

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ООО "ЭКСПЕРТ-М"

443086 г. Самара,

ул. Московское шоссе, д. 34 Б.

т/факс: (846) 334-67-20, 267-44-97

E-mail: minin-k@yandex.ru

Юридический адрес: г. Самара,

ул. Московское шоссе, 34.

УТВЕРЖДАЮ:

Директор
ООО "ЭКСПЕРТ-М"
04 декабря 2015г.


Ю. Н. Ковалкин

Отчет об оценке № 34-10/15



ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Однокомнатная квартира № 18 общей площадью 40,1 кв. м., находящаяся по адресу:
Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11.

Дата проведения оценки: 04 декабря 2015 года

Дата обследования объекта оценки: 02 декабря 2015 года

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания
«Альфа-Капитал»,

ДУ ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10»

Оценщик:

Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРТ-М"

Самара 2015г.

Общество с ограниченной
ответственностью
"ЭКСПЕРТ-М"

Место нахождения: 443086,
г. Самара, Московское шоссе,
д. 34 б, к. 210, 211.
тел./факс (846) 334-67-20,
267-44-97,
e-mail: minin-k@yandex.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**№ 34 - 10/15****1. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ**

Подписавший данный отчет Оценщик, настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у него (них) данными:

- Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
- Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах оговоренных в настоящем Отчете допущений и ограничительных условий.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовал непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.
- Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.
- В процессе сбора и анализа данных, проведения расчетных процедур и составления отчета ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенного давления на оценщика (ов), подписавших настоящий Отчет.
- Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:

Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО-1);
Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»(ФСО-2);
Федеральным стандартом №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО-3);
Стандартов и правил оценочной деятельности СРО ООО «РОО».

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

Однокомнатная квартира № 18 общей площадью 40,1 кв. м.,
находящаяся по адресу: Самарская область, г. Отрадный,
ул. Орлова, д. 11.

на дату оценки составляет:

1514817,6

**(Один миллион пятьсот четырнадцать тысяч
восемьсот семнадцать) рублей 60 копеек**

Оценщик 1-й категории,
член общероссийской
общественной организации
«РОО», к.т.н.



Ковалкин Юрий Петрович

04 декабря 2015 г.

| | |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1) |
| Сравнительный подход | Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1) |
| Затратный подход | Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1) |
| Объект-аналог объекта оценки | Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1) |
| Затраты на воспроизводство объекта оценки | Затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (ФСО № 1) |
| Затраты на замещение объекта оценки | Затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО № 1) |
| Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) | Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО № 1) |
| Наиболее эффективное использование объекта оценки | Использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО № 1) |
| Срок экспозиции объекта оценки | Срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО № 1) |
| Результат оценки | Итоговая величина стоимости объекта оценки (ФСО № 2) |
| Итоговая стоимость объекта оценки | Стоимость, определяемая путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1) |
| Отчет об оценке | Документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (ФСО № 3) |

легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

4. Исполнителю и Оценщикам не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

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

6. Итоговая величина стоимости, содержащаяся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.

7. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

8. Итоговая величина стоимости объекта оценки, определенная в отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если от даты составления отчета до даты совершения сделки прошло не более 6 месяцев.

| | | | |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | относимого к оцениваемому недвижимому имуществу | | |
| | Площадь единого землепользования (при наличии), кв.м. | Нет данных | |
| | Площадь (части) земельного участка, относимого к оцениваемому недвижимому имуществу, кв.м. | Нет данных | |
| | Местоположение (части) земельного участка, относимого к оцениваемому объекту недвижимости | Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11. | |
| | Сервитуты | Не зарегистрированы | |
| 2.5. | Текущее использование недвижимого имущества | - Первичный объект | Многokвартирный 7 – ми этажный жилой дом |
| | | - Вторичный объект | Жилая квартира |
| 2.6. | Текущее использование (части) земельного участка, относимого к оцениваемому недвижимому имуществу | Для размещения многоквартирного жилого дома | |
| 2.7. | Выводы о наилучшем и наиболее эффективном использовании недвижимого имущества | Использование в качестве многоквартирного жилого дома | |
| 2.8. | Балансовая стоимость оцениваемого недвижимого имущества на дату проведения оценки, руб.: | - Улучшений: | Начальная – нет данных Остаточная – нет данных Действительная сметная стоимость всего дома площадью 7345,1 кв.м. – 256116140 руб. 02 коп. согласно справке от 30.04.2010 г. |
| | | - Земельного участка, относимого к оцениваемому недвижимому имуществу: | нет данных |

4.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

| | |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Заказчик оценки объекта оценки | 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. Банковские реквизиты № 40701.810.400000000.111 в ОАО КБ «Солидарность», местонахождение: 443099, г. Самара, ул. Куйбышева, 90., Корр. Счет № 3010181080000000706 в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Самарской обл., БИК 043601706 ИНН 6316028910, КПП 631601001 |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

4.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ, ВЫПОЛНИВШИХ НАСТОЯЩИЙ ОТЧЕТ

4.3.1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ – ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, СООТВЕТСТВУЮЩЕМ СТ.15.1 ФЗ «ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РФ» (ДАЛЕЕ Ф3-135)

| | |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование | Общество с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ-М» |
| Место нахождения, реквизиты | Юридический и фактический адрес: 443086, г. Самара, Московское шоссе, д. 34 б, к. 210, 211., тел./факс (846) 334-67-20, 267-44-88 ОГРН №1026301156221, дата присвоения 10.09.2002г. ИНН/КПП 6316068616/631601001 |
| Соответствие оценочной организации требованиям части второй статьи 24 | Оценочная организация имеет в штате двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 Ф3-135: |

| | | |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | имуществом при реорганизации гос. И муниципальных унитарных предприятий, гос. И муниципальных учреждений, и в случаях, установленных Федеральным Законом « Об особенностях управления распоряжения имуществом железнодорожного транспорта». (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ от 27.02.2003 № 29-ФЗ) |
| 2. | Сведения о независимости оценщика | Имущественный интерес оценщика в объекте оценки в рамках вещного и обязательственного права отсутствует. |
| 3. | Период времени, в течение которого использованная в отчете информация является актуальной и значимой | 6 месяцев с даты составления отчета |
| 4. | Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 63-АЕ № 406044 от 17.01.2011 |
| 5. | Используемые нормативные документы и стандарты оценки | <ul style="list-style-type: none"> - Федеральный закон Российской Федерации № 135 от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральные стандарты оценочной деятельности: - Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО-1) – утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256; - Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО-2) – утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255.; - Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО-3) – утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254; Стандарты и правила оценочной деятельности СРО ООО «РОО»: - Правила деловой и профессиональной этики ООО СРО РОО от 20.06.07г. - «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утверждены Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р; - «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утверждены Распоряжением Минимущества России от 10.04.03г. № 1102-р. |
| | Порядковый номер отчета об оценке | 34 —10/15 |
| | Дата подписания отчета об оценке | 04.12.2015 г. |

4.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

| Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м. жилой квартиры, руб. | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Объект недвижимости | Рыночная стоимость, определенная | | | Итоговая величина рыночной стоимости |
| | Затратным подходом | Сравнительным подходом | Доходным подходом | |
| квартиры, находящиеся по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, 11. | | | | |
| - однокомнатной | Не применялся | 37776 | Не применялся | 37776 |

этажные кирпичные дома), кухни около 9 кв.м., площадь комнат около 13 кв.м. или около 18 м., сан. Узел – отдельный.

Улучшенной планировки – строительство с конца 70-х годов, квартиры в домах повышенной этажности (более 5), наличие лифта и центрального мусоропровода, с кухнями площадью 9 кв.м. в однокомнатных квартирах, 7 – 9 кв.м. в двухкомнатных квартирах, 8 – 12 кв.м. в 3 – 4-х комнатных квартирах, отдельные комнаты, отдельный санузел, большие балконы и лоджии.

Элитной планировки – строительство с начала 90-х годов. Кирпичные и монолитные дома. Индивидуальная (свободная) планировка помещений. Закрытая дворовая территория. Квартиры на верхних этажах, как правило, имеют несколько ярусов. Внутренняя отделка фасадов дорогостоящими материалами.

одной из крупнейших в России. Территория самарско-тольяттинской агломерации включает в себя 8 из 11 городов, 20 из 22 поселков городского типа, 9 из 27 административных сельских районов и 510 сельских населенных пунктов Самарской области. Территория агломерации в административных границах составляет 40,4% (21,7 тыс. кв. км.) территории Самарской области. Здесь концентрируется 95% производства промышленной продукции.

Локально расположены города Отрадный, Похвистнево и Нефтегорск, развитие которых связано в основном с нефтедобычей.

Экономические преимущества и недостатки. Самарская область занимает ключевое транспортно-географическое положение в европейской части России. Через нее проходят основные широтные транспортные «коридоры», связывающие Москву с Уралом и Сибирью. В недрах Самарской области имеются месторождения нефти, газа, горючих сланцев, нерудных строительных материалов. На территории области действует одна из крупнейших в Волжском каскаде Волжская ГЭС им. Ленина. Развитая инфраструктура и мощная строительная база в послевоенные годы делали Самарскую область одной из наиболее привлекательных для размещения все новых и новых промышленных производств.

Самарская область характеризуется высоким научно-техническим и технологическим потенциалом, развитой рыночной инфраструктурой, наличием квалифицированных кадров, высокими объемами поступления иностранных инвестиций в экономику региона, высокими кредитными и инвестиционными рейтингами. Свидетельством инвестиционной привлекательности является то, что Самарская область имеет диверсифицированные сферы экономики: от пищевой и перерабатывающих отраслей агропромышленного комплекса до машиностроения и нефтепереработки это дает возможность удовлетворить интересы различных бизнес – структур в регионе.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ за январь-август 2015 года

Заместитель министра экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области Любовь Иванова представила в Самарской Губернской Думе доклад об итогах социально-экономического развития региона за январь-август 2015 года.

По ее словам, впервые с 2009 года в экономике Самарской области наблюдается спад.

«Наряду с положительной динамикой развития промышленности, жилищного строительства по ряду отраслей экономики наблюдается спад, - сообщает пресс-служба СГД. - Действие негативных макроэкономических и геополитических факторов обусловило снижение внешнеторгового оборота Самарской области, повлияло на замедление развития инвестиционно-строительной сферы. Относительно высокий уровень инфляции привел к снижению реальных денежных доходов и реальной заработной платы населения, и, как следствие, потребительского спроса».

В текущем году по большинству показателей, характеризующих уровень развития, Самарская область сохранила рейтинговые позиции 2014 года среди регионов Приволжского федерального округа. Однако ухудшились позиции по индексу производства валовой продукции сельского хозяйства, индексам физического объема инвестиций в основной капитал и строительных работ, реальной заработной плате, индексу физического объема оборота розничной торговли.

«В целом наблюдается снижение показателя уровня жизни населения. За 9 месяцев текущего года инфляция составила 110,3%, по итогам года этот показатель может возрасти до 111,9%, - сказано в сообщении. - Очевидно снижение реальной заработной платы во всех сферах деятельности и во всех муниципальных образованиях губернии. Средняя заработная плата в регионе на сегодняшний день составляет 26,5 тыс. рублей. Усилилась негативная тенденция в демографической ситуации: отток миграции, увеличение показателя смертности. Но, как подчеркнула замминистра, подобная картина в 2015 году характерна для всей России, а не только для нашего региона».

| | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------|-------|----------|-------|
| Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей | 13315,5 | 97,3 | 82,5 | 81825,7 | 83,7 |
| Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади | 121,5 | 91,8 | 66,3 | 1112,0 | 126,2 |
| в т.ч. индивидуальными застройщиками | 47,2 | 92,4 | 64,8 | 603,3 | 115,5 |
| Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей ¹⁾ | x | x | x | 60175,7 | 88,4 |
| Объем услуг предприятий транспорта, млн. рублей ²⁾ | 14270,3 | 111,6 | 112,4 | 112566,1 | 114,3 |
| Объем услуг предприятий связи, млн. рублей ²⁾ | 2929,4 | 101,7 | 99,3 | 26223,0 | 104,4 |
| Оборот розничной торговли, млн. рублей | 49446,9 | 92,1 | 77,1 | 427090,9 | 80,9 |
| Оборот общественного питания, млн. рублей | 2346,5 | 113,6 | 88,8 | 18172,3 | 81,1 |
| Оборот оптовой торговли, млн. рублей | 48915,3 | 99,6 | 64,7 | 423623,7 | 81,2 |
| Объем платных услуг населению, млн. рублей | 11517,6 | 99,3 | 88,9 | 106480,7 | 96,2 |
| Объем бытовых услуг, млн. рублей | 1020,1 | 96,9 | 84,3 | 9966,2 | 94,1 |
| Индекс потребительских цен, % | x | 100,8 | 115,4 | x | 115,9 |
| Индекс цен производителей промышленных товаров, % | x | 100,5 | 115,2 | x | 113,8 |
| Численность безработных граждан, состоящих на регистрационном учете в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец периода), тыс. человек | 18,5 | 101,0 | 117,0 | x | x |

¹⁾ Данные предварительные.

²⁾ Темп роста в действующих ценах.

| | Август 2015 г. | Август 2015 г. в % к | | Январь- август 2015 г. | Январь-август 2015 г. в % к январю-августу 2014 г. |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| | | июлю 2015 г. | августу 2014 г. | | |
| Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел. | 1085,6 | 100,2 | 98,7 | 1087,4 | 98,3 |
| Реальные денежные доходы населения, % | x | 91,0 | 84,5 | x | 88,4 |
| Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей | 25901,1 | 92,8 | 106,0 | 26484,6 | 105,6 |
| Реальная начисленная заработная плата одного работника, % | x | 92,7 | 91,9 | x | 91,0 |

первом месте по объему отгруженных товаров собственного производства на душу населения (864 127 руб.), сохраняет третью позицию по среднемесячной заработной плате на крупных и средних предприятиях города (26 208 руб.), и четвертое место по бюджетной обеспеченности за счет налоговых и неналоговых доходов на душу населения (7 739 руб.). По уровню официально зарегистрированной безработицы (1,2%) город делит с Жигулевским и Похвистнево 7-9 место. По итогам года промышленность города показала положительную динамику практически по всем видам экономической деятельности. Индекс промышленного производства составил 99%. Самый высокий темп роста объемов производства добились следующие предприятия. ООО «Сервис-Отрадный» в отчетном периоде оказано услуг на сумму 78,5 млн. руб., что больше 2012 года на 17%. Объемы производства ООО «Специализированные Энергетические Системы» за счет заказов от ООО «Буровая Компания Евразия», Томского филиала ЗАО «Сибирская Сервисная Компания», ООО «Башнефть-Бурение» и ЗАО «Газпром-Бурение» возросли вдвое и составили 194 млн. рублей. Темп роста к 2012 году в ОАО «Отраденский завод нефтяного машиностроения» за счет новых заказов составил 136,7 % и выразился в сумме 355 млн. рублей. ООО «ЭнергонефтьСамара» за 2013 год выполнено услуг собственными силами на сумму 808 млн. руб., что на 164 млн. больше, чем за прошлый год. ООО «Отрадное» достигло суммы 937 млн. рублей, что также больше прошлогодних показателей на 165 млн. Одним из крупнейших предприятий-импортеров Самарской области ЗАО «ТАРКЕТТ» отгружено продукции собственного производства на сумму 17,5 млрд. руб., что выше соответствующего периода прошлого года на 4,2 %. В 2013 году на развитие экономики и социальной сферы города направлены инвестиции в основной капитал в сумме более 2 млрд. руб., что больше 2012 года в 2,4 раза. По-прежнему основным источником инвестиций 87,2 % являются собственные средства предприятий. В 2013 году на крупных и средних предприятиях и в организациях города число штатных работников (без учета внешних совместителей) составило 13 664 человек (по учитываемым предприятиям в течение года), что на 1,1% меньше прошлого года. Кроме того, на условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы на этих предприятиях привлекалось еще 502 человека. Общее число замещенных рабочих мест работниками списочного состава за 2013 год составило 14 166 (в 2012 году – 14 265). Среднемесячная заработная плата на крупных и средних предприятиях города в 2013 году сложилась в сумме 26 208 руб., что составило 110,8 % к уровню 2012 года. Самая высокая средняя заработная плата в производстве резиновых и пластмассовых изделий - 49 722 руб., в производстве прочей продукции, в т.ч. не включенной в другие группировки – 55 656 руб., производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 34 693 руб., производстве кокса и нефтепродуктов – 32 842 руб. Существенно ниже (от 12 до 23 тыс. руб.) средняя заработная плата в бюджетных учреждениях, но темпы ее роста значительно опережают рост заработной платы в промышленности (от 11% до 2,2 раз в год). В конце своего доклада Николая Бышкин подвел итоги социально-экономического развития Отрадного за год: «В 2013 году проведенная работа была направлена на сохранение устойчивого экономического роста и реального повышения уровня жизни населения. Год был напряженным. Сделано много, но предстоит сделать еще больше. Для этого имеются все предпосылки: укрепляющийся экономический потенциал и трудовые ресурсы. Приоритетными задачами на 2014 год являются: продолжение работы по привлечению инвесторов в экономику города, повышение конкурентоспособности предприятий малого и среднего бизнеса и улучшение состояния дорог городского округа. Кроме этого, в текущем году необходимо направить все усилия для обеспечения детей местами в ясельных группах, а также придать новый импульс развитию города как Спортграда». Ниже приведены сведения по исполнению бюджета города за 9 месяцев 2014г.

6.1.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ПРЕДЕЛАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Зона расположения объекта оценки представлена на Рис. 6.2.

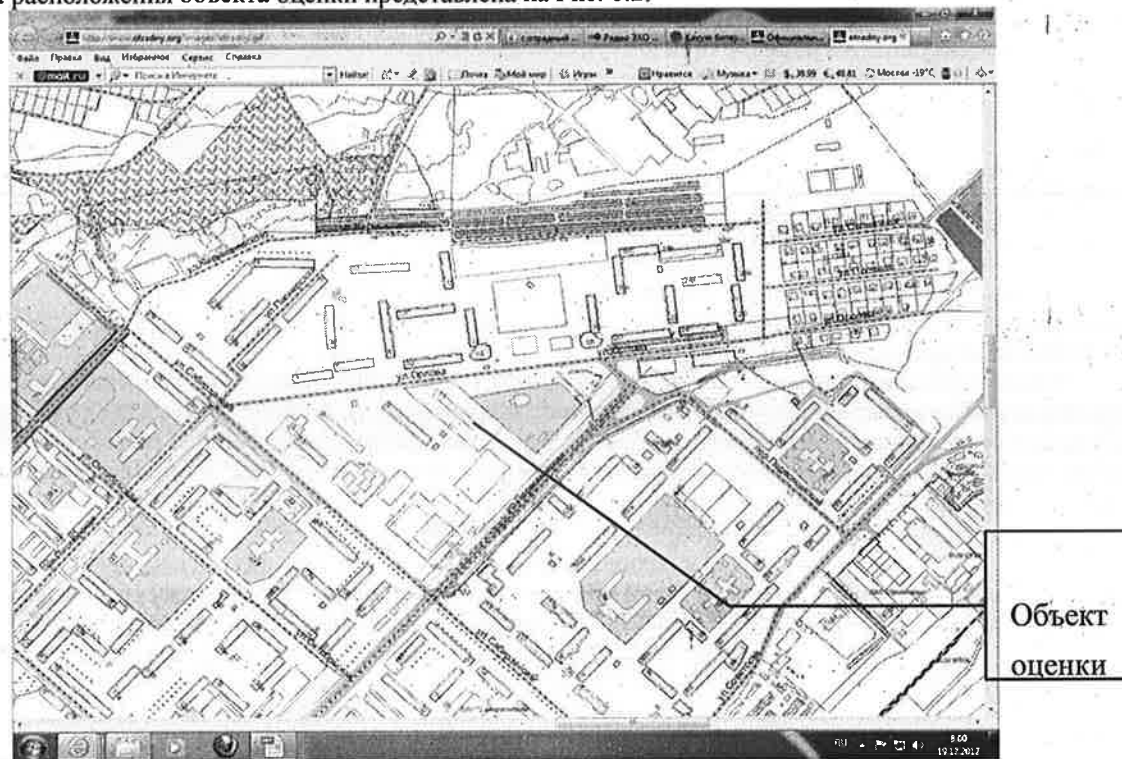


Рис. 6.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Отрадный.

Местность, на которой расположен Отрадный, представляет собой равнину, слегка поднимающуюся в западном и восточном направлениях. В восточной части города с северо-востока на юго-запад протекает река Большой Кинель, основной источник водоснабжения жителей города. Город располагается в полосе умеренно-континентального климата: сухое жаркое лето и холодная зима со снежными заносами, с короткими весенним и осенним периодами.

6.1.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Схема расположения объекта оценки представлена на рис.6.3., фото в приложении.

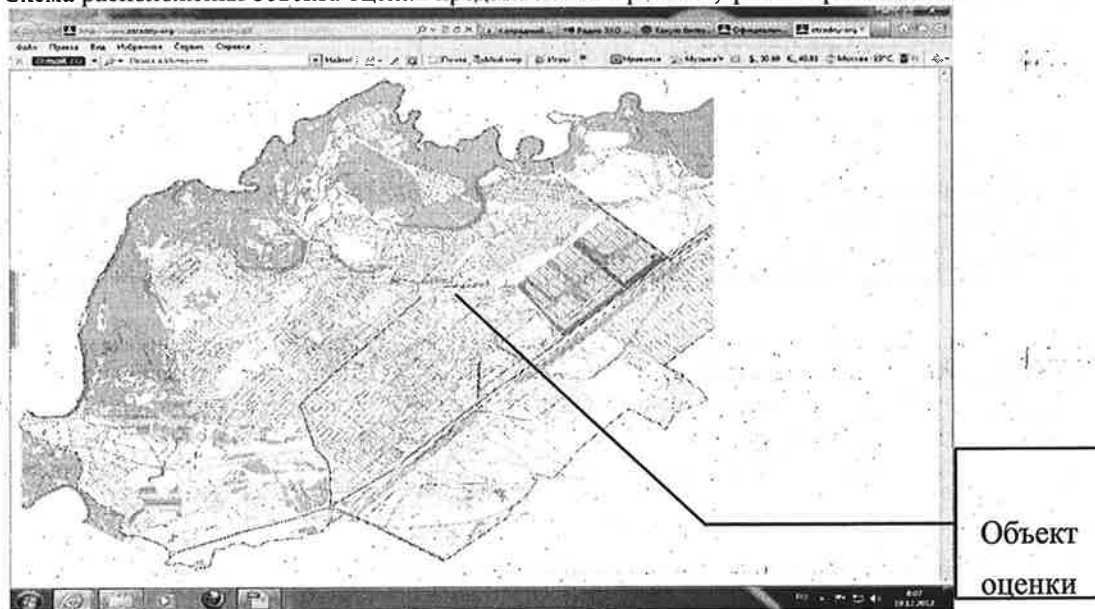


Рис. 6.3. Местоположение объекта оценки и его ближайшее окружение в квартале на карте г. Отрадный.

6.2.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ УЛУЧШЕНИЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ)

Базовые сведения о первичном и вторичном объектах недвижимости

Описание подготовлено на основании документов, указанных в п.4. подраздела 4.4. раздела 4 отчета «Основные факты и выводы»

| Характеристика | Комментарий |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Описание первичного объекта – здания | |
| Наименование объекта | Жилой 7 – ми этажный многоквартирный жилой дом |
| Адрес | Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11. |
| Тип здания | Жилой многоквартирный дом |
| Год постройки здания | 2010 |
| Общая площадь жилых помещений, кв. м. | 5541,4 |
| Группа капитальности | 1 |
| Площадь застройки, м.кв. | Нет данных |
| Строительный объем, м. куб. | Нет данных |
| Этажность здания (подземная/надземная) | 7 |
| Техническое состояние общих мест | Очень хорошее |
| Износ здания по техническому паспорту | 0 % |
| Выводы оценщика о техническом состоянии здания (сооружения) | Очень хорошее |
| Техническое состояние общих мест | Очень хорошее |
| Способ управления объектом и его качество | Кто управляет – сам собственник, качество управления (хорошее) |
| Заполняемость объекта | 100 % |
| Обеспечение системы управления и безопасности | домофон |
| Наличие обременений прав пользования и владения | нет |
| Удобство доступа к зданию (помещению) | Удобно на легковом и грузовом транспорте |
| Благоустройство территории | Хорошее: детская и спортивная площадки, озеленение, асфальтовое покрытие |
| Архитектурная привлекательность и состояние фасадов | хорошее |
| Историческая и культурная ценность | нет |
| Фундамент | бетонный |
| Материал стен | Кирпичные |
| Материал перекрытий | железобетонные |
| Крыша | железобетонные плиты, кровля рулонная |
| Полы | бетонные |
| Окна | пластиковые |
| Водоснабжение | есть |
| Канализация | есть |
| Отопление | есть |
| Кондиционирование | местное |
| Электричество | есть |
| Лифты | есть |
| Парковка | количество м/мест – 15 |
| Описание помещений, особенности планировки и отделки (если объектом оценки является вторичный объект – то описание вторичного объекта недвижимости) | |
| Текущее использование | квартиры |
| Общая площадь, м.кв. | 5541,4 |
| Полезная площадь, м.кв. | 5541,4 |
| Этаж | с 1 по 7 этажи |
| Общий или отдельный вход, ориентация входа | Отдельный, 4 подъезда со стороны двора |
| Ориентация окон, вид из окон, витринные окна | На ул. Орлова, во двор дома |
| Расположение помещений | изолированное |
| Высота потолков, м. | 2,70 |
| Конфигурация | функциональная |
| Класс отделки | черновая |

В 2015 году специалисты по работе с недвижимостью отмечали неутешительные для рынка тенденции. Спрос на жилье существенно упал, и особенно это коснулось именно «вторички», в то время как первичное жилье стало покупаться активнее благодаря программе ипотеки с господдержкой.

«На фоне нестабильной экономической ситуации в стране, увеличения ставок по ипотеке, значительного роста цен на квартиры в Самаре в конце 2014 года (11,4% относительно 2013 года) покупательная способность населения в 2015 году существенно снизилась. Все эти факторы сказались на цене квартир во второй половине 2015 года», – комментирует заместитель директора ООО «Территориальное Агентство Оценки» Андрей Савельев.

За год средняя цена квадратного метра на вторичном рынке показала очень низкий, нетипичный для этого всегда активного сегмента рост. В ноябре 2013 года средняя цена «квадрата» составляла 50,3 тысячи рублей, в ноябре 2014 года – 60,1 тысячи рублей. Сегодня ценник показывает 62,5 тысячи рублей. Получается, что динамика периода 2014-2015 годов ниже динамики 2013-2014 годов в четыре раза.

Ценовой пик для вторичного рынка Самары наступил в первом квартале 2015 года, когда жилье оценивалось почти в 66 тысяч рублей за квадратный метр. Ценовая политика вторичного рынка жилья (в отличие от сегмента новостроек) зачастую корректируется личными пожеланиями собственников относительно цены при реализации объекта. На фоне ажиотажного декабрьского спроса большинство продавцов недвижимости намеренно завысили цены на свои объекты на 100-200 тысяч – в надежде в «горячую» пору реализовать их по выгодной для себя цене. Однако уже во втором квартале 2015 года, когда спрос на жилье начал падать, цены начали стремиться вниз. И до сих пор они продолжают свое падение – пусть медленное, но верное.

Уменьшение средней цены квадратного метра во втором полугодии 2015 года показали все районы Самары, кроме Ленинского и Самарского – места концентрации наиболее дорогих объектов. При этом стоит отметить, что снижению стоимости поспособствовал сброс цен на самый ходовой товар сегмента «вторички» – квартиры улучшенной планировки. Второй по популярности подсегмент – «хрущевки» и «ленинградки» – показывает хоть и положительную, но минимальную динамику роста стоимости. Значительно упали также цены и на элитное жилье.

«Сегодня собственники вынуждены снижать стоимость своей недвижимости. Во второй половине 2015 года рынок жилой недвижимости Самары стал «рынком покупателя», – поясняет Андрей Савельев. – Объем предложения превышает объем платежеспособного спроса. Однако при установлении собственником цены на недвижимость ниже среднерыночных показателей объекты уходят с рынка относительно быстро».

Тактика скидок и лояльность к торгу (действия, обратные тому, что собственники применяли в начале года) привели к тому, что на самарском рынке вторичного жилья проявилось нетипичное для него явление. А именно – снижение средней стоимости квадратного метра, тогда как в прошлый и позапрошлый годы эта величина показывала исключительно рост, но не спад, как за годичный период, так и за отдельно взятые кварталы.

Еще в июне, когда снижение цен на вторичном рынке только-только стало заметным для не завязанных на сфере недвижимости граждан, самарские риэлторы высказывали мнения о том, что снижение цен привлечет на рынок покупателей и спровоцирует долгожданную волну спроса. Тем не менее повышение деловой активности на рынке произошло лишь в осенний период – и то не в том объеме, на который рассчитывали специалисты.

Сегодня, однако, минимум динамики на рынке может означать максимум выгоды для покупателя. Самарцам, надолго откладывающим покупку недвижимости, пора обратиться к экспозиции и оценить имеющееся предложение. Цены на жилье находятся на возможном минимуме, и с приближением 2016 года с большой вероятностью снова пойдут в рост. А это значит, что конец 2015 года – это наиболее подходящий период для приобретения жилья без упущения всех тех выгодных предложений, которыми полон вторичный рынок. Сговорчивость продавцов сыграет покупателям на руку, и стоит воспользоваться этим ускользающим шансом. Ведь неизбежное в 2016 году увеличение стоимости «квадрата» приведет и к ужесточению позиций собственников, которые вновь смогут без труда отказывать торгующемуся претенденту и спокойно дожидаться следующего кандидата на покупку.

Структура предложения на рынке вторичного жилья в 2015 году не поменялась. По-прежнему квартиры улучшенной планировки занимают большую часть экспозиции (55%). 21% от общего объема предложений занимает жилье хрущевской и ленинградской планировки.

7. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОБОСНОВАНИЯ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ

При проведении оценки Объекта Оценщик исследовал следующие подходы к оценке:

затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (ФСО № 1);

доходный подход – Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1);

сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1).

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из принципа замещения, гласящего, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет восстановительной стоимости нового здания.
- В основе расчета восстановительной стоимости лежит расчет затрат на воссоздание рассматриваемого объекта, исходя из современных цен и условий изготовления аналогичных объектов на определенную дату.
- В зависимости от цели оценки и необходимой точности расчета существует несколько способов определения восстановительной стоимости:
 - o метод сравнительной единицы;
 - o метод разбивки по компонентам;
 - o метод количественного обследования.
- Определение величины физического, функционального и внешнего износов объекта недвижимости.
- Определение стоимости воспроизводства / замещения объекта путем уменьшения восстановительной стоимости на величину накопленного износа.
- Суммирование полученных стоимостей воспроизводства / замещения и земельного участка для получения рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Затратный подход в отношении оцениваемого объекта не применялся, поскольку применение данного подхода целесообразно в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо объектов с незначительным износом. Определение доли затрат в общей стоимости строительства жилого дома, приходящейся на оцениваемую квартиру приведет к большой погрешности при вычислениях. Также следует отметить, этот подход не отражает действительных рыночных цен на объекты недвижимости, поэтому даже при условии использования этого подхода в расчетах, при согласовании результатов ему бы был придан наименьший вес, что незначительно сказалось бы на результатах оценки.

Доходный подход. Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования. То есть, рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

На первом этапе при использовании доходного подхода составляется прогноз будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, т.е. время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат. После чего прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевым относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии. На последнем этапе спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством методов прямой капитализации или дисконтированного денежного потока.

Прямая капитализация используется, если доход от объекта оценки стабилен (равномерно возрастает, снижается или остается на неизменном уровне) в долгосрочном периоде. Величина стоимости определяется по методу прямой капитализации с использованием только двух переменных: спрогнозированной величины чистого годового дохода и соответствующей ставки капитализации. Таким образом, стоимость определяется делением спрогнозированного годового дохода на рыночное значение ставки капитализации, которая или выявляется на основе ретроспективной или текущей информации о продажах и арендных соглашениях, или рассчитывается на условиях компенсации изменения стоимости первоначального капитала за период владения.

Второй метод, используемый в рамках доходного подхода – метод дисконтированных денежных потоков – определяет стоимость недвижимости как сумму текущих стоимостей будущих доходов путем раздельного дисконта каждого из периодических доходов и спрогнозированной будущей стоимости

- определяем стоимость 1 кв. м. в новом жилом доме в г. Отрадный с учетом мультипликатора М для одно – и двухкомнатных квартир соответственно;

- при окончательном расчете объектов оценки оценщики сделали допущение, что стоимость 1 кв. м. двух – и трех комнатной квартиры равны. Допущения сделаны на основании информации о недавних сделках купли – продажи.

7.1. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со свидетельствами о государственной регистрации права объекты оценки – квартиры. В соответствии со ст. 15 «Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004г. № 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.

Поскольку объекты оценки расположены в жилом доме, а помещения, окружающие его в доме, являются жилыми, то единственным законодательно разрешенным вариантом использования объектов оценки является использование их в качестве жилых помещений – квартиры.

Следовательно, наиболее эффективным вариантом использования объектов оценки является использование их в качестве жилых помещений – квартиры.

7.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

1. Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

2. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

3. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

4. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

5. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования,

(v), средняя ошибка аппроксимации (δ). С помощью Т критерия осуществляется проверка статистической значимости коэффициентов регрессии. С помощью F критерия проверяется статистическая значимость уравнения в целом.

В итоге полученная модель применяется для оценки.

МЕТОД АНАЛИЗА ИЕРАРХИЙ

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

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

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

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство одного над другим;
- 7 – значительное превосходство одного над другим;
- 9 – очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

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

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

1. какой из них важнее или имеет большее воздействие;
2. 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

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

- Источник информации (справочная переменная)
- Адрес объекта (справочная переменная)
- Общая площадь
- Наименование объекта (справочная переменная)
- Тип планировки (справочная переменная)
- Общее физическое состояние здания
- Внутриквартальное расположение
- Внутренняя отделка помещений
- Этаж
- Стоимость предложения, руб. (справочная переменная)
- Скидка на торг, % (справочная переменная)

| Параметры | Объект оценки 1 | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Этаж | средний | средний | верхний | верхний | средний |
| Стоимость предложения, руб. | 0 | 1 250 000 | 1 270 000 | 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 | 1 162 500 | 1 181 100 | 1 255 500 | 1 302 000 |
| Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2 | | 38 750 | 31 922 | 38 045 | 37 200 |

| Параметры | Аналог 5 | Аналог 6 |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Источник информации | https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_32_m_45_et_669019682 | https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_30_m_25_et_672725451 |
| Контакты | 8-927-718-74-24, Ольга | 8-927-607-06-47, Ольга |
| Адрес объекта | г.Отрадный, ул. Сабирзянова, 3/2 | г.Отрадный, ул. Первомайская, 49 |
| Общая площадь | 32 | 30 |
| Наименование объекта | Однокомнатная квартира | Однокомнатная квартира |
| Тип планировки | улучшенная | улучшенная |
| Расположение относительно делового центра | район, удаленный от делового центра | район, удаленный от делового центра |
| Материал стен | панель | Кирпич |
| Общее физическое состояние здания | хорошее | хорошее |
| Внутриквартальное расположение | внутриквартальное | 1-я линия |

| Параметр | Коэффициент корреляции с результирующей переменной |
|--------------------------------|----------------------------------------------------|
| Общая площадь | -0,83 |
| Материал стен | 0,36 |
| Внутриквартильное расположение | -0,34 |
| Внутренняя отделка помещений | 0,49 |
| Этаж | 0,55 |

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

"Общая площадь",

"Этаж".

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

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

"Материал стен",

"Внутриквартильное расположение",

"Внутренняя отделка помещений".

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

Вычислим критическое значение:

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

где n – количество аналогов,

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

Сравним критическое значение с модулем соответствующего коэффициента корреляции.

Для переменных:

"Материал стен",

"Внутриквартильное расположение",

"Внутренняя отделка помещений" -

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 - 1,58;

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 | 2,28 |

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

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

Для факторных переменных:

"Общая площадь",

"Этаж" -

T расчетное не превышает T критического. Будем поочередно принимать равными нулю соответствующие коэффициенты в порядке увеличения T расчетного.

Получим следующие уравнения регрессии.

| Линейная функция: $y = 62120,49 + -770,19 \cdot x_1 + 0 \cdot x_2$ | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------|----------|------------------------------------|------|
| Коэффициенты детерминации | | Значения ошибок | | F тест | |
| Коэффициент детерминации, % | 69,11 | Стандартное отклонение ошибки | 1 604,00 | F расчетное | 8,95 |
| Скорректированный коэффициент детерминации, % | 61,39 | Коэффициент вариации, % | 4,35 | F критическое | 7,71 |
| Индекс корреляции | 0,83 | Средняя ошибка аппроксимации, % | 3,14 | Уравнение статистически значимо | |
| Гиперболическая функция первого рода: $y = 1/(0,0000006x + 0,000007)$ | | | | | |
| Коэффициенты детерминации | | Значения ошибок | | F тест | |
| Коэффициент детерминации, % | 67,51 | Стандартное отклонение ошибки | 1 682,00 | F расчетное | 8,31 |
| Скорректированный коэффициент детерминации, % | - | Коэффициент вариации, % | 4,57 | F критическое | 7,71 |
| Индекс корреляции | 0,81 | Средняя ошибка аппроксимации, % | 3,35 | Уравнение статистически значимо | |
| Гиперболическая функция второго рода: $y = 822713,20/x + 11627,60$ | | | | | |
| Коэффициенты детерминации | | Значения ошибок | | F тест | |
| Коэффициент детерминации, % | 65,65 | Стандартное отклонение ошибки | 1 692,00 | F расчетное | 7,64 |
| Скорректированный коэффициент детерминации, % | - | Коэффициент вариации, % | 4,59 | F критическое | 7,71 |
| Индекс корреляции | 0,81 | Средняя ошибка аппроксимации, % | 3,31 | Уравнение статистически не значимо | |
| Гиперболическая функция третьего рода: $y = x/(0,000047x + -0,0007)$ | | | | | |
| Коэффициенты детерминации | | Значения ошибок | | F тест | |
| Коэффициент детерминации, % | 63,69 | Стандартное отклонение ошибки | 1 765,00 | F расчетное | 7,02 |
| Скорректированный коэффициент детерминации, % | - | Коэффициент вариации, % | 4,79 | F критическое | 7,71 |
| Индекс корреляции | 0,79 | Средняя ошибка аппроксимации, % | 3,50 | Уравнение статистически не значимо | |
| Степенная функция: $y = 441513,06 \cdot x^{-0,71}$ | | | | | |

| | | | | | |
|-----------------------------------------------|-------|---------------------------------|----------|---------------------------------|------|
| Коэффициент детерминации, % | 68,32 | Стандартное отклонение ошибки | 1 640,00 | F расчетное | 8,63 |
| Скорректированный коэффициент детерминации, % | - | Коэффициент вариации, % | 4,45 | F критическое | 7,71 |
| Индекс корреляции | 0,82 | Средняя ошибка аппроксимации, % | 3,24 | Уравнение статистически значимо | |

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

$$y = 62120,49 + -770,19 \cdot x_1 + 0 \cdot x_2$$

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

x₁ - Общая площадь,

x₂ - Этаж.

Величина результирующей переменной, рассчитанная методом регрессионного анализа:

| | Общая площадь | Этаж | Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м ² |
|-----------------|---------------|---------|--------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки 1 | 33 | средний | 36 704 |

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 | Этаж |
|--------------|---------------|------|
| 0,9 | 1 | 9 |
| 0,1 | 0,11 | 1 |

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

Сравним влияние на результирующую переменную каждого из критериев согласования:

| Объект оценки 1 | | | | | | | |
|-----------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Общая площадь | | | | | | | |
| Аналоги | Объект оценки 1 | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 | Аналог 4 | Аналог 5 | Аналог 6 |
| Объект оценки 1 | 1 | 7 | 9 | 1 | 5 | 3 | 7 |
| Аналог 1 | 0,14 | 1 | 3 | 0,14 | 0,33 | 0,2 | 1 |
| Аналог 2 | 0,11 | 0,33 | 1 | 0,11 | 0,2 | 0,14 | 0,33 |
| Аналог 3 | 1 | 7 | 9 | 1 | 5 | 3 | 7 |
| Аналог 4 | 0,2 | 3 | 5 | 0,2 | 1 | 0,33 | 3 |
| Аналог 5 | 0,33 | 5 | 7 | 0,33 | 3 | 1 | 5 |

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

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

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

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

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

n – количество аналогов,

k – количество параметров.

Значения весов и ошибок представлены в таблице:

| Метод | Стандартное отклонение ошибки | Вес |
|---------------------------|-------------------------------|------|
| МАИ | 1 947 | 0,45 |
| Регрессионный анализ | 1 604 | 0,55 |
| Средневзвешенное значение | 1 767 | |

Таким образом, итоговая величина результирующей переменной равна:

| | Общая площадь | Этаж | МАИ | Регрессионный анализ | Средневзвешенное значение |
|-----------------|---------------|---------|--------|----------------------|---------------------------|
| Объект оценки 1 | 33 | средний | 37 438 | 36 704 | 37 036 |

| Район | Адрес | Комнат | Площадь | Этаж | Тип квартир | Цена, руб. | Агентство | 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 | Ново-Садовая ул | 1 | 44 | средний | элитка | 3 850 000 | АН Малахит | 7% | 3 753 000 | 85 295 | 72 055 | 1,01997 |
| Окт | Советской Армии ул | 1 | 58 | средний | элитка | 3 170 000 | АН Малахит | 7% | 3 658 000 | 63 069 | | |

| | | | | | | | | | | |
|-----|-----------------------|---|----|---------|----------------------------------|--------------|---------------------------------------------------|----|-----------|--------|
| Окт | Ново-Садовая ул | 1 | 42 | средний | улучше нной планиро вки | 3 300 000 | Агентство Недвижимос ти и Туризма ВСК | 7% | 3 069 000 | 73 071 |
| Окт | Советской Армии ул | 1 | 52 | средний | улучше нной планиро вки | 4 200 000 | Агентство Недвижимос ти и Туризма ВСК | 7% | 3 906 000 | 75 115 |
| Окт | Советской Армии ул | 1 | 50 | средний | улучше нной планиро вки | 3 400 000 | Агентство Недвижимос ти и Туризма ВСК | 7% | 2 610 000 | 52 200 |
| Окт | Советской Армии ул | 1 | 52 | средний | улучше нной планиро вки | 4 100 000 | Агентство Недвижимос ти и Туризма ВСК | 7% | 3 486 000 | 67 038 |

$$37\ 036 \times 1,01997 = 37\ 776$$

8. ОБОБЩЕНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

В результате проведения оценки получены данные, приведенные в нижеследующей таблице.

Таблица 8.1

| Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м. жилой квартиры, руб. | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------|-------------------|--------------------------------------|
| Объект недвижимости | Рыночная стоимость, определенная | | | Итоговая величина рыночной стоимости |
| | Затратным подходом | Сравнительным подходом | Доходным подходом | |
| квартиры, находящиеся по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, 11. | | | | |
| - однокомнатной | Не применялся | 37776 | Не применялся | 37776 |

При обобщении результатов оценки, полученных различными подходами, мы руководствовались достоверностью технической, правовой и рыночной информацией, в результате чего сделаны следующие выводы:

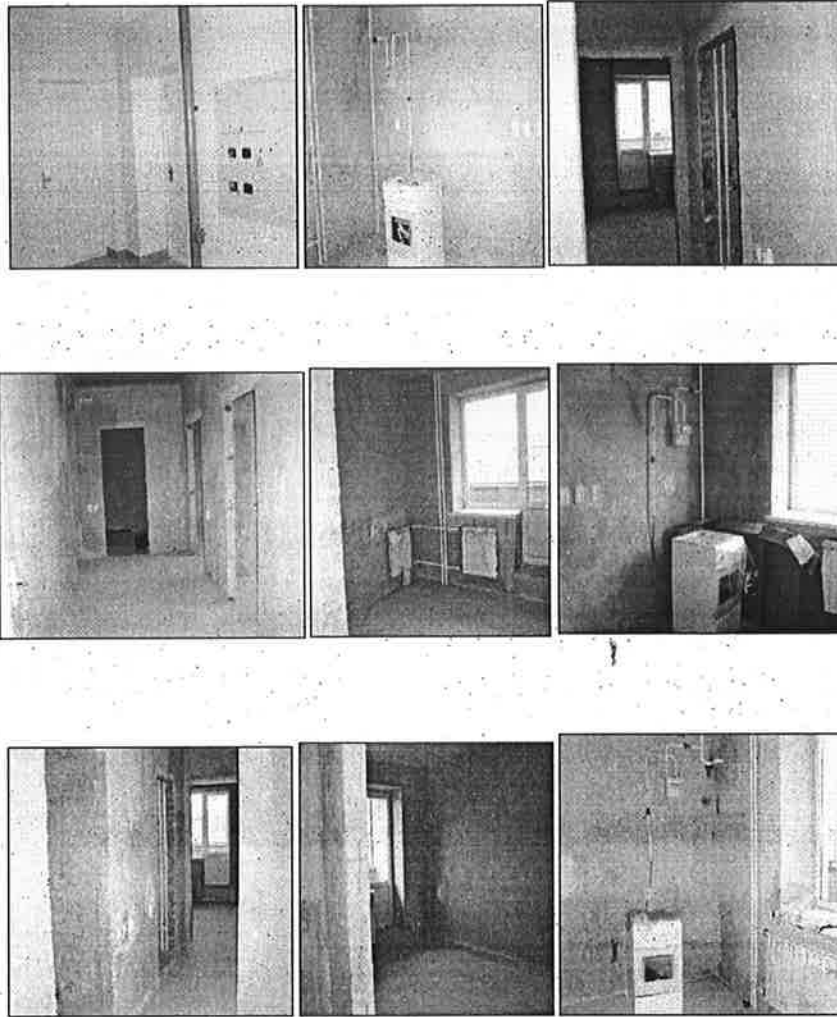
затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (ФСО № 1);

доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1);

Доходный подход в данном случае не использовался, т.к. расчеты, полученные при использовании данного подхода, отражают ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. В данном случае объект оценки квартира, цель приобретения которой – проживание, а не извлечение дохода.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1). Большая достоверность обусловлена глубокой проработкой рынка аналогичных оцениваемому объектам, проведением соответствующих корректировок, обоснованием коэффициентов капитализации. Результаты, полученные данными подходами, корреспондируются и отражают интерес потенциальных покупателей. Разумного покупателя в первую очередь интересует минимальная цена, по которой он может приобрести аналогичный объект с теми же потребительскими качествами и те выгоды, которые он может получить от обладания данным объектом в будущем. Сравнительному подходу мы придаём приоритетное значение.

ПРИЛОЖЕНИЯ



Объекты оценки – внутренние помещения жилых квартир.

Аналог 3

1-к квартира, 33 м², 5/5 эт.

Размещено 13 ноября в 12:25. ✕ Редактировать, закрыть, подлить объявление

Цена: **1 350 000 руб.**

Агентство: **Мария**
8 927 603-68-93
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Самарская область
Адрес: Орлова 8

Продам квартиру
1-к квартира 33 м² на 5 этаже 5-этажного панельного дома

Продается 1 комн. кв. на 5/5 эт. Пласт. окна, балкон застеклен, окна во двор, не угловая Замена труб. Очень хороший район.

Номер объявления: 576960001

Продайте квартиру Быстрее!
1 Премии размещения **100%**
2 Сделать VIP-объявление
3 Видеопромотр объявления
4 Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
5 Применить пакет услуг **15%**

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_55_et_576960001

Аналог 4

Мирный Дом
агентство недвижимости

Цена: **1 400 000 руб.**

Агентство: **АН НАШ ДОМ**
на Avito с сентября 2013

Контактное лицо: Любовь Александровна
8 937 204-55-22
✉ Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Самарская область
Адрес: Орлова

Продам квартиру
1-к квартира 35 м² на 3 этаже 5-этажного панельного дома

Квартира в хорошем состоянии, со свежим ремонтом. Отличный район.

Номер объявления: 681710858

Нужны покупатели в интернет-магазине?
Avito

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_35_m_35_et_681710858

Сортировать результаты по полям

Пересортировать

В корзине 0 позиций. Макс. возм. позиций 10.

Очистить корзину Положить в корзину

[1-20] 121-140 141-160 161-180 181-200 201-220 221-240 241-260 261-280 281-300 301-320 321-340 341-360 361-380 381-400 401-420 421-440 441-460 461-480 481-500 Страницы

| Район | Адрес | К-во комн. | Площадь | Этаж | Тип квартиры | Цена т.р. | Агентство | Дата поступления | Поместить в корзину |
|-------|--------------------|------------|----------|-------|--------------|-----------|--------------------------------------|------------------|--------------------------|
| Окт | Советской Армии ул | 1 | 55/25/55 | 5/25 | ул | 3150.0 | ООО Экватор | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Советской Армии ул | 1 | 54/18/54 | 19/25 | ул | 3440.0 | ООО Экватор | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Советской Армии ул | 1 | 45/16/20 | 3/16 | ул | 2780.0 | ООО Экватор | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Солнечная ул | 1 | 52/18/22 | 10/16 | ул | 3850.0 | ООО Экватор | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Советской Армии ул | 1 | 55/15/21 | 14/15 | ул | 3770.0 | ООО Экватор | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Советской Армии ул | 1 | 50/15/18 | 13/16 | ул | 2780.0 | ООО Экватор | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Ново-Садовая ул | 1 | 57/17/20 | 5/22 | ул | 3750.0 | ООО Экватор | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Ново-Садовая ул | 1 | 32/12/16 | 4/25 | ул | 1900.0 | ООО Экватор | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Советской Армии ул | 1 | 53/16/23 | 18/25 | ул | 3250.0 | ООО Экватор | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Левина пр-кт | 1 | 34/9/18 | 5/12 | ул | 3200.0 | ООО Экватор | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Советской Армии ул | 1 | 51/16/20 | 7/16 | ул | 3150.0 | ООО Экватор | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | 5-я просека | 1 | 41/11/18 | 4/16 | ул | 3250.0 | Агентство Недвижимости и Туризма ВСК | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Московское ш | 1 | 54/16/18 | 6/24 | ул | 3500.0 | Агентство Недвижимости и | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |

http://www.nrn.pf/db_res.shtml?secondary=all&fields=&city=3&distr=%CE%EA%F2%FF%E1%F0%FC%F1%EA%E8%E9&firm=&type=%C2%F2%EE%F0%E8%F7%ED%FB%E9+%F0%FB%ED%EE%EA&subtype=%CA%E2%E0%F0%F2%E8%F0%FB&date=&n_rooms=1&flat_type=%F3%EB&wall_type=&n_rooms_2=&price=&percent=10&npos=20&email=&period=1

Сортировать результаты по полям

Пересортировать

В корзине 0 позиций. Макс. возм. позиций 10.

Очистить корзину Положить в корзину

[1-20] 121-140 141-160 161-180 Страницы

| Район | Адрес | К-во комн. | Площадь | Этаж | Тип квартиры | Цена т.р. | Агентство | Дата поступления | Поместить в корзину |
|-------|--------------------|------------|----------|-------|--------------|-----------|------------------------------------------------|------------------|--------------------------|
| Окт | 5-я просека | 1 | 41/11/18 | 4/16 | эл | 3250.0 | Агентство Недвижимости и Туризма ВСК | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Осиленко ул | 1 | 64/12/19 | 4/8 | эл | 5550.0 | ГК БизнесГарант | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Лесная ул | 1 | 65/12/40 | 20/24 | эл | 8267.0 | ГК БизнесГарант | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Советской Армии ул | 1 | 60/15/20 | 14/25 | эл | 4750.0 | ГК БизнесГарант | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Гастелло ул | 1 | 40/9/38 | 7/24 | эл | 3000.0 | Империал | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Липецкая ул | 1 | 44/10/18 | 18/23 | эл | 2500.0 | АН Малахит | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Ново-Садовая ул | 1 | 54/20/22 | 6/17 | эл | 5800.0 | АН Малахит | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Ново-Садовая ул | 1 | 44/10/19 | 7/22 | эл | 3850.0 | АН Малахит | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Советской Армии ул | 1 | 58/12/28 | 4/28 | эл | 3170.0 | АН Малахит | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | 5-я просека | 1 | 39/11/17 | 7/16 | эл | 3300.0 | ООО Поволжский Центр Региональной Недвижимости | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |
| Окт | Осиленко ул | 1 | 57/13/21 | 10/13 | эл | 6500.0 | ООО Поволжский Центр Региональной Недвижимости | 02.12.2015 | <input type="checkbox"/> |

http://www.nrn.pf/db_res.shtml?secondary=all&fields=&city=3&distr=%CE%EA%F2%FF%E1%F0%FC%F1%EA%E8%E9&firm=&type=%C2%F2%EE%F0%E8%F7%ED%FB%E9+%F0%FB%ED%EE%EA&subtype=%CA%E2%E0%F0%F2%E8%F0%FB&date=&n_rooms=1&flat_type=%FD%EB&wall_type=&n_rooms_2=&price=&percent=10&npos=20&email=&period=1



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☎ 107078, г. Москва, в/п 308;
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@roo.ru; http://www.roo.ru



Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Ковалкина Юрия Петровича

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Ковалкин Юрий Петрович является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков
за регистрационным № 001533

« 21 » ноября 2007г.

Дата выдачи « 20 » ноября 2013г.

Президент
саморегулируемой
организации оценщиков



С.А. Табакова