

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

ООО "ЭКСПЕРТ-М"

443086 г. Самара,

ул. Московское шоссе, д. 34 Б.

☎/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.П. Ковалкин

Отчет об оценке № 34-2/15



ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Трехкомнатная квартира № 30 общей площадью 85,2 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.

СОДЕРЖАНИЕ

1. Сертификат качества оценки	3
2. Глоссарий.....	4
3. Задание на оценку объектов оценки.....	6
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:.....	6
Ограничения и пределы применения полученного результата:	6
4. Основные факты и выводы	8
4.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	8
4.2. Сведения о заказчике оценки	9
4.3. Сведения об исполнителе и оценщиках, выполнивших настоящий отчет	9
4.3.1. Сведения об оценочной организации – юридическом лице, соответствующем ст.15.1 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (далее ФЗ-135)	9
4.3.2. Сведения об оценщиках	10
4.4. Используемые стандарты, документы, декларация о независимости оценщика, реквизитах и легитимности отчета	10
4.5. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	11
5. Этапы проведения оценки объекта оценки	12
5.1. Основные термины, определения, используемые в отчете	12
6. Идентификация объекта оценки и его местоположение	14
6.1. Местоположение и локальное окружение	14
6.1.1. Описание местоположения объекта оценки в пределах населенного пункта.....	21
6.1.2. Описание локального окружения объекта оценки.....	21
6.2. Информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках. Идентификация оцениваемой недвижимости.....	22
6.2.1. Описание земельного участка	22
6.2.2. Идентификация улучшений земельного участка (зданий, сооружений).....	23
Базовые сведения о первичном и вторичном объектах недвижимости.....	23
Шкала оценки физического состояния помещения.....	24
6.3. Анализ рынка жилой недвижимости, сегмента рынка по г. Самара.....	24
7. Применение подходов оценки для обоснования итоговой величины стоимости.....	24
7.1. Анализ наиболее эффективного использования.....	29
7.2. Оценка стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом	29
8. Обобщение результатов и заключение о рыночной стоимости недвижимости.....	45
Приложения.....	47

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 - 2/15**

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

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 составлении 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:

Трехкомнатная квартира № 30 общей площадью 85,2 кв. м.,
находящаяся по адресу: Самарская область, г. Отрадный,
ул. Орлова, д. 11.

на дату оценки составляет:

3163731,6

**(Три миллиона сто шестьдесят три тысячи
семьсот тридцать один) рубль 60 копеек**



Ковалкин Юрий Петрович

04 декабря 2015 г.

2. ГЛОССАРИЙ

Объекты оценки	Объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО № 1)
Оценочная деятельность	Профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (№ 135-ФЗ)
Субъекты оценочной деятельности	Физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности (№ 135-ФЗ)
Цена объекта оценки	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО № 1)
Стоимость объекта оценки	Расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (ФСО № 1)
Цель оценки	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (ФСО № 2)
Рыночная стоимость	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: <ul style="list-style-type: none">• 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 (№ 135-ФЗ)
Инвестиционная стоимость объекта оценки	Стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен (ФСО № 2)
Ликвидационная стоимость объекта оценки	Расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (ФСО № 2)
Кадастровая стоимость объекта оценки	Определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения (ФСО № 2)
Подход к оценке	Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО № 1)
Метод оценки	Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1)
Доходный подход	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на

Сравнительный подход	<p>определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1)</p> <p>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)</p>
Затратный подход	<p>Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1)</p>
Объект-аналог объекта оценки	<p>Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1)</p>
Затраты на воспроизводство объекта оценки	<p>Затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (ФСО № 1)</p>
Затраты на замещение объекта оценки	<p>Затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО № 1)</p>
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	<p>Дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО № 1)</p>
Наиболее эффективное использование объекта оценки	<p>Использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО № 1)</p>
Срок экспозиции объекта оценки	<p>Срок с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (ФСО № 1)</p>
Результат оценки	<p>Итоговая величина стоимости объекта оценки (ФСО № 2)</p>
Итоговая стоимость объекта оценки	<p>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)</p>
Отчет об оценке	<p>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)</p>

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Дата составления задания:	04.12.2015г.
Объект оценки:	Трехкомнатная квартира № 30 общей площадью 85,2 кв. м., находящаяся по адресу: Самарская область, г.Отрадный, ул. Орлова, д. 11.
Оцениваемые имущественные права на объект оценки:	Назначением оценки в настоящем отчете является определение рыночной стоимости права собственности на недвижимое имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для проведения сверки стоимости чистых активов по состоянию на 04.12.2015г.
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки):	Результаты оценки используются только для проведения сверки стоимости чистых активов по состоянию на 04.12.2015г. Использование результатов оценки и отчета об оценке по иному назначению не допустимо.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	04.12.2015 г
Срок проведения оценки (дней):	5

Допущения и ограничения, на которых основывается оценка:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.
2. Оценщик исходит 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 Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Оценщик не занимается измерениями, обследованиями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Оценщик не обязан приводить подробные обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.). Все иллюстративные материалы представляются в отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
5. Оценщик не проводит технических экспертиз и исходит из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
6. Оценщик исходит из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствует его состоянию в момент осмотра.

Ограничения и пределы применения полученного результата:

1. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщики не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Договором и Задаaniem на оценку. Разглашение содержания отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
3. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя, Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщикам, вследствие

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.

4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

4.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

1.	Основание для проведения оценки объекта оценки (ст. 9 ФЗ-135)	Договор № 34/15 от 04.12.2015 г.; ДС-35 к договору № ПИФ-Н-ПИФ-Н-02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от 23.04.2010г.) Задание на оценку от 04.12.2015 г.
2.	Содержание задания на проведение оценки в т. ч.	
2.1.	Основание заключения договора	Предварительный устный договор
2.2.	Объект оценки (ст. 5 ФЗ-135)	Недвижимое имущество: Трехкомнатная квартира № 30 общей площадью 85,2 кв. м., находящаяся по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11.
2.3.	Краткая характеристика недвижимого имущества (первичного и при наличии вторичного)	Первичный объект: Многоквартирный 7 – ми этажный жилой дом Вторичный объект: Трехкомнатная квартира № 30 общей площадью 85,2 кв. м., находящаяся по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11.
2.4.	Имущественные права на объект оценки:	
2.4.1.	Юридическое описание и параметры недвижимого имущества (улучшений)	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. Бишковские реквизиты № 40701.810.400000000.111 в (АО) КБ «Солидарность», местонахождение: 443099, г. Самара, ул. Куйбышева, 90., Корр. Счет № 30101810800000000706 в ГРКЦ ГУ ЦБ РФ по Самарской обл., БИК 043601706 ИНН 6316028910, КПП 631601001
	Собственник и его реквизиты (Организационно правовая форма, наименование полностью, место нахождения, ОГРН, дата ОГРН)	То же
	Сведения о владельце и пользователе (балансодержатель, управляющая компания – при наличии)	То же
	Объект права	Квартира многоквартирного 7 – ми этажного жилого дома
	Вид права	СОБСТВЕННОСТЬ.
	Адрес объекта	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11.
	Площадь помещений, кв.м.	85,2
	Правоудостоверяющие документы	Свидетельство о государственной регистрации права собственности серия 63-АЕ № 406597 от 07.02.2011
	Правоустанавливающие документы	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию №RU63307000-87/1, выданное Администрацией городского округа Отрадный Самарской области 27.11.2009г.
	Ограничения, обременения	Не зарегистрированы
2.4.2.	Юридическое описание и параметры земельного участка	
	Собственник и его реквизиты	Муниципальная собственность
	Правоудостоверяющие документы собственника	Не предоставлены
	Правоустанавливающие документы собственника	Не предоставлены
	Категория земель для единого землепользования (при наличии)	Земли населенных пунктов
	Категория земель для (части) земельного участка, относимого к оцениваемому недвижимому имуществу	Земли населенных пунктов
	Вид разрешенного использования (части) земельного участка,	Под размещение многоквартирного жилого дома

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	Многоквартирный 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 № 30101810800000000706 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:

ФЗ-135 о наличие в штате не менее двух специалистов.

Ковалкин Юрий Петрович член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» регистрационный реестровый №01533,
Ковалкин Сергей Юрьевич член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» регистрационный реестровый № 005469.

Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица

Гражданская ответственность застрахована на сумму 5 000 000 рублей, полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 1614 -14 от 26.12.2015г. ОАО «Страховая компания «Астро-Волга».

4.3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ

Ковалкин Юрий Петрович

- член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» регистрационный реестровый №01533 от 21.11.2007 г
- Диплом на получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности ПП №106528 от 14.06.2001г. выдан Высшей школой приватизации и предпринимательства;
свидетельство о прохождении регулярной переподготовки №284/2007 от 12.05.2007г. выдан Международным институтом рынка;
- Стаж работы в оценочной деятельности 15 лет;
- Работает на основании трудового договора № 01 от 09.01 2008 г. с оценочной организацией ООО «ЭКСПЕРТ-М»;
- Гражданская ответственность застрахована на сумму 300 000 рублей, Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 2762 от 06.05.2014г., выданный страховой компанией ОСАО «ИНГОССТРАХ»;

Информация о всех привлекаемых 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

4.4. ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ СТАНДАРТЫ, ДОКУМЕНТЫ, ДЕКЛАРАЦИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА, РЕКВИЗИТАХ И ЛЕГИТИМНОСТИ ОТЧЕТА

1. Обоснование обязательности проведения оценки (при необходимости)

В соответствии со ст. 8 Федерального закона № 135 от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» проведение оценки объектов оценки является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в том числе:

- при определении стоимости объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям, в целях их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;
- при использовании объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ либо муниципальным образованиям, в качестве предмета залога;
- при продаже или ином отчуждении объектов оценки, принадлежащих РФ, субъектам РФ или муниципальным образованиям.

Действие настоящей статьи не распространяется на отношения, возникающие при распоряжении государственными и муниципальными унитарными предприятиями, гос. И муниципальными учреждениями имуществом, закрепленным за ними в хозяйственном ведении или оперативном управлении, за исключением случаев, если распоряжение имуществом в соответствии с законодательством РФ допускается с согласия собственника этого имущества, а также на отношения, возникающие в случае распоряжения гос. Или муниципальным

		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 № 406597 от 07.02.2011
5.	Используемые нормативные документы и стандарты оценки	<p>- Федеральный закон Российской Федерации № 135 от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;</p> <p>Федеральные стандарты оценочной деятельности:</p> <p>- 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;</p> <p>- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО-2) – утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255.;</p> <p>- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке» (ФСО-3) – утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;</p> <p>Стандарты и правила оценочной деятельности СРО ООО «РОО»:</p> <p>- Правила деловой и профессиональной этики ООО СРО РОО от 20.06.07г.</p> <p>- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утверждены Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р;</p> <p>- «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утверждены Распоряжением Минимущества России от 10.04.03г. № 1102-р.</p>
	Порядковый номер отчета об оценке	34 – 2/15
	Дата подписания отчета об оценке	04.12.2015 г.

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

Объект недвижимости	Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв. м. жилой квартиры, руб.			Итоговая величина рыночной стоимости
	Рыночная стоимость, определенная			
	Затратным подходом	Сравнительным подходом	Доходным подходом	
квартиры, находящиеся по адресу: Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, 11. - трехкомнатной	Не применялся	37133	Не применялся	37133

5. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости прав требования по арендным платежам за владение и пользование объектом оценки рассматривается в объеме, необходимом для обоснования цели оценки, а именно: выполнен анализ рыночных сравнений по объектам недвижимости и арендным ставкам, исследован затратный механизм образования цены, рассмотрены объекты как собственность, приносящая доход. Итоговый результат оценки получен как средневзвешенная величина стоимостей, полученных различными подходами.

Работа включает в себя следующие этапы:

1. Заключение с заказчиком договора об оценке.
2. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
4. Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах региона и района местонахождения объекта.
5. Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Выполнение расчета рыночной стоимости недвижимого имущества.
7. Обобщение результатов полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости недвижимого имущества.
8. Выполнение расчета рыночной стоимости за владение и пользование недвижимым имуществом с использованием инструментария сравнительного, затратного и доходного подходов.
9. Обобщение результатов полученных в рамках определения стоимости.
10. Составление и передача заказчику отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные в процессе работы, сведены воедино и изложены в виде отчета, с указанием всех соответствующих фактов и прочих условий, влияющих на результаты оценки.

5.1. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

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

Жилое помещение – изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания. Жилыми помещениями признаются жилой дом, квартира, комната.

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в нем.

Квартира – 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 из помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Многоквартирный дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством

Старый жилой фонд – дома постройки до 30-х годов, этажность не более 3, планировка не систематизирована.

Сталинской планировки – дома постройки 30-50 годов, этажность до 4 (исключения 5 этажей), кухни до 8 кв.м, потолки свыше 3 м, большие площади комнат.

Хрущевской планировки и ленинградской планировки – дома постройки 60-70 годов, этажность не более 5, кухни до 6 кв.м, комнаты частично смежные, отсутствие или малая площадь балкона.

Малосемейного типа (гостинки) – дома постройки 50 – 70 годов, кирпичные, коридорного типа, этажность от 5 до 9 этажей, кухни от 5 до 6 м., площадь комнат 12 м. или 18 м., сан. Узел – совмещенный; А также дома постройки конца 70-х годов, панельные, коридорного типа, 9-ти этажные (редко встречаются 15

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

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, раздельные комнаты, раздельный 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.

6. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

6.1. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ЛОКАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ

Объект оценки расположен в городе *Отрадный Самарской области*. Местоположение объекта указано на карте Самарской области (рисунок 6.1.).

Дата образования Самарской области — 14 мая 1928 г. Центр — г. Самара (1194,5 тыс. жителей или 36% всего населения области), основан в 1586 г. Расстояние от Москвы до Самары 1098 км. Протяженность области с севера на юг — 335 км, с запада на восток — 315 км., общая площадь - 53,6 тыс. 14В.км.

Географическое положение. Самарская область расположена на юго-востоке Восточно-Европейской равнины в среднем течении реки Волги. Граничит: на юго-западе — с Саратовской областью, на западе и северо-западе — с Ульяновской областью, на севере — с Республикой Татарстан, на северо-востоке, востоке и юго-востоке — с Оренбургской областью. На юго-востоке Самарская область имеет также небольшой участок границы с Казахстаном. На ее территории крупнейшая водная артерия страны Волга пересекается с железнодорожной магистралью, соединяющей центр и юг страны с Уралом, Сибирью, Средней Азией и Казахстаном.

Природные условия. Волга делит Самарскую область на две части: правобережье (возвышенность Жигули высотой до 375 м) и левобережье (с Низким и Высоким Заволжьем). На территории области находятся Куйбышевское и Саратовское водохранилища. Климат континентальный, засушливый; средняя температура января —13 градусов, средняя температура июля +21 градус; количество осадков — 400 мм в год. На территории Самарской области распространены широколиственные и смешанные леса, сменяющиеся на юге типчаково-ковыльными степями на черноземах.

Административное устройство. Административно Самарская область состоит из 11 городов, в том числе 10 городов областного значения и 1 город районного подчинения, 22 поселков городского типа, 27 сельских районов, 324 сельских администраций, 1333 сельских населенных пунктов. Областной центр — г. Самара.

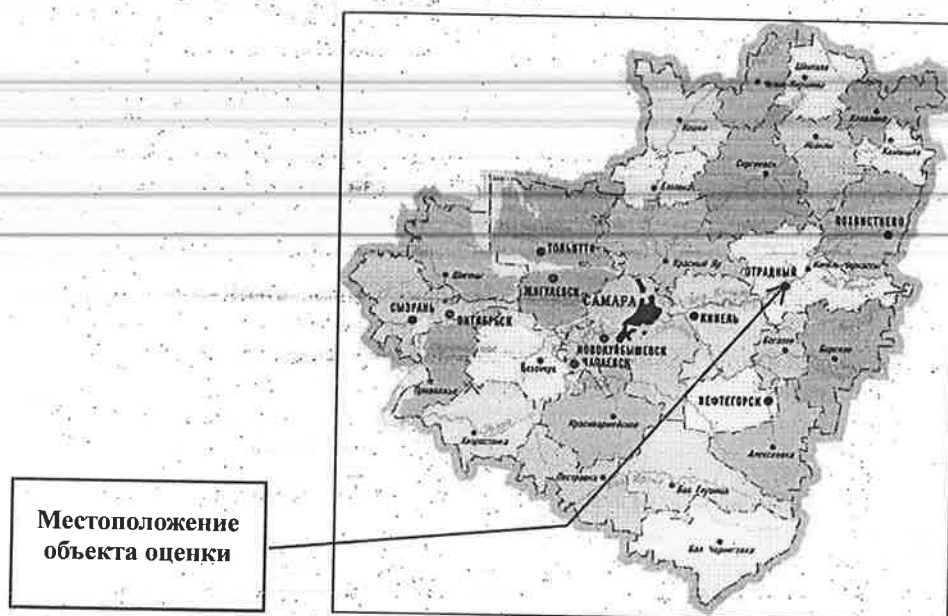


Рисунок 6.1. Местоположение объекта оценки на карте Самарской области

Города Самарской области:

- Самара – обл. центр (число постоянного населения – 1194,5 тыс. чел.)
- Тольятти (708.3)
- Отрадный (53.6)
- Кинель (33.5)
- Похвистнево (27.2)
- Жигулевск (47.0)
- Новокуйбышевск (115.4)
- Чапаевск (86.7)
- Сызрань (177.4)
- Октябрьск (27.0)
- Нефтегорск (21.4)

Основной промышленный и демографический потенциал области сосредоточен на территории самарско-тольяттинской агломерации – самой крупной городской агломерации Поволжского экономического района и

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».

Особое внимание было уделено показателям, связанным с самарским агропромом. Любовь Иванова отметила резкий рост производства в пищевой промышленности по отдельным товарам: по производству мяса и мясопродуктов - 107%, по макаронным изделиям - 117%, по плодоовощным консервам - 125%, по маслу и творогу - 135%, по сырам - 158%, по крупе - 170%.

«Специалисты связывают эту тенденцию прежде всего с тем, что освободились ниши, занимаемые ранее зарубежной продукцией или произведенной в других российских регионах. Более того, при сохранении продуктового эмбарго и существующих инвестиционных вложениях в пищевую отрасль региона прогнозируется дальнейшая динамика наращивания объемов производства в пищевом секторе экономики», - заявляют областные власти.

Среднее пятилетнее значение по валовому сбору зерна в Самарской области составляет 1 млн. 300 тысяч тонн, что сравнимо с показателями урожая 2015 года - 1 млн. 200 тыс. тонн. Уровень производства картофеля в текущем году - ниже средних показателей последних пяти лет, а по овощам и подсолнечнику превзошли их. По мясному животноводству и млекопитающим также отмечается превышение средних значений за пятилетку, а по производству яиц отмечено снижение показателей.

«Валовая продукция всей агропромышленной отрасли региона имеет спад 12 %. Еще значительнее, более чем на 20%, спад по розничной торговле, что связано со снижением покупательной способности, доходами населения и уровнем заработной платы. При этом в целом валовый региональный продукт в 2015 году уменьшился на 3,2%, по Российской Федерации - 3,9%», - отмечает пресс-служба Губдумы по итогам выступления заместителя министра экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области.

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	Сентябрь 2015 г.	Сентябрь 2015 г. в % к		Январь- сентябрь 2015 г.	Январь- сентябрь 2015 г. в % к январю- сентябрю 2014 г.
		августу 2015 г.	сентябрю 2014 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	221703,0	104,4	97,9	1898701,6	104,5
Индекс промышленного производства, %	x	103,3	95,5	x	100,2
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	18912,2	92,8	116,1	184113,1	120,3
обрабатывающие производства	72232,6	112,2	103,1	618063,8	107,2
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	7050,7	101,7	94,4	82149,3	101,0

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

Город Отрадный

Отрадный — город (с 1956 года) в Самарской области России. Возникновение города связано с открытием в 1952 году залежей нефти и газа в Мухановском месторождении. Свое название город унаследовал от десятидворного села Отрадное, которое появилось здесь в начале двадцатых годов предыдущего столетия. Бурное развитие нефтяной и газовой промышленности привело к преобразованию в 1956 г. рабочего поселка Отрадного в город областного подчинения. Железнодорожная станция Новоотрадная на ветке Самара — Уфа. Население 49,1 тыс. человек (2005).

Национальный состав

- 1) Русские — 42 тыс. 009 чел. (83,94%)
 - 2) Мордва — 2 тыс. 773 чел. (5,54%)
 - 3) Чуваши — 1 тыс. 346 чел. (2,69%)
 - 4) Татары — 1 тыс. 186 чел. (2,37%)
 - 5) Украинцы — 1 тыс. 047 чел. (2,09%)
 - 6) Немцы — 651 чел. (1,3%)
- Остальные — 2,07%

Город расположен на левом берегу реки Большой Кинель (бассейн Волги), в 91 км от Самары. Климат резко континентальный, с быстрым переходом от морозной зимы к тёплому лету.

Экономика

Региональный офис рекламной службы «Упоминатор»
структурные подразделения компании «Роснефть»
нефтеперерабатывающая промышленность
ремонтно-механический завод
электромеханический завод
комбинат «Полимерстройматериалы» (производство линолеума и др.)
завод крупнопанельного домостроения
кирпичный завод
швейная фабрика
мясокомбинат
хлебозавод
молокозавод

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ПО ПРОИЗВОДСТВУ НАПОЛЬНЫХ ПОКРЫТИЙ «ТАРКЕТТ»

Мэр города — Вишнякова Нина Михайловна

Городской интернет-портал Отрадный. Сеть

Историко-географическая справка

Появление города Отрадного на карте Самарской области и его быстрый рост связаны с интенсивным развитием нефтедобывающей промышленности. Открытие новых месторождений нефти в степном заволжском районе рисовало большие перспективы, и на месте рабочего поселка с названием «Отрадное» решили построить город. 20 апреля 1956 года Указом Президиума Верховного Совета РСФСР поселок Отрадное был преобразован в город Отрадный районного подчинения.

В 50-е годы начались крупные работы по добыче нефти, по ее комплексной автоматизации и телемеханизации. Отрадный стремительно развивался, и спустя два года после Указа о его преобразовании в город пришел новый Указ о присвоении Отрадному статуса города областного подчинения.

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.

Отрадный — современный город, территория его занимает 53,6 кв. км, плотность населения составляет 930 человек на 1 кв. км.

Средний возраст жителей — 38,9 лет. Отрадный находится в 93 км от г. Самары и сообщается с ней железной дорогой и автомагистралью. Самарский международный аэропорт «Курумоч» находится в 100 км от города.

Отрадный город многонациональный, в нем проживают представители более чем 16 национальностей: русские, украинцы, белорусы, казахи, мордва, татары, чуваша, евреи, немцы и другие национальности. Основная масса людей живет в 4-5-этажных благоустроенных домах.

Продолжение экономического роста - итог развития Отрадного в 2013 году.

Об этом на информационном совещании с руководителями предприятий, организаций и учреждений города в своем докладе заявил заместитель Главы Администрации по экономике и финансам Николай Бышкін. По сводному рейтингу социально-экономического развития городских округов Самарской области, подготовленному Министерством экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области, Отрадный занимает четвертое место после Тольятти, Самары и лидера региона-Новокуйбышевска. Отрадный по-прежнему на

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.

Сведения
о ходе исполнения бюджета городского округа Отрадный
за 9 месяцев 2015 года

тыс. руб.

Наименование раздела	Утверждено на 2015 год	Исполнено за 9 месяцев 2015 года	Процент исполнения
ДОХОДЫ			
Налоговые доходы	308 250,0	231 668	75,2
Неналоговые доходы	85 650,0	58 867	68,7
Безвозмездные поступления	462 868	309 616	66,9
ИТОГО:	856 768,3	600 151	70,0
РАСХОДЫ			
Общегосударственные вопросы	120 030	82 956,5	69,1
Национальная безопасность и правоохранительная деятельность	2 617	1 702,5	65,1
Национальная экономика	51 154,2	46 406,3	90,7
Жилищно-коммунальное хозяйство	336 045,9	204 847,7	61,0
Охрана окружающей среды	11 556	8 813,3	76,3
Образование	149 693,9	102 655,9	68,6
Культура и кинематография	51 383,4	38 633,2	75,2
Здравоохранение	983	780,2	79,4
Социальная политика	103 347,5	67 425,1	65,2
Физическая культура и спорт	202 380,4	132 840,8	65,6
Средства массовой информации	8 682	7 366,1	84,8
Обслуживание государственного и муниципального долга	300	144,6	48,2
ИТОГО:	1 038 173,3	694 572,2	66,9
Профицит (+)/дефицит (-)	-181 405	-94 421,2	

Руководитель финансового управления

Н. В. Долгова

6.1.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ПРЕДЕЛАХ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

Зона расположения объекта оценки представлена на Рис. 6.2.

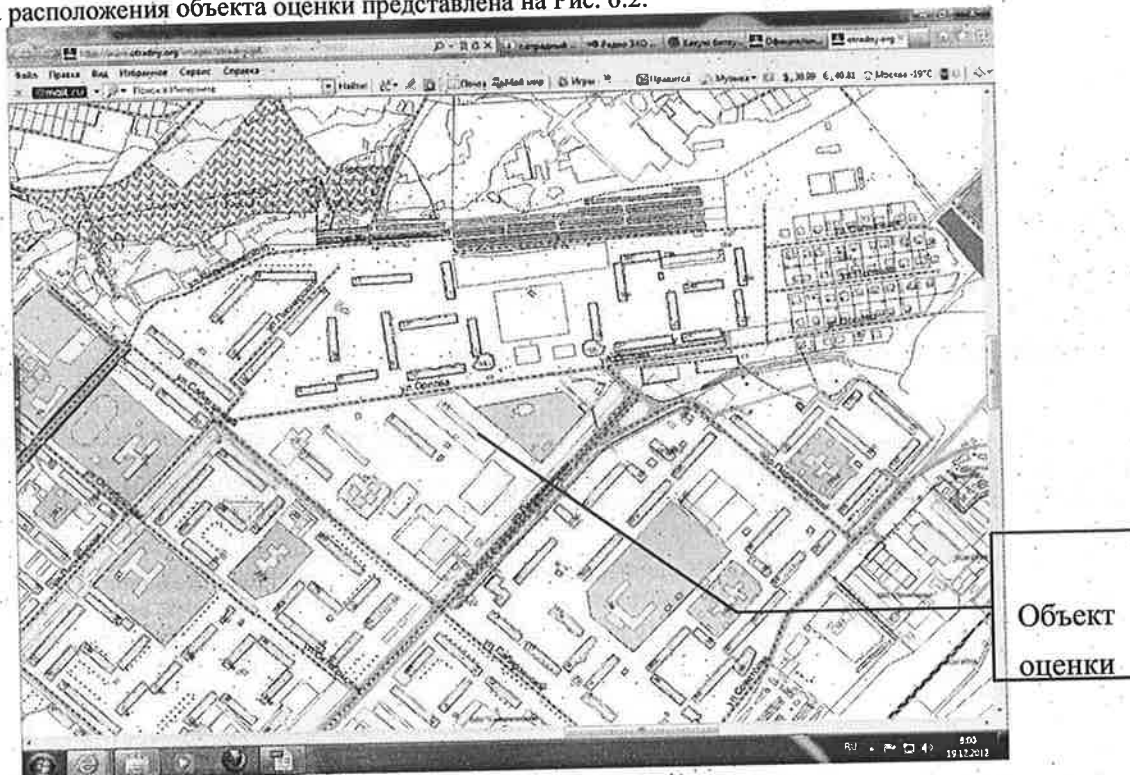


Рис. 6.2. Местоположение объекта оценки на карте г. Отрадный.

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.

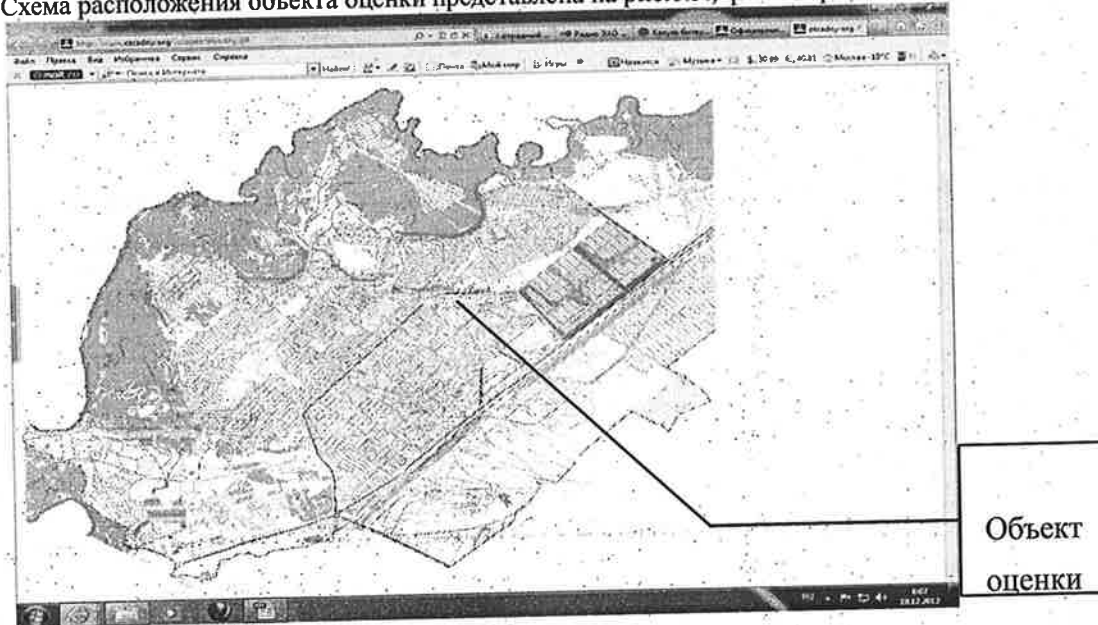


Рис. 6.3. Местоположение объекта оценки и его ближайшее окружение в квартале на карте г. Отрадный.

Застройка и типичное использование окружающей недвижимости.

Плотность застройки рассматриваемой территории 40 – 60%. Окружающая застройка представлена в основном жилыми, административными и торговыми зданиями. Дальнейшее перспективное развитие участка достаточно высокое по причине низкой плотности застройки.

Местоположение и транспортная доступность объекта.

Местоположение объекта характеризуется удобной транспортной доступностью. Дом расположен рядом с двумя оживленными улицами г. Отрадный – ул. Первомайская и ул. Сабирзянова. Расстояние до ближайшей остановки автобуса 5-10 мин. Интервалы движения автобуса – 20-25 минут в зависимости от времени суток.

Развитость инженерной инфраструктуры.

Оцениваемая территория обладает высокоразвитой инженерной инфраструктурой. Все инженерные коммуникации доступны: теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газопровод, телефонная связь.

Зонирование, типы землепользования.

Торговые, жилые и административные объекты расположены в непосредственной близости от оцениваемого участка.

Экологическое состояние (локальное)

Экологическое расположение района характеризуется как одно из самых благополучных в Отрадном. На территории рассматриваемого района не располагаются производства, дающие вредные выбросы в атмосферу. Регулярные обследования специалистами отдела окружающей среды, проводимые на территории объекта оценки, показывают, что фактические выбросы в атмосферу не превышают ПДК и отвечают требованиям городского комитета охраны природы.

Социальная инфраструктура.

Характерным для прилегающей к оцениваемому объекту территории является наличие высокоразвитой социальной инфраструктуры. В районе много объектов административного, торгового, обслуживающего назначения. На территории района расположено достаточное количество стационарных торговых предприятий, предприятий общественного питания, а также школ, детских садов. Хорошо обеспечен район учреждениями здравоохранения.

Выводы:

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

Территория расположения объекта оценки оснащена высокоразвитой инженерной инфраструктурой центральными городскими коммуникациями

6.2. ИНФОРМАЦИЯ О ФИЗИЧЕСКИХ СВОЙСТВАХ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЕГО ТЕХНИЧЕСКИХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКАХ. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОЦЕНИВАЕМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

6.2.1. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

Характеристика	Значение
Собственник	Муниципальная собственность
Правоудостоверяющие документы	Не предоставлены
Правоустанавливающие документы	Не предоставлены
Местоположение	Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11.
Категория земель	Земли населённых пунктов
Зарегистрированная площадь	Нет данных
Землепользователь	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.
Разрешенное использование (назначение)	Под размещение жилого многоквартирного дома
Фактическое использование	Земельный участок используется для жилого многоквартирного дома
Сервитуты	Не зарегистрированы
Форма земельного участка	Прямоугольная
Топография земельного участка	Ровная без перепада высот
Состояние участка	Состояние участка отвечает требованиям, необходимым для его использования по назначению.

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

Перечень и класс инженерного оборудования	современное отечественное
Состояние отделки	требует ремонта
Состояние инженерного оборудования	Сантехника не установлена
Физическое состояние помещения	хорошее
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	Центральное водоснабжение и отопление, домофон, телефон, телевидение

Шкала оценки физического состояния помещения

Существенным фактором, влияющим на стоимость квартиры, является техническое состояние внутренних отделочных и санитарно-технических работ.

Для идентификации объекта оценки и объектов аналогов по данному признаку оценщик в настоящем отчете об оценке применяет следующую классификацию:

Квартира с евроремонтom – обычно квартира подвергшаяся перепланировке, при ремонте использовались современные отделочные материалы, окна и двери либо из ценных пород дерева, либо из металлопластика, сантехника заменена на дорогостоящую импортную, в сан. Узле и кухне импортная дорогостоящая кафельная плитка в отличном состоянии.

Квартира в очень хорошем (отличном) состоянии – в квартире сделан ремонт, столярные изделия либо в отличном состоянии, либо заменена на новую, но без использования ценных пород дерева и металлопластика, сантехника в отличном состоянии, в сан. Узле и кухне импортная кафельная плитка в хорошем состоянии.

Квартира в хорошем состоянии (чистая) – в квартире либо сделан косметический ремонт, либо ремонт был сделан в недалеком прошлом, и ее состояние можно охарактеризовать как квартира не требующая ремонта, столярные изделия и сантехника в хорошем состоянии, в сан. Узле и кухне отечественная или импортная не дорогостоящая кафельная плитка в хорошем состоянии, в кухне может быть облицована лишь рабочая стенка.

Квартира в удовлетворительном состоянии – в квартире ремонт был сделан довольно давно, и ее состояние можно охарактеризовать как квартира требующая косметического ремонта, столярные изделия и сантехника в рабочем удовлетворительном состоянии, в сан. Узле и кухне кафельная плитка либо отсутствует, либо морально устарела.

Квартира в неудовлетворительном состоянии – квартира «забывшая» о ремонте, и ее состояние можно охарактеризовать как квартира требующая капитального ремонта, столярные изделия и сантехника требует замены.

6.3. АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ, СЕГМЕНТА РЫНКА ПО Г. САМАРА

КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ И СОСТОЯНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Самарская область по своему экономическому потенциалу входит в первую десятку регионов РФ. Совокупный объём промышленного производства — добыча полезных ископаемых + обрабатывающие производства + производство и распределение электроэнергии, газа и воды, — в Самарской области составляет 7% от общероссийского. Наибольший удельный вес в структуре валовой добавленной стоимости Самарской области занимают такие виды экономической деятельности, как оптовая и розничная торговля (35%), обрабатывающие производства (31%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды (9%), транспорт и связь (8%). Объём валового регионального продукта (ВРП) Самарской области по итогам 2014 г. составил 1 128 млрд. руб., что в сопоставимых ценах выше уровня предыдущего года на 1% (по РФ в целом — на 0,6%), при этом положительная динамика продолжается с 2010 г. Общая площадь жилищного фонда Самарской области составляет 75,1 млн. кв. м. В городской местности расположено 79% всего жилищного фонда, в сельской — 21%. В среднем на каждого жителя области приходится 23,4 кв. м площади, что соответствует среднероссийскому показателю. Среди регионов Приволжского федерального округа Самарская область по уровню обеспеченности жильём занимает десятое место. Уровень благоустройства жилищного фонда за последние годы практически не изменился, но значительно выше, чем в среднем по регионам ПФО. Всеми видами благоустройства оборудовано 78% жилищного фонда (в городской местности — 89%, в сельской — 34%). По объёму ввода жилья Самарская область занимает 3 место в ПФО, уступая лишь республикам Татарстан и Башкортостан. По итогам 2014 г. введено 1 889 тыс. кв. м (108,7% к уровню предыдущего года); ввод жилья по итогам I квартала 2015 г. составил 417 тыс. кв. м (в 2 раза выше, чем за аналогичный период годом ранее). Потенциальная ёмкость рынка жилья Самарской области на ближайшие 7–10 лет оценивается* в 42,6 млн. кв. м, из которых 16 млн. кв. м — платёжеспособный спрос до 2020 г. Средняя фактическая стоимость строительства 1 кв. м общей площади жилых домов квартирного типа, построенных в Самарской области в I квартале 2015 г., составила 36 280 руб. (ниже, чем в целом по РФ и ПФО — 39 786 руб. и 36 813 руб., соответственно).

СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. САМАРЫ ПО ИТОГАМ 3 КВАРТАЛА 2015 ГОДА

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.

Если рассматривать экспозицию квартир по административным районам города, то наибольший объем предложений приходится на самые крупные районы Самары: Кировский, Промышленный и Октябрьский.

Распределение экспозиции объектов вторичного рынка жилой недвижимости по количеству комнат в квартире является достаточно равномерным: 38% экспозиции занимают однокомнатные квартиры, 31% – двухкомнатные, 21% – трехкомнатные, 3% – квартиры больших площадей (4 комнаты и более). Доля комнат в экспозиции – менее 6%.

В период с января по август текущего года в регионе было введено в эксплуатацию 990,6 тыс. кв.м. По данному показателю наш регион находится на третьем месте в ПФО – 10,9% от суммарного объема. По ПФО в целом в период с января по август 2015 года введено в эксплуатацию 9 075,5 тыс. кв.м, что на 638,48 кв.м (7,57%) больше аналогичного периода 2014 года. По приросту объемов ввода жилья по сравнению с аналогичным периодом прошлого года Самарская область – лидер по ПФО с показателем 292,6 тыс. кв.м. На втором месте по приросту объемов ввода жилья Ульяновская область (134,74 кв.м), на третьем - Республика Башкортостан (74,2 тыс.кв.м).

Средняя цена 1 кв.м общей площади квартир на первичном рынке жилья Самарской области во II квартале 2015 года составила 43 677,18 руб., что ниже данного показателя по ПФО в целом (46 024,21 руб.). Максимальная стоимость 1 кв.м жилья во II квартале 2015 года отмечена в Нижегородской области (62 806,0 руб.), минимальная - в Ульяновской области (38 620,26 руб.).

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

недвижимости. При этих расчетах используется ставка дисконта, в качестве которой применяется соответствующая ставка дохода на капитал, иначе называемая нормой прибыли или нормой отдачи. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет учесть неравномерные колебания доходов и расходов во времени.

Доходный подход в целях настоящего отчета 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. Использование многих параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижают достоверность определяемого значения стоимости, поэтому доходный подход был исключен Специалистами из расчетов.

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.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- 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, 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.

Исследуемый подход оценки реализован в настоящем подходе тремя 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 «Интер-Стандарт» (г. Самара, Революционная, 70, литер 1, офис 301., тел. 8-(846)-270-72-50).

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

В настоящем отчете применялся только сравнительный подход. Алгоритм определения рыночной стоимости 1 кв. м. жилой площади в новом многоквартирном доме в г. Отрадный определялся в следующей последовательности:

- ввиду отсутствия в г. Отрадный аналогичных новостроек, рассчитываем среднюю стоимость 1 кв. м. одно – и двухкомнатной квартиры в г. Самара и корректируем стоимость 1 м² на значение мультипликатора М для г. Отрадный;

- среднюю стоимость 1 кв. м. одно – и двухкомнатной квартиры в г. Самара определяем на основании базы данных по продажам на вторичном рынке жилья из еженедельного информационного справочника «Зеленая площадь». Для получения более точного результата выбираем квартиры улучшенной и ленинградской планировки из наиболее престижного и густонаселенного район центра города – Ленинского. Приоритетными параметрами при подборе объектов, помимо основных, выбирались общая и жилая площадь, аналогичные к оцениваемым объектам;

- сопоставляем среднюю стоимость 1 кв. м. одно – и двухкомнатной квартиры улучшенной планировки в г. Самара с квартирами элитной планировки в новостройках соответственно. В результате определяем мультипликатор – соотношение 1 кв. м. жилья элитной планировки в новых домах к 1 кв. м. квартиры улучшенной, хрущевской, сталинской и ленинградской планировки;

- так как мы располагаем достаточной информацией по предложениям одно – и двухкомнатных квартир на вторичном рынке жилья в г. Отрадный, рассчитываем стоимость 1 кв. м. жилой площади улучшенной, хрущевской, сталинской и ленинградской планировки. Данные о продаже квартир в г. Отрадный приведены в Приложении;

- 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,

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.

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 «Интер-Стандарт» (г. Самара, Самарская 59, 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 оценке во многих странах, обусловлено стохастической природой самого рынка, как экономической системы, функционирование которой происходит под влиянием множества факторов. Эти факторы (в математической модели это факторные переменные), с математической точки зрения, могут и должны рассматриваться как случайные переменные, формирующие в конечном итоге результирующий показатель (результирующий признак) – рыночную стоимость. Все это предопределяет вероятностный характер самого процесса оценки и делает возможным и необходимым применение оценочных процедур, основанных на принципах вероятностного и статистического анализа.

На первом этапе применения корреляционно анализа на основе качественного и количественного анализа 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 $y = f(x_1, x_2, \dots, x_n, a_1, a_2, \dots, a_m)$, где

y – результирующая переменная,

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

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

Осуществляется проверка качества полученной модели. Показателями качества являются: выполнение T и F критериев, коэффициент детерминации (r^2), стандартное отклонение ошибки (σ), коэффициент вариации

(v), 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 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)

- Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб. (справочная переменная)

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

Расчет стоимости трехкомнатных квартир:

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

Параметры	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_25_et_662219076	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_55_et_676752595	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_55_et_683322016	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_35_et_658305487
Контакты		8-922-653-62-51, Сергей	8-927-016-63-56, Екатерина	8-987-950-64-97, Алевтина	8-904-477-73-57, Собственник
Адрес объекта	г.Отрадный, ул. Орлова, д. 11	г.Отрадный, ул. Пионерская, 30А	г.Отрадный, ул. Отрадная, 10	г.Отрадный, ул. Пионерская, 30А	г.Отрадный, ул. Пионерская, 33А
Общая площадь	47	41	45	42	41
Наименование объекта	"Гипотетическая" двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира
Тип планировки	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Расположение относительно делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, приближенный к деловому центру	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра
Материал стен	кирпич	панель	панель	панель	кирпич
Общее физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Внутриквартальное расположение	1-я линия	внутриквартальное расположение	1-я линия	внутриквартальное расположение	внутриквартальное расположение
Внутренняя отделка помещений	очень хорошая	хорошая	очень хорошая	хорошая	удовлетворительное
Этаж	средний	средний	верхний	верхний	средний
Стоимость предложения, руб.	0	1 500 000	1 800 000	1 550 000	1 450 000
Скидка на	0	0,1	0,1	0,1	0,1

Параметры	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
торг, %					
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб.	0	1 395 000	1 674 000	1 441 500	1 348 500
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2		34 024	37 200	34 321	32 890

Параметры	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Источник информации	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_25_et_688280622	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_40_m_55_et_689944091	https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_35_et_681326984
Контакты	8-927-705-43-44, Елена	8-917-038-63-62, АН Надежда	8-927-740-93-83, АН Анастасия
Адрес объекта	г.Отрадный, ул. Первомайская, 37	г.Отрадный, ул. Отрадная, 19А	г.Отрадный, ул. Сабирзянова, 11
Общая площадь	60	40	60
Наименование объекта	Трехкомнатная квартира	Двухкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира
Тип планировки	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Расположение относительно делового центра	район, приближенный к деловому центру	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра
Материал стен	панель	панель	панель
Общее физическое состояние здания	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное
Внутриквартальное расположение	1-я линия	Внутриквартальное расположение	1-я линия
Внутренняя отделка помещений	удовлетворительное	очень хорошая	удовлетворительное

Параметры	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Этаж	средний	верхний	средний
Стоимость предложения, руб.	2 100 000	1 550 000	1 900 000
Скидка на торг, %	0,1	0,1	0,1
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб.	1 953 000	1 441 500	1 767 000
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2	32 550	36 038	29 450

Качественным значениям параметров были сопоставлены числовые значения:

Расположение относительно делового центра	
район, приближенный к деловому центру	2
район, удаленный от делового центра	1

Материал стен	
кирпич	2
панель	1

Общее физическое состояние здания	
удовлетворительное	1
хорошее	2

Внутриквартальное расположение	
1-я линия	1
внутриквартальное расположение	2

Внутренняя отделка помещений	
очень хорошая	3
удовлетворительное	1

хорошая	2
---------	---

ОТБОР ПАРАМЕТРОВ, УЧАСТВУЮЩИХ В РАСЧЕТАХ

Вычислим коэффициенты корреляции факторных переменных с результирующей переменной:

Параметр	Коэффициент корреляции с результирующей переменной
Общая площадь	-0,69
Расположение относительно делового центра	0,3
Материал стен	-0,16
Общее физическое состояние здания	0,75
Внутриквартальное расположение	0,27
Внутренняя отделка помещений	0,89
Этаж	-0,77

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

- "Общая площадь",
- "Общее физическое состояние здания",
- "Внутренняя отделка помещений",
- "Этаж".

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

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

- "Расположение относительно делового центра",
- "Материал стен",
- "Внутриквартальное расположение".

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

Вычислим критическое значение:

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

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:

- "Расположение относительно делового центра",
- "Материал стен",
- "Внутриквартальное расположение".

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

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

Выполним тест χ^2 ("Chi квадрат").

χ^2 расчетное - 20,86;

χ^2 критическое при уровне значимости 0,05 - 12,59.

χ^2 расчетное больше критического, делаем вывод, что в данных присутствует мультиколлинеарность.

Выполним F-тест.

F расчетные:

Параметр	F расчетное
Общая площадь	37,82
Общее физическое состояние здания	42,38
Внутренняя отделка помещений	3,19
Этаж	2,56

F критическое при уровне значимости 0,05 - 9,28.

Для параметров:

"Общая площадь",

"Общее физическое состояние здания" -

F расчетное больше F критического, следовательно, эти переменные коллинеарны с остальными. Для параметров:

"Внутренняя отделка помещений",

"Этаж" -

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

Выполним T тест:

T расчетные:

	Общая площадь	Общее физическое состояние здания	Внутренняя отделка помещений	Этаж
Общая площадь	-	8,49	0,15	0,35
Общее физическое состояние здания	8,49	-	0,3	0,34
Внутренняя отделка помещений	0,15	0,3	-	1,85
Этаж	0,35	0,34	1,85	-

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

Для пары параметров: "Общее физическое состояние здания"- "Общая площадь" T расчетное больше T критического, следовательно, эти параметры коллинеарны между собой. Для пар параметров:

"Внутренняя отделка помещений"- "Общая площадь",

"Этаж"- "Общая площадь",

"Внутренняя отделка помещений"- "Общее физическое состояние здания",

"Этаж"- "Общее физическое состояние здания",

"Этаж"- "Внутренняя отделка помещений"

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

Анализ показал, что между переменными присутствует мультиколлинеарность.

Удалим факторную переменную "Общее физическое состояние здания".

Выполним алгоритм Феррара-Глобера еще раз, чтобы убедиться, в том, что мы избавились от мультиколлинеарности.

Расчетное значение теста "Chi квадрат" - 6,97.

Критическое значение теста "Chi квадрат" при уровне значимости 0,05 - 7,81.

Расчетное значение теста "Chi квадрат" не превышает критического, следовательно в данных мультиколлинеарность отсутствует.

Расчетные значения F теста:

Параметр	F расчетное
Общая площадь	1,1
Внутренняя отделка помещений	6,15
Этаж	4,87

F критическое при уровне значимости 0,05 - 19,25.

Для параметров:

"Общая площадь",

"Внутренняя отделка помещений",

"Этаж" -

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

Выполним T тест.

T расчетные:

	Общая площадь	Внутренняя отделка помещений	Этаж
Общая площадь		0,87	0,08
Внутренняя отделка помещений	0,87		2,55
Этаж	0,08	2,55	

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

Для пар параметров:

"Внутренняя отделка помещений"- "Общая площадь",

"Этаж"- "Общая площадь",

"Этаж"- "Внутренняя отделка помещений"

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

Анализ показал, что между переменными мультиколлинеарность отсутствует.

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

"Общая площадь",

"Внутренняя отделка помещений",

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЕЗУЛЬТИРУЮЩЕГО ПРИЗНАКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ КОРРЕЛЯЦИОННО-РЕГРЕССИОННОГО АНАЛИЗА

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

Линейная функция: $y = 33081,21 + -67,77 \cdot x_1 + 2092,53 \cdot x_2$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	83,08	Стандартное отклонение ошибки	1 271,00	F расчетное	9,82
Скорректированный коэффициент детерминации, %	74,62	Коэффициент вариации, %	3,76	F критическое	6,94
		Средняя ошибка аппроксимации, %	2,47	Уравнение статистически значимо	

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

x_1 - Общая площадь,

x_2 - Внутренняя отделка помещений.

Расчитаем значимость коэффициентов для этого уравнения.

Параметр	T расчетное
Общая площадь	0,95
Внутренняя отделка помещений	2,91

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

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

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

Получим следующие уравнения регрессии.

Линейная функция: $y = 29144,30 + 0 \cdot x_1 + 2497,19 \cdot x_2$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	79,29	Стандартное отклонение ошибки	1 258,00	F расчетное	19,15
Скорректированный коэффициент детерминации, %	75,15	Коэффициент вариации, %	3,72	F критическое	6,61
Индекс корреляции	0,89	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,58	Уравнение статистически значимо	

Гиперболическая функция первого рода: $y = 1/(-0,0000022x + 0,000034)$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	74,17	Стандартное отклонение ошибки	1 266,00	F расчетное	14,35
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	3,75	F критическое	6,61
Индекс корреляции	0,89	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,64	Уравнение статистически значимо	
Гиперболическая функция второго рода: $y = -6829,18/x + 38334,72$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	74,61	Стандартное отклонение ошибки	1 393,00	F расчетное	14,69
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	4,12	F критическое	6,61
Индекс корреляции	0,86	Средняя ошибка аппроксимации, %	3,13	Уравнение статистически значимо	
Гиперболическая функция третьего рода: $y = x/(0,000026x + 0,000006)$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	71,57	Стандартное отклонение ошибки	1 369,00	F расчетное	12,59
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	4,05	F критическое	6,61
Индекс корреляции	0,87	Средняя ошибка аппроксимации, %	3,05	Уравнение статистически значимо	
Степенная функция: $y = 31515,43 \cdot x^{0,13}$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	76,14	Стандартное отклонение ошибки	1 287,00	F расчетное	15,95
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	3,81	F критическое	6,61
Индекс корреляции	0,89	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,78	Уравнение статистически значимо	
Логарифмическая функция: $y = 4398,60 \ln(x) + 31530,16$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	78,02	Стандартное отклонение ошибки	1 296,00	F расчетное	17,74
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	3,84	F критическое	6,61
Индекс корреляции	0,88	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,84	Уравнение статистически значимо	
Обратная логарифмическая функция: $y = 1/(-0,0000039 \ln(x) + 0,000032)$					

Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	73,96	Стандартное отклонение ошибки	1 279,00	F расчетное	14,20
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	3,79	F критическое	6,61
Индекс корреляции	0,89	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,73	Уравнение статистически значимо	
Экспоненциальная функция первого рода: $y = 29369,23 * \exp(0,07x)$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	76,87	Стандартное отклонение ошибки	1 260,00	F расчетное	16,61
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	3,73	F критическое	6,61
Индекс корреляции	0,89	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,59	Уравнение статистически значимо	
Экспоненциальная функция второго рода: $y = \exp(-0,20/x + 10,56)$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	73,25	Стандартное отклонение ошибки	1 381,00	F расчетное	13,69
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	4,09	F критическое	6,61
Индекс корреляции	0,87	Средняя ошибка аппроксимации, %	3,09	Уравнение статистически значимо	
Показательная функция: $y = 29369,23 * 1,08^x$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	76,87	Стандартное отклонение ошибки	1 260,00	F расчетное	16,61
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	3,73	F критическое	6,61
Индекс корреляции	0,89	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,59	Уравнение статистически значимо	

Будем использовать для оценки функцию
 $y = 33081,21 + -67,77 * x_1 + 2092,53 * x_2$.

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

x_1 - Общая площадь,

x_2 - Внутренняя отделка помещений.

Величина результирующей переменной, рассчитанная методом регрессионного анализа:

	Общая площадь	Внутренняя отделка помещений	Стоимость предложения с учетом скидки на торг

			руб./м ²
Объект оценки 1	47	очень хорошая	36 173

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
0,1	Общая площадь	1	0,11
0,9	Внутренняя отделка помещений	9	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	Аналог 7
Объект оценки 1	1	4,69	2,23	4,08	4,69	9	5,31	9
Аналог 1	0,21	1	0,29	0,62	1	5,31	1,62	5,31
Аналог 2	0,45	3,46	1	2,85	3,46	7,77	4,08	7,77
Аналог 3	0,25	1,62	0,35	1	1,62	5,92	2,23	5,92
Аналог 4	0,21	1	0,29	0,62	1	5,31	1,62	5,31
Аналог 5	0,11	0,19	0,13	0,17	0,19	1	0,21	1
Аналог 6	0,19	0,62	0,25	0,45	0,62	4,69	1	4,69
Аналог 7	0,11	0,19	0,13	0,17	0,19	1	0,21	1
Внутренняя отделка помещений								
Аналоги	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Объект оценки 1	1	5	1	5	9	9	1	9
Аналог 1	0,2	1	0,2	1	5	5	0,2	5
Аналог 2	1	5	1	5	9	9	1	9

Аналог 3	0,2	1	0,2	1	5	5	0,2	5
Аналог 4	0,11	0,2	0,11	0,2	1	1	0,11	1
Аналог 5	0,11	0,2	0,11	0,2	1	1	0,11	1
Аналог 6	1	5	1	5	9	9	1	9
Аналог 7	0,11	0,2	0,11	0,2	1	1	0,11	1

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

Объект оценки 1			
Аналоги	Итоговый вес	Общая площадь	Внутренняя отделка помещений
Объект оценки 1	0,27	0,35	0,26
Аналог 1	0,08	0,09	0,08
Аналог 2	0,26	0,24	0,26
Аналог 3	0,08	0,12	0,08
Аналог 4	0,03	0,09	0,02
Аналог 5	0,02	0,02	0,02
Аналог 6	0,24	0,07	0,26
Аналог 7	0,02	0,02	0,02

Величина результирующей переменного объектов оценки, рассчитанная методом анализа иерархий:

	Общая площадь	Внутренняя отделка помещений	Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м ²
Объект оценки 1	47	очень хорошая	35 610

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	1 637	0,44
Регрессионный анализ	1 271	0,56
Средневзвешенное значение	1 346	

Таким образом, итоговая величина результирующей переменной равна:

	Общая площадь	Внутренняя отделка помещений	МАИ	Регрессионный анализ	Средневзвешенное значение
Объект оценки 1	47	очень хорошая	35 610	36 173	35 927

Район	Адрес	Комнат	Площадь	Этаж	Тип квартиры	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	Советской Армии ул	2	100	средний	элитка	7 850 000	ОЛИМП СЕРВИС	7%	7 553 000	75 530	65 966	1,03356
Окт	Ново-Садовая ул	2	98	средний	элитка	5 990 000	Агентство недвижимости Ивановой Дарьи	7%	5 570 700	56 844		
Окт	Ново-Садовая ул	2	70	средний	элитка	4 750 000	СССР	7%	4 417 500	63 107		

Окт	3-я просека	2	74	средний	элитка	5 850 000	Агентство недвижимости Союз	7%	5 748 000	77 676	
Окт	Ново-Садовая ул	2	73	средний	элитка	4 594 000	КРОПАЧ	7%	4 228 000	57 918	
Окт	Ново-Садовая ул	2	72	средний	элитка	4 900 000	КРОПАЧ	7%	4 557 000	63 292	
Окт	Ново-Садовая ул	2	79	средний	элитка	5 350 000	КРОПАЧ	7%	4 646 000	58 810	
Окт	Московское ш	2	72	средний	элитка	4 090 000	КРОПАЧ	7%	5 368 000	74 556	
Район	Адрес	Комп	Площадь	Этаж	Тип квартиры	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.
Окт	Советской Армии ул	2	80	средний	улучшенной планировки	6 800 000	ГК БизнесГарант	7%	6 324 000	79 050	
Окт	5-я просека	2	56	средний	улучшенной планировки	4 600 000	ГК БизнесГарант	7%	4 278 000	76 393	
Окт	Революционная ул	2	92	средний	улучшенной планировки	7 450 000	ГК БизнесГарант	7%	6 928 500	75 310	
Окт	Гастелло ул	2	60	средний	улучшенной планировки	4 200 000	ГК БизнесГарант	7%	3 906 000	65 100	63 824
Окт	Гастелло ул	2	70	средний	улучшенной планировки	5 400 000	АН Ваш Метраж	7%	5 022 000	71 743	
Окт	Гастелло ул	2	74	средний	улучшенной планировки	4 150 000	АН Ваш Метраж	7%	3 859 500	52 155	
Окт	Гастелло ул	2	74	средний	улучшенной планировки	4 150 000	АН Ваш Метраж	7%	3 859 500	52 155	
Окт	Санфировой ул	2	70	средний	улучшенной планировки	4 100 000	АН Ваш Метраж	7%	3 813 000	54 471	

Окт	Гастелло ул	2	42	средний	улучшенной планировки	2 700 000	АН Ваш Метраж	7%	2 511 000	59 786
Окт	Санфировой ул	2	75	средний	улучшенной планировки	4 200 000	АН Ваш Метраж	7%	3 906 000	52 080

$$37927 \times 1,03356 = 37133$$

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. - трехкомнатной	Не применялся	37133	Не применялся	37133

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 объектов, 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.

Следуя вышеизложенной логике, вклад каждого из примененных в настоящем отчете подходов имеет следующий рейтинг при рассмотрении объектов оценки как единого комплекса:

- затратный подход – не применялся;
- сравнительный подход – 1,00;
- доходный подход – не применялся.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимого имущества –

**37 133 (Тридцать семь тысяч сто тридцать три) руб./кв. м. –
для трехкомнатной квартиры;**

Таким образом, рыночная стоимость трехкомнатной квартиры № 30 общей площадью 85,2 кв. м. получится из соотношения:

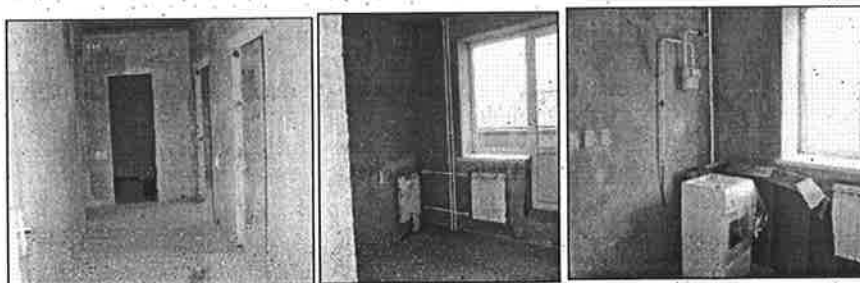
$$85,2 \times 37133 = 3163731,6$$

**(Три миллиона сто шестьдесят три тысячи семьсот тридцать один) рубль 60
копеек**

Литература

- Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997.
- Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
- Грибовский С. В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993.
- Анатолий Ковалев, Валентина Быкова. Внесение направляющих корректировок при оценке оборудования. – <http://www.appraiser.ru/info/method/met10.htm>.
- Анисимова И. Н., Баринев Н. П., Грибовский С. В. Учет разнотипных ценообразующих факторов в многомерных регрессионных моделях оценки недвижимости. «Вопросы оценки» - №2, 2004. – с. 2-15.

ПРИЛОЖЕНИЯ



Объекты оценки – внутренние помещения жилых квартир.

Аналоги по продаже двухкомнатных квартир в г. Отрадном

Аналог 1

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_25_et_662219076

2-к квартира, 41 м², 2/5 эт.

Размещено 19 ноября в 19:01. ✖ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена **1 500 000 руб.**

Продавец **Сергей**

☎ 8 922 653-62-51 [Написать сообщение](#)

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

Город **Самарская область**

Адрес **Пионерская ул, ЗДА**

Продам квартиру
2-к квартира 41 м² на 2 этаже 5-этажного панельного дома

Продаю 2-комнатную квартиру на 2/5 этажного панельного дома по ул.Пионерской,30а, общ.пл. 41 кв.м., цена 1 500 000 рублей.

Номер объявления: 662219076.

Просмотров: всего 332, сегодня 2

Продайте квартиру быстрее!

- Премии размещение **LONG!**
- Сделать VIP объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **NEW**



5 причин, почему кухни эконом-класса стоят недорого

Узнайте сейчас

Domofond.ru



Ballini или Baleterry...
Новогодняя Апрель! Пора выбирать подарки для стильных мужчин!

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_25_et_662219076

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_55_et_676752595

2-к квартира, 45 м², 5/5 эт.

Размещено 27 ноября в 23:26. ✕ Редактировать, закрыть, удалить объявление

Просмотров: всего 414, сегодня 4



Продайте квартиру быстрее!

- Премиум-размещение **DOMFOND**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявления в поиске

Хотите большего?

- Применить платный **услугу** **DOMFOND**

Domofond.ru

Цены онл@йн

Узнать, сколько стоят квартиры, очень просто!

Узнать цены

Цена: **1 800 000 руб.**

Продавец: **Екатерина**

☎ 8 927 016-63-56 ✉ Написать сообщение

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

Город: Самарская область, Отрадный

Адрес: Отрадная ул. 10



Продам квартиру
2-к квартира 45 м² на 5 этаже 5-этажного панельного дома

Продаю квартиру с отдельными username в отличном состоянии. Пластиковые окна, все трубы новые, все

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_45_m_55_et_676752595

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_55_et_683322016

Ремблер - медицинский портал

2-к квартира, 41 м², 3/4 эт. ... 2-к квартира, 42 м², 5/5 эт. ...

port-kost24.ru

Все объявления в Странном Недвижимость Квартиры Продам 3-комнатные Близко

2-к квартира, 42 м², 5/5 эт.

Размещено 21 ноября в 22:42. ✕ Редактировать, закрыть, удалить объявление



Проматрило: всего 170, сегодня 1

Продайте квартиру быстрее!

- Промоут размещение **ВОНА**
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг **MAX**

Domofond.ru

Цены онл@йн

Узнать, сколько стоят квартиры, очень просто!

Узнать цены



VIP КВАРТИРА

Квартиры посуточно на час
Аренда квартир в Новом Уренгое, в любой части города! **Посуточно На час**
vip.kvartiro59.ru

Цена 1 550 000 руб.

Продавец Алевтина

8 907 960-64-97 Написать сообщение

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

Город Самарская область

Адрес плонарская 30а.

Продам квартиру
2-к квартира 42 м² на 5 этаже 5-этажного панельного дома

Срочно продам 2-комнатную уютную, теплую квартиру. В очень хорошем состоянии. Заменена вся сантехника, пластиковые окна. Хорошая развязка; рядом магазины, школа. Торг

Номер объявления: 683322016

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_42_m_55_et_683322016

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_35_et_658305487

охлаждение.ru

Все объявления в Отрадном / Надежность / Квартиры / Продам / 2-комнатные / Вторичка

2-к квартира, 41 м², 3/5 эт.

Размещено 11 ноября в 14:04. ✕ Редактировать, закрыть, подлить объявление

Цена: **1 450 000 руб.**

Агентство: **Продавец**
на Авито с февраля 2014
☎ 8 904 477-73-57
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Самарская область, **Отрадный**

Адрес: Пioneрская 33а

Просмотр: всего 301, сегодня 3

Продайте квартиру Быстрее!

- Преимущество размещения **AVITO**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Поднять объявление в топку

Хотите большего?

Начните свою рекламную кампанию с Avito Про

Узнать больше



Продам квартиру
2-к квартира 41 м² на 3 этаже 5-этажного кирпичного дома

Продаётся 2-х комнатная квартира на 3 этаже 5-этажного дома. Окна выходят на две стороны дома. Рядом школа, детский сад, магазины, амбулатория.
Соседи хорошие, чистый подъезд.
Собственник!!!

Номер объявления: 658305487

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_41_m_35_et_658305487

oklouna.ru

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

3-к квартира, 60 м², 2/5 эт.

Размещено 30 ноября в 12:48. ✎ Редактировать, закрыть, удалить объявление


Цена **3 100 000 руб.**

Агентство **Частное лицо**
на Авито с мая 2015

Контактное лицо **Елена**
☎ 8 927 705-43-44 ✉ Написать сообщение

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

Город **Самарская область, Отрадный**
Адрес **Первомайская, 37**



Продайте квартиру быстрее!

- Продать и разместить **50x35**
- Сделать VIP-объявление
- Выделить объявление
- Подать объявление в топ-лист

Хотите большего?

- Применить лайв-услугу **15x1**

Загрузите свои товары

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_25_et_688280622



Загрузите свои товары в Avito Контекст

Avito

Продам квартиру
3-к квартира 60 м² на 2 этаже 5-этажного панельного дома

ПРОДАЮ! 3-х квартира на 2 этаже, обычное состояние.

Номер объявления: 688280622

✉ Написать продавцу ★ В избранное ⚠ Пожаловаться ← Поделиться

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_60_m_25_et_688280622

https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_40_m_55_et_689944091

Все объявления в Отрадном / Недвижимость / Квартиры / Продам / 2-комнатные / Вторичка

2-к квартира, 40 м², 5/5 эт.

Размещено вчера в 20:42. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена: 1 550 000 руб.

Агентство: надежда. на Avito с апреля 2015

☎ 8 917 030-63-62

Пожалуйста, сообщите продавцу, что вы нашли это объявление на Avito.

Город: Самарская область, Отрадный.
Адрес: Отрадная ул., 19а

Продам квартиру
2-к квартира 40 м² на 5 этаже 5-этажного панельного дома

Меню 2-х комнатную кв-ру 5/5,40,3/26,5/5,9 угловая,солнечная сторона,замена канализационных труб,водяных,колонка автомат,телефон,интернет,спутниковое телевидение.Дом в центре города,рядом школа,магазины,садики на 1-комн. кв-ру с доплатой или продам.Торг.


Прозмотор. всего 41, сегодня 13

Продайте квартиру быстрее!


- Премиум-размещением
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг



https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/2-k_kvartira_40_m_55_et_689944091

		ПОЛИС серия 12708 № 1614-14 от 26 декабря 2014 г. обязательного страхования ответственности оценочной организации (юридического лица, участвующего в оценочной деятельности)																			
		Вид полиса: <input checked="" type="checkbox"/> Перевыданный / <input type="checkbox"/> Дубликат (выдан _____ 20__ г.) / <input type="checkbox"/> Взамен полиса № _____																			
СТРАХОВЩИК: ОАО "Страховая компания "Астро-Волга" ИНН/КПП 6315732133/631501001, ОКПО 35877780, ОКВЭД 66, ОГРН 1036300442045 Адрес регистрации (место нахождения центрального офиса): 443001, г. Самара, ул. Архитектурная, 167. тел. (846) 533-50-10, факс (846) 337-60-84, e-mail: ak@astro-volga.ru Урегулирование убытков: тел. (846) 337-57-62		Максимальная 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 тел. (8482) 201-36-03																			
Страховой агент: АСТРО-Волга С.А. Подразделение, выдающее полис: _____ тел. (846) 337-56-03																					
Настоящий Полис выдан Страхователю на основании его Заявления от 26.12.2014г. 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 противоречащее законодательству РФ имущественные интересы, связанные: <input checked="" type="checkbox"/> по риску гражданской ответственности Страхователя, с риском наступления гражданской ответственности за нарушение договоров на проведение оценки, заключенного с заказчиком, и/или за причинение имущественного вреда третьим лицам (вреда имуществу третьих лиц); <input checked="" type="checkbox"/> 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 Высолопобриобраттеллод - заказчика(ов); заключающего(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 принятой на страхование деятельности) в указанный(е) в Договоре период(ы); <input checked="" type="checkbox"/> на все виды оценочной деятельности (виды объектов оценки); <input checked="" type="checkbox"/> 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 - условия «Имущественный вред (убытки)»																					
5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ И ЕГО НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ (КРИТЕРИИ) - с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами (договором страхования); <input checked="" type="checkbox"/> Страхование по риску гражданской ответственности Страхователя; Страховой случай - возникновение обязанности оценочной организации, заключающей 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 исполнения 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 - 2.6 Договора. <input type="checkbox"/> Страхование по риску внесудебных и/или судебных расходов Страхователя. Дата страхового случая: определяется в соответствии с положениями раздела 2 Договора. Исключения из страхового покрытия, определенные в разделе 2 Договора.																					
6. СТРАХОВАЯ СУММА, ТАРИФ, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Страховые риски</th> <th>Страховая сумма, руб.</th> <th>Тариф, %</th> <th>Страховая премия, руб. за срок страхования 12 мес.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Гражданская ответственность Страхователя</td> <td>за причинение вреда третьим лицам</td> <td rowspan="2">5 000 000,00</td> <td>0,09</td> <td>4 500,00</td> </tr> <tr> <td>за нарушение договора на проведение оценки</td> <td>0,12</td> <td>6 000,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">ИТОГО:</td> <td></td> <td></td> <td>10 500,00</td> </tr> </tbody> </table> 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)				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
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																	
ХАРАКТЕР СТРАХОВОЙ СУММЫ: гражданская ответственность Страхователя <input checked="" type="checkbox"/> агрегатная (уменьшаемая на сумму страховой выплаты, п.5.1.3 Правил) / <input type="checkbox"/> с обязательным восстановлением после страховой выплаты (п.3.5 Договора) / <input type="checkbox"/> с возможностью восстановления после страховой выплаты / <input type="checkbox"/> неагрегатная (е-одноразовом размере на каждый страховой случай, п.5.1.5 Правил)																					
7. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ гражданская ответственность Страхователя <input checked="" type="checkbox"/> не установлены / <input type="checkbox"/> установлены (описать, указать размер): _____																					
8. ФРАНШИЗЫ гражданская ответственность Страхователя <input checked="" type="checkbox"/> не установлены / <input type="checkbox"/> установлены (описать, указать размер): _____																					



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

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


Член Международной федерации
частных рынков ценной бумаги
(IASBI)


Ассоциацией член Европейской
группы ассоциаций оценщиков
(EASA)


Член
Торгово-промышленной палаты
Российской Федерации


Член Международного комитета
по стандартам оценки
(IVSC)

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

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Ковалкин Юрий Петрович

(Фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 3604 № 063716, выдан 26.03.2003г.

УВД Советского р-на г. Самара

(Город, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 21 » ноября 2007г., регистрационный № 001533

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 23 » ноября 2013 года.

Президент



С.А. Табакова

0015620 *



Прошито и
пронумеровано
58 страниц
Пятьдесят восемь

Жев подпись