РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ООО "ЭКСПЕРТ-М"

443086 г. Самара,

ул. Московское шоссе, д. 34 Б.

☎/факс. (846) 334-67-20, 267-44-88
E-mail: minin-k@yandex.ru
Юридический адрес: г. Самара,
ул. Московское шоссе, 34.

УТВЕРЖДАЮ:

Директор
ООО "ЭКСПЕРТ-М"
03 июня 2016 г. **Ю.П. Ковалкин**

Отчет об оценке № 08-15/16

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Однокомнатная квартира №102 общей площадью 40,4 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11

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 2016 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 9

5.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата) 9

6 Описание объекта оценки 11

6.1 Описание состава, имущественных прав, основных количественных и качественных характеристик объекта оценки 11

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 11

6.1.2 Балансовая стоимость объекта оценки 11

6.1.3 Сведения об имущественных правах и обременениях на объект оценки 11

6.1.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки 12

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 14

6.2 Описание местоположения объекта оценки 14

7 Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость 16

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 16

7.1.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в первом квартале 2016 года 16

7.1.2 Итоги социально-экономическом развитии города Отрадного Самарской области за 1 полугодие 2015 года 17

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 18

7.3 Анализ рынка жилой недвижимости г. Отрадного Самарской области 18

7.4 Анализ ценообразующих факторов 19

8 Анализ наиболее эффективного использования 21

9 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке 22

9.1 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из примененных подходов 22

9.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки 24

9.3 Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода 24

10 Описание процедуры согласования результатов оценки 36

10.1 Описание принципов согласования результатов оценки 36

10.2 Анализ достоинств и недостатков использованых подходов к оценке. выбор весов, присваеваемых результатам, полученным при примененииее различных подходов к оценке. Определение диапазонов стоимости, полученных при применении использованных подходов к оценке, и анализ существенности отличий промежуточных результатов оценки 36

10.3 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки 37

10.4 Ограничения и пределы применения полученного результата 37

10.5 Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки 37

11 Основные термины и определения, нормативно-правовая и методическая база 38

11.1 Основные термины и определения 38

11.2 Нормативно-правовая база 40

11.3 Методическая база 40

Приложение 1. Документы исполнителя и оценщика 41

Приложение 2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки 44

Приложение 3. Копии материалов, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки 45

П.3.1 Объекты-аналоги, используемые в сравнительном подходе 45

1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1

Объект оценки (описание объекта оценки или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию):	Однокомнатная квартира №102 общей площадью 40,4 кв.м, расположенная, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11
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):	03.06.2016 г.
Иные расчетные величины:	Расчет не требуется
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:	Отсутствует

Источник информации: договор на проведение оценки

Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

5. Оценщики исходят из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствует его состоянию в момент осмотра.

6. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения, оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра.

7. Данные, использованные оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.

8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщикам, вследствие легального использования результатов настоящего отчета об оценке, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны исполнителя или его оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

9. От исполнителя и оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Поскольку определяется рыночная стоимость объекта оценки, объектом оценки является недвижимое имущество, а оценщик является членом 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 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. Отсутствуют.

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

Сведения о заказчике оценки

Таблица 4.1

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

Источник информации: договор на проведение оценки

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

Таблица 4.2

Фамилия, имя и отчество оценщика	**Ковалкин 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 (исполнителе)

Таблица 4.3

Организационно - правовая форма, полное и сокращенное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРТ-М" (ООО «ЭКСПЕРТ-М»)
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	102 630 116 8970
Дата государственной регистрации (Дата присвоения ОГРН):	16.12.2002г.
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 № 1336-15 от 23.12.2015г., выданный АО «Страховая компания «Астро-Волга». Период страхования: с 27.12.2015 г. по 26.12.2016г.

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: № 08-15/16.
Дата составления отчета об оценке: 03.06.2016 г.
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): 03.06.2016 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 **о**бществ**ом** с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ-М», Дополнительное соглашение № 37 от 31 мая 2016г.

5.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Однокомнатная квартира №102 общей площадью 40,4 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11.[1]

5.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 5.1

Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», полученная подходом к оценке (промежуточные результаты оценки), рублей		
Сравнительным подходом	**Доходным подходом**	**Затратным подходом**
1 540 411,60	Не применялся	Не применялся

Источник информации: расчеты оценщика

5.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», составляет:
1 540 411 (Один миллион пятьсот сорок тысяч четыреста одиннадцать) рублей 60 копеек.

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.

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

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, относится 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

03 июня 2016 г.

6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Однокомнатная квартира №102 общей площадью 40,4 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11.

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: 03.06.2016г.

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 № 37 от 31 мая 2016 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.
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 №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

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 № 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

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 №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	Семиэтажный кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал стен дома	Кирпич
Наличие лифта	Есть
Вторичный объект	Однокомнатная квартира
Количество комнат	Одна
Общая площадь объекта, кв. м	40,4
Тип планировки квартиры	Элитная
Общее физическое состояние объекта[2]	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:

[2] Общее физическое состояние объекта принято согласно шкале оценки общего физического состояния таблица **6.4** настоящего отчета об оценке.

Таблица 6.4 Шкала оценки физического состояния помещения

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Обору дования
«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
Нормальное, хорошее	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные 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

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние отделки	Обору дования
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 жилое помещение – Однокомнатную квартиру №102 общей площадью 40,4 кв.м, расположенную 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	***Общая площадь объекта, кв. м***	40,4
	Общее физическое состояние объекта	Очень хорошее
Экономические характеристики объекта	***Фактическое (текущее) использование объекта***	Жилое помещение - однокомнатная квартира

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

6.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

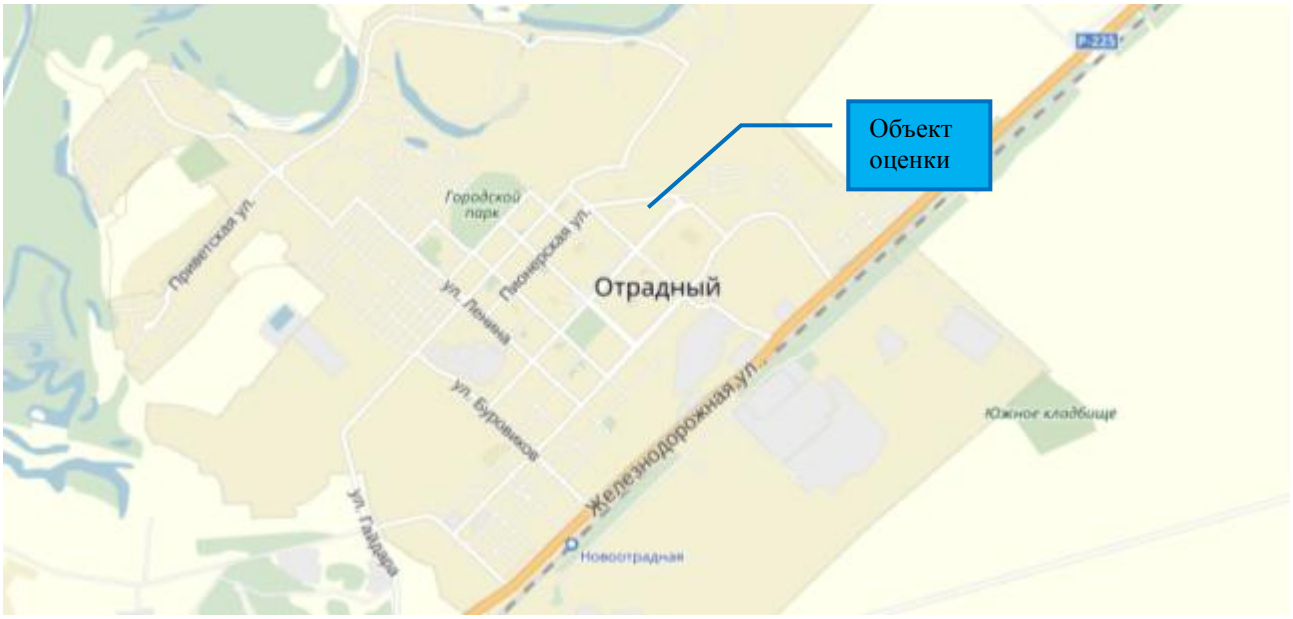


Рисунок 6.1 . Местоположение объекта оценки на карте г. Отрадного

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

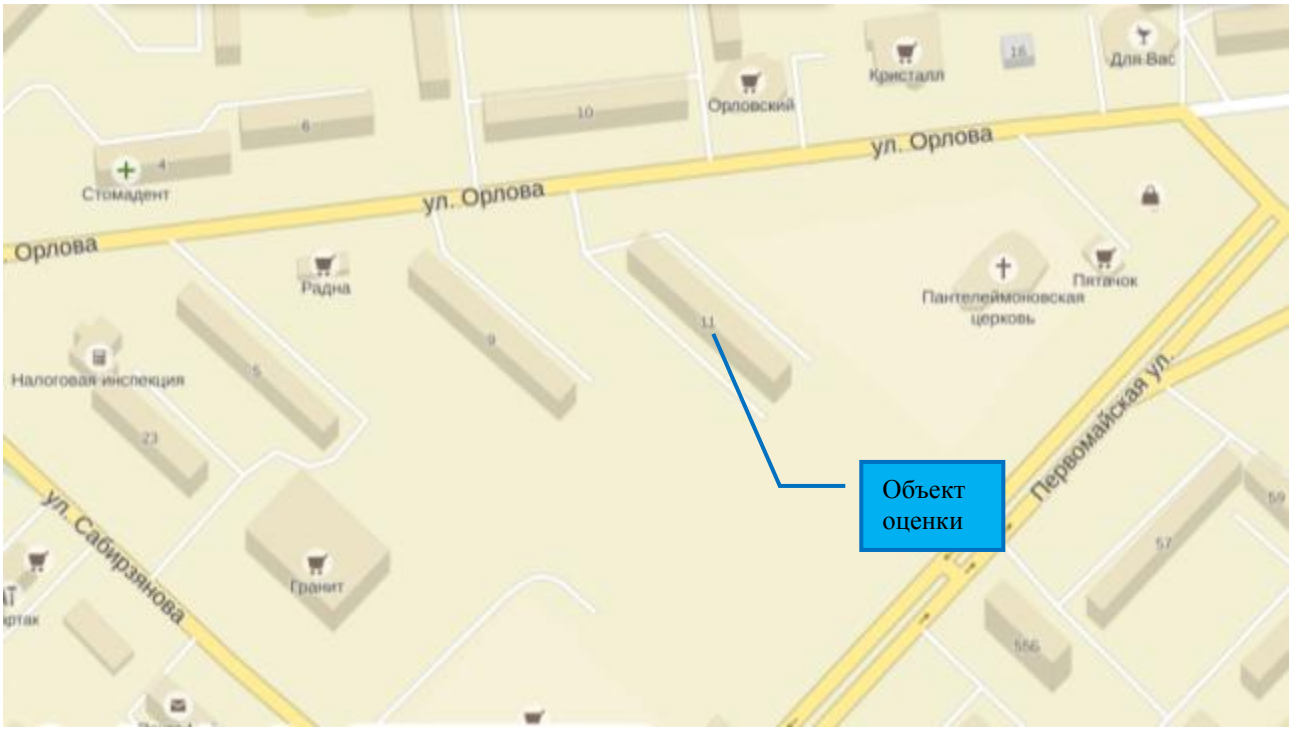


Рисунок 6.2 . Местоположение объекта оценки и его ближайшее окружение в квартале на карте г. Отрадного

Таблица 6.6 Характеристики местоположения объекта оценки

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

Выводы:

Положительные характеристики местоположения:

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

Территория расположения объекта оценки оснащена центральными городскими коммуникациями

Отрицательные характеристики местоположения:

Район удаленный от делового центра города.

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 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в первом квартале 2016 года

В I квартале 2016 года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды. Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесячного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение(с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования. По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, в феврале динамика с исключением сезонного фактора вновь показала положительное значение (1,0%) после спада в январе на 1,5 процента (ноябрь – 0,7%, декабрь – 0,1%).

Объем строительных работ в марте 2016 г. снизился на 1,4 % по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, за I квартал показатель сократился более существенно (-1,6 %, г/г).

После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года).

Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

Источник информации: Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации http://economy.gov.ru/

7.1.2 Итоги социально-экономическом развитии города Отрадного Самарской области за 1 полугодие 2015 года

Итоги социально-экономического развития городского округа Отрадный за первое полугодие 2015 года и оценка итогов развития за год были озвучены на заседании коллегии под председательством Главы города А.В. Бугакова 27 октября. С докладом по данному вопросу выступил заместитель Главы Администрации по экономике и финансам Н.И. Бышкин. Он отметил, что в 2015 году в экономике города сохраняется положительная динамика большинства основных социально-экономических показателей. Отрадный по итогам шести месяцев продолжает сохранять 4 место в рейтинге городских округов Самарской области по уровню экономического развития.

Н.И. Бышкин подчеркнул, что с 2015 года в экономике города произошли заметные структурные изменения. Объемы добывающих производств стали преобладать над объемами обрабатывающих производств, 56% к 41%. Это произошло по причине реорганизации и ликвидации ООО «Энергонефть Самара». И, тем не менее, в целом за год ожидается рост в производствах пищевых продуктов (в 1,5 раза), кокса и нефтепродуктов (на 17,7 %), а также текстильного и швейного производства (на 13,4%).

Город улучшил свою позицию по бюджетной обеспеченности за счет налоговых и неналоговых доходов на душу населения, поднявшись с четвертого на третье место, а также по уровню официально зарегистрированной безработицы. В 2014 году Отрадный занимал 7-9 место, сейчас шестое. На 1 октября уровень безработицы составил 1,2%, до конца года его значение не превысит 1,5%.

По уровню среднемесячной заработной плате (31 076 руб) Отрадный остается на третьем месте, по естественному приросту населения в расчете на 1000 населения (-4,3) – на пятом.

В 2015 году, сходя из сложившихся условий экономического развития городского округа Отрадный, средний размер заработной платы по городу может возрасти в действующих ценах на 4,8% к 2014 году или снизится на 9,2% в реальном выражении.

Ситуация с естественным приростом в городе неоднозначная и её динамика отстает от средне областных значений. Сложившаяся по итогам полугодия демографическая ситуация позволяет ожидать по итогам года замедление процессов естественной убыли населения и сохранение миграционного прироста.

По итогам 1 полугодия 2015 года объем инвестиций в основной капитал составил 851 млн.руб., что в 4 раза больше аналогичного периода 2014 года. За счет бюджетных средств было направлено - 29,1 млн.руб.

Однако по итогам года ожидается уменьшение инвестиций в основной капитал относительно 2014 года на 20,8% в связи с негативными внешними и внутренними факторами. Это и ограничение доступа к внешнему финансированию, рост стоимости банковских кредитов, удорожание импортируемых инвестиционных товаров, вызвавшие неопределенность и экономическую неуверенность инвесторов. Поэтому общий объем инвестиций в основной капитал составит 1 686,7 млн.руб.

Основным источником инвестиций, по-прежнему, являются собственные средства предприятий. По оценке 2015 года их доля в общем объеме инвестиций составит 90,8%. Наибольшую долю занимают инвестиции АО «Отрадненский ГПЗ» (60,0%) и ЗАО «Таркетт» (22,5%).

За счет бюджетных средств в 2015 году инвестиции в основной капитал оцениваются в размере 154,4 млн.руб. На эти средства завершены работы по благоустройству и введен в эксплуатацию детский сад в юго-восточной части города, начаты работы по техническому перевооружению НФС, выполнена реконструкция спортивного ядра на стадионе «Нефтяник», построен тротуар и уличное освещение на участке от Ледового катка до детского

сада в юго-восточной части города, выполнен капитальный ремонт 3-х участков теплотрассы по ул. Гайдара, протяженностью 687 м.

В 2015 году работа администрации городского округа направлена на улучшение инвестиционного климата города, разработку и внедрение Инвестиционного Стандарта.

Что касается розничной торговли, то ее оборот в целом за текущий год может достичь 4 674 млн. руб.

В целом итоги социально-экономического развития городского округа на 2015 год оцениваются положительно. Однако, сложившаяся геополитическая обстановка, запрет на ввоз на территорию страны определенных товаров, увеличение цен на потребительские товары, нестабильный курс рубля определяют снижение спроса на продукцию промышленного производства могут привести к корректировке основных показателей прогноза социально-экономического развития к концу года. Как заметил Н.И. Бышкин: «Ситуация меняется достаточно быстро. Значительно замедляет рост экономики ограниченный доступ к кредитным ресурсам, увеличение процентных ставок и сокращение сроков кредитования. В первую очередь это влияет на инвестиционные проекты. В любой кризис инвестиции страдают первыми».

При написании раздела использовались следующие источники:

- http://www.otradny.org/sitenews/podvedenyi-itogi-soczialno-ekonomicheskogo-razvitiya-otradnogo-za-i-polugodie-2015-goda.html

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Назначение/ использование: объект оценки представляет собой жилое помещение – однокомнатную квартиру.

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/investiczionnyij-pasporta-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 (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), опубликованные в мае 2016 года на сайте «Недвижимость Avito.ru» (http://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry).

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 7.1

Тип (условное наименование)	Описание	
	критерий	значение
"средней этажности"	Этажность, мин./макс.	4, 5, 9
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	в 9-этажных есть
	Наличие мусоропровода	в 9-этажных есть
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	от 6,0
	Расположение комнат	смежные, раздельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-
"малоэтажные"	Этажность, мин./макс.	1-3
	Материал наружных стен	кирпич, панели, блоки
	Наличие лифта	нет
	Наличие мусоропровода	нет
	Высота потолков, м	2,6
	Площадь кухни, мин./макс., кв.м	до 6,5
	Расположение комнат	смежные, раздельные
	Отделка	стандартная
	Территория, инфраструктура, сервис	-

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-nedvijimosti.-Mai-2014.html

Таблица 7.2 Динамика средней стоимости продажи кв. метра квартир в Самарской области, Отрадный без учета скидки на торг, май 2016г.

	Средняя площадь	Средняя стоимость квартир		Средняя стоимость м²	
однокомнатные квартиры	28.00 м²	1 050.00 т.р.	- 25%	37.50 т.р.	+ 11.43%
двухкомнатные квартиры	48.25 м²	812.50 т.р.	0%	16.89 т.р.	0%
трехкомнатные квартиры	61.40 м²	1 720.00 т.р.	0%	28.01 т.р.	0%
Все объекты	63.00 м²	2 550.00 т.р.	+ 213.85%	40.48 т.р.	+ 139.67%

Источник информации: http://otradnyj.mirkvartir.ru/prodazha-kvartir/

В результате телефонных переговоров с продавцами квартир в г. Отрадном установлено, что скидки на торг доходят до 10%.

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

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

В рамках ценобразующего 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 ценобразующего 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 – квартира. 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 квартиры в качестве жилого помещения. Поскольку эта квартира расположена в жилом доме, а помещения, окружающие ее в доме, являются жилыми, то единственным законодательно разрешенным вариантом использования Объекта оценки является использование квартиры в качестве жилого помещения.

Следовательно, наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование квартиры в качестве жилого помещения.

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, ценнобразование 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.	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 встроенным помещением. Оценщик не располагает технической документацией по первичному объекту – зданию, а также по земельному участку, относимому к зданию.

Источник информации: аналитические исследования оценщиков

9.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В рамках сравнительного подхода к оценке применялся метод сравнения продаж. Метод 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 двумя методами: методом корреляционно-регрессионного анализа, методом анализа иерархий (МАИ).

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 оценки 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 выявляются 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 $y = f(x_1, x_2, \ldots, x_n, a_1, a_2, \ldots, a_m)$, где

y – результирующая переменная,

$x_1, x_2, \ldots, x_n$ – факторные переменные,

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

Осуществляется проверка качества полученной модели. Показателями качества являются: выполнение T и F критериев, коэффициент детерминации (r^2), стандартное отклонение ошибки (σ), коэффициент вариации (ν), средняя ошибка аппроксимации (δ). С помощью T 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 строиться 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 их 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.

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

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**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**
Источник информации		https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_45_et._5111752290	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_45_et._7820772280	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_31.3_m_45_et._7841380083	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_15_et._7600752285
Контакты		8-927-710-58-32, Людмила Павловна	8-927-203-67-15, Екатерина	8-919-803-84-94, Елена	8-960-819-47-24, Вера
Адрес объекта	г.Отрадный, ул. Орлова, д. 11	г.Отрадный, ул. Пионерская, 32	г.Отрадный, ул. Чернышевского, 9	г.Отрадный, ул. Сабирзянова, 18	г.Отрадный, ул. Первомайская, 41
Общая площадь	34	30	43	31,3	35
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 физиче-	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
ское состояние здания					
Внутриквартальное расположение	1-я линия	внутриквартальное расположение	1-я линия	внутриквартальное расположение	1-я линия
Внутренняя отделка помещений	очень хорошая	хорошее	удовлетворительное	очень хорошая	хорошее
Этаж	средний	средний	средний	средний	первый
Стоимость предложения, руб.	0	1 250 000	1 400 000	1 350 000	1 400 000
Скидка на торг, %	0	0,1	0,1	0,1	0,1
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб.	0	1 125 000	1 260 000	1 215 000	1 260 000
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2		37 500	29 302	38 818	36 000

Параметры	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Источник информации	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_31.8_m_25_et._7875572 92	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_35_et._782819909	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_25_et._782149834
Контакты	8-987-967-31-04, Александр	8-937-177-80-83, Людмила	8-927-765-95-54, Татьяна
Адрес объекта	г.Отрадный, ул. Первомайская, 49	г.Отрадный, ул. Орлова, 24	г.Отрадный, ул. Сабирзянова, 11
Общая площадь	31,8	35	30
Наименование объекта	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная 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	кирпич	панель	панель
Общее физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее
Внутриквартальное расположение	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Внутренняя отделка помещений	очень хорошая	удовлетворительное	очень хорошая
Этаж	средний	средний	средний
Стоимость предложения, руб.	1 400 000	1 300 000	1 300 000

Параметры	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Скидка на торг, %	0,1	0,1	0,1
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб.	1 260 000	1 170 000	1 170 000
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2	39 623	33 429	39 000

Качественным значениям параметров были сопоставлены числовые значения:

Материал стен	
кирпич	2
панель	1

Внутриквартальное расположение	
1-я линия	2
внутриквартальное расположение	1

Внутренняя отделка помещений	
очень хорошая	3
удовлетворительное	1
хорошее	2

Этаж	
первый	1
средний	2

Отбор параметров, участвующих в расчетах

Вычислим коэффициенты корреляции факторных переменных с результирующей переменной:

Параметр	Коэффициент корреляции с результирующей переменной
Общая площадь	-0,93
Материал стен	0,4
Внутриквартальное расположение	-0,35
Внутренняя отделка помещений	0,92
Этаж	0,03

Коэффициенты корреляции следующих переменных с результирующей переменной больше0,50:

"Общая площадь",

"Внутренняя отделка помещений".

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",

"Этаж".

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

Вычислим критическое значение:

$$\sqrt{\frac{1}{1+\frac{n-2}{t^2_{\alpha,n-2}}}}=0{,}75,$$

где n – количество аналогов,

$t^2_{\alpha,n-2}$ - 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",

"Этаж" -

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 (“Хи квадрат”).

χ^2 расчетное - 3,74;

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**
Общая площадь	6,48
Внутренняя отделка помещений	6,48

F критическое при уровне значимости 0,05 - 230,16.

Для параметров:

"Общая площадь",

"Внутренняя отделка помещений" -

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

Выполним T тест.

T расчетные:

	Общая площадь	**Внутренняя отделка помещений**
Общая площадь	-	2,54
Внутренняя отделка помещений	2,54	-

T критическое при уровне значимости 0,05 - 2,57.

Для пары параметров: "Внутренняя отделка помещений"-"Общая площадь" 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:

"Общая площадь",

"Внутренняя отделка помещений",

"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, … ,a_k, b для аддитивной модели $y = b + a_1 x_1 + a_2 x_2 + \ldots + a_k x_k$ и проанализируем качество полученной модели:

Линейная функция: y = 47200,27 + -455,58*x1 + 2055,53*x2					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	97,97	Стандартное отклонение ошибки	651,00	F расчетное	96,45
Скорректированный коэффициент детерминации, %	96,95	Коэффициент вариации, %	1,80	F критическое	6,94
	-	Средняя ошибка аппроксимации, %	1,16	Уравнение статистически значимо	

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

x1 - Общая площадь,

x2 - Внутренняя отделка помещений.

Расчитаем значимость коэффициентов для этого уравнения.

Параметр	**T расчетное**
Общая площадь	5,2
Внутренняя отделка помещений	4,59

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

Все коэффициенты статистически значимы.

Это уравнение будет использоваться для расчета результирующей переменной объектов оценки.

Величина результирующей переменной, рассчитанная методом регрессионного анализа:

	Общая площадь	**Внутренняя отделка помещений**	**Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2**
Объект оценки 1	34	очень хорошая	37 877

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**
0,9	**Общая площадь**	1	9
0,1	**Внутренняя отделка помещений**	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								
Общая площадь								
Аналоги	**Объект оценки**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**	**Аналог 5**	**Аналог 6**	**Аналог 7**
Объект оценки	1	4,56	9	3,4	1,89	2,96	1,89	4,56
Аналог 1	0,22	1	5,44	0,46	0,27	0,38	0,27	1
Аналог 2	0,11	0,18	1	0,15	0,12	0,14	0,12	0,18
Аналог 3	0,29	2,16	6,6	1	0,4	0,69	0,4	2,16
Аналог 4	0,53	3,67	8,11	2,51	1	2,07	1	3,67
Аналог 5	0,34	2,6	7,04	1,44	0,48	1	0,48	2,6

Аналог 6	0,53	3,67	8,11	2,51	1	2,07	1	3,67
Аналог 7	0,22	1	5,44	0,46	0,27	0,38	0,27	1

Внутренняя отделка помещений							
Аналоги	**Объект оценки**	**Аналог 1**	**Аналог 2**	**Аналог 3**	**Аналог 4**	**Аналог 5**	**Аналог 6**	**Аналог 7**
Объект оценки	1	5	9	1	5	1	9	1
Аналог 1	0,2	1	5	0,2	1	0,2	5	0,2
Аналог 2	0,11	0,2	1	0,11	0,2	0,11	1	0,11
Аналог 3	1	5	9	1	5	1	9	1
Аналог 4	0,2	1	5	0,2	1	0,2	5	0,2
Аналог 5	1	5	9	1	5	1	9	1
Аналог 6	0,11	0,2	1	0,11	0,2	0,11	1	0,11
Аналог 7	1	5	9	1	5	1	9	1

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

Объект оценки			
Аналоги	**Итоговый вес**	**Общая площадь**	**Внутренняя отделка помещений**
Объект оценки	0,27	0,28	0,21
Аналог 1	0,06	0,06	0,06
Аналог 2	0,02	0,02	0,02
Аналог 3	0,11	0,09	0,21
Аналог 4	0,18	0,19	0,06
Аналог 5	0,13	0,12	0,21
Аналог 6	0,17	0,19	0,02
Аналог 7	0,07	0,06	0,21

Величина результирующей переменно объектов оценки, рассчитанная методом анализа иерархий:

	Общая площадь	**Внутренняя отделка помещений**	**Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2**
Объект оценки	34	очень хорошая	36 672

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 (СОО) каждого метода. При этом выполняются условия:

1. Чем больше СОО, 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_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

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

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

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	Вес
МАИ	2 301	0,22
Регрессионный анализ	651	0,78
Средневзвешенное значение	792	

Таким образом, итоговая величина результирующей переменной равна:

	Общая площадь	Внутренняя отделка помещений	МАИ	Регрессионный анализ	Средневзвешенное значение
Объект оценки	34	очень хорошая	36 672	37 877	37 611

Рассчитаем коэффициент различия стоимостей квартир (мультипликатор) улучшенной и элитной планировок.

Таблица 9.2

Район	Адрес	Комнат	Площадь	Этаж	Тип квакритры	Цена, руб.	Телефон контакта	Скидка на торг	Стоимость с учетом скидки на торг, руб.	Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	Мультипликатор
Окт	Гастелло ул	1	48	средний	элитка	3 550 000	89171670505	10%	3 658 000	76 208	64 849	1,01377
Окт	Ново-Садовая ул	1	46	средний	элитка	3 230 000	89171036530	10%	2 907 000	63 196		
Окт	Лейтенанта Шмидта ул	1	46	средний	элитка	3 230 000	89171036530	10%	2 907 000	63 196		
Окт	Лейтенанта Шмидта ул	1	47	средний	элитка	3 100 000	89171036530	10%	2 790 000	59 362		
Окт	Ново-Садовая ул	1	53	средний	элитка	3 290 000	89272001121	10%	2 961 000	55 868		
Окт	Солнечная ул	1	45	средний	элитка	3 380 000	89871630505	10%	3 042 000	67 600		
Окт	7-я просека	1	38	средний	элитка	2 900 000	89871630505	10%	2 610 000	68 684		
Окт	5-я просека	1	40	средний	элитка	2 400 000	8469951509	10%	2 160 000	54 000		
Окт	5-я просека	1	47	средний	элитка	3 570 000	89871630505	10%	3 213 000	68 362		
Окт	Мичурина ул	1	45	средний	элитка	2 900 000	89171670505	10%	2 610 000	58 000		
Окт	Солнечная ул	1	53	средний	элитка	4 100 000	89871630505	10%	3 690 000	69 623		
Окт	5-я просека	1	53	средний	элитка	3 750 000	89871630505	10%	3 375 000	63 679		
Окт	Мичурина ул	1	53	средний	элитка	4 250 000	89171670505	10%	3 825 000	72 170		
Окт	Советской Армии ул	1	54	средний	элитка	4 280 000	89178180505	10%	3 852 000	71 333		
Окт	Советской Армии ул	1	52	средний	элитка	3 330 000	2025802	10%	2 997 000	57 635		

Окт	Мичурина ул	1	49	средний	элит-ка	3 500 000	79171027131	10%	3 150 000	64 286		
Окт	Межевая ул	1	39	средний	элит-ка	3 000 000	8462314300	10%	2 700 000	69 231		
Рай-он	Адрес	Ко мн ат	Пло щадь	Этаж	Тип квак-рит-ры	Цена, руб.	Телефон контакта	Скидка на торг	Стоимость с учетом скидки на торг, руб.	Стоимость с учетом скидки на торг, руб./кв.м.	Среднее значение, руб./кв.м.	
Окт	5-я просека	1	45	средний	улуч шен-ной пла-ни-ровки	2 350 000	89171605020	10%	2 115 000	47 000		
Окт	Мичурина ул	1	52	средний	улуч шен-ной пла-ни-ровки	3 200 000	89171605020	10%	3 370 000	64 808		
Окт	Ново-Садовая ул	1	42	средний	улуч шен-ной пла-ни-ровки	3 400 000	89171605020	10%	3 060 000	72 857		
Окт	Ново-Садовая ул	1	50	средний	улуч шен-ной пла-ни-ровки	3 700 000	89171605020	10%	3 560 000	71 200		
Окт	Гастелло ул	1	50	средний	улуч шен-ной пла-ни-ровки	3 000 000	89171136130	10%	2 700 000	54 000		
Окт	Шмидта пер	1	39	средний	улуч шен-ной пла-ни-ровки	2 230 000	89171136130	10%	2 007 000	51 462	63 968	
Окт	Мичурина ул	1	52	средний	улуч шен-ной пла-ни-ровки	3 650 000	89171136130	10%	3 285 000	63 173		
Окт	Мичурина ул	1	52	средний	улуч шен-ной пла-ни-ровки	3 500 000	89171136130	10%	3 150 000	60 577		
Окт	Врубеля ул	1	45	средний	улуч шен-ной пла-ни-ровки	2 850 000	89171013101	10%	2 565 000	57 000		
Окт	Мичурина ул	1	46	средний	улуч шен-ной пла-ни-ровки	3 150 000	89171136130	10%	2 835 000	61 630		
Окт	Санфировой ул	1	58	средний	улуч шен-ной пла-ни-ровки	3 340 000	89871630505	10%	3 006 000	51 828		

Окт	Солнечная ул	1	51	средний	улучшенной планировки	3 600 000	89871630505	10%	3 240 000	63 529		
Окт	Революционная ул	1	47	средний	улучшенной планировки	3 550 000	89276977855	10%	3 195 000	67 979		
Окт	Центральная ул	1	50	средний	улучшенной планировки	3 550 000	88462672700	10%	3 195 000	63 900		
Окт	Ново-Садовая ул	1	32	средний	улучшенной планировки	2 900 000	89171670505	10%	2 610 000	81 563		
Окт	Ленина пр-кт	1	33	средний	улучшенной планировки	2 750 000	79050174222	10%	2 475 000	75 000		
Окт	Ленина пр-кт	1	33	средний	улучшенной планировки	2 850 000	88462002525	10%	2 565 000	77 727		
Окт	Гастелло ул	1	48	средний	улучшенной планировки	3 600 000	89871630505	10%	2 610 000	54 375		
Окт	Ново-Садовая ул	1	46	средний	улучшенной планировки	3 900 000	89277297494	10%	3 486 000	75 783		

Источник информации: расчеты оценщика

Рассчитаем стоимость одного квадратного метра для элитной плпнировки:

37 611 х 1,01377 = 38 129 руб./кв.м

Перемножив рассчитанную стоимость одного квадратного метра на площадь объекта оценки получим:

38 129 х 40,4 = 1 540 411,60 рублей

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

1 540 411 (Один миллион пятьсот сорок тысяч четыреста одиннадцать) рублей 60 копеек.

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:

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

где

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установить причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого полхода (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.

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

Наименование объекта оценки	Величина рыночной стоимости, определенная подходом (промежуточные результаты оценки), рублей:			Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.
	Сравнительным подходом	Доходным подходом	Затратным подходом	
Однокомнатная квартира №102 общей площадью 40,4 кв.м, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	1 540 411,60	Не применялся	Не применялся	**1 540 411,60**
Вес подхода	1	0	0	

Источник информации: расчеты оценщиков

Рыночная стоимость объекта оценки с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», составляет:
1 540 411 (Один миллион пятьсот сорок тысяч четыреста одиннадцать) рублей 60 копеек.

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%.

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 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», AKADEMA, 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 /1336-15 от 23.12.2015г. (далее - *Договор*)

ПОЛИС серия 12708 № 1336-15 от 23 декабря 2015 г.
обязательного страхования ответственности оценочной организации
(юридического лица, участвующего в оценочной деятельности)

Вид полиса: ☑ Первичный / ☐ Дубликат (выдан __.__.20__ г.) / ☐ Взамен полиса №

СТРАХОВЩИК: АО "Страховая компания "Астро-Волга" ИНН/КПП 6315232133/631501001, ОКПО 36877760, ОКВЭД 66, 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 **Урегулирование убытков:** тел. (846) 337-57-62	**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. (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 23.12.2015г. 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.	Тариф,%	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	☑ агрегатная (уменьшаемая на сумму страховой выплаты, п.5.1.3 Правил): ☑ с обязательным восстановлением после страховой выплаты (п.3.5 Договора) / ☐ ~~с возможностью восстановления после страховой выплаты~~ / ☐ ~~неагрегатная (в одинаковом размере на каждый страховой случай, п.5.1.5 Правил)~~

7. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

гражданская ответственность Страхователя	☑ не установлены / ☐ установлены (описать, указать размер): _____

8. ФРАНШИЗЫ

гражданская ответственность Страхователя	☑ не установлены / ☐ установлены (описать, указать размер): _____

1

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. 27.12.2015 г. по 24.00 час. 26.12.2016 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 23.12.2015 г.:
гражданская ответственность: ☑ п/п / ☐ квит. / ☐ док. № 111, 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		~~внесуд (суд.) расходы~~	3. гражданская ответственность		~~внесуд (суд.) расходы~~	4. гражданская ответственность		~~внесуд (суд.) расходы~~
	ГО за ПВ	ГО за НД		ГО за ПВ	ГО за НД		ГО за ПВ	ГО за НД	
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.	10.04.2016г.			10.07.2016г.			10.10.2016г.		

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.Красноцеков)
(подпись) Ф.И.О.
должность: Генеральный директор АО «СК «Астро-Волга»
М.П.

Страхователь _____ (Ю.П.Ковалкин)
(подпись) 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.

2

Копии документов Ю. П. Ковалкина

ИНГОССТРАХ
Ingosstrakh

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/15 / 0321R/776/00001/5 - 001533 от «31» июля 2015 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахователи 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 №065716 выдан УВД Советского р-на г. Самары (код подразделения - 632-002) 26.03.2003

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «ИНГОССТРАХ»** (далее – Сострахощик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, 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 – Сострахощик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, 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 Сострахощиком 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 Сострахощика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) 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 Страхователю 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 Сострахощиками 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 надлежаще исполнившим свою обязанность 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 Сострахощика 1: _____
(Начальник Отдела специальных финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенностей №0394327-3/15 от 24.06.2015 г. и №5353/15 от 31.07.2015г. от ОАО «АльфаСтрахование»)

№ 32

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

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению
№37 от "31" мая 2016г
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 № 296510	04.02.2011	Квартира №45, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	39,7
4	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 296521	03.02.2011	Квартира №51, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	69,7
5	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
6	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
7	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 296524	03.02.2011	Квартира №54, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	70,2
8	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
9	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
10	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
11	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
12	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
13	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 296543	02.02.2011	Квартира №83 расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	59,7
14	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
15	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
16	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
17	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
18	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 296509	04.02.2011	Квартира №75, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	39,9
19	Свидетельство о государственной регистрации права Серия 63-АЕ № 406044	17.01.2011	Квартира №18, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11	40,1

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

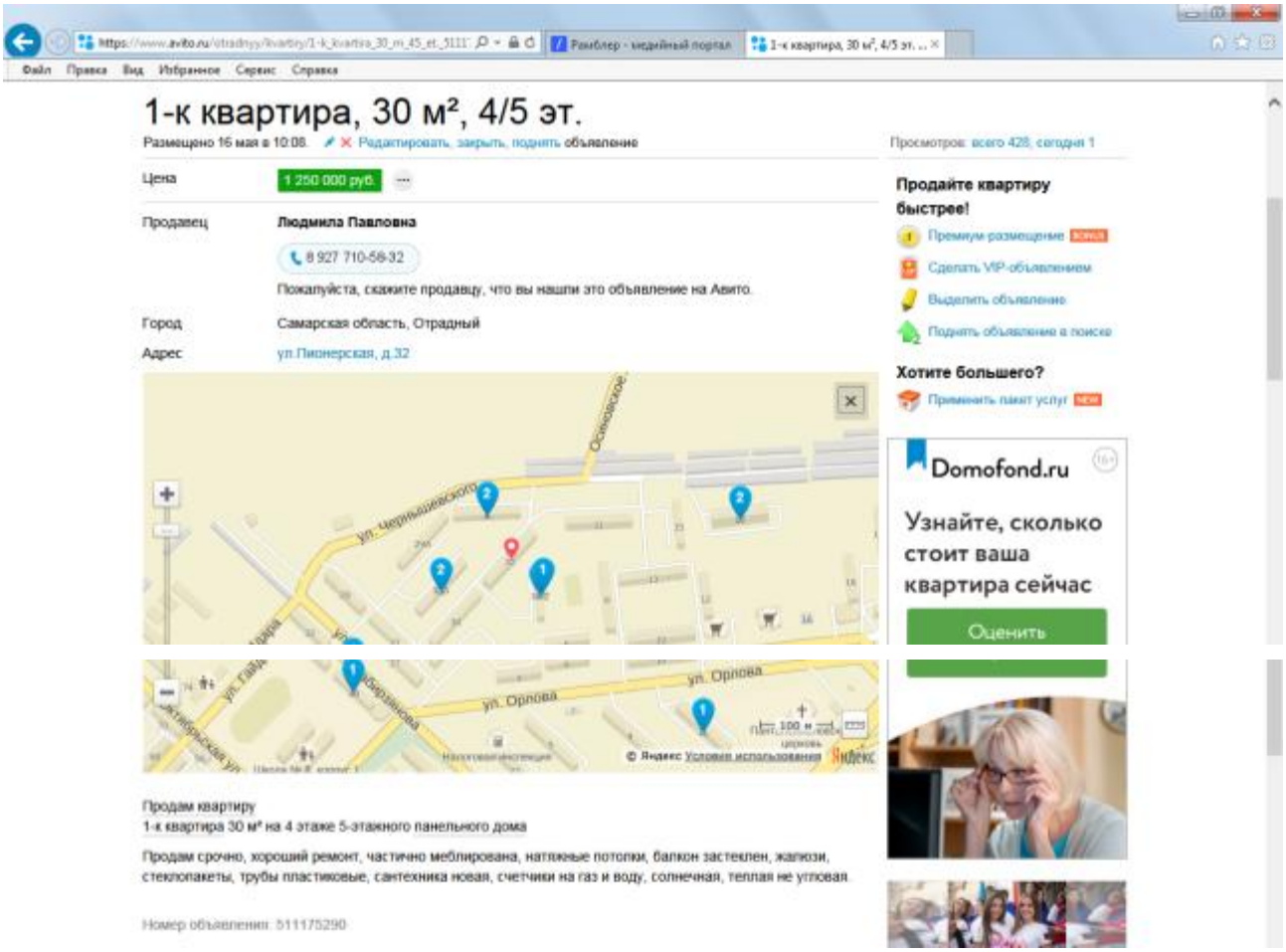
Управляющая компания "Альфа-Капитал"

/Антипов Н.Н.

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

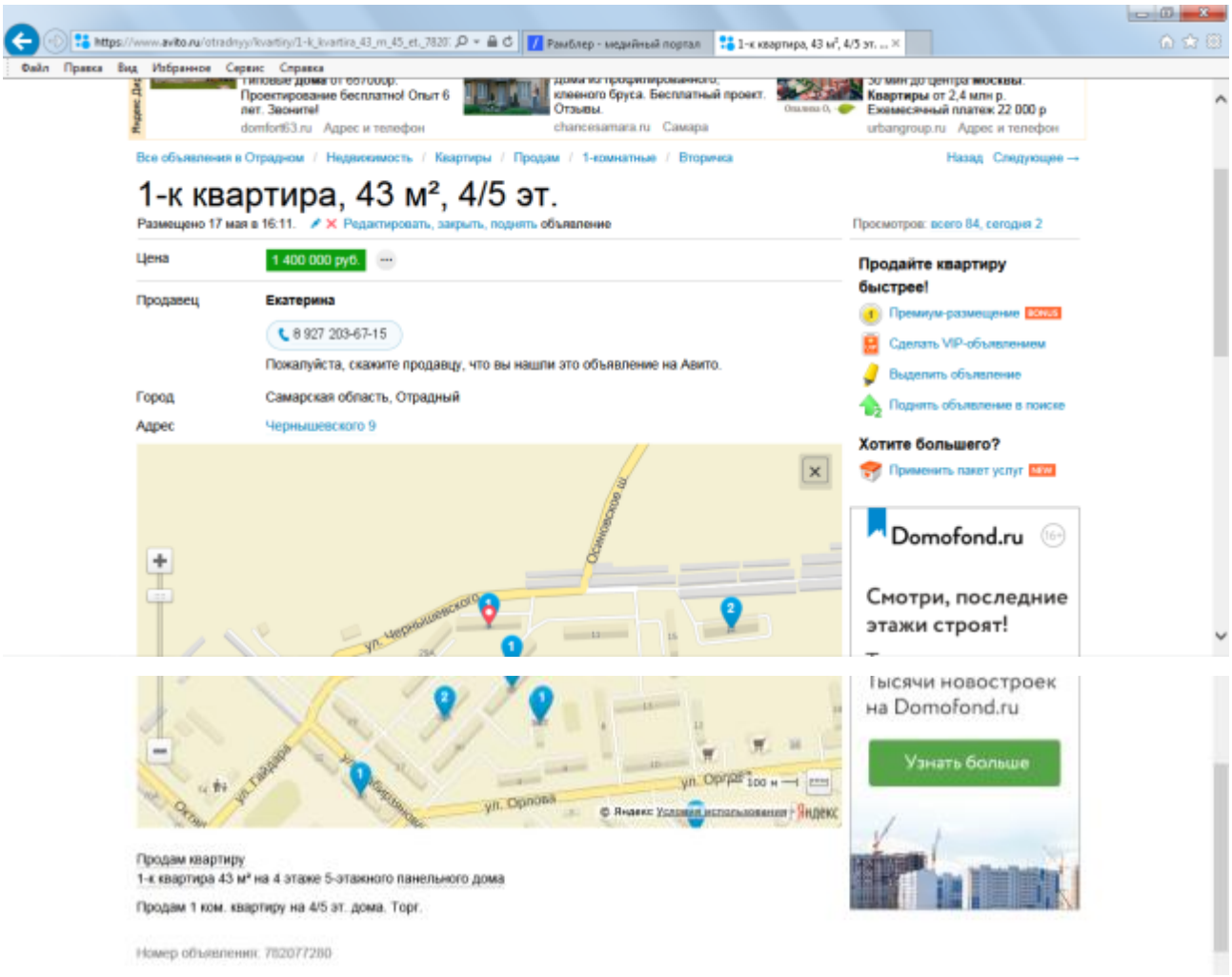
П.3.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

Аналог 1



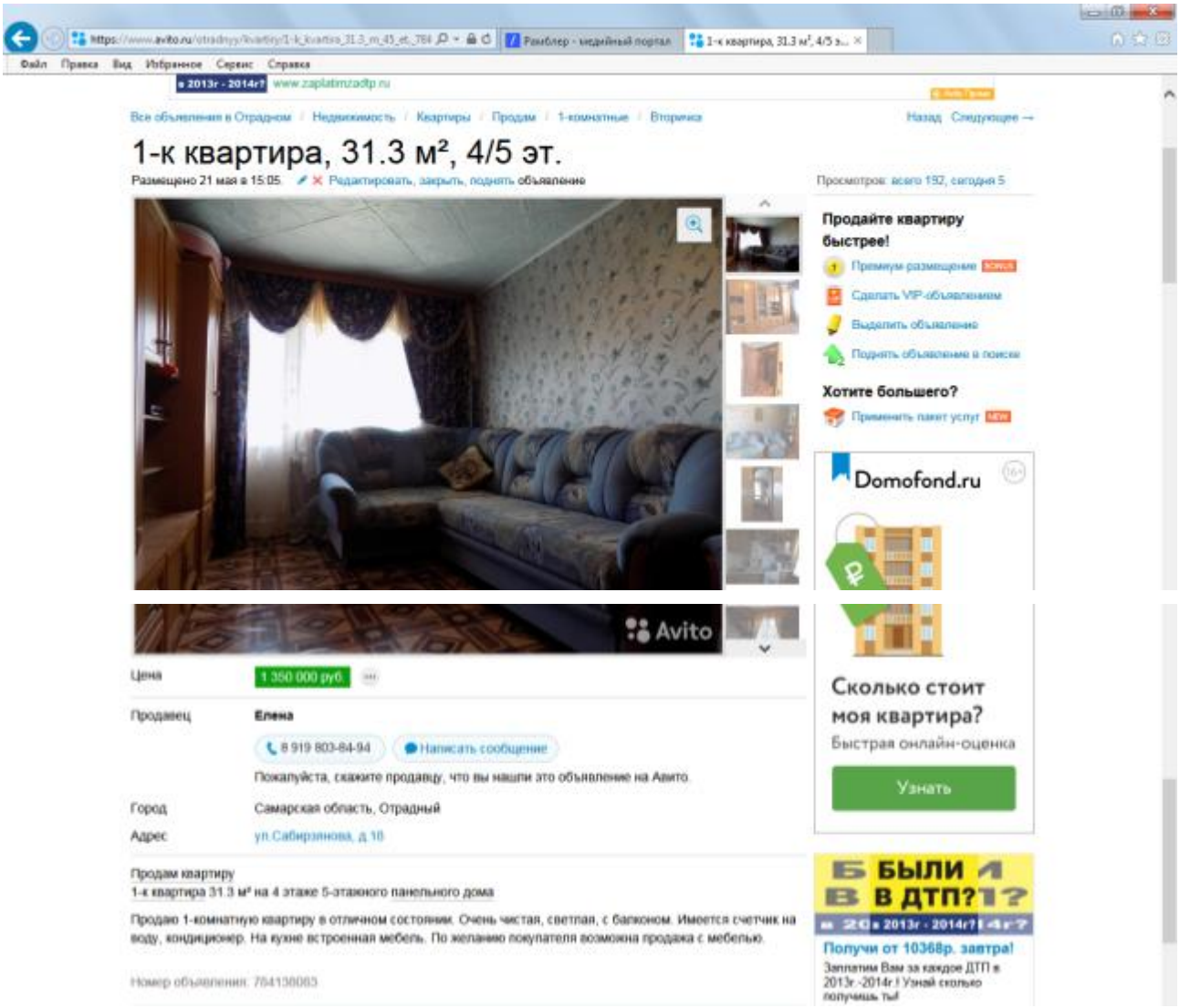
https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_45_et._511175290

Аналог 2



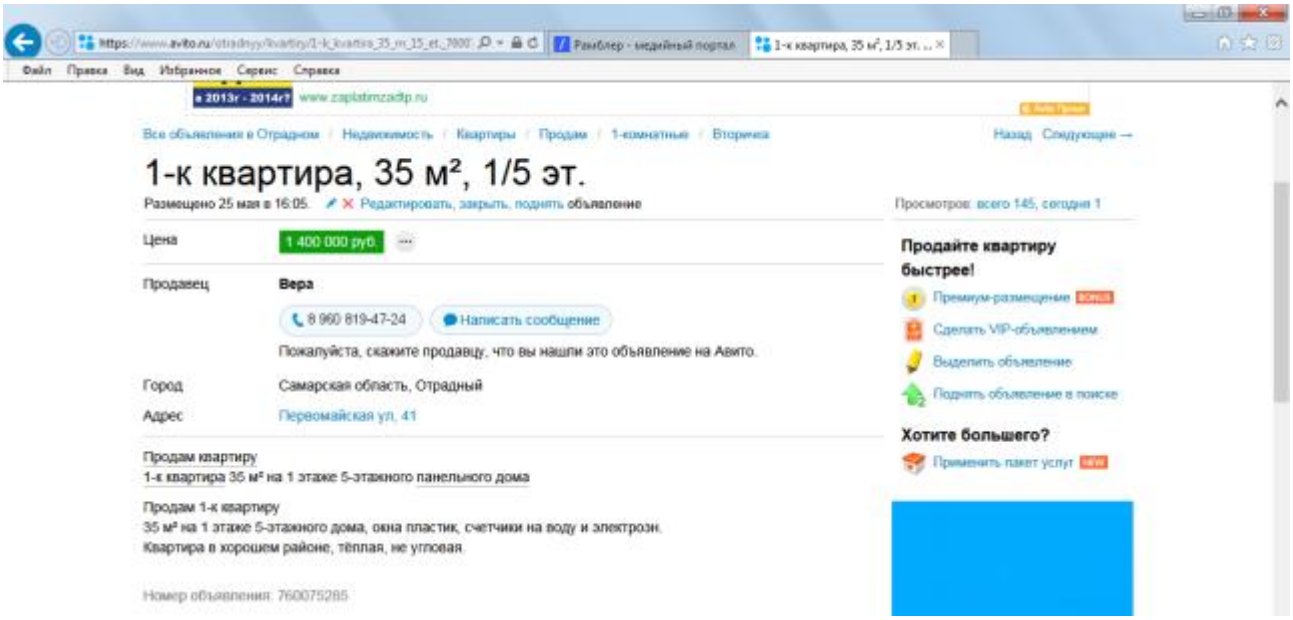
https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_43_m_45_et._782077280

Аналог 3



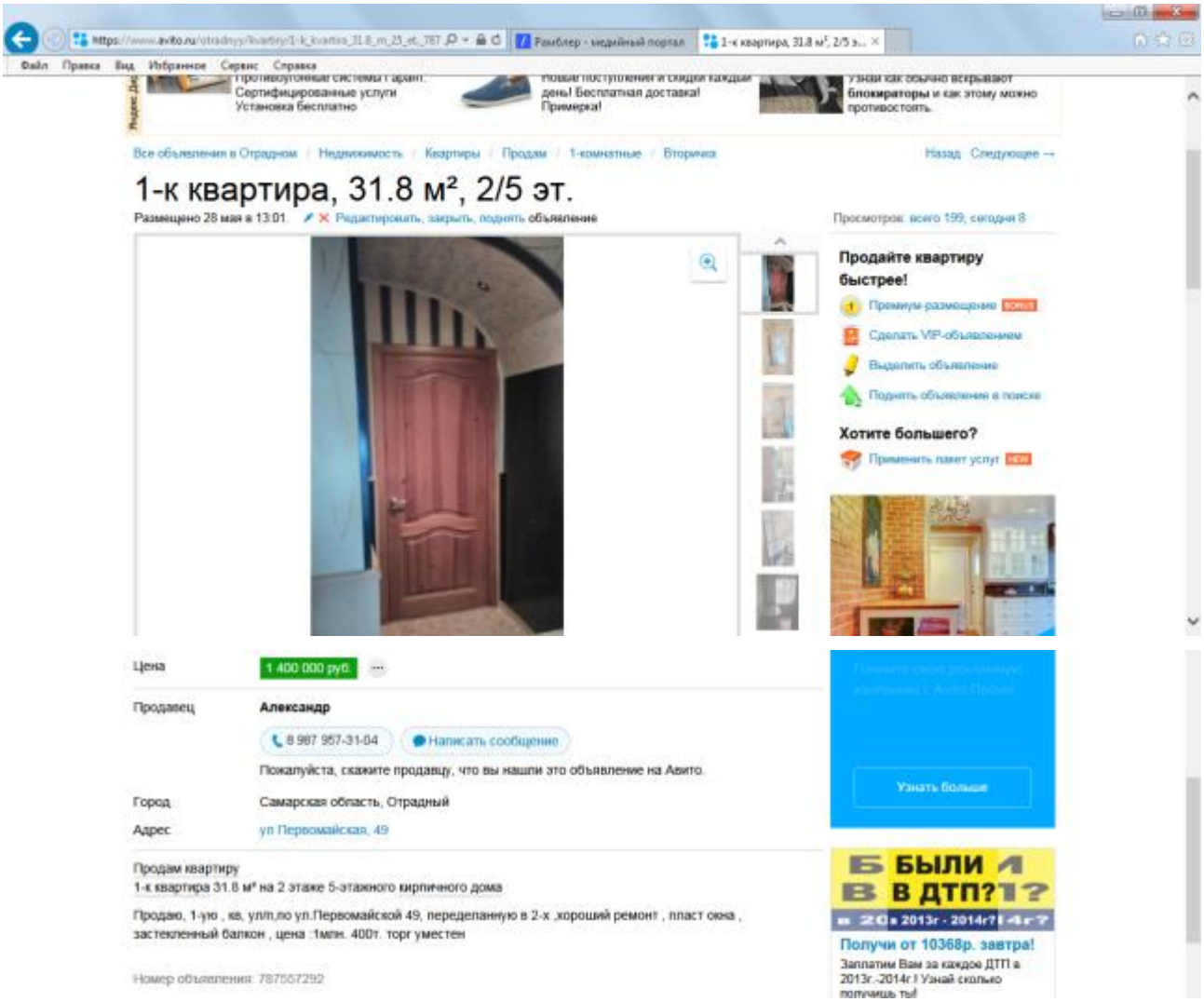
https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_31.3_m_45_et._784138083

Аналог 4



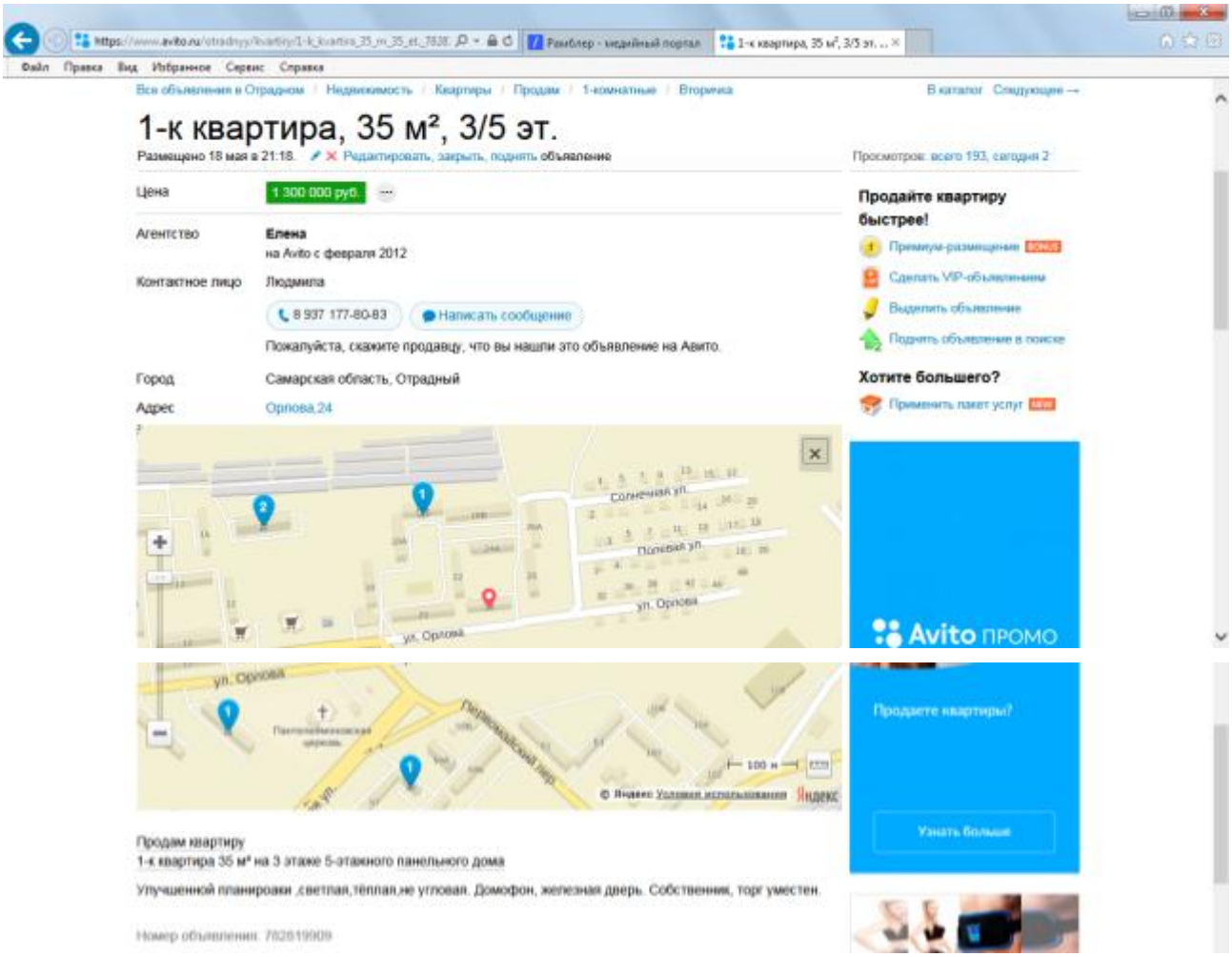
https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_15_et_760075285

Аналог 5



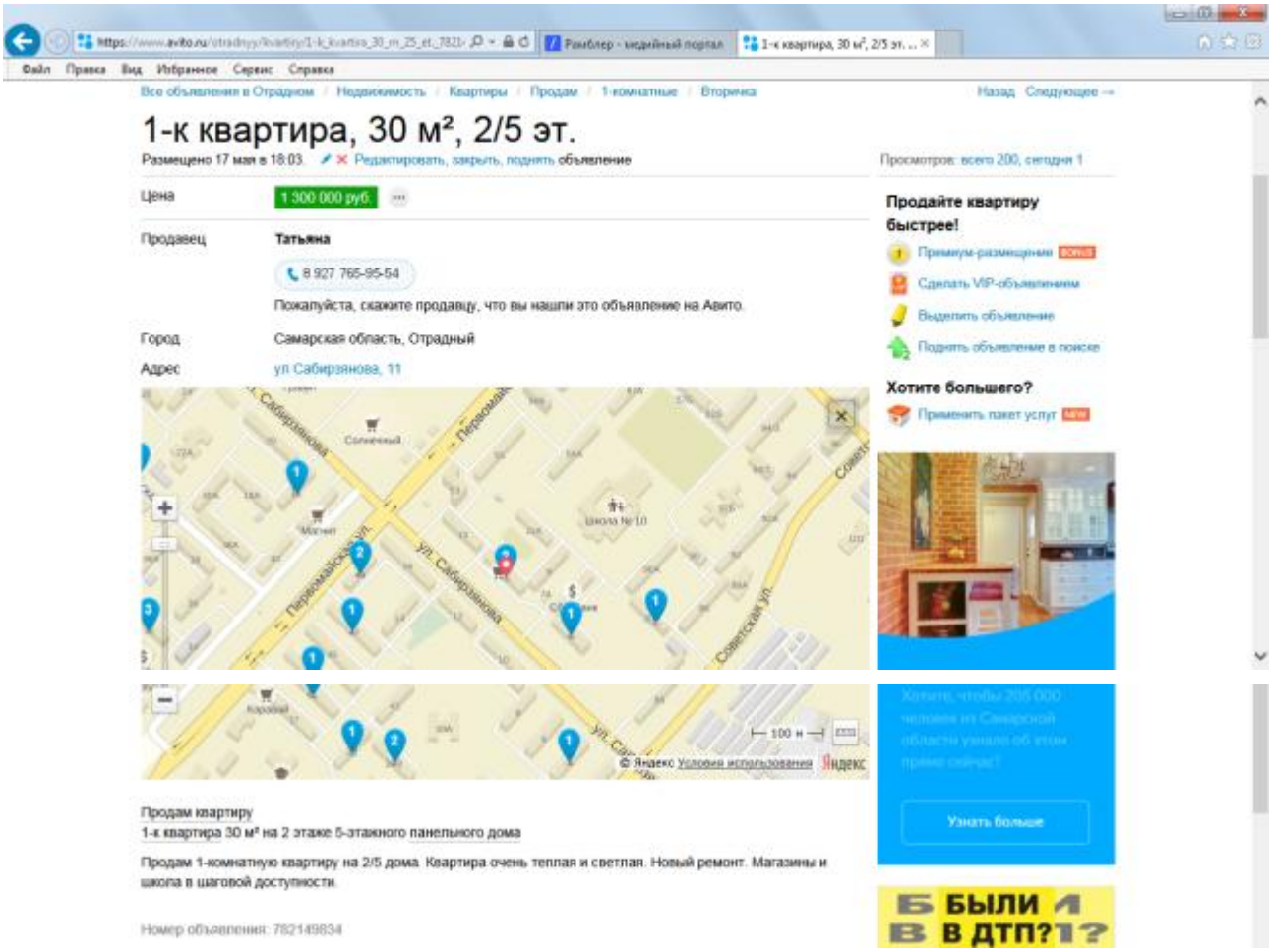
https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_31.8_m_25_et._787557292

Аналог 6

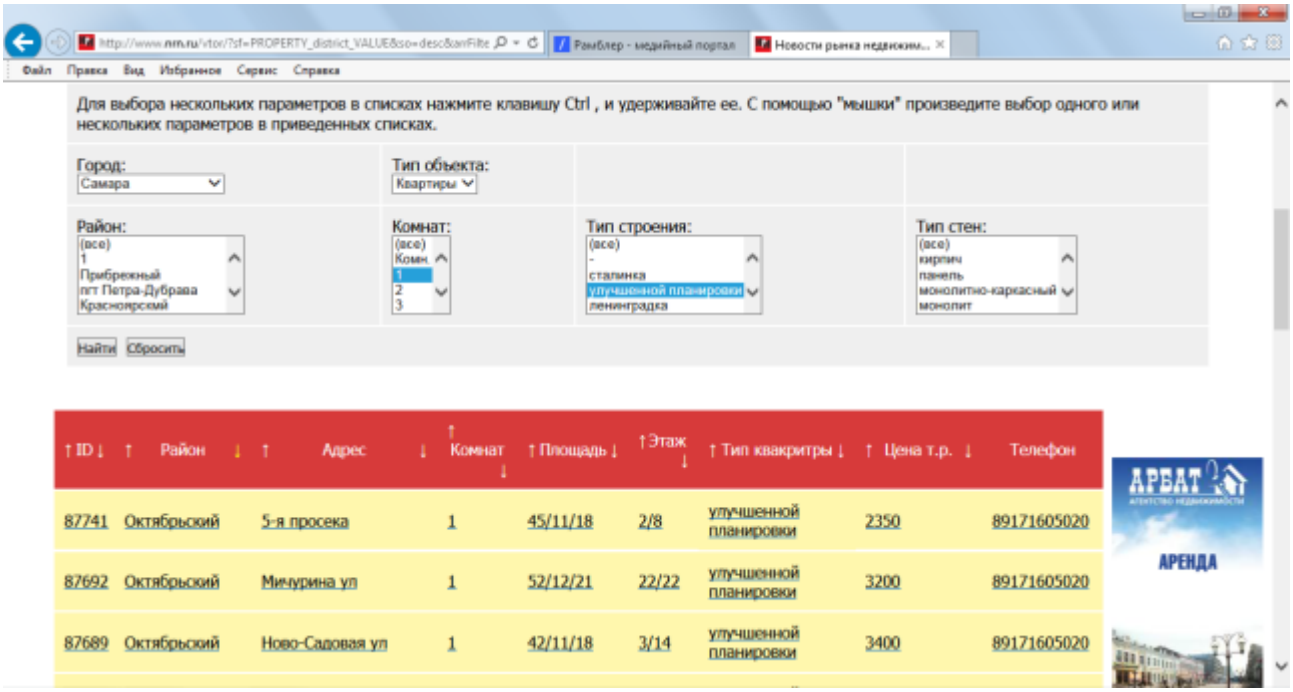


https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_35_et_782819909

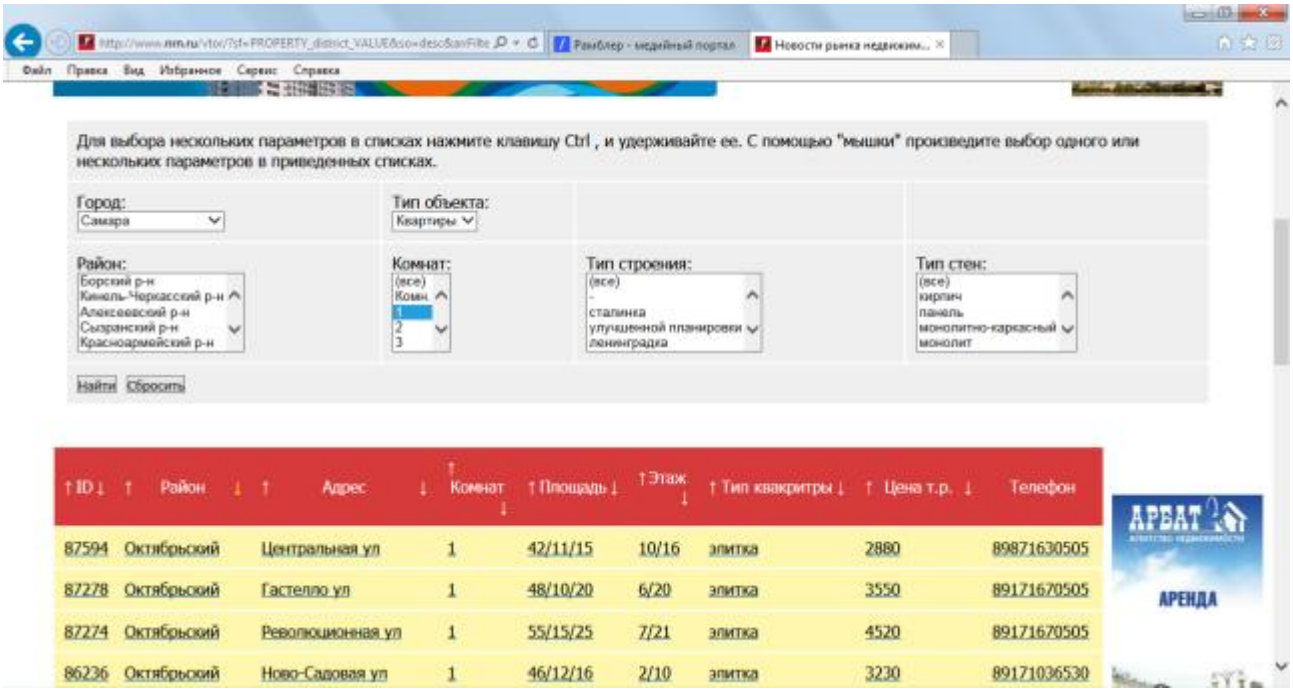
Аналог 7



https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_25_et._782149834

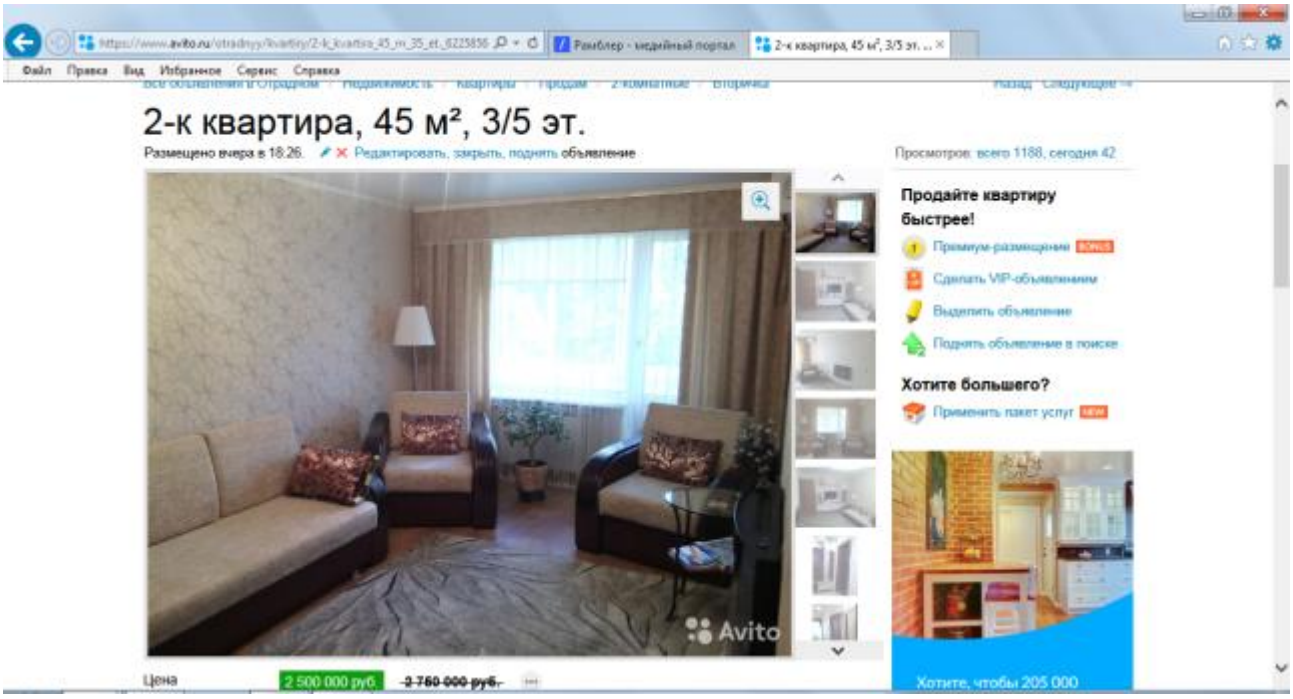


http://www.nrn.ru/vtor/?sf=PROPERTY_district_VALUE&so=desc&arrFilter_pf%5Bcid%5D=313&arrFilter_pf%5Bsubtype3%5D=325&arrFilter_pf%5Bdistrict%5D%5B0%5D=331&arrFilter_pf%5Bn_rooms%5D%5B0%5D=384&arrFilter_pf%5Bobj_type%5D%5B0%5D=329&set_filter=Y



http://www.nrn.ru/vtor/?sf=PROPERTY_district_VALUE&so=desc&arrFilter_pf%5Bcid%5D=313&arrFilter_pf%5Bsubtype3%5D=325&arrFilter_pf%5Bdistrict%5D%5B%5D=331&arrFilter_pf%5Bn_rooms%5D%5B%5D=384&arrFilter_pf%5Bobj_type%5D%5B%5D=361&set_filter=%D0%9D%D0%B0%D0%B9%D1%82%D0%B8&set_filter=Y

Пример скидки на торг



https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_35_et_622585641