадь объекта;
- расположение относительно делового центра;
- внутриквартальное расположение;
- общее физическое состояние здания;
- внутренняя отделка помещений.

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 корреляционно - регрессионного анализа, метод анализа иерархий (МАИ), метод качественного анализа цен сравнимых продаж	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

На вторичном рынке квартир г. Отрадного Самарской области не было выявлено достаточного для анализа количества квартир элитной планировки, поэтому расчет объекта оценки сравнительным подходом проводился в два этапа. На первом этапе определялась стоимость «гипотетической» квартиры улучшенной планировки. При этом ее площадь принималась равной средней площади объектов – аналогов. На втором этапе произведена корректировка на тип планировки согласно сделанному в разделе 3 допущению и проведенному анализу рынка. При этом оценщик исходит из допущения, что удельный показатель стоимости двух – и трехкомнатных квартир одинаков.

В рамках сравнительного подхода к оценке применялся метод сравнения продаж. 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 относительных корректировок;
- Метод парного сравнения цен сделок.

Исследуемый подход оценки реализован в настоящем подходе двумя методами с использованием программы ЭВМ «Программа для оценки объектов сравнительным подходом», Свидетельство Российского агентства по патентам и товарным знакам №2004610426 от 11 февраля 2004 г., правообладатель объединение оценочных компаний ПТ «Поволжский центр развития в лице ООО «ТАО» (г. Самара, Революционная, 70, Литер 1, тел. 8-(846)-270-72-50).

Определение стоимости сравнительным подходом выполняется тремя методами: методом корреляционно-регрессионного анализа, методом анализа иерархий (МАИ), методом качественного анализа цен сравнимых продаж.

Краткое описание реализации методов сравнительного подхода

Предварительный анализ объектов-аналогов

Определение рыночной стоимости, как наиболее вероятной цены продажи имущества и имущественных прав, принятое в нормативных документах по оценке во многих странах, обусловлено стохастической природой самого рынка, как экономической системы, функционирование которой происходит под влиянием множества факторов. Эти факторы (в математической модели это факторные переменные), с математической точки зрения, могут и должны рассматриваться как случайные переменные, формирующие в конечном итоге результирующий показатель (результирующий признак) – рыночную стоимость. Все это предопределяет вероятностный характер самого процесса оценки и делает возможным и необходимым применение оценочных процедур, основанных на принципах вероятностного и статистического анализа.

На первом этапе применения корреляционно анализа на основе качественного и количественного анализа являются основные причинно-следственные связи в исследуемой системе. Количественный анализ предполагает определение факторных переменных, находящихся в тесной корреляционной связи с результирующей переменной. В результате намечается перечень факторных переменных, включаемых в модель.

На втором этапе выполняется поиск статистических выбросов. На этом этапе отсеиваются объекты-аналоги дающие завышенное значение отклонения расчетного значения от истинного.

На третьем этапе проверяется условие независимости действия факторов на результирующую переменную. Тесная линейная зависимость или сильная корреляция между двумя или более факторными переменными называется мультиколлинеарностью. Она негативно влияет на количественные характеристики экономической модели, уменьшая точность и достоверность оценивания параметров модели. Зависимые факторные переменные исключаются из модели или заменяются их относительными величинами. Исследование мультиколлинеарности производится с помощью алгоритма Феррара-Глобера. Этот алгоритм включает три вида статистических критериев, с помощью которых проверяется:

- 1) мультиколлинеарность всего массива факторных переменных (критерий χ^2);
- 2) каждой факторной переменной с остальными переменными (F-критерий);
- 3) каждой пары факторных переменных (t-критерий).

Все эти критерии при сравнении с их критическими значениями дают возможность делать конкретные выводы о наличии или отсутствии мультиколлинеарности факторных переменных.

Метод корреляционно-регрессионного анализа

Метод многофакторного корреляционно-регрессионного анализа позволяет выявить связи между стоимостью и различными потребительскими характеристиками оцениваемого объекта и описать эти связи с помощью математической модели. (Этот метод значительно облегчает процесс оценки значительного числа однотипных объектов.). Данный метод был использован для определения стоимости объекта оценки в рамках метода прямого сравнения продаж.

В общем случае метод регрессионного анализа позволяет определять численную величину любого явления, процесса (в математической модели это результирующая переменная), являющегося следствием действия других явлений, процессов (факторных переменных).

Строится некоторая функция $y = f(x_1, x_2, \dots, x_n, a_1, a_2, \dots, a_m)$, где

y – результирующая переменная,

x_1, x_2, \dots, x_n – факторные переменные,

a_1, a_2, \dots, a_m – некоторые параметры, которые подбираются таким образом, чтобы рассчитанные значения результирующей переменной для объектов-аналогов как можно меньше отличались от истинных значений.

Осуществляется проверка качества полученной модели. Показателями качества являются: выполнение Т и F критериев, коэффициент детерминации (r^2), стандартное отклонение ошибки (σ), коэффициент вариации (v), средняя ошибка аппроксимации (δ). С помощью Т критерия осуществляется проверка статистической значимости коэффициентов регрессии. С помощью F критерия проверяется статистическая значимость уравнения в целом.

В итоге полученная модель применяется для оценки.

Метод анализа иерархий

Практика оценки недвижимости методом сравнительного анализа продаж показывает, что зачастую ни один из выбранных аналогов по своим технико-эксплуатационным характеристикам не только полностью не идентичен оцениваемому объекту, но также не представляется возможным выявить влияние каждого из параметров на стоимость в абсолютном денежном выражении в силу их агрегативного (совместного) влияния. В таких случаях для проведения стоимостной экспертизы оценщики могут воспользоваться методом анализа иерархий (МАИ), являющимся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта. Данный метод был использован для определения стоимости объекта оценки в рамках метода прямого сравнения продаж.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета результирующей переменной в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины, например стоимости кв. м оцениваемого объекта, через промежуточные уровни-критерии (технико-эксплуатационные параметры) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив, в частном случае стоимостей кв. м различных аналогов.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

1 – равная важность;

3 – умеренное превосходство одного над другим;

5-существенное превосходство одного над другим;

7– значительное превосходство одного над другим;

9 – очень сильное превосходство одного над другим;

2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Метод качественного анализа цен сравнимых продаж

Метод качественного анализа цен сравнимых продаж является одной из разновидностей метода прямого сравнения продаж.

Предлагаемый метод применяется тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать, как минимум, два аналога. Причем оцениваемый объект по своим техническим параметрам и характеристикам, а следовательно, и по стоимости, занимает промежуточное положение между двумя аналогами.

Сущность этого метода заключается в том, что объект оценки по набору параметров сравнивается с аналогами, цены аналогов с помощью корректировок приводятся к стоимости объекта оценки. В результате сравнения аналог получает какое-то количество как повышающих, так и понижающих корректировок. Положим, корректировки имеют примерно равную весомость по своему влиянию на стоимость. Это означает, что у одного аналога одна повышающая корректировка и одна понижающая корректировка полностью нейтрализуют друг друга.

Аналог, у которого количество повышающих корректировок превышает количество понижающих корректировок, задает нижнюю цену, будем называть его нижним аналогом. Количество действующих повышающих корректировок у этого аналога равно разности между количеством его повышающих и понижающих корректировок.

Аналог, у которого количество понижающих корректировок превышает количество повышающих корректировок, будем называть верхним аналогом. Он задает верхнюю цену. Количество действующих понижающих корректировок у этого аналога равно разности между количеством его понижающих и повышающих корректировок.

Искомая стоимость оцениваемого объекта лежит в интервале между нижней и верхней ценой, а ее положение определяется количеством действующих повышающих корректировок нижнего аналога и количеством понижающих корректировок верхнего аналога:

$$S = Ц_n + ((Ц_v - Ц_n)/(N_{v-} + N_{n+}))N_{n+}, \quad (1)$$

где $Ц_n$, $Ц_v$ - нижняя и верхняя цена соответственно;

N_{v-} - количество действующих понижающих корректировок верхнего аналога;

N_{n+} - количество действующих повышающих корректировок нижнего аналога.

Если количество аналогов больше двух, то используются два подхода определения стоимости.

1. Расчет средневзвешенного. Аналоги группируются по парам, в каждую такую пару включается нижний аналог и верхний аналог. Стоимость объекта оценки устанавливается для каждой пары аналогов, а потом вычисляется средневзвешенное значение [5]. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к единице общего количества сделанных корректировок каждой пары аналогов, причем стоимости полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес.

2. Расчет диапазона стоимостей. Выбирается верхний аналог с минимальным количеством действующих корректировок и минимальной стоимостью. Выбирается нижний аналог с минимальным количеством действующих корректировок и максимальной стоимостью. Стоимость объекта оценки лежит в диапазоне стоимостей этих двух аналогов и рассчитывается по формуле (1).

Стоимость объекта оценки рассчитывается как средневзвешенное результатов расчетов методов, используемых в сравнительном подходе. Веса для расчета средневзвешенного определяются на основе значений стандартных отклонений ошибок каждого метода, при этом наименьшему стандартному отклонению ошибки соответствует наибольший вес.

Отбор аналогов и их статистический анализ

На рынке жилой недвижимости г. Отрадного не было выявлено достаточного для анализа количества квартир элитной планировки. Поэтому, при определении стоимости объекта оценки сначала рассчитана стоимость «гипотетической» квартиры улучшенной планировки. Далее, по более развитому рынку квартир г. Самары определен коэффициент различия стоимостей квартир (мультипликатор) улучшенной и элитной планировок, на который и произведена корректировка полученной стоимости «гипотетической» квартиры улучшенной планировки.

В качестве факторных переменных, участвующих в расчетах и результирующей переменной выделим следующие параметры:

- Источник информации (справочная переменная)

- Контакты (справочная переменная)
- Адрес объекта (справочная переменная)
- Общая площадь
- Наименование объекта (справочная переменная)
- Тип планировки (справочная переменная)
- Расположение относительно делового центра (справочная переменная)
- Материал стен
- Общее физическое состояние здания (справочная переменная)
- Внутриквартальное расположение
- Внутренняя отделка помещений
- Этаж
- Стоимость предложения, руб. (справочная переменная)
- Скидка на торг, % (справочная переменная)
- Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб. (справочная переменная)
- Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м²

Расчет стоимости однокомнатных квартир

В результате анализа рынка сходных с оцениваемым объектом и расположенных на незначительном удалении от объекта оценки, по состоянию на эффективную дату оценки были выявлены аналоги:

Параметры	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_59_et._1162054488	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_89_et._1181970665	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_15_et._1132144025	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_45_et._1012192862
Контакты		8-927-750-02-90, Олег	8-939-712-78-29, Юлия	8-927-758-38-60, Наталья	8-937-660-26-95, Ксения
Адрес объекта	г.Отрадный, ул. Орлова, д. 11	г.Отрадный, ул. Советская, 96	г.Отрадный, ул. Первомайская, 55б	г.Отрадный, ул. Советская, 98	г.Отрадный, ул. Пионерская, 32
Общая площадь	34	34	36	31	31
Наименование объекта	"Гипотетическая" однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира
Тип планировки	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Расположение относительно 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
Материал стен	кирпич	панель	панель	панель	панель
Общее физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Внутриквартальное расположение	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартально
Внутренняя отделка помещений	очень хорошая	очень хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Этаж	средний	средний	средний	первый	средний
Стоимость предложения, руб.		1 350 000	1 400 000	1 150 000	1 200 000
Скидка на торг, %		5	5	5	5
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб.		1 282 500	1 330 000	1 092 500	1 140 000
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2		37 721	36 944	35 242	36 774

Параметры	Аналог 5	Аналог 6
Источник информации	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_37.6_m_55_et._969440305	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_31.6_m_15_et._947071308
Контакты	8-981-753-99-78, Олеся Маггеррамова	8-996-738-18-26, Дмитрий
Адрес объекта	г.Отрадный, ул. Орлова, 10	г.Отрадный, ул. Сабирзянова, 8
Общая площадь	37,6	31,6
Наименование объекта	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира
Тип планировки	улучшенная	улучшенная
Расположение относительно делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра
Материал стен	панель	кирпич
Общее физическое состояние здания	хорошее	хорошее
Внутриквартальное расположение	1-я линия	1-я линия
Внутренняя отделка помещений	удовлетворительная	удовлетворительная
Этаж	верхний	первый
Стоимость предложения, руб.	1 280 000	1 050 000
Скидка на торг, %	5	5
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб.	1 216 000	997 500
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2	32 340	31 566

Качественным значениям параметров были сопоставлены числовые значения:

Внутриквартальное расположение	
1-я линия	2
внутриквартально	1

Внутренняя отделка помещений	
очень хорошая	3
удовлетворительная	1
хорошая	2

Этаж	
верхний	2

первый	1
средний	3

Отбор параметров, участвующих в расчетах

Среди объектов аналогов выбросы не найдены. Вычислим коэффициенты корреляции факторных переменных с результирующей переменной:

Параметр	Коэффициент корреляции с результирующей переменной
Общая площадь	-0,09
Внутриквартильное расположение	-0,32
Внутренняя отделка помещений	0,92
Этаж	0,75

Коэффициенты корреляции следующих переменных с результирующей переменной больше 0,50:

"Внутренняя отделка помещений",

"Этаж".

Это означает существование корреляционной связи между ними и результирующей переменной. Выше перечисленные факторные переменные включаются в модель.

Коэффициенты корреляции следующих переменных с результирующей переменной не превышают 0,50:

"Общая площадь",

"Внутриквартильное расположение".

Чтобы сделать вывод о наличии связи между ними и результирующей переменной, необходимо проверить гипотезу о значимости связи.

Вычислим критическое значение:

$$\sqrt{\frac{1}{1 + \frac{n-2}{t_{\alpha, n-2}^2}}} = 0,81,$$

где n – количество аналогов,

$t_{\alpha, n-2}^2$ – критическое значение распределения Стьюдента с уровнем значимости α и $n-2$ степенями свободы.

Сравним критическое значение с модулем соответствующего коэффициента корреляции.

Для переменных:

"Общая площадь",

"Внутриквартильное расположение" -

модуль коэффициента корреляции меньше критического значения, это означает, что между этими переменными и результирующей нет связи (коэффициент корреляции не значимо отличается от нуля) и их можно исключить из модели.

Проверим существование мультиколлинеарности в данных с помощью алгоритма Феррара-Глобера [2].

Выполним тест χ^2 ("Chi квадрат").

χ^2 расчетное - 1,47;

χ^2 критическое при уровне значимости 0,05 - 3,84.

χ^2 расчетное не превышает критического, делаем вывод, что в данных мультиколлинеарность отсутствует.

Выполним F-тест.

F расчетные:

Параметр	F расчетное
Внутренняя отделка помещений	2,09
Этаж	2,09

F критическое при уровне значимости 0,05 - 224,58.

Для параметров:

"Внутренняя отделка помещений",

"Этаж" -

F расчетное не превышает F критическое, следовательно, эти переменные не коллинеарны с остальными.

Выполним T тест.

T расчетные:

	Внутренняя отделка помещений	Этаж
Внутренняя отделка помещений	-	1,44
Этаж	1,44	-

T критическое при уровне значимости 0,05 - 2,78.

Для пары параметров: "Этаж"- "Внутренняя отделка помещений" T расчетное не превышает T критического, следовательно, между соответствующими переменными нет мультиколлинеарности.

Анализ показал, что между переменными мультиколлинеарность отсутствует.

В результате проведенного анализа для выполнения дальнейших расчетов были оставлены следующие факторные переменные:

"Внутренняя отделка помещений",

"Этаж",

"Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м²".

Определение величины результирующего признака объекта оценки методом корреляционно-регрессионного анализа

Рассчитаем коэффициенты a_1, a_2, \dots, a_k, b для аддитивной модели $y = b + a_1x_1 + a_2x_2 + \dots + a_kx_k$ и проанализируем качество полученной модели:

Линейная функция: $y = 28677,27 + 2490,98 \cdot x_1 + 855,66 \cdot x_2$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	91,45	Стандартное отклонение ошибки	973,00	F расчетное	16,04
Скорректированный коэффициент детерминации, %	85,75	Коэффициент вариации, %	2,77	F критическое	9,55
	-	Средняя ошибка аппроксимации, %	1,88	Уравнение статистически значимо	

y - Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м²,

x₁ - Внутренняя отделка помещений,

x₂ - Этаж.

Расчитаем значимость коэффициентов для этого уравнения.

Параметр	T расчетное
Внутренняя отделка помещений	3,49
Этаж	1,57

T критическое при уровне значимости 0,05 - 3,18.

Если T расчетное не превышает T критического, значит, соответствующий коэффициент не значимо отличается от нуля и, приняв его равным нулю, можно улучшить характеристики модели.

Для факторной переменной "Этаж" T расчетное не превышает T критического. Примем равным нулю соответствующий коэффициент.

Получим следующие уравнения регрессии.

Линейная функция: $y = 29331,60 + 3145,31 \cdot x_1 + 0 \cdot x_2$		
Коэффициенты детерминации	Значения ошибок	F тест

Коэффициент детерминации, %	84,44	Стандартное отклонение ошибки	1 136,00	F расчетное	21,71
Скорректированный коэффициент детерминации, %	80,56	Коэффициент вариации, %	3,24	F критическое	7,71
Индекс корреляции	0,92	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,31	Уравнение статистически значимо	
Гиперболическая функция первого рода: $y = 1/(-0,0000026x + 0,000033)$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	83,31	Стандартное отклонение ошибки	1 292,00	F расчетное	19,97
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	3,68	F критическое	7,71
Индекс корреляции	0,89	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,51	Уравнение статистически значимо	
Гиперболическая функция второго рода: $y = -8692,58/x + 40651,60$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	93,79	Стандартное отклонение ошибки	718,00	F расчетное	60,46
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	2,05	F критическое	7,71
Индекс корреляции	0,97	Средняя ошибка аппроксимации, %	1,42	Уравнение статистически значимо	
Гиперболическая функция третьего рода: $y = x/(0,000024x + 0,000007)$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	94,25	Стандартное отклонение ошибки	728,00	F расчетное	65,58
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	2,07	F критическое	7,71
Индекс корреляции	0,97	Средняя ошибка аппроксимации, %	1,52	Уравнение статистически значимо	
Степенная функция: $y = 32122,71 * x^{0,16}$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	91,69	Стандартное отклонение ошибки	864,00	F расчетное	44,15
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	2,46	F критическое	7,71
Индекс корреляции	0,95	Средняя ошибка аппроксимации, %	1,87	Уравнение статистически значимо	
Логарифмическая функция: $y = 5619,51 \ln(x) + 32121,49$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	91,80	Стандартное отклонение ошибки	825,00	F расчетное	44,80
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	2,35	F критическое	7,71
Индекс корреляции	0,96	Средняя ошибка аппроксимации, %	1,79	Уравнение статистически значимо	
Обратная логарифмическая функция: $y = 1/(-0,0000047 \ln(x) + 0,000031)$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	91,53	Стандартное отклонение ошибки	914,00	F расчетное	43,20
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	2,60	F критическое	7,71
Индекс корреляции	0,95	Средняя ошибка аппроксимации, %	1,95	Уравнение статистически значимо	
Экспоненциальная функция первого рода: $y = 29640,39 * \exp(0,09x)$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	83,89	Стандартное отклонение ошибки	1 207,00	F расчетное	20,83
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	3,44	F критическое	7,71

Индекс корреляции	0,91	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,40	Уравнение статистически значимо	
Экспоненциальная функция второго рода: $y = \exp(-0,25/x + 10,62)$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	94,06	Стандартное отклонение ошибки	721,00	F расчетное	63,33
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	2,05	F критическое	7,71
Индекс корреляции	0,97	Средняя ошибка аппроксимации, %	1,47	Уравнение статистически значимо	
Показательная функция: $y = 29640,39 * 1,10^x$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	83,89	Стандартное отклонение ошибки	1 207,00	F расчетное	20,83
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	3,44	F критическое	7,71
Индекс корреляции	0,91	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,40	Уравнение статистически значимо	

Для оценки используется функция дающая наименьшее значение стандартного отклонения ошибки и наибольшее значение коэффициента детерминации:

$$y = 28677,27 + 2490,98 * x_1 + 855,66 * x_2$$

y - Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м²,

x₁ - Внутренняя отделка помещений,

x₂ - Этаж.

Величина результирующей переменной, рассчитанная методом регрессионного анализа:

	Внутренняя отделка помещений	Этаж	Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м ²
Объект оценки 1	очень хорошая	средний	38 717

Определение стоимости объекта оценки методом МАИ

Определение величины результирующей переменной для объекта оценки методом МАИ проводилось на основании тех же параметров и тех же аналогов, что и при определении величины результирующей переменной с помощью регрессионного анализа.

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Вес критерия		Внутренняя отделка помещений	Этаж
0,9	Внутренняя отделка помещений	1	9
0,1	Этаж	0,11	1

Сравнение влияния основных характеристик на результирующую переменную производилось по следующему принципу: рассчитывались коэффициенты корреляции с результирующей переменной, затем составлялась матрица отношений коэффициентов корреляции, после этого элементы матрицы приводились к 9 бальной шкале.

Сравним влияние на результирующую переменную каждого из критериев согласования:

Объект оценки 1							
Внутренняя отделка помещений							
Аналоги	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Объект оценки 1	1	1	5	5	5	9	9
Аналог 1	1	1	5	5	5	9	9
Аналог 2	0,2	0,2	1	1	1	5	5
Аналог 3	0,2	0,2	1	1	1	5	5
Аналог 4	0,2	0,2	1	1	1	5	5
Аналог 5	0,11	0,11	0,2	0,2	0,2	1	1

Аналог 6	0,11	0,11	0,2	0,2	0,2	1	1
Этаж							
Аналоги	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6
Объект оценки 1	1	1	1	9	1	5	9
Аналог 1	1	1	1	9	1	5	9
Аналог 2	1	1	1	9	1	5	9
Аналог 3	0,11	0,11	0,11	1	0,11	0,2	1
Аналог 4	1	1	1	9	1	5	9
Аналог 5	0,2	0,2	0,2	5	0,2	1	5
Аналог 6	0,11	0,11	0,11	1	0,11	0,2	1

Вычислим весовые коэффициенты для приведения величин результирующих переменных аналогов, к величине результирующей переменного оцениваемого объекта используя итоговые значения весов по критериям согласования:

Объект оценки 1			
Аналоги	Итоговый вес	Внутренняя отделка помещений	Этаж
Объект оценки 1	0,33	0,34	0,22
Аналог 1	0,33	0,34	0,22
Аналог 2	0,1	0,09	0,22
Аналог 3	0,08	0,09	0,02
Аналог 4	0,1	0,09	0,22
Аналог 5	0,03	0,02	0,06
Аналог 6	0,02	0,02	0,02

Величина результирующей переменного объектов оценки, рассчитанная методом анализа иерархий:

	Внутренняя отделка помещений	Этаж	Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2
Объект оценки 1	очень хорошая	средний	36 700

Определение стоимости объекта оценки методом качественного анализа цен сравнимых продаж

Рассчитывается количество направляющих корректировок.

Аналоги	Характер корректировки для параметра Внутренняя отделка помещений	Характер корректировки для параметра Этаж	Количество повышающих корректировок	Количество понижающих корректировок	Количество действующих повышающих корректировок	Количество действующих понижающих корректировок	Характер аналога	Величина результирующей переменной аналога
Аналог1	-	-	0	0	0	0	-	37 721
Аналог2	Повышающая	-	1	0	1	0	Нижний	36 944
Аналог3	Повышающая	Повышающая	2	0	2	0	Нижний	35 242
Аналог4	Повышающая	-	1	0	1	0	Нижний	36 774
Аналог5	Повышающая	Повышающая	2	0	2	0	Нижний	32 340
Аналог6	Повышающая	Повышающая	2	0	2	0	Нижний	31 566

Определяется стандартное отклонение ошибки при расчетах методом определения средневзвешенного и методом определения диапазона стоимостей.

Метод	Стандартное отклонение ошибки, руб./кв.м.
Расчет результирующей переменной по средневзвешенному с равными весами корректировок	1469
Расчет результирующей переменной по средневзвешенному с разными весами корректировок	1337

Расчет результирующей переменной по диапазону значений с равными весами корректировок	1160
Расчет результирующей переменной по диапазону значений с разными весами корректировок	1886

Расчеты методом качественного анализа цен сравнимых продаж выполнялись по диапазону значений с равными весами корректировок

	Внутренняя отделка помещений	Этаж	Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2
Объект оценки 1	очень хорошая	средний	37 721

Согласование результатов расчетов, полученных различными методами в рамках сравнительного подхода оценки

Согласованная стоимость объекта оценки рассчитывается, как средневзвешенная величина результатов расчетов приведенных методов сравнительного подхода. Веса для расчета средневзвешенного определяются на основе значений стандартных отклонений ошибок каждого метода, при этом наименьшему стандартному отклонению ошибки соответствует наибольший вес.

Веса для расчета средневзвешенного значения по трем методам в сравнительном подходе рассчитываются в зависимости от значений стандартных отклонений ошибок (COO) каждого метода. При этом выполняются условия:

1. Чем больше COO, тем меньше вес,
2. Сумма весов равна единице.

Средневзвешенное значение рассчитывается следующим образом:

Средневзвешенное значение результирующей переменной = + C_Регр*V_Регр + C_МАИ*V_МАИ + C_Корр*V_Корр.

C_МАИ – результирующая переменная объекта оценки, полученная методом анализа иерархий

V_МАИ – вес результирующей переменной полученной методом анализа иерархий

C_Регр – результирующая переменная объекта оценки, полученная с помощью регрессионного анализа

V_Регр – вес результирующей переменной, полученной с помощью регрессионного анализа

C_Корр – результирующая переменная объекта оценки, полученная с помощью метода качественного анализа цен сравнимых продаж

V_Корр – вес результирующей переменной, полученной с помощью метода качественного анализа цен сравнимых продаж

$$ОСК = \sum_{i=1}^n (y_i - \hat{y}_i)^2 ; \quad (2)$$

$$COO = \sqrt{\frac{ОСК}{n - k - 1}} , \quad (3)$$

где y_i – фактическая величина результирующей переменной i – го аналога,

\hat{y}_i – рассчитанная результирующей переменной i – го аналога,

n – количество аналогов,

k – количество параметров.

Значения весов и ошибок представлены в таблице:

Метод	Стандартное отклонение ошибки, руб./кв.м.	Вес
МАИ	1 428	0,27
Регрессионный анализ	973	0,4

Метод качественного анализа цен сравнимых продаж	1 160	0,33
Средневзвешенное значение	866	

Таким образом, итоговая величина результирующей переменной равна:

	Внутренняя отделка помещений	Этаж	МАИ, руб./кв.м.	Регрессионный анализ, руб./кв.м.	Метод качественного анализа цен сравнимых продаж, руб./кв.м.	Средневзвешенное значение, руб./кв.м.
Объект оценки 1	очень хорошая	средний	36 700	38 717	37 721	37 840

Рассчитаем стоимость с учетом различия стоимостей квартир (мультипликатор) улучшенной и элитной планировок.

Рассчитаем стоимость одного квадратного метра однокомнатной квартиры для элитной планировки:

$$37\,840 \times 1,07 = 40\,489 \text{ руб./кв.м}$$

Расчет стоимости двух - трехкомнатных квартир

В результате анализа рынка сходных с оцениваемым объектом и расположенных на незначительном удалении от объекта оценки, по состоянию на эффективную дату оценки были выявлены аналоги:

Параметры	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_65.5_m_69_et._924020515	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_65.8_m_79_et._769033869	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_61_m_35_et._941488542	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_78_m_15_et._911335363
Контакты		8-917-140-70-35, Юлия	8-917-157-16-69, Людмила	8-927-208-74-95, Марина	АН А8, 8-927-727-41-10
Адрес объекта	г.Отрадный, ул. Орлова, д. 11	г.Отрадный, ул. Первомайская, 55б	г.Отрадный, ул. Первомайская, 55б	г.Отрадный, ул. Советская, 102	г.Отрадный, ул. Первомайская, 57б
Общая площадь	65	65,5	65,8	61	78
Наименование объекта	"Гипотетическая" трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира
Тип планировки	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Расположение относительно 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
Материал стен	кирпич	панель	панель	панель	кирпич
Общее физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Внутриквартальное расположение	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия	внутриквартальное расположение
Внутренняя отделка помещений	очень хорошая	удовлетворительная	очень хорошая	хорошая	хорошая
Этаж	средний	средний	средний	средний	первый
Стоимость предложения, руб.		2 300 000	2 700 000	2 300 000	3 000 000
Скидка на торг, %		5	5	5	5
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб.		2 185 000	2 565 000	2 185 000	2 850 000
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2		33 359	38 982	35 820	36 538

Параметры	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Источник информации	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_53_m_25_et_1004625413	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_35_et_1030757647	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_71_m_15_et_803142244
Контакты	8-987-445-72-89	8-937-063-24-65, Сергей	8-927-730-90-50, Нина
Адрес объекта	г.Отрадный, ул. Первомайская, 36а	г.Отрадный, ул. Сабирзянова, 11	г.Отрадный, ул. Советская, 104
Общая площадь	53	63	71
Наименование объекта	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира
Тип планировки	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Расположение относительно делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра
Материал стен	панель	панель	панель
Общее физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее
Внутриквартальное расположение	внутриквартальное расположение	1-я линия	внутриквартальное расположение
Внутренняя отделка помещений	очень хорошая	удовлетворительная	удовлетворительная
Этаж	средний	средний	первый
Стоимость предложения, руб.	2 100 000	2 150 000	2 300 000
Скидка на торг, %	5	5	5
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб.	1 995 000	2 042 500	2 185 000
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2	37 642	32 421	30 775

Качественным значениям параметров были сопоставлены числовые значения:

Материал стен	
кирпич	2
панель	1

Внутриквартальное расположение	
1-я линия	1
внутриквартальное расположение	2

Внутренняя отделка помещений	
очень хорошая	3
удовлетворительная	1
хорошая	2

Этаж	
первый	1
средний	2

Отбор параметров, участвующих в расчетах

Анализ показал, что следующие аналоги являются статистическими выбросами:

- Аналог 1
- Аналог 4

Таким образом, для расчетов будут использоваться аналоги:

- Аналог 2
- Аналог 3
- Аналог 5
- Аналог 6
- Аналог 7

Вычислим коэффициенты корреляции факторных переменных с результирующей переменной:

Параметр	Коэффициент корреляции с результирующей переменной
Общая площадь	-0,55
Материал стен	0
Внутриквартальное расположение	-0,24
Внутренняя отделка помещений	0,97
Этаж	0,7

Коэффициенты корреляции следующих переменных с результирующей переменной больше 0,50:

- "Общая площадь",
- "Внутренняя отделка помещений",
- "Этаж".

Это означает существование корреляционной связи между ними и результирующей переменной. Выше перечисленные факторные переменные включаются в модель.

Коэффициенты корреляции следующих переменных с результирующей переменной не превышают 0,50:

- "Материал стен",
- "Внутриквартальное расположение".

Чтобы сделать вывод о наличии связи между ними и результирующей переменной, необходимо проверить гипотезу о значимости связи.

Вычислим критическое значение:

$$\sqrt{1 + \frac{1}{n-2} t_{\alpha, n-2}^2} = 0,88,$$

где n – количество аналогов,

$t_{\alpha, n-2}^2$ - критическое значение распределения Стьюдента с уровнем значимости α и $n-2$ степенями свободы.

Сравним критическое значение с модулем соответствующего коэффициента корреляции.

Для переменных:

- "Материал стен",
- "Внутриквартальное расположение" -

модуль коэффициента корреляции меньше критического значения, это означает, что между этими переменными и результирующей нет связи (коэффициент корреляции не значимо отличается от нуля) и их можно исключить из модели.

Проверим существование мультиколлинеарности в данных с помощью алгоритма Феррара-Глобера [2].

Выполним тест χ^2 ("Chi квадрат").

χ^2 расчетное - 2,46;

χ^2 критическое при уровне значимости 0,05 - 7,81.

χ^2 расчетное не превышает критического, делаем вывод, что в данных мультиколлинеарность отсутствует.

Выполним F-тест.

F расчетные:

Параметр	F расчетное
Общая площадь	1,14
Внутренняя отделка помещений	0,61
Этаж	1,09

F критическое при уровне значимости 0,05 - 19,00.

Для параметров:

"Общая площадь",

"Внутренняя отделка помещений",

"Этаж" -

F расчетное не превышает F критическое, следовательно, эти переменные не коллинеарны с остальными.

Выполним T тест.

T расчетные:

	Общая площадь	Внутренняя отделка помещений	Этаж
Общая площадь	-	0,46	0,94
Внутренняя отделка помещений	0,46	-	0,4
Этаж	0,94	0,4	-

T критическое при уровне значимости 0,05 - 4,30.

Для пар параметров:

"Внутренняя отделка помещений"-"Общая площадь",

"Этаж"-"Общая площадь",

"Этаж"-"Внутренняя отделка помещений"

T расчетное не превышает T критическое, следовательно, между соответствующими переменными нет мультиколлинеарности.

Анализ показал, что между переменными мультиколлинеарность отсутствует.

В результате проведенного анализа для выполнения дальнейших расчетов были оставлены следующие факторные переменные:

"Общая площадь",

"Внутренняя отделка помещений",

"Этаж",

"Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м²".

Определение стоимости объекта оценки методом МАИ

Определение величины результирующей переменной для объекта оценки методом МАИ проводилось на основании тех же параметров и тех же аналогов, что и при определении величины результирующей переменной с помощью регрессионного анализа.

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Вес критерия		Общая площадь	Внутренняя отделка помещений	Этаж
0,06	Общая площадь	1	0,11	0,26
0,74	Внутренняя отделка помещений	9	1	5
0,19	Этаж	3,9	0,2	1

Сравнение влияния основных характеристик на результирующую переменную производилось по следующему принципу: рассчитывались коэффициенты корреляции с результирующей переменной, затем составлялась матрица отношений коэффициентов корреляции, после этого элементы матрицы приводились к 9 бальной шкале.

Сравним влияние на результирующую переменную каждого из критериев согласования:

Объект оценки 1						
Общая площадь						
Аналоги	Объект оценки 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Объект оценки 1	1	1,53	3,67	9	2,33	5
Аналог 2	0,65	1	3,13	8,47	1,8	4,47
Аналог 3	0,27	0,32	1	6,33	0,43	2,33
Аналог 5	0,11	0,12	0,16	1	0,13	0,2
Аналог 6	0,43	0,56	2,33	7,67	1	3,67
Аналог 7	0,2	0,22	0,43	5	0,27	1
Внутренняя отделка помещений						
Аналоги	Объект оценки 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Объект оценки 1	1	1	5	1	9	9
Аналог 2	1	1	5	1	9	9
Аналог 3	0,2	0,2	1	0,2	5	5
Аналог 5	1	1	5	1	9	9
Аналог 6	0,11	0,11	0,2	0,11	1	1
Аналог 7	0,11	0,11	0,2	0,11	1	1
Этаж						
Аналоги	Объект оценки 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Объект оценки 1	1	1	1	1	1	9
Аналог 2	1	1	1	1	1	9
Аналог 3	1	1	1	1	1	9
Аналог 5	1	1	1	1	1	9
Аналог 6	1	1	1	1	1	9
Аналог 7	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	1

Вычислим весовые коэффициенты для приведения величин результирующих переменных аналогов, к величине результирующей переменной оцениваемого объекта используя итоговые значения весов по критериям согласования:

Объект оценки 1				
Аналоги	Итоговый вес	Общая площадь	Внутренняя отделка помещений	Этаж
Объект оценки 1	0,27	0,34	0,29	0,2
Аналог 2	0,27	0,27	0,29	0,2
Аналог 3	0,1	0,11	0,08	0,2
Аналог 5	0,25	0,02	0,29	0,2
Аналог 6	0,07	0,19	0,03	0,2
Аналог 7	0,03	0,06	0,03	0,02

Величина результирующей переменной объектов оценки, рассчитанная методом анализа иерархий:

	Общая площадь	Внутренняя отделка помещений	Этаж	Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2
Объект оценки 1	65	очень хорошая	средний	37 105

Определение стоимости объекта оценки методом качественного анализа цен сравнимых продаж

Рассчитывается количество направляющих корректировок.

Аналоги	Характер корректировки для параметра Общая площадь	Характер корректировки для параметра Внутренняя отделка помещений	Характер корректировки для параметра Этаж	Количество повышающих корректировок	Количество понижающих корректировок	Количество действующих повышающих корректировок	Количество действующих понижающих корректировок	Характер аналога	Величина результирующей переменной аналога
Аналог2	Повышающая	-	-	0,55	0	0,55	0	Нижний	38 982
Аналог3	Понижающая	Повышающая	-	0,97	0,55	0,42	0	Нижний	35 820
Аналог5	Понижающая	-	-	0	0,55	0	0,55	Верхний	37 642
Аналог6	Понижающая	Повышающая	-	0,97	0,55	0,42	0	Нижний	32 421
Аналог7	Повышающая	Повышающая	Повышающая	2,22	0	2,22	0	Нижний	30 775

Определяется стандартное отклонение ошибки при расчетах методом определения средневзвешенного и методом определения диапазона стоимостей.

Метод	Стандартное отклонение ошибки, руб./кв.м.
Расчет результирующей переменной по средневзвешенному с равными весами корректировок	6025
Расчет результирующей переменной по средневзвешенному с разными весами корректировок	4414
Расчет результирующей переменной по диапазону значений с равными весами корректировок	4203
Расчет результирующей переменной по диапазону значений с разными весами корректировок	3914

Расчеты методом качественного анализа цен сравнимых продаж выполнялись по диапазону значений с разными весами корректировок

	Общая площадь	Внутренняя отделка помещений	Этаж	Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2
Объект оценки 1	65	очень хорошая	средний	36 606

Согласование результатов расчетов, полученных различными методами в рамках сравнительного подхода оценки

Согласованная стоимость объекта оценки рассчитывается, как средневзвешенная величина результатов расчетов приведенных методов сравнительного подхода. Веса для расчета средневзвешенного определяются на основе значений стандартных отклонений ошибок каждого метода, при этом наименьшему стандартному отклонению ошибки соответствует наибольший вес.

Веса для расчета средневзвешенного значения по трем методам в сравнительном подходе рассчитываются в зависимости от значений стандартных отклонений ошибок (COO) каждого метода. При этом выполняются условия:

1. Чем больше COO, тем меньше вес,
2. Сумма весов равна единице.

Средневзвешенное значение рассчитывается следующим образом:

$$\text{Средневзвешенное значение результирующей переменной} = + C_{\text{МАИ}} * V_{\text{МАИ}} + C_{\text{Корр}} * V_{\text{Корр}}$$

$C_{\text{МАИ}}$ – результирующая переменная объекта оценки, полученная методом анализа иерархий

$V_{\text{МАИ}}$ – вес результирующей переменной полученной методом анализа иерархий

$C_{\text{Корр}}$ – результирующая переменная объекта оценки, полученная с помощью метода качественного анализа цен сравнимых продаж

$V_{\text{Корр}}$ – вес результирующей переменной, полученной с помощью метода качественного анализа цен сравнимых продаж

$$OСK = \sum_{i=1}^n (y_i - \hat{y}_i)^2 ; \quad (2)$$

$$COO = \sqrt{\frac{OСK}{n - k - 1}} , \quad (3)$$

где y_i – фактическая величина результирующей переменной i – го аналога,

\hat{y}_i – рассчитанная результирующей переменной i – го аналога,

n – количество аналогов,

k – количество параметров.

Значения весов и ошибок представлены в таблице:

Метод	Стандартное отклонение ошибки, руб./кв.м.	Вес
МАИ	2 864	0,58
Метод качественного анализа цен сравнимых продаж	3 914	0,42
Средневзвешенное значение	3 063	

Таким образом, итоговая величина результирующей переменной равна:

	Общая площадь	Внутренняя отделка помещений	Этаж	МАИ, руб./кв.м.	Метод качественного анализа цен сравнимых продаж, руб./кв.м.	Средневзвешенное значение, руб./кв.м.
Объект оценки 1	65	очень хорошая	средний	37 105	36 606	36 894

Рассчитаем стоимость с учетом различия стоимостей квартир (мультипликатор) улучшенной и элитной планировок.

Рассчитаем стоимость одного квадратного метра двух - трехкомнатной квартиры для элитной планировки:

$$36\ 894 \times 1,07 = 39\ 477 \text{ руб./кв.м}$$

Таблица 9.2

№ 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	40 489	1 603 364
2	30	3	85,2	63-АЕ №406597	07.02.2011	39 477	3 363 440
3	52	1	40,4	63-АЕ №296522	03.02.2011	40 489	1 635 756
4	53	1	39,4	63-АЕ №296523	03.02.2011	40 489	1 595 267
5	57	3	84,9	63-АЕ №296527	03.02.2011	39 477	3 351 597
6	76	1	40,1	63-АЕ №296511	04.02.2011	40 489	1 623 609
7	78	2	69,9	63-АЕ №296516	04.02.2011	39 477	2 759 442
8	79	1	40,6	63-АЕ №296518	04.02.2011	40 489	1 643 853
9	80	1	40	63-АЕ №296520	04.02.2011	40 489	1 619 560
10	84	3	85	63-АЕ №296544	02.02.2011	39 477	3 355 545
11	102	1	40,4	63-АЕ №296553	01.02.2011	40 489	1 635 756
12	106	1	40,3	63-АЕ №296552	01.02.2011	40 489	1 631 707
13	26	1	40,3	63-АЕ №406034	18.01.2011	40 489	1 631 707

№ 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
ИТОГО:							27 450 603

Источник: расчеты оценщика

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:

27 450 603 (Двадцать семь миллионов четыреста пятьдесят тысяч шестьсот три) рубля.

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:

$$Ст_{\text{согл (итог)}} = Ст_{\text{СП}} \times В_{\text{СП}} + Ст_{\text{ДП}} \times В_{\text{ДП}} + Ст_{\text{ЗП}} \times В_{\text{ЗП}},$$

где

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

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

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

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

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

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

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

10.2 АНАЛИЗ ДОСТОИНСТВ И НЕДОСТАТКОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. ВЫБОР ВЕСОВ, ПРИСВАЕВАЕМЫХ 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 и 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	1 603 364	Не применялся	Не применялся	1 603 364
2	Квартира № 30, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	3 363 440	Не применялся	Не применялся	3 363 440
3	Квартира № 52, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 635 756	Не применялся	Не применялся	1 635 756
4	Квартира № 53, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 595 267	Не применялся	Не применялся	1 595 267
5	Квартира № 57, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	3 351 597	Не применялся	Не применялся	3 351 597
6	Квартира № 76, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 623 609	Не применялся	Не применялся	1 623 609
7	Квартира № 78, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 759 442	Не применялся	Не применялся	2 759 442
8	Квартира № 79, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 643 853	Не применялся	Не применялся	1 643 853
9	Квартира № 80, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 619 560	Не применялся	Не применялся	1 619 560
10	Квартира № 84, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	3 355 545	Не применялся	Не применялся	3 355 545
11	Квартира № 102, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 635 756	Не применялся	Не применялся	1 635 756
12	Квартира № 106, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 631 707	Не применялся	Не применялся	1 631 707

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	1 631 707	Не применялся	Не применялся	1 631 707
	Итого				27 450 603

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:

27 450 603 (Двадцать семь миллионов четыреста пятьдесят тысяч шестьсот три) рубля.

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).

Границы интервала, в котором может находиться итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, составят: +/- 10%.

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 /1343-16 от 23.12.2016г. (далее - Договор)

	ПОЛИС серия 12708 № 1343-16 от 23 декабря 2016 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 23.12.2016г. 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, соответствующих принимаемой на страхование деятельности) в указанный(е) в Договоре период(ы);
 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 использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком) в результате 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.	Страховая премия, руб.	
			за срок страхования 12 мес.	
Гражданская ответственность Страхователя	за причинение вреда третьим лицам	5 000 000,00	0,09	4 500,00
	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. 27.12.2016 г. по 24.00 час. 26.12.2017 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 23.12.2016 г.:

гражданская ответственность: п/п / квит. / док. № 109, 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.	10.04.2017г.			10.07.2017г.			10.10.2017г.		

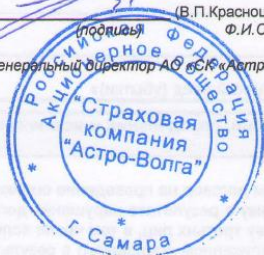
12. ПРИЛОЖЕНИЯ:

- 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 _____ (В.П.Краснощевков)
 Ф.И.О.
 должность: Генеральный директор АО «СК «Астро-Волга»
 М.П.



Страхователь _____ (Ю.П.Ковалкин)
 Ф.И.О.
 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.



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Ковалкин Юрий Петрович
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3604 № 065716, выдан 26.03.2003г.
УВД Советского р-на г. Самары
(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 21 » ноября 2007г., регистрационный № 001533

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 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано «15» декабря 2016 года.

Президент  С.А. Табакова

0022707 *

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)
№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 001533 от «31» июля 2015 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 001533 от «31» июля 2015 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

- | | |
|--|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Ковалкин Юрий Петрович
Паспортные данные: Сер. 3604 №0665716 выдан УВД Советского р-на г. Самара (код подразделения - 632-002) 26.03.2003 |
| 2. СОСТРАХОВЩИКИ: | 2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Петницкая, д.12, стр.2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г., эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88 |
| 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности. |
| 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. |
| 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 5.1. С «01» января 2016 года по «30» июня 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. |
| 8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ: | 8.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей. |
| 9. ФРАНШИЗА: | 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: | 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Ковалкин Юрий Петрович

СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»

От Состраховщика 1: *(Начальник Отдела управления франшизой и профессиональным риском Артемьевский С.Ю. на основании полномочий № 134327-3/15 от 24.06.2015 г. в №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)*



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

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению
№41 от "17" мая 2017г
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



Антипов Н.Н.

Ковалкин Ю.П.

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

П.3.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

Однокомнатные квартиры

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, 34 м², 5/9 эт." with a price of 1 350 000 ₽. The listing includes a photo of the apartment interior, a map of the location in Otradnyy, Samara region, and contact information for the agent Oleg. The browser address bar shows the URL: https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_59_et_1162054488. The listing details include: "1-к квартира, 34 м², 5/9 эт.", "№ 1162054488, размещено 29 мая в 07:40", "475 (+3)", "1 350 000 ₽", "Купить в кредит", "8 927 750-02-90", "Написать сообщение", "Агентство Олег", "Подтвержден", "На Avito с ноября 2012", "Контактное лицо Олег", "Адрес Самарская область, Отрадный, ул Советская, 96". The map shows the location at "Самарская область, Отрадный, ул Советская, 96". Below the map, there is a text box: "Продам квартиру в отличном состоянии после ремонта." To the right of the map, there is a promotional banner: "Свяжитесь с нами - мы сделаем Вам выгодное предложение!" and another banner: "Купить квартиру в СПб", "Квартиры от 1,3 млн руб.". At the bottom right, there is a banner for "Li-ion аккумуляторы 18650" from sjmarket.ru.

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_34_m_59_et_1162054488

Аналог 2

Рамблер - медийный порт 1-к квартира, 36 м², 8/9 эт. Карта Отрадного: улицы, д

avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_89_et_1181970665

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

★ 1-к квартира, 36 м², 8/9 эт.

№ 1181970665, размещено 28 мая в 20:02 99 (+3)


1 400 000 ₽

Купить в кредит

8 939 712-78-29

Продавец
Юлия
Подтвержден
На Avito с 28 мая 2017

Адрес
Самарская область, Отрадный, ул Первомайская, 55б



ИНТЕРНЕТ ОТ "РОСТЕЛЕКОМ"

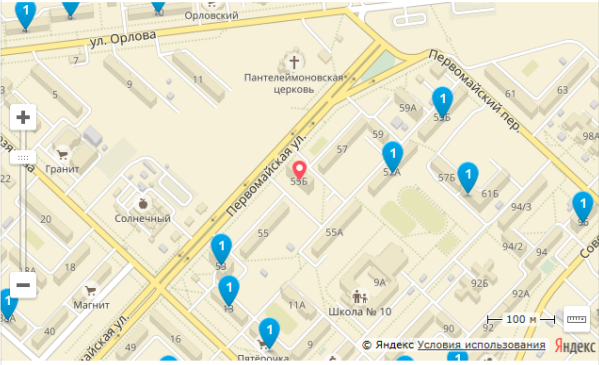
Ростелеком

★ 1-к квартира, 36 м², 8/9 эт. 1 400 000 ₽

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

Адрес: Самарская область, Отрадный, ул Первомайская, 55б

Скрыть карту



Ипотека от 9,75% в руб

Оформи заявку онлайн на сайте. Без визита в банк. Просто и удобно. Тинькофф.

Тинькофф Банк

Ипотека от 9,75% в руб

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_89_et_1181970665

Аналог 3

Рамблер - медийный порт 1-к квартира, 31 м², 1/5 эт. Карта Отрадного: улицы, д

avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_15_et_1132144025

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

Назад Следующее →

★ 1-к квартира, 31 м², 1/5 эт.

№ 1132144025, размещено 28 мая в 10:35 101 (+2)



1 150 000 ₽

Купить в кредит

8 927 758-38-60

Продавец
Наталья
Подтвержден
На Avito с октября 2014

Адрес:
Самарская область, Отрадный, ул Советская дом 98






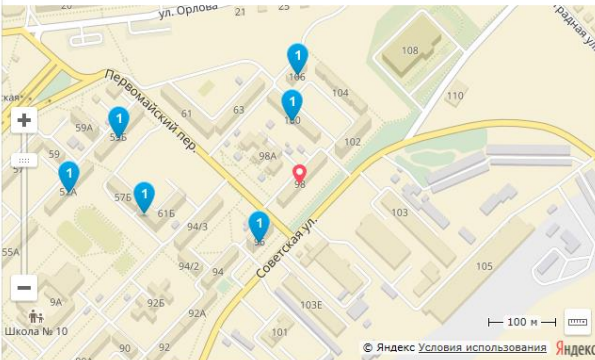
1-к квартира, 31 м², 1/5 эт. 1 150 000 ₽

Наталья 8 927 758-38-60

Количество комнат: 1-комнатные Тип дома: панельный
Этаж: 1 Общая площадь: 31 м²
Этажей в доме: 5

Адрес: Самарская область, Отрадный, ул Советская дом 98

Скрыть карту



https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_15_et_1132144025

Аналог 4

Рамблер - медийный порт 1-к квартира, 31 м², 4/5 эт. Карта Отрадного: улицы, д

avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_45_et_1012192862

★ 1-к квартира, 31 м², 4/5 эт.

№ 1012192862, размещено 24 мая в 11:51 527 (+2)

1 200 000 ₽

Купить в кредит



8 937 660-26-95

Написать сообщение

Агентство
ПЕРСПЕКТИВА
Подтвержден
На Avito с января 2016

Контактное лицо
Ксения

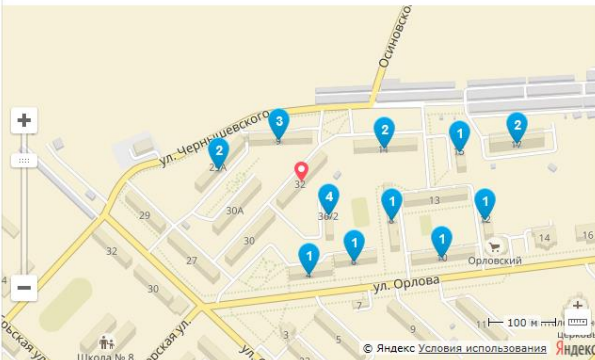
Адрес:
Самарская область, Отрадный,
Пионерская д. 32



1-к квартира, 31 м², 4/5 эт. 1 200 000 ₽ Ксения 8 937 660-26-95 Написать сообщение

Количество комнат: 1-комнатные Тип дома: панельный
Этаж: 4 Общая площадь: 31 м²
Этажей в доме: 5

Адрес: Самарская область, Отрадный, Пионерская д. 32 Скрыть карту




Продается 1-а комнатная квартира ,окна ПВХ, балкон под ключ, натяжные

НОВЫЙ SOLARIS. Свой для каждого.

Предложение ограничено, действует до 31.05.2017, не оферта

HYUNDAI

Оценка квартиры! housexp.ru



Яндекс Директ

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_31_m_45_et_1012192862

Аналог 5

Рамблер - медийный порт 1-к квартира, 37.6 м², 5 эт. Карта Отрадного: улицы, д Отрадный, улица Советска

avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_37.6_m_55_et_969440305

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

★ 1-к квартира, 37.6 м², 5/5 эт.

№ 969440305, размещено 16 мая в 17:23 136 (+1)

1 280 000 ₽

Купить в кредит

Количество комнат: 1-комнатные	Тип дома: панельный
Этаж: 5	Общая площадь: 37.6 м²
Этажей в доме: 5	Жилая площадь: 37.6 м²

Адрес Самарская область, Отрадный, ул. Орлова д.10

Скрыть карту

8 981 753-99-78

Продавец
Олеся Магеррамова
Подтвержден
На Avito с 16 мая 2017

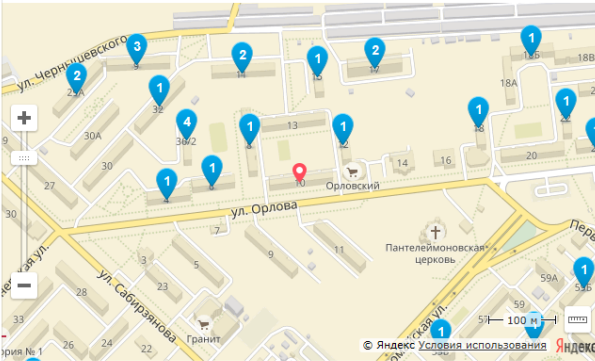
★ 1-к квартира, 37.6 м², 5/5 эт. 1 280 000 ₽

Олеся Магеррамова 8 981 753-99-78


Продавец
Олеся Магеррамова
Подтвержден
На Avito с 16 мая 2017

Адрес Самарская область, Отрадный, ул. Орлова д.10

Скрыть карту



Однокомнатная квартира, в отличном состоянии, мебель последнего образца, стеклопакеты, кухонное и ванное оборудование новое, квартира не угловая, теплая, светлая, очень уютная готовая к проживанию.



https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_37.6_m_55_et_969440305

Аналог 6

Рамблер - медийный порт 1-к квартира, 31.6 м², 1 этаж Карта Отрадного: улицы, д Отрадный, улица Советска

avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_31.6_m_15_et_947071308

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

★ 1-к квартира, 31.6 м², 1/5 эт.

№ 947071308, размещено 5 мая в 11:35 280 (+1)


1 050 000 ₽

Купить в кредит

8 996 738-18-26

Продавец
Дмитрий
Подтвержден
На Avito с июля 2012

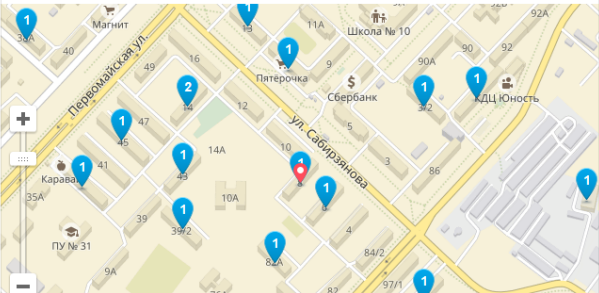
Адрес:
Самарская область, Отрадный, ул
Сабирзянова, дом 8



Мебель dmi Дятково от производителя

Количество комнат: 1-комнатные Тип дома: кирпичный
Этаж: 1 Общая площадь: 31.6 м²
Этажей в доме: 5

Адрес: Самарская область, Отрадный, ул Сабирзянова, дом 8
Скрыть карту



Продам квартиру по улице Сабирзянова. 1 этаж. Окна выходят во двор на детскую площадку, квартира не угловая (зимой тепло). Новая система водоснабжения, отопления во всей квартире. На окнах решетки. Квартира без ремонта (специально не делался с расчетом на то, что каждый желающий сделает его под себя!). За исключением ванной комнаты (сушилка, ванная, смеситель, плитка, панели, дверь - НОВОЕ!) и входной двери. На кухне 2-ух комфорочная плита, газовая колонка. Квартиру продаю со всей мебелью! При необходимости, если она вам не нужна могу вывести. Во всем подъезде пластиковые окна. За более детальной информацией звоните, отвечу на интересующие вопросы. торг уместен при осмотре!

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_31.6_m_15_et_947071308

Трехкомнатные квартиры

Аналог 1

Рамблер - медийный порт | 3-к квартира, 65.5 м², € | Карта Отрадного: улицы, д | Отрадный, улица Советска

avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_65.5_m_69_et._924020515

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

Назад Следующее →

★ 3-к квартира, 65.5 м², 6/9 эт.

№ 924020515, размещено вчера в 05:00 | 1331 (+4)

2 300 000 ₽



Купить в кредит

8 917 140-70-35

Написать сообщение

Продавец
Юлия
Подтвержден | На Avito с июля 2013

Адрес
Самарская область, Отрадный, ул. Первомайская, д. 55б

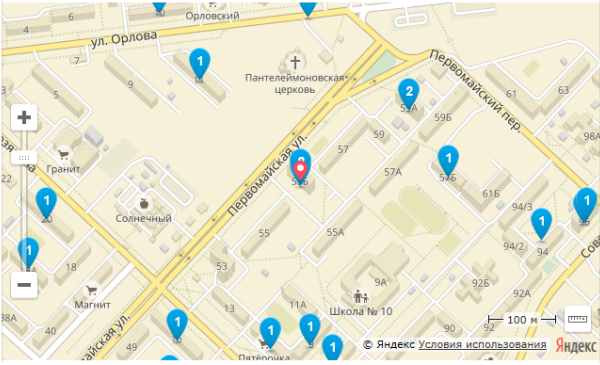


★ 3-к квартира, 65.5 м², 6/9 эт. 2 300 000 ₽


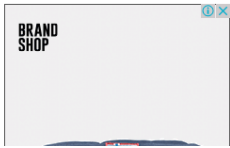
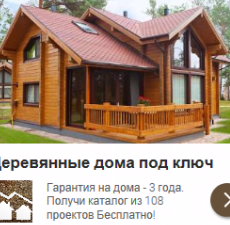
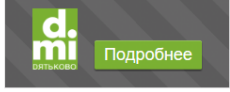
Юлия | 8 917 140-70-35 | Написать сообщение

Количество комнат: 3-комнатные | Тип дома: панельный
Этаж: 6 | Общая площадь: 65.5 м²
Этажей в доме: 9

Адрес: Самарская область, Отрадный, ул. Первомайская, д. 55б
[Скрыть карту](#)



Продам 3-х комнатную квартиру. В квартире комнаты большие, светлые, входа отдельные, прекрасный вид из окон. Состояние квартиры обычное



https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_65.5_m_69_et._924020515

Аналог 2

Рамблер - медийный порт | Купить 3-комнатную кварт | 3-к квартира, 65.8 м², 7 | Карта Отрадного: улицы, д | Отрадный, улица Советская

avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_65.8_m_79_et_769033869

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

☆ 3-к квартира, 65.8 м², 7/9 эт.

№ 769033869, размещено 28 мая в 10:51 | 517 (+1)

2 700 000 ₽

Купить в кредит

Количество комнат: 3-комнатные | Тип дома: панельный
Этаж: 7 | Общая площадь: 65.8 м²
Этажей в доме: 9


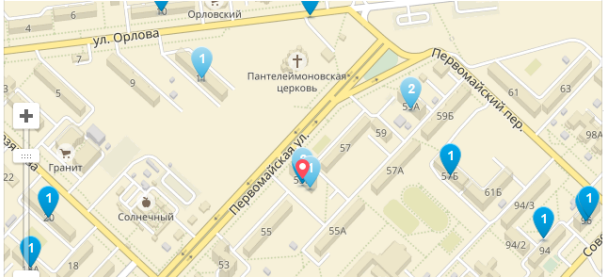
Адрес: Самарская область, Отрадный, Первомайская ул, 55б
Скрыть карту

8 927 731-59-71

Написать сообщение

Продавец
Максим
Подтвержден | На Avito с августа 2011

Адрес
Самарская область, Отрадный,
Первомайская ул, 55б



https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_65.8_m_79_et_769033869

Аналог 3

Рамблер - медийный г | Купить 3-комнатную к | 3-к квартира, 65.8 м², | 3-к квартира, 61 м × | Карта Отрадного: ули: | Отрадный, улица Сове + | - | X

avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_61_m_35_et_941488542

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

★ 3-к квартира, 61 м², 3/5 эт.

№ 941488542, размещено 18 апреля в 15:15 | 1688 (+3)

2 300 000 ₽


Купить в кредит

8 927 208-74-95

Написать сообщение

Продавец
Марина
Подтвержден | На Avito с мая 2014

Адрес
Самарская область, Отрадный, ул Советская, 102

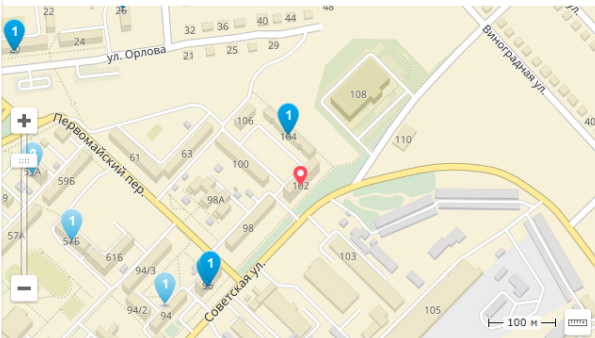


3-к квартира, 61 м², 3/5 эт. 2 300 000 ₽

Марина 8 927 208-74-95 Написать сообщение


Количество комнат: 3-комнатные Общая площадь: 61 м²
Этаж: 3 Площадь кухни: 8 м²
Этажей в доме: 5 Жилая площадь: 36 м²
Тип дома: панельный

Адрес: Самарская область, Отрадный, ул Советская, 102
Скрыть карту



Профессиональная оценка

ocenka-samara.ru



Яндекс Директ

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_61_m_35_et_941488542

Аналог 4

Рамблер - медийный порт 3-к квартира, 78 м², 1/5 эт. Карта Отрадного: улицы, д. Все дома России. Фотограф

avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_78_m_15_et_911335363

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

★ 3-к квартира, 78 м², 1/5 эт.

№ 911335363, размещено 4 мая в 13:23 👁 600 (+4)

3 000 000 ₪ Купить в кредит

Количество комнат: 3-комнатные	Тип дома: кирпичный
Этаж: 1	Общая площадь: 78 м²
Этажей в доме: 5	

Адрес: Самарская область, Отрадный, Первомайская д.576 Скрыть карту

Агентство **A8** Полтавская обл. Написать сообщение

8 927 727-41-10

Написать сообщение

★ 3-к квартира, 78 м², 1/5 эт. 3 000 000 ₪

Первомайская д.576

Продам 3-комнатную квартиру, большая, просторная, стеклопакеты, натяжные потолки во всех комнатах, лоджия застекленная, или обмен на дом в черте города, дача и гараж.

Отелей в Геленджике

Удобный и быстрый поиск. Отзывы. Гарантия лучшей цены! Без комиссий.

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_78_m_15_et_911335363

Аналог 5

Рамблер - медийный порт 3-к квартира, 53 м², 2/5 эт. Карта Отрадного: улицы, д. Все дома России. Фотограф

avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_53_m_25_et_1004625413

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

★ 3-к квартира, 53 м², 2/5 эт.

№ 1004625413, размещено вчера в 20:37 1018 (+17)

2 100 000 ₽


Купить в кредит

8 987 445-72-89

Написать сообщение

Продавец
продавец
Подтвержден
На Avito с апреля 2012

Адрес
Самарская область, Отрадный, ул Первомайская, 36а

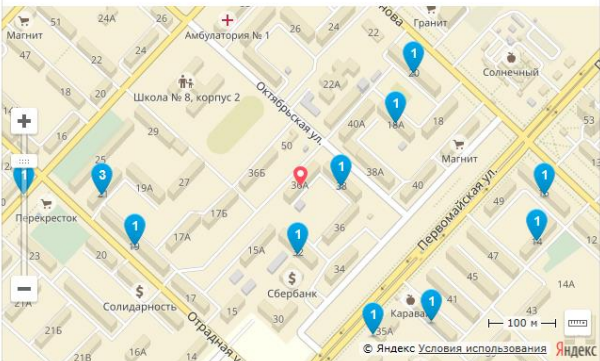


ИНТЕРНЕТ ОТ "РОСТЕЛЕКОМ"


★ 3-к квартира, 53 м², 2/5 эт. 2 100 000 ₽ продавец 8 987 445-72-89 Написать сообщение

Количество комнат: 3-комнатные Тип дома: панельный
Этаж: 2 Общая площадь: 53 м²
Этажей в доме: 5

Адрес Самарская область, Отрадный, ул Первомайская, 36а
Скрыть карту



Посмотри ЖК «На Волгина» в Самаре
st-navolgina.ru



https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_53_m_25_et_1004625413

Аналог 6

Рамблер - медийный порт 3-к квартира, 63 м², 3/5 эт. Карта Отрадного: улицы, д

avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_35_et_1030757647

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

★ 3-к квартира, 63 м², 3/5 эт.

№ 1030757647, размещено 13 мая в 15:51 269 (+3)

Купить в кредит

2 150 000 ₹

8 937 063-24-65

Написать сообщение

Продавец Сергей

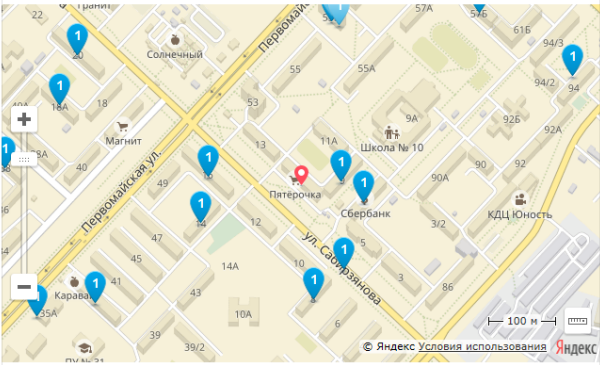
Количество комнат: 3-комнатные Тип дома: панельный
Этаж: 3 Общая площадь: 63 м²
Этажей в доме: 5

Адрес: Самарская область, Отрадный, ул Сабирзянова, д.11

Скрыть карту

Подтвержден На Avito с октября 2014

Адрес Самарская область, Отрадный, ул Сабирзянова, д.11



Продается 3-х комнатная квартира площадью 63м2 на 3-м этаже 5-ти этажного дома в центре города, ул Сабирзянова д. 11. В шаговой доступности школа № 10, детские сады №№ 11, 16, развитая инфраструктура. Квартира в хорошем состоянии, сделан косметический ремонт, частично меблированная. Торг при осмотре.

Мебель dmi Дятково от производителя

Гарантия 5 лет. Дизайн-проект в подарок. Бесплатная доставка!

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_63_m_35_et_1030757647

Аналог 7

Рамблер - медийный порт 3-к квартира, 71 м², 1/5 эт.

avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_71_m_15_et_803142244

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

★ 3-к квартира, 71 м², 1/5 эт.

№ 803142244, размещено 11 мая в 12:38 2340 (+5)

Купить в кредит

2 300 000 ₹

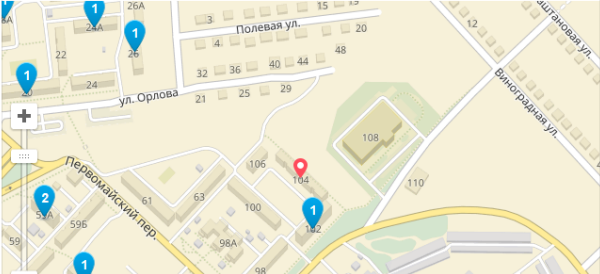
8 927 730-90-50

Продавец Нина


Подтвержден На Avito с марта 2016

Адрес Самарская область, Отрадный, Советская 104

Скрыть карту



Продается 3-х комнатная квартира площадью 71м2 на 1-м этаже 5-ти этажного дома в центре города, ул Советская д. 104. В шаговой доступности школа № 10, детские сады №№ 11, 16, развитая инфраструктура. Квартира в хорошем состоянии, сделан косметический ремонт, частично меблированная. Торг при осмотре.



https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_71_m_15_et_803142244

Анализ рынка

realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Samarskaya-oblast.-Rinok-jiloi-nedvijimosti-gorodskix-okrugov.-l-n-2016.html

Период постройки	до середины 60-х
Отделка	стандартная
Территория, инфраструктура, сервис	-

Вторичный рынок жилой недвижимости остальных городских округов Самарской области укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 6

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
"малозатяжные"	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, раздельные
	Отделка	стандартная

Типизация по размеру

В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.

Ввиду незначительной доли предложения четырех- и более комнатных квартир данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

Типизация по местоположению

Типизация по местоположению в Самаре проведена в соответствии с административными районами:

<http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Samarskaya-oblast.-Rinok-jiloi-nedvijimosti-gorodskix-okrugov.-l-n-2016.html>

sofgi.ru/upload/iblock/c81/c8137d0f26c8201040a2ea4a056a345d.pdf

Обобщенные результаты проведенного мониторинга

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 9 627 уникальных предложения к продаже, опубликованные в СМИ в апреле 2017 года.

Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 8

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	1 169,8	1 423	612	525	286	58 383	59 904	57 151	57 392
Тольятти	710,6	5 092	1 976	1 722	1 394	39 822	41 319	39 259	38 395
Новокуйбышевск	105,2	595	176	246	173	40 510	41 898	39 520	40 504
Сызрань	174,0	950	279	383	288	38 076	39 041	37 102	38 437
Жигулевск	58,7	360	118	138	104	29 898	31 698	29 014	29 028
Кинель	57,9	234	76	94	64	39 094	41 521	38 189	37 542
Октябрьск	26,5	123	31	57	35	24 203	23 683	24 545	24 108
Отрадный	47,5	286	94	128	64	32 443	32 229	32 409	32 826
Чапаевск	72,9	442	142	200	100	27 518	26 910	27 532	28 354
Похвистнево	29,3	122	46	43	33	29 559	30 901	29 772	27 411
ИТОГО:	2 452,3	9 627	3 550	3 536	2 541	40 933	42 951	40 008	39 402

Рисунок 1

<http://sofgi.ru/upload/iblock/c81/c8137d0f26c8201040a2ea4a056a345d.pdf>