

УТВЕРЖДАЮ:

Директор  
ООО "ЭКСПЕРТ-М"  
30 ноября 2017 г.

\_\_\_\_\_  
**Ю.П. Ковалкин**

## Отчет об оценке № 17/17



### ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

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

### Заказчик:

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

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10»

### Оценщик:

Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРТ-М"

Самара 2017 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1</b>	<b>Задание на оценку .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Применяемые стандарты оценки.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах.....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Основные факты и выводы .....</b>	<b>9</b>
5.1	Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	9
5.2	Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	9
5.3	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	9
5.4	Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	10
5.5	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости (полученного результата) .....	11
<b>6</b>	<b>Описание объекта оценки.....</b>	<b>12</b>
6.1	Описание состава, имущественных прав, основных количественных и качественных характеристик объекта оценки.....	12
6.1.1	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения, перечень документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
6.1.2	Балансовая стоимость объекта оценки .....	12
6.1.3	Сведения об имущественных правах и обременениях на объект оценки .....	12
6.1.4	Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	18
6.1.5	Значения ценообразующих факторов групп «передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав», «вид использования и (или) зонирования», «физические характеристики» и «экономические характеристики» для объекта оценки.....	25
6.2	Описание местоположения объекта оценки.....	25
6.1.6	Значения ценообразующих факторов группы «местоположение» для объекта оценки .....	26
<b>7</b>	<b>Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость .....</b>	<b>27</b>
7.1	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта .....	27
7.1.1	Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в июне 2017 года ..	27
7.2	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	30
7.3	Анализ рынка жилой недвижимости г. Отрадного Самарской области.....	30
7.4	Анализ ценообразующих факторов .....	32
<b>8</b>	<b>Анализ наиболее эффективного использования .....</b>	<b>34</b>
<b>9</b>	<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке .....</b>	<b>35</b>
9.1	Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из примененных подходов .....	35
9.2	Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	37
9.3	Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода .....	37
9.4	Результаты определения стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	58
<b>10</b>	<b>Описание процедуры согласования результатов оценки.....</b>	<b>59</b>
10.1	Описание принципов согласования результатов оценки .....	59

10.2 Анализ достоинств и недостатков использованных подходов к оценке. выбор весов, присваиваемых результатам, полученным при применение различных подходов к оценке. Определение диапазонов стоимости, полученных при применении использованных подходов к оценке, и анализ существенности отличий промежуточных результатов оценки .....	59
10.3 Определение итоговой величины стоимости объекта оценки.....	60
10.4 Ограничения и пределы применения полученного результата .....	61
10.5 Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая величина стоимости объекта оценки .....	61
<b>11 Основные термины и определения, нормативно-правовая и методическая база .....</b>	<b>62</b>
11.1 Основные термины и определения .....	62
11.2 Нормативно-правовая база .....	64
11.3 Методическая база.....	64
<b>Приложение 1. Документы исполнителя и оценщика .....</b>	<b>65</b>
<b>Приложение 2. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....</b>	<b>69</b>
<b>Приложение 3. Копии материалов, используемых в отчете, позволяющие делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате ее подготовки .....</b>	<b>70</b>
П.3.1 Объекты-аналоги, используемые в сравнительном подходе.....	70

## 1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1

<b>Объект оценки (описание объекта оценки или объектов оценки, позволяющее осуществить их идентификацию):</b>	Недвижимое имущество – жилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11, квартиры №№ 29, 30, 52, 53, 57, 76, 78, 79, 80, 84, 102, 106, 26
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:</b>	Отражены в документах, предоставляемых Заказчиком
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки (права, учитываемые при оценке объекта оценки):</b>	Право собственности
<b>Ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки:</b>	Отражены в документах, предоставляемых Заказчиком
<b>Цель оценки:</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для определения стоимости чистых активов
<b>Вид стоимости (вид определяемой стоимости объекта оценки):</b>	Рыночная стоимость, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
<b>Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки):</b>	Для определения стоимости чистых активов
<b>Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки):</b>	30.11.2017 г.
<b>Иные расчетные величины:</b>	Расчет не требуется
<b>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки:</b>	Отсутствует

*Источник информации: договор на проведение оценки*

### Допущения, на которых должна основываться оценка:

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

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

## 2 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Поскольку определяется рыночная стоимость объекта оценки, объектом оценки является недвижимое имущество, а оценщик является членом РОО, при проведении оценки применялись следующие стандарты оценочной деятельности:

### **Применяемые федеральные стандарты оценки**

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

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

1. Свод стандартов и правил РОО 2015 (утвержден Советом РОО 23 декабря 2015 г., протокол № 07-р, вступил в силу с 1 января 2016 г.)

### **Обоснование использования стандартов оценки**

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

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

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

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

### **3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ**

#### **Общие допущения**

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

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

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

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

**Сведения о заказчике оценки**

Таблица 4.1

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

*Источник информации: договор на проведение оценки*

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

Таблица 4.2

<b>Фамилия, имя и отчество оценщика</b>	<b>Ковалкин Юрий Петрович</b>
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков", местоположение: 107078 г. Москва, 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д. 2А, офис 5; тел./факс. (495) 267-46-02. Регистрационный № 001533
Сведения об обязательном страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность застрахована на сумму 300 000 рублей, Договор (страховой полис) № 433-121121//17/0321R/776/00001/7-001533 от 07.04.2017г., выданный СПАО «ИНГОССТРАХ», ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 01.07.2017г. по 31.12.2018г.
Место нахождения оценщика	443086, г. Самара, ул. Московское шоссе, 34-б

*Источник информации: договор на проведение оценки*

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

Таблица 4.3

<b>Организационно - правовая форма, полное и сокращенное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПЕРТ-М" (ООО «ЭКСПЕРТ-М»)
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):</b>	1026301156221
<b>Дата государственной регистрации (Дата присвоения ОГРН):</b>	10.09.2002г.
<b>Сведения о договоре страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Деятельность юридического лица застрахована на сумму 5 000 000 рублей, страховой полис серия 12708 № 1343-16 от 23.12.2016 г., выданный АО «Страховая компания «Астро-Волга». Период страхования: с 27.12.2016 г. по 26.12.2017г.

*Источник информации: договор на проведение оценки*

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

Не привлекались.

## 5 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Порядковый номер отчета об оценке: № 17/17.

Дата составления отчета об оценке: 30.11.2017 г.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки): 30.11.2017 г.

### 5.1 ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки (ст. 9 № 135-ФЗ): договор № ПИФ-Н-ПИФ-Н-02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг по оценке от «23» апреля 2010г., заключенный между обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Альфа-Капитал», Д.У. ЗПИФ недвижимости «Жилая недвижимость 01.10» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТ-М», Дополнительное соглашение № 43 от 23 ноября 2017г.

### 5.2 ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

Недвижимое имущество – жилые помещения, расположенные по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д.11, квартиры №№ 29, 30, 52, 53, 57, 76, 78, 79, 80, 84, 102, 106, 26.<sup>1</sup>

### 5.3 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 5.1

№ п/п	Объект оценки, в т.ч.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», полученная подходом к оценке (промежуточные результаты оценки), рублей (НДС не облагается) <sup>2</sup>		
		Сравнительным подходом	Доходным подходом	Затратным подходом
1	Квартира № 29, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 382 832	Не применялся	Не применялся
2	Квартира № 30, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 862 464	Не применялся	Не применялся
3	Квартира № 52, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 410 768	Не применялся	Не применялся
4	Квартира № 53, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 375 848	Не применялся	Не применялся
5	Квартира № 57, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 852 385	Не применялся	Не применялся
6	Квартира № 76, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 400 292	Не применялся	Не применялся
7	Квартира № 78, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 348 430	Не применялся	Не применялся
8	Квартира № 79, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 417 752	Не применялся	Не применялся

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

<sup>2</sup> Ст. 149 НК, п.3, п.п. 22.

№ п/п	Объект оценки, в т.ч.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», полученная подходом к оценке (промежуточные результаты оценки), рублей (НДС не облагается) <sup>2</sup>		
		Сравнительным подходом	Доходным подходом	Затратным подходом
9	Квартира № 80, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 396 800	Не применялся	Не применялся
10	Квартира № 84, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 855 745	Не применялся	Не применялся
11	Квартира № 102, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 410 768	Не применялся	Не применялся
12	Квартира № 106, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 407 276	Не применялся	Не применялся
13	Квартира № 26, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 407 276	Не применялся	Не применялся

Источник информации: расчеты оценщика

#### 5.4 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

**23 528 636** (Двадцать три миллиона пятьсот двадцать восемь тысяч шестьсот тридцать шесть) рублей.

Таблица 5.2

№ п/п	Объект оценки, в т.ч.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рублей (НДС не облагается) <sup>4</sup>
1	Квартира № 29, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 382 832
2	Квартира № 30, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 862 464
3	Квартира № 52, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 410 768
4	Квартира № 53, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 375 848
5	Квартира № 57, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 852 385
6	Квартира № 76, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 400 292
7	Квартира № 78, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 348 430
8	Квартира № 79, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 417 752
9	Квартира № 80, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 396 800

<sup>3</sup> Ст. 149 НК, п.3, п.п. 22.

<sup>4</sup> Ст. 149 НК, п.3, п.п. 22.

№ п/п	Объект оценки, в т.ч.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рублей (НДС не облагается) <sup>4</sup>
10	Квартира № 84, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 855 745
11	Квартира № 102, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 410 768
12	Квартира № 106, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 407 276
13	Квартира № 26, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 407 276
	Итого	<b>23 528 636</b>

Источник информации: расчеты оценщика

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценщик 1-й категории, член РОО, к.т.н.

Ю.П. Ковалкин

30 ноября 2017 г.

## 6 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

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

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

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

Дата осмотра объекта оценки: 30.11.2017г.

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

Таблица 6.1

Наименование данных	Источник получения
Адрес объекта оценки, вид права, собственник объекта оценки	Приложение № 1 к Дополнительному соглашению № 43 от 23 ноября 2017 г. к Договору № ПИФ-Н-ПИФ-Н-02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг
Информация о технических и конструктивных характеристиках объекта оценки	Результаты визуального осмотра. Приложение № 1 к Дополнительному соглашению № 43 от 23 ноября 2017 г. к Договору № ПИФ-Н-ПИФ-Н-02 о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг.
Данные об объектах-аналогах, использованных для расчета стоимости объекта оценки	Агентства недвижимости, риэлтерские компании, интернет-источники, указанные в разделе 9 настоящего Отчета об оценке, а также в Приложении 3 к настоящему Отчету об оценке.
Коэффициент, учитывающий скидки на торг	Анализ рынка.
Информация о возможных границах интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	Анализ рынка

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

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

#### 6.1.2 Балансовая стоимость объекта оценки

Балансовая стоимость заказчиком не предоставлена.

#### 6.1.3 Сведения об имущественных правах и обременениях на объект оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник информации: документы, предоставленные заказчиком

#### 6.1.4 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 6.3 Точное описание объекта оценки, позволяющее осуществить его идентификацию

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Источник информации: документы, предоставленные заказчиком, результаты визуального осмотра

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

Таблица 6.4 Шкала оценки физического состояния помещения

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

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

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

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

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

#### Выводы о характеристиках объекта оценки

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

Тип планировки квартиры – элитная.

Состояние объекта оценки - очень хорошее.

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

Таблица 6.5

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

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

**6.2 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

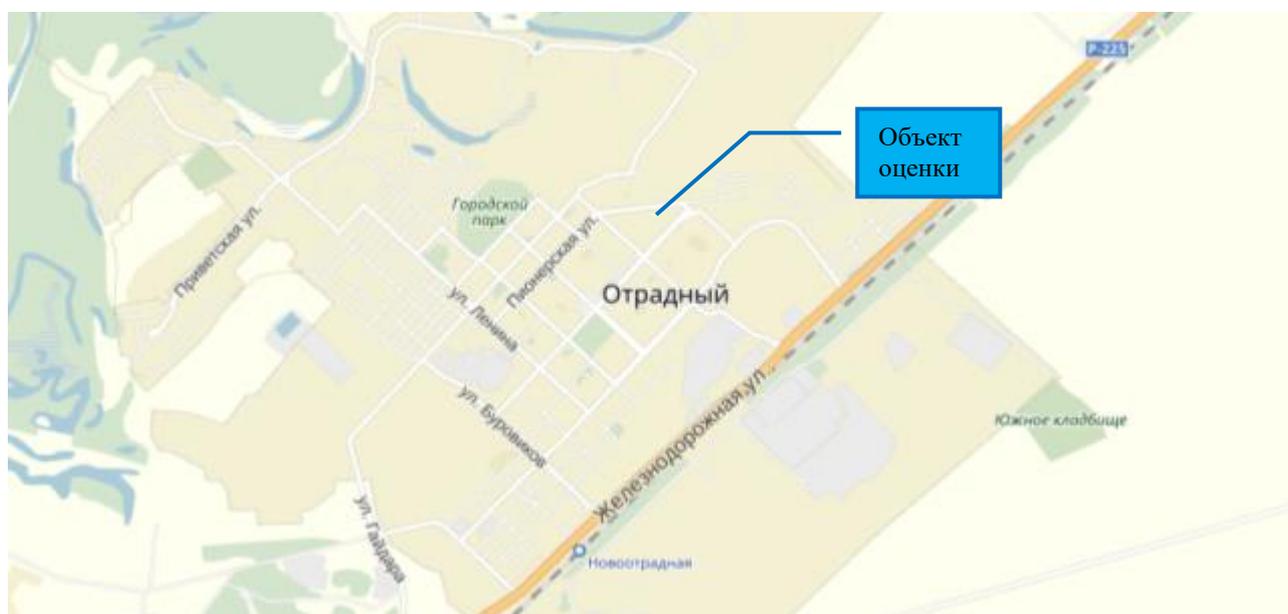


Рисунок 6.1 . Местоположение объекта оценки на карте г. Отрадного

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

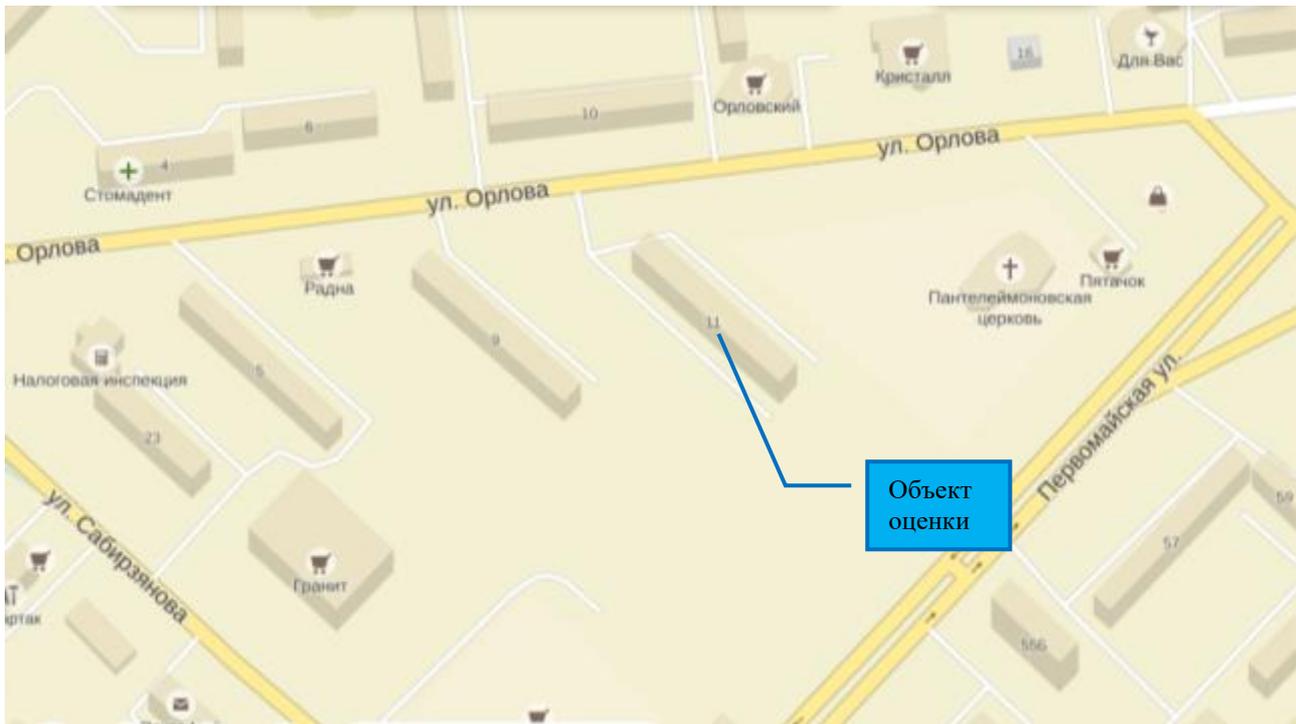


Рисунок 6.2 . Местоположение объекта оценки и его ближайшее окружение в квартале на карте г. Отрадного

Таблица 6.6 Характеристики местоположения объекта оценки

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

**Выводы:**

**Положительные характеристики местоположения:**

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

Территория расположения объекта оценки оснащена центральными городскими коммуникациями

**Отрицательные характеристики местоположения:**

Район, удаленный от делового центра города.

1-я линия.

**6.1.6 Значения ценообразующих факторов группы «местоположение» для объекта оценки**

Таблица 6.7

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

Источник информации: документы, предоставленные заказчиком, результаты визуального осмотра

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

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

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

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

#### **7.1.1 Основные тенденции социально-экономического развития Российской Федерации в июне 2017 года**

Статистические данные за июнь 2017 г. сигнализируют о том, что восстановление экономической активности продолжается и охватывает широкий спектр отраслей. Восстанавливается и внутренний спрос – как потребительский (в первую очередь в сегменте товаров длительного пользования), так и инвестиционный.

Восстановление инвестиционного спроса происходит темпами, опережающими базовый сценарий. С учетом роста во 2 кв. 2017 г. объема строительных работ на 3,2% г/г, производства инвестиционных товаров на 5,6% г/г, а также двузначных темпов роста импорта инвестиционных товаров, темп роста инвестиций в основной капитал может составить 5-6% во 2 кв. 2017 года.

На основании уточненных данных Росстата за май 2017 года (динамика оборота оптовой торговли была пересмотрена в сторону повышения), Минэкономразвития России скорректировало оценку темпа роста ВВП за май до 3,5% г/г. В июне 2017 года рост ВВП, по оценке, составил 2,9% г/г, темп роста ВВП во 2 кв. 2017 г. оценивается в 2,7% г/г.

В результате оживления экономической активности рынок труда функционирует в условиях, близких к дефициту: безработица находится на рекордно низких за новейшую историю уровнях, численность безработных (с учетом коррекции на сезонность) снизилась за год более чем на 400 тыс. человек, несмотря на продолжение снижения занятости в сельском хозяйстве из-за холодной погоды.

Масштабное восстановление внутреннего спроса, сезонный фактор, повышающий импорт, и фиксация дивидендов обусловили сокращение сальдо текущего счета платежного баланса до -0,3 млрд. долл. США во 2 кв. 2017 г. околонулевое сальдо текущего счета и увеличение международных резервов (в результате операций Минфина России и сокращения задолженности кредитных организаций перед Банком России по валютному РЕПО) обеспечивались притоком капитала по финансовому счету. Важным фактором здесь был сохраняющийся интерес международных инвесторов к российским государственным ценным бумагам.

Сжатие сальдо текущего счета во 2 кв. 2017 г. обусловило давление на курс рубля. Так, курс рубля против бивалютной корзины с апреля снизился на 7% (с 58,3 руб. за корзину в апреле до 63,7 руб. в июле). Такая траектория в целом соответствует базовому сценарию прогноза социально-экономического развития, подготовленному Минэкономразвития России в апреле 2017 года.

В 3 кв. 2017 г. в условиях продолжения восстановления внутреннего спроса и с учетом сезонного фактора отрицательное сальдо текущего счета прогнозируется на уровне 5 млрд. долл. США, что продолжит оказывать давление в сторону ослабления на курс рубля.

*Источник информации: Минэкономразвития РФ*

*При написании раздела использовались следующие источники:*

*Минэкономразвития РФ (<http://economy.gov.ru/>)*

### **ПОКАЗАТЕЛИ САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**

В июне 2017 г. в целом по области индекс промышленного производства составил по сравнению с июнем прошлого года 100,3 процента, и с маем 2017 г. – 101,5 процента. В первом полугодии предприятиями области произведено товаров, выполнено работ и услуг собственными силами на 1,1 процента больше, чем за соответствующий период прошлого года.

Выпуск продукции сельского хозяйства в январе - июне 2017 года в хозяйствах всех категорий по предварительным данным в действующих ценах составил 14930,4 млн. рублей или 98,9% в сопоставимой оценке к уровню января - июня 2016 года.

В сельскохозяйственных организациях, по-прежнему, сосредоточена большая часть посевных площадей зерновых культур – 72,0% от общей площади в хозяйствах всех категорий, подсолнечника – 74,2%, в хозяйствах населения – картофеля 83,1% и овощебахчевых культур – 71,2%.

К 1 июля 2017 года поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составило 246,3 тыс. голов, в том числе коров – 111,4 тыс. голов, свиней – 169,6 тыс. голов, овец и коз – 150,6 тыс. голов.

В январе-июне 2017 года в хозяйствах всех категорий по сравнению с соответствующим периодом прошлого года валовой надой молока увеличился на 1,3%, производство скота и птицы на убой (в живом весе) и производство яиц снизилось соответственно на 4,1% и 5,8%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", в июне 2017 года составил 12446,4 млн. рублей, 68,4% от июня 2016 года и 100,2% к маю текущего года; в январе-июне 2017 года – 66015,2 млн. рублей и 91,1%.

В январе-июне 2017 года субъекты малого предпринимательства формировали 50,2 процента оборота оптовой торговли.

В июне 2017 года оборот розничной торговли на 95,4% формировался торгующими организациями, доля продажи товаров на рынках и ярмарках составила 4,6%.

Средняя начисленная заработная плата работников организаций в мае 2017 года составила 32260 рубля, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 6,7%, в январе-мае 2017 года – на 6,2%.

Реальные располагаемые денежные доходы населения в январе-мае 2017 года по сравнению с соответствующим периодом прошлого года сократились на 3,9 процента.

По сведениям организаций, (без субъектов малого предпринимательства), сообщивших сведения о задолженности по заработной плате по состоянию на 1 июля 2017 года, просроченная задолженность по заработной плате составила 44,8 млн. рублей.

Численность постоянного населения на начало июня 2017 года, по предварительной оценке, составила 3199,0 тыс. человек. За январь-май 2017 года численность населения уменьшилась на 4,7 тыс. человек. Число родившихся по сравнению с январем-маем 2017 года сократилось на 13,7 процента, число умерших осталось на уровне прошлого года, превысив число родившихся на 37,5 процента (в январе-мае 2016 года на 18,7 процента).

С января 2017 года Самарстат проводит выборочное обследование рабочей силы среди населения в возрасте 15 лет и старше. По итогам обследования в январе-июне 2017 года численность рабочей силы составила 1718,6 тыс. человек, или 63,6% от общей численности населения Самарской области, в их числе 1647,5 тыс. человек были заняты в экономике и 71,1 тыс. человек не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения в возрасте 15 лет и старше сложился в размере 61,0%, уровень безработицы – 4,1%.

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

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

Естественный прирост населения зарегистрирован в Октябрьском районе городского округа Самара, Автозаводском районе города Тольятти, пгт. Рошинский и пгт. Смышляевка муниципального района Волжский, пгт. Мирный муниципального район Красноярский, сельской местности городского округа Сызрань.

**Таблица 7.1 Основные экономические и социальные показатели Самарской области**

	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г. в % к		Январь- июнь 2017 г.	Январь- июнь 2017г. в % к январю- июню 2016г.
		маю 2017 г.	июню 2016 г.		
Оборот организаций, млн. рублей	247667,8	102,1	101,4	1380587,7	106,8
Индекс промышленного производства, %	x	101,5	100,3	x	101,1
Объем отгруженных товаров собственного произ-					

	Июнь 2017 г.	Июнь 2017 г. в % к		Январь- июнь 2017 г.	Январь- июнь 2017г. в % к январю- июню 2016г.
		маю 2017 г.	июню 2016 г.		
водства, выполненных работ и услуг собственными силами, по чистым видам экономической деятельности в действующих ценах, млн. рублей:					
добыча полезных ископаемых	22634,0	104,0	101,9	132725,1	121,6
обрабатывающие производства	78627,3	105,0	101,8	427036,4	104,7
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	6986,3	100,1	93,6	58540,1	99,5
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3352,1	103,2	106,4	16389,7	120,2
Объем работ, выполненных по виду деятельности "строительство", млн. рублей	12446,4	100,2	68,4	66015,2	91,1
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв. м общей площади	88,5	137,2	61,7	544,0	106,4
в т.ч. индивидуальными застройщиками	47,0	99,8	86,0	228,5	87,5
Продукция сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий, млн. рублей 1)	х	х	х	14930,4	98,9
Транспортировка и хранение, млн. рублей 2)	12829,8	93,3	93,7	72319,5	98,6
Деятельность в области информации и связи, млн. рублей 2)	3919,8	99,5	117,2	22108,2	121,4
Оборот розничной торговли, млн. рублей	51185,7	101,3	97,8	291762,7	98,3
Оборот общественного питания, млн. рублей	1975,1	102,8	91,0	11552,2	93,7
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	67714,9	102,1	92,7	364967,8	97,1
Объем платных услуг населению, млн.рублей	12452,8	98,2	95,5	74765,0	98,2
Объем бытовых услуг, млн. рублей	1043,2	98,2	90,7	6170,0	101,0
Индекс потребительских цен, %	х	100,6	103,7	х	104,3
Индекс цен производителей промышленных товаров, %	х	100,9	100,7	х	105,2
Численность безработных граждан, состоящих на регистрационном учете в государственных учреждениях службы занятости населения (на конец периода), тыс. человек	18,8	95,1	78,5	х	х

1) Оперативные данные.

2) В действующих ценах.

**Таблица 7.2 Основные экономические и социальные показатели Самарской области**

	Май 2017 г.	Май 2017 г. в % к		Январь- май 2017 г.	Январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.
		апрелю 2017 г.	маю 2016 г.		
Среднесписочная численность работников организаций, тыс. чел.	1045,2	99,7	98,6	1051,9	99,8

	Май 2017 г.	Май 2017 г. в % к		Январь- май 2017 г.	Январь-май 2017г. в % к январю-маю 2016г.
		апрелю 2017 г.	маю 2016 г.		
Реальные денежные доходы населения, %	х	100,8	92,0	х	96,7
Номинальная начисленная средняя заработная плата одного работника, рублей	32259,7	107,2	106,7	29278,9	106,2
Реальная начисленная заработная плата одного работника, %	х	107,1	103,1	х	101,7

<sup>3)</sup> Данных не имеется.

При написании раздела использовались следующие источники:

- Сайт Министерства экономического развития Российской Федерации <http://economy.gov.ru/>
- Сайт Министерства экономического развития, инвестиций и торговли Самарской области <http://economy.samregion.ru>
- Сайт Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Самарской области <http://samarastat.gks.ru/>.

## 7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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

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

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

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

## 7.3 АНАЛИЗ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. ОТРАДНОГО САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ

Городской округ Отрадный

**Общие сведения**

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

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

Площадь территории 53,51 кв. км.

Численность населения 47 769 чел.

Типизация объектов

В ходе анализа были проанализированы предложения к продаже объектов жилой недвижимости, опубликованные в Мультиистинговой системе Самарской области ИС «Центр» (<http://www.iscentre-samara.ru/>), на сайтах «Волга-Инфо недвижимость» (<http://www.volga-info.ru/togliatti/search/kvartiryi/>) и «Недвижимость Avito.ru» (<http://www.avito.ru/>).

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

Типизация по качеству.

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

Таблица 7.3

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

Источник информации: <http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Samarskaya-oblast.-Rinok-jiloi-vedvijimosti-gorodskix-okrugov.-Oktjabr-2017.html>

Типизация по размеру.

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

Доля предложений четырех- и более комнатных квартир незначительна.

Источник информации: <http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Samarskaya-oblast.-Rinok-jiloi-vedvijimosti-gorodskix-okrugov.-Oktjabr-2017.html>

Таблица 7.4 Мониторинг вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах), Отрадный октябрь 2017г.

Городской округ	Количество жителей (тыс. чел.)	Количество предложений				Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.			
		всего	1-комн.	2-комн.	3-комн.	по всем типам	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Самара	1 169,8	5 130	2 082	1 811	1 237	55 740	56 801	54 508	55 760
Тольятти	710,6	4 789	1 833	1 576	1 380	39 103	40 207	38 552	38 266
Новокуйбышевск	105,2	654	174	292	188	39 357	40 577	38 217	39 998
Сызрань	174,0	1 090	349	430	311	36 655	38 086	35 371	36 826
Жигулевск	58,7	384	123	154	107	28 624	30 101	28 188	27 553
Кинель	57,9	240	72	104	64	37 460	40 007	36 253	36 558
Октябрьск	26,5	146	45	71	30	23 106	23 163	22 967	23 352
<b>Отрадный</b>	<b>47,5</b>	<b>337</b>	<b>96</b>	<b>152</b>	<b>89</b>	<b>31 250</b>	<b>30 884</b>	<b>31 150</b>	<b>31 816</b>
Чапаевск	72,9	413	147	175	91	26 645	26 463	26 488	27 240
Похвистнево	29,3	118	29	51	38	27 889	29 020	27 826	27 111
ИТОГО:	2 452,3	13 301	4 950	4 816	3 535	44 139	45 986	42 851	43 305

Источник информации: <http://sofgi.ru/upload/iblock/72f/72f5d5ac72c268064185e4caf3324b6b.pdf>

#### Скидки на торг

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

Источник информации: исследование рынка

### 7.4 АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

#### Выбор единицы сравнения. Обоснование отказа от применения других единиц сравнения

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

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

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

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

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;

- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики объекта;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

- материал стен (дома) (кирпич, панель, блок);
- этаж расположения (первый, средний, последний (верхний));
- общая площадь объекта (33-44 кв.м для однокомнатных; 50-86,5 кв.м для двух – трехкомнатных; площадь оцениваемых квартир в целях настоящего отчета принята равной среднему значению для однокомнатных – 40,1 кв.м и среднему значению для двух - трехкомнатных – 81,3 кв.м);
- расположение относительно делового центра (район, удаленный от делового центра);
- внутриквартальное расположение (1-я линия, внутриквартально);
- общее физическое состояние здания (хорошее);
- внутренняя отделка помещений (предчистовая, удовлетворительная, хорошая, очень хорошая).

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

## 8 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится по следующему алгоритму:

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

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки принимаются во внимание:

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

### **Отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта оценки**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

Таблица 9.1

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

*Источник информации: аналитические исследования оценщика*

## 9.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

## 9.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Существуют следующие методы, применяемые в рамках сравнительного подхода:

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

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

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

### **Краткое описание реализации методов сравнительного подхода**

#### **Предварительный анализ объектов-аналогов**

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

На первом этапе применения корреляционно анализа на основе качественного и количественного анализа 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  $\chi^2$ );
- 2) каждой факторной переменной с остальными переменными (F-критерий);
- 3) каждой пары факторных переменных (t-критерий).

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

## Метод корреляционно-регрессионного анализа

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

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

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

$y$  – результирующая переменная,

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

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

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

В итоге полученная модель применяется для оценки.

## Метод анализа иерархий

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

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

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

1 – равная важность;

3 – умеренное превосходство одного над другим;

5-существенное превосходство одного над другим;

7– значительное превосходство одного над другим;

9 – очень сильное превосходство одного над другим;

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

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

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

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

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

### **Метод качественного анализа цен сравнимых продаж**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Отбор аналогов и их статистический анализ**

#### **Расчет стоимости однокомнатных квартир**

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

- Источник информации (справочная переменная)
- Контакты (справочная переменная)
- Адрес объекта (справочная переменная)

- Общая площадь
- Наименование объекта (справочная переменная)
- Тип планировки (справочная переменная)
- Расположение относительно делового центра (справочная переменная)
- Материал стен (справочная переменная)
- Общее физическое состояние здания (справочная переменная)
- Внутриквартальное расположение
- Внутренняя отделка помещений
- Этаж
- Стоимость предложения, руб. (справочная переменная)
- Скидка на торг, % (справочная переменная)
- Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб. (справочная переменная)
- Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м<sup>2</sup>

Коэффициенты корреляции между параметрами

"Тип планировки" и "Материал стен",

"Материал стен" и "Внутриквартальное расположение"

равны 1. Это говорит о сильной зависимости между ними. Параметры "Тип планировки", "Материал стен" исключаются из расчетов

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		<a href="https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_44_m_810_et_750970180">https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_44_m_810_et_750970180</a>	<a href="https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_15_et_834705498">https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_15_et_834705498</a>	<a href="https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_89_et_1162901593">https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_89_et_1162901593</a>	<a href="https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_36.5_m_45_et_1147593295">https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_36.5_m_45_et_1147593295</a>
Контакты		8-927-005-56-60, Юлия	8-927-215-56-80, Денис	8-927-747-48-42, Юлия Захарова	8-927-700-55-95, Олег
Адрес объекта	г.Отрадный, ул. Орлова, д. 11	г.Отрадный, ул. Чернышевского, 17	г.Отрадный, ул. Чернышевского, 9	г.Отрадный, ул. Первомайская, 55б	г.Отрадный, ул. Первомайская, 59б
Общая площадь	40,1	44	41	36	36,5
Наименование объекта	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира	Однокомнатная квартира
Тип планировки	элитная	элитная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Расположение относительно делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра
Материал стен	кирпич	кирпич	панель	панель	панель
Общее физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Внутриквартальное расположение	1-я линия	внутриквартально	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Внутренняя отделка помещений	очень хорошая	предчистовая	удовлетворительная	очень хорошая	удовлетворительная
Этаж	средний	средний	первый	средний	средний
Стоимость предложения, руб.		1 317 000	1 250 000	1 350 000	1 200 000
Скидка на торг, %		5	5	5	5
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб.		1 251 150	1 187 500	1 282 500	1 140 000
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2		28 435	28 963	35 625	31 233

<b>Параметры</b>	<b>Аналог 5</b>
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_99_et_1114581265">https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_99_et_1114581265</a>
Контакты	8-927-724-44-22, Ольга
Адрес объекта	г.Отрадный, ул. Первомайская, 55б
Общая площадь	33
Наименование объекта	Однокомнатная квартира
Тип планировки	улучшенная
Расположение относительно делового центра	район, удаленный от делового центра
Материал стен	панель
Общее физическое состояние здания	хорошее
Внутриквартальное расположение	1-я линия
Внутренняя отделка помещений	хорошая
Этаж	верхний
Стоимость предложения, руб.	1 200 000
Скидка на торг, %	5
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб.	1 140 000
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2	34 545

Качественным значениям параметров были сопоставлены числовые значения:

<b>Внутриквартальное расположение</b>	
1-я линия	2
внутриквартально	1

<b>Внутренняя отделка помещений</b>	
очень хорошая	4
предчистовая	1
удовлетворительная	2
хорошая	3

Этаж	
верхний	2
первый	1
средний	3

### Отбор параметров, участвующих в расчетах

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

Параметр	Коэффициент корреляции с результирующей переменной
Общая площадь	-0,87
Внутриквартильное расположение	0,57
Внутренняя отделка помещений	0,94
Этаж	0,24

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

"Общая площадь",

"Внутриквартильное расположение",

"Внутренняя отделка помещений".

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

Коэффициент корреляции переменной "Этаж" с результирующей переменной не превышает 0,50. Чтобы сделать вывод о наличии связи между ней и результирующей переменной, необходимо проверить гипотезу о значимости связи.

Вычислим критическое значение:

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

где  $n$  – количество аналогов,

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

Сравним критическое значение с модулем соответствующего коэффициента корреляции.

Для переменной "Этаж" модуль коэффициента корреляции меньше критического значения, это означает, что между этой переменной и результирующей нет связи (коэффициент корреляции не значимо отличается от нуля) и ее можно исключить из модели.

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

Выполним тест  $\chi^2$  ("Chi квадрат").

$\chi^2$  расчетное - 3,88;

$\chi^2$  критическое при уровне значимости 0,05 - 7,81.

$\chi^2$  расчетное не превышает критического, делаем вывод, что в данных мультиколлинеарность отсутствует.

Выполним F-тест.

F расчетные:

Параметр	F расчетное
Общая площадь	2,17
Внутриквартильное расположение	1,5
Внутренняя отделка помещений	1,57

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

Для параметров:

"Общая площадь",

"Внутриквартильное расположение",

"Внутренняя отделка помещений" -

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

Выполним T тест.

T расчетные:

	Общая площадь	Внутриквартильное расположение	Внутренняя отделка помещений
Общая площадь	-	0,8	0,85
Внутриквартильное расположение	0,8	-	0,38
Внутренняя отделка помещений	0,85	0,38	-

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

Для пар параметров:

"Внутриквартильное расположение"- "Общая площадь",

"Внутренняя отделка помещений"- "Общая площадь",

"Внутренняя отделка помещений"- "Внутриквартильное расположение"

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",

"Внутриквартильное расположение",

"Внутренняя отделка помещений",

"Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м<sup>2</sup>".

### Определение величины результирующего признака объекта оценки методом корреляционно-регрессионного анализа

Рассчитаем коэффициенты  $a_1, a_2, \dots, a_k, b$  для аддитивной модели  $y = b + a_1 x_1 + a_2 x_2 + \dots + a_k x_k$  и проанализируем качество полученной модели:

Линейная функция: $y = 48244,92 + -435,18 \cdot x_1 + -2806,83 \cdot x_2 + 2145,05 \cdot x_3$					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	99,80	Стандартное отклонение ошибки	289,00	F расчетное	166,50
Скорректированный коэффициент детерминации, %	99,20	Коэффициент вариации, %	0,91	F критическое	215,71
	-	Средняя ошибка аппроксимации, %	0,34	Уравнение статистически не значимо	

y - Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м<sup>2</sup>,

x<sub>1</sub> - Общая площадь,

x<sub>2</sub> - Внутриквартильное расположение,

x<sub>3</sub> - Внутренняя отделка помещений.

Рассчитаем значимость коэффициентов для этого уравнения.

Параметр	T расчетное
Общая площадь	7,38
Внутриквартильное расположение	5,49
Внутренняя отделка помещений	10,55

T критическое при уровне значимости 0,05 - 12,71.

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

Для факторных переменных:

"Общая площадь",

"Внутриквартильное расположение",

"Внутренняя отделка помещений" -

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

Получим следующие уравнения регрессии.

<b>Линейная функция: <math>y = 37800,85 + -275,47*x_1 + 0*x_2 + 1856,21*x_3</math></b>					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	93,77	Стандартное отклонение ошибки	1 142,00	F расчетное	15,06
Скорректированный коэффициент детерминации, %	87,54	Коэффициент вариации, %	3,60	F критическое	19,00
Индекс корреляции	-	Средняя ошибка аппроксимации, %	1,98	Уравнение статистически не значимо	
<b>Линейная функция: <math>y = 25372,96 + 0*x_1 + 0*x_2 + 2661,43*x_3</math></b>					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	88,01	Стандартное отклонение ошибки	1 293,00	F расчетное	22,02
Скорректированный коэффициент детерминации, %	84,02	Коэффициент вариации, %	4,07	F критическое	10,13
Индекс корреляции	0,94	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,73	Уравнение статистически значимо	
<b>Гиперболическая функция первого рода: <math>y = 1/(-0,0000026x + 0,000038)</math></b>					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	86,70	Стандартное отклонение ошибки	1 334,00	F расчетное	19,55
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	4,20	F критическое	10,13
Индекс корреляции	0,93	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,84	Уравнение статистически значимо	
<b>Гиперболическая функция второго рода: <math>y = -9126,62/x + 36475,82</math></b>					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	67,45	Стандартное отклонение ошибки	2 131,00	F расчетное	6,22
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	6,71	F критическое	10,13
Индекс корреляции	0,82	Средняя ошибка аппроксимации, %	4,68	Уравнение статистически не значимо	
<b>Гиперболическая функция третьего рода: <math>y = x/(0,000027x + 0,000009)</math></b>					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	69,24	Стандартное отклонение ошибки	1 996,00	F расчетное	6,75
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	6,28	F критическое	10,13
Индекс корреляции	0,85	Средняя ошибка аппроксимации, %	4,27	Уравнение статистически не значимо	
<b>Степенная функция: <math>y = 27605,40*x^{0,18}</math></b>					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	81,96	Стандартное отклонение ошибки	1 517,00	F расчетное	13,63
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	4,78	F критическое	10,13
Индекс корреляции	0,91	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,99	Уравнение статистически значимо	
<b>Логарифмическая функция: <math>y = 5595,63\ln(x) + 27428,04</math></b>					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	

Коэффициент детерминации, %	81,73	Стандартное отклонение ошибки	1 596,00	F расчетное	13,42
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	5,03	F критическое	10,13
Индекс корреляции	0,90	Средняя ошибка аппроксимации, %	3,18	Уравнение статистически значимо	
<b>Обратная логарифмическая функция: <math>y = 1/(-0,000006 \ln(x) + 0,000036)</math></b>					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	82,13	Стандартное отклонение ошибки	1 456,00	F расчетное	13,78
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	4,58	F критическое	10,13
Индекс корреляции	0,92	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,91	Уравнение статистически значимо	
<b>Экспоненциальная функция первого рода: <math>y = 25905,32 * \exp(0,08x)</math></b>					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	87,39	Стандартное отклонение ошибки	1 302,00	F расчетное	20,79
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	4,10	F критическое	10,13
Индекс корреляции	0,94	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,77	Уравнение статистически значимо	
<b>Экспоненциальная функция второго рода: <math>y = \exp(-0,29/x + 10,51)</math></b>					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	68,36	Стандартное отклонение ошибки	2 056,00	F расчетное	6,48
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	6,47	F критическое	10,13
Индекс корреляции	0,83	Средняя ошибка аппроксимации, %	4,46	Уравнение статистически не значимо	
<b>Показательная функция: <math>y = 25905,32 * 1,09^x</math></b>					
Коэффициенты детерминации		Значения ошибок		F тест	
Коэффициент детерминации, %	87,39	Стандартное отклонение ошибки	1 302,00	F расчетное	20,79
Скорректированный коэффициент детерминации, %	-	Коэффициент вариации, %	4,10	F критическое	10,13
Индекс корреляции	0,94	Средняя ошибка аппроксимации, %	2,77	Уравнение статистически значимо	

Будем использовать для оценки функцию

$$y = 25372,96 + 0 * x_1 + 0 * x_2 + 2661,43 * x_3.$$

y - Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м<sup>2</sup>,

x<sub>1</sub> - Общая площадь,

x<sub>2</sub> - Внутриквартальное расположение,

x<sub>3</sub> - Внутренняя отделка помещений.

Величина результирующей переменной, рассчитанная методом регрессионного анализа:

	Общая площадь	Внутриквартальное расположение	Внутренняя отделка помещений	Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м <sup>2</sup>
<b>Объект оценки 1</b>	40,1	1-я линия	очень хорошая	36 019

#### 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	Внутриквартальное расположение	Внутренняя отделка помещений
0,35	Общая площадь	1	7,53	0,51
0,06	Внутриквартальное расположение	0,13	1	0,11
0,59	Внутренняя отделка помещений	1,97	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
Объект оценки 1	1	5,39	2,01	5,62	5,06	9
Аналог 1	0,19	1	0,23	1,23	0,75	4,61
Аналог 2	0,5	4,38	1	4,61	4,04	7,99
Аналог 3	0,18	0,82	0,22	1	0,64	4,38
Аналог 4	0,2	1,34	0,25	1,56	1	4,94
Аналог 5	0,11	0,22	0,13	0,23	0,2	1
Внутриквартальное расположение						
Аналоги	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Объект оценки 1	1	9	1	1	1	1
Аналог 1	0,11	1	0,11	0,11	0,11	0,11
Аналог 2	1	9	1	1	1	1
Аналог 3	1	9	1	1	1	1
Аналог 4	1	9	1	1	1	1
Аналог 5	1	9	1	1	1	1
Внутренняя отделка помещений						
Аналоги	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Объект оценки 1	1	9	6,33	1	6,33	3,67
Аналог 1	0,11	1	0,27	0,11	0,27	0,16
Аналог 2	0,16	3,67	1	0,16	1	0,27
Аналог 3	1	9	6,33	1	6,33	3,67
Аналог 4	0,16	3,67	1	0,16	1	0,27
Аналог 5	0,27	6,33	3,67	0,27	3,67	1

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

Объект оценки 1				
Аналоги	Итоговый вес	Общая площадь	Внутриквартальное расположение	Внутренняя отделка помещений
Объект оценки 1	0,37	0,42	0,2	0,36
Аналог 1	0,05	0,08	0,02	0,02
Аналог 2	0,15	0,29	0,2	0,06
Аналог 3	0,25	0,07	0,2	0,36
Аналог 4	0,08	0,1	0,2	0,06
Аналог 5	0,11	0,03	0,2	0,15

Величина результирующей переменной объектов оценки, рассчитанная методом анализа иерархий:

	Общая площадь	Внутриквартальное расположение	Внутренняя отделка помещений	Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2
Объект оценки 1	40,1	1-я линия	очень хорошая	32 780

## Определение стоимости объекта оценки методом качественного анализа цен сравнимых продаж

Рассчитывается количество направляющих корректировок.

Аналоги	Характер корректировки для параметра Общая площадь	Характер корректировки для параметра Внутриквартальное расположение	Характер корректировки для параметра Внутренняя отделка помещений	Количество повышающих корректировок	Количество понижающих корректировок	Количество действующих повышающих корректировок	Количество действующих понижающих корректировок	Характер аналога	Величина результирующей переменной аналога
Аналог1	Повышающая	Повышающая	Повышающая	2,38	0	2,38	0	Нижний	28 435
Аналог2	Повышающая	-	Повышающая	1,81	0	1,81	0	Нижний	28 963
Аналог3	Понижающая	-	-	0	0,87	0	0,87	Верхний	35 625
Аналог4	Понижающая	-	Повышающая	0,94	0,87	0,07	0	Нижний	31 233
Аналог5	Понижающая	-	Повышающая	0,94	0,87	0,07	0	Нижний	34 545

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

Метод	Стандартное отклонение ошибки, руб./кв.м.
Расчет результирующей переменной по средневзвешенному с равными весами корректировок	3248
Расчет результирующей переменной по средневзвешенному с разными весами корректировок	3038
Расчет результирующей переменной по диапазону значений с равными весами корректировок	2253
Расчет результирующей переменной по диапазону значений с разными весами корректировок	2149

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

	Общая площадь	Внутриквартальное расположение	Внутренняя отделка помещений	Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2
Объект оценки 1	40,1	1-я линия	очень хорошая	34 622

### 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:

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

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

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

$C_{\text{Регр}}$  – результирующая переменная объекта оценки, полученная с помощью регрессионного анализа

$V_{\text{Регр}}$  – вес результирующей переменной, полученной с помощью регрессионного анализа

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

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

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

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

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

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

$n$  – количество аналогов,

$k$  – количество параметров.

Значения весов и ошибок представлены в таблице:

Метод	Стандартное отклонение ошибки, руб./кв.м.	Вес
МАИ	3 011	0,21
Регрессионный анализ	1 293	0,49
Метод качественного анализа цен сравнимых продаж	2 149	0,3
Средневзвешенное значение	1 829	

Таким образом, итоговая величина результирующей переменной равна:

	Общая площадь	Внутриквартирное расположение	Внутренняя отделка помещений	МАИ, руб./кв.м.	Регрессионный анализ, руб./кв.м.	Метод качественного анализа цен сравнимых продаж, руб./кв.м.	Средневзвешенное значение, руб./кв.м.
<b>Однокомнатная квартира</b>	40,1	1-я линия	очень хорошая	32 780	36 019	34 622	<b>34 920</b>

#### Расчет стоимости двух - трехкомнатных квартир

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

- Источник информации (справочная переменная)
- Контакты (справочная переменная)
- Адрес объекта (справочная переменная)
- Общая площадь
- Наименование объекта (справочная переменная)
- Тип планировки (справочная переменная)
- Расположение относительно делового центра (справочная переменная)
- Материал стен
- Общее физическое состояние здания (справочная переменная)
- Внутриквартирное 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./м<sup>2</sup>

Коэффициент корреляции между параметрами "Тип планировки" и "Внутриквартальное расположение" равен 1. Это говорит о сильной зависимости между ними. Параметр "Тип планировки" исключается из расчетов

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		<a href="https://www.avitо.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_86.5_m_810_et._1155597493">https://www.avitо.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_86.5_m_810_et._1155597493</a>	<a href="https://www.avitо.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_65.8_m_79_et._769033869">https://www.avitо.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_65.8_m_79_et._769033869</a>	<a href="https://www.avitо.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_69_m_19_et._799540288">https://www.avitо.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_69_m_19_et._799540288</a>	<a href="https://www.avitо.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_68.3_m_55_et._1004492894">https://www.avitо.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_68.3_m_55_et._1004492894</a>
Контакты		8-917-152-12-11, Ольга	8-927-731-59-71, Максим	8-968-499-99-90	8-927-657-52-62, Антон
Адрес объекта	г.Отрадный, ул. Орлова, д. 11	г.Отрадный, ул. Чернышевского, 17	г.Отрадный, ул. Первомайская, 55б	г.Отрадный, ул. Первомайская, 59а	г.Отрадный, ул. Советская, 86
Общая площадь	81,3	86,5	65,8	69	68,3
Наименование объекта	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира	Трехкомнатная квартира
Тип планировки	улучшенная	элитная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
Расположение относительно делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра	район, удаленный от делового центра
Материал стен	кирпич	кирпич	панель	панель	панель
Общее физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Внутриквартальное расположение	1-я линия	внутриквартальное расположение	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Внутренняя отделка помещений	очень хорошая	предчистовая	очень хорошая	удовлетворительная	хорошая
Этаж	средний	средний	средний	первый	последний
Стоимость предложения, руб.	0	2 500 000	2 600 000	2 150 000	2 300 000
Скидка на торг, %	0	0,1	0,1	0,1	0,1
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб.	0	2 375 000	2 470 000	2 042 500	2 185 000
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2		27 457	37 538	29 601	31 991

<b>Параметры</b>	<b>Аналог 5</b>
Источник информации	<a href="https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_50_m_45_et_1082327675">https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_50_m_45_et_1082327675</a>
Контакты	8-902-425-79-09, Иван
Адрес объекта	г.Отрадный, ул. Советская, 92а
Общая площадь	50
Наименование объекта	Трехкомнатная квартира
Тип планировки	улучшенная
Расположение относительно делового центра	район, удаленный от делового центра
Материал стен	блок
Общее физическое состояние здания	хорошее
Внутриквартальное расположение	1-я линия
Внутренняя отделка помещений	очень хорошая
Этаж	средний
Стоимость предложения, руб.	1 780 000
Скидка на торг, %	0,1
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб.	1 691 000
Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2	33 820

Качественным значениям параметров были сопоставлены числовые значения:

<b>Материал стен</b>	
блок	2
кирпич	3
панель	1

<b>Внутриквартальное расположение</b>	
1-я линия	2
внутриквартальное расположение	1

Внутренняя отделка помещений	
очень хорошая	4
предчистовая	1
удовлетворительная	2
хорошая	3

Этаж	
первый	1
последний	2
средний	3

### Отбор параметров, участвующих в расчетах

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

Параметр	Коэффициент корреляции с результирующей переменной
Общая площадь	-0,65
Материал стен	-0,54
Внутриквартильное расположение	0,67
Внутренняя отделка помещений	0,93
Этаж	0,36

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

"Общая площадь",

"Материал стен",

"Внутриквартильное расположение",

"Внутренняя отделка помещений".

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

Коэффициент корреляции переменной "Этаж" с результирующей переменной не превышает 0,50. Чтобы сделать вывод о наличии связи между ней и результирующей переменной, необходимо проверить гипотезу о значимости связи.

Вычислим критическое значение:

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

где  $n$  – количество аналогов,

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

Сравним критическое значение с модулем соответствующего коэффициента корреляции.

Для переменной "Этаж" модуль коэффициента корреляции меньше критического значения, это означает, что между этой переменной и результирующей нет связи (коэффициент корреляции не значимо отличается от нуля) и ее можно исключить из модели.

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

Выполним тест  $\chi^2$  ("Chi квадрат").

$\chi^2$  расчетное - 17,97;

$\chi^2$  критическое при уровне значимости 0,05 - 12,59.

$\chi^2$  расчетное больше критического, делаем вывод, что в данных присутствует мультиколлинеарность.

Выполним F-тест.

F расчетные:

Параметр	F расчетное
Общая площадь	414,57
Материал стен	513,64
Внутриквартирное расположение	1 131,54
Внутренняя отделка помещений	11,55

F критическое при уровне значимости 0,05 - 10,13.

Для параметров:

"Общая площадь",

"Материал стен",

"Внутриквартирное расположение",

"Внутренняя отделка помещений" -

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

Выполним T тест.

T расчетные:

	Общая площадь	Материал стен	Внутриквартирное расположение	Внутренняя отделка помещений
Общая площадь	-	16,18	17,81	3,08
Материал стен	16,18	-	33,58	2,74
Внутриквартирное расположение	17,81	33,58	-	2,66
Внутренняя отделка помещений	3,08	2,74	2,66	-

T критическое при уровне значимости 0,05 - 12,71.

Для пар параметров:

"Материал стен"- "Общая площадь",

"Внутриквартирное расположение"- "Общая площадь",

"Внутриквартирное расположение"- "Материал стен"

T расчетное больше T критического, следовательно, между соответствующими переменными присутствует мультиколлинеарность. Для пар параметров:

"Внутренняя отделка помещений"- "Общая площадь",

"Внутренняя отделка помещений"- "Материал стен",

"Внутренняя отделка помещений"- "Внутриквартирное расположение"

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

Анализ показал, что между переменными присутствует мультиколлинеарность.

Удалим факторную переменную "Материал стен".

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

Расчетное значение теста "Chi квадрат" - 5,33.

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	3,74
Внутриквартирное расположение	2,01
Внутренняя отделка помещений	3,19

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

Для параметров:

"Общая площадь",

"Внутриквартальное расположение",

"Внутренняя отделка помещений" -

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

Выполним T тест.

T расчетные:

	Общая площадь	Внутриквартальное расположение	Внутренняя отделка помещений
Общая площадь	-	0,66	1,18
Внутриквартальное расположение	0,66	-	0,39
Внутренняя отделка помещений	1,18	0,39	-

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

Для пар параметров:

"Внутриквартальное расположение"- "Общая площадь",

"Внутренняя отделка помещений"- "Общая площадь",

"Внутренняя отделка помещений"- "Внутриквартальное расположение"

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",

"Внутриквартальное расположение",

"Внутренняя отделка помещений",

"Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м<sup>2</sup>".

### 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	Внутриквартальное расположение	Внутренняя отделка помещений
0,08	Общая площадь	1	0,73	0,11
0,1	Внутриквартальное расположение	1,38	1	0,12
0,81	Внутренняя отделка помещений	9	8,47	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
Объект оценки 1	1	2,33	4,96	4,14	4,32	9
Аналог 1	0,43	1	3,63	2,81	2,99	7,67

Аналог 2	0,2	0,28	1	0,55	0,61	5,04
Аналог 3	0,24	0,36	1,82	1	1,18	5,86
Аналог 4	0,23	0,33	1,64	0,85	1	5,68
Аналог 5	0,11	0,13	0,2	0,17	0,18	1
Внутриквартирное расположение						
Аналоги	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Объект оценки 1	1	9	1	1	1	1
Аналог 1	0,11	1	0,11	0,11	0,11	0,11
Аналог 2	1	9	1	1	1	1
Аналог 3	1	9	1	1	1	1
Аналог 4	1	9	1	1	1	1
Аналог 5	1	9	1	1	1	1
Внутренняя отделка помещений						
Аналоги	Объект оценки 1	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Объект оценки 1	1	9	1	6,33	3,67	1
Аналог 1	0,11	1	0,11	0,27	0,16	0,11
Аналог 2	1	9	1	6,33	3,67	1
Аналог 3	0,16	3,67	0,16	1	0,27	0,16
Аналог 4	0,27	6,33	0,27	3,67	1	0,27
Аналог 5	1	9	1	6,33	3,67	1

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

Объект оценки 1				
Аналоги	Итоговый вес	Общая площадь	Внутриквартирное расположение	Внутренняя отделка помещений
Объект оценки 1	0,28	0,41	0,2	0,28
Аналог 1	0,04	0,25	0,02	0,02
Аналог 2	0,25	0,08	0,2	0,28
Аналог 3	0,07	0,12	0,2	0,05
Аналог 4	0,11	0,11	0,2	0,1
Аналог 5	0,25	0,02	0,2	0,28

Величина результирующей переменной объектов оценки, рассчитанная методом анализа иерархий:

	Общая площадь	Внутриквартирное расположение	Внутренняя отделка помещений	Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м <sup>2</sup>
Объект оценки 1	81,3	1-я линия	очень хорошая	34 081

#### Определение стоимости объекта оценки методом качественного анализа цен сравнимых продаж

Рассчитывается количество направляющих корректировок.

Аналоги	Характер корректировки для параметра Общая площадь	Характер корректировки для параметра Внутриквартирное расположение	Характер корректировки для параметра Внутренняя отделка помещений	Количество повышающих корректировок	Количество понижающих корректировок	Количество действующих повышающих корректировок	Количество действующих понижающих корректировок	Характер аналога	Величина результирующей переменной аналога
Аналог 1	Повышающая	Повышающая	Повышающая	2,25	0	2,25	0	Нижний	27 457
Аналог 2	Понижающая	-	-	0	0,65	0	0,65	Верхний	37 538
Аналог 3	Понижающая	-	Повышающая	0,93	0,65	0,28	0	Нижний	29 601
Аналог 4	Понижающая	-	Повышающая	0,93	0,65	0,28	0	Нижний	31 991
Аналог 5	Понижающая	-	-	0	0,65	0	0,65	Верхний	33 820

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

Метод	Стандартное отклонение ошибки, руб./кв.м.
Расчет результирующей переменной по средневзвешенному с равными весами корректировок	6850
Расчет результирующей переменной по средневзвешенному с разными весами корректировок	6722
Расчет результирующей переменной по диапазону значений с равными весами корректировок	7408
Расчет результирующей переменной по диапазону значений с разными весами корректировок	7294

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

	Общая площадь	Внутриквартальное расположение	Внутренняя отделка помещений	Стоимость предложения с учетом скидки на торг, руб./м2
Объект оценки 1	81,3	1-я линия	очень хорошая	32 772

### 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$n$  – количество аналогов,

$k$  – количество параметров.

Значения весов и ошибок представлены в таблице:

Метод	Стандартное отклонение ошибки, руб./кв.м.	Вес
МАИ	3 940	0,63
Метод качественного анализа цен сравнимых продаж	6 722	0,37
Средневзвешенное значение	4 826	

Таким образом, итоговая величина результирующей переменной равна:

	Общая площадь	Внутриквартирное расположение	Внутренняя отделка помещений	МАИ, руб./кв.м.	Метод качественного анализа цен сравнимых продаж, руб./кв.м.	Средневзвешенное значение, руб./кв.м.
Трехкомнатная квартира	81,3	1-я линия	очень хорошая	34 081	32 772	33 597

Таблица 9.2

№ п/п	№ квартиры	Кол-во комнат	Общая площадь, кв. м	№ свидетельства о собственности	Дата выдачи свидетельства	Стоимость 1 кв. м., руб.	Стоимость квартиры, руб.
1	2	3	4	5	6	7	8
1	29	1	39,6	63-АЕ №296501	07.02.2011	34 920	1 382 832
2	30	3	85,2	63-АЕ №406597	07.02.2011	33 597	2 862 464
3	52	1	40,4	63-АЕ №296522	03.02.2011	34 920	1 410 768
4	53	1	39,4	63-АЕ №296523	03.02.2011	34 920	1 375 848
5	57	3	84,9	63-АЕ №296527	03.02.2011	33 597	2 852 385
6	76	1	40,1	63-АЕ №296511	04.02.2011	34 920	1 400 292
7	78	2	69,9	63-АЕ №296516	04.02.2011	33 597	2 348 430
8	79	1	40,6	63-АЕ №296518	04.02.2011	34 920	1 417 752
9	80	1	40	63-АЕ №296520	04.02.2011	34 920	1 396 800
10	84	3	85	63-АЕ №296544	02.02.2011	33 597	2 855 745
11	102	1	40,4	63-АЕ №296553	01.02.2011	34 920	1 410 768
12	106	1	40,3	63-АЕ №296552	01.02.2011	34 920	1 407 276
13	26	1	40,3	63-АЕ №406034	18.01.2011	34 920	1 407 276
<b>ИТОГО:</b>							<b>23 528 636</b>

Источник: расчеты оценщика

#### 9.4 РЕЗУЛЬТАТЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

**23 528 636** (Двадцать три миллиона пятьсот двадцать восемь тысяч шестьсот тридцать шесть) рублей.

<sup>18</sup> Ст. 149 НК, п.3, п.п. 22.

## 10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

### 10.1 ОПИСАНИЕ ПРИНЦИПОВ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

где

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Анализ достоинств и недостатков использованных подходов к оценке

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

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

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

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

### 10.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Таблица 10.1

№ п/п	Объект оценки, в т.ч.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», полученная подходом к оценке (промежуточные результаты оценки), рублей (НДС не облагается) <sup>19</sup>			Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рублей (НДС не облагается) <sup>20</sup>
		Сравнительным подходом	Доходным подходом	Затратным подходом	
1	Квартира № 29, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 382 832	Не применялся	Не применялся	1 382 832
2	Квартира № 30, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 862 464	Не применялся	Не применялся	2 862 464
3	Квартира № 52, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 410 768	Не применялся	Не применялся	1 410 768
4	Квартира № 53, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 375 848	Не применялся	Не применялся	1 375 848
5	Квартира № 57, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 852 385	Не применялся	Не применялся	2 852 385
6	Квартира № 76, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 400 292	Не применялся	Не применялся	1 400 292
7	Квартира № 78, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 348 430	Не применялся	Не применялся	2 348 430
8	Квартира № 79, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 417 752	Не применялся	Не применялся	1 417 752
9	Квартира № 80, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 396 800	Не применялся	Не применялся	1 396 800
10	Квартира № 84, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	2 855 745	Не применялся	Не применялся	2 855 745
11	Квартира № 102, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 410 768	Не применялся	Не применялся	1 410 768
12	Квартира № 106, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 407 276	Не применялся	Не применялся	1 407 276

<sup>19</sup> Ст. 149 НК, п.3, п.п. 22.

<sup>20</sup> Ст. 149 НК, п.3, п.п. 22.

№ п/п	Объект оценки, в т.ч.	Рыночная стоимость объекта оценки, с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», полученная подходом к оценке (промежуточные результаты оценки), рублей (НДС не облагается) <sup>19</sup>			Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», рублей (НДС не облагается) <sup>20</sup>
		Сравнительным подходом	Доходным подходом	Затратным подходом	
13	Квартира № 26, расположенная по адресу: Российская Федерация, Самарская область, г. Отрадный, ул. Орлова, д. 11	1 407 276	Не применялся	Не применялся	1 407 276
	Итого				23 528 636

Источник информации: расчеты оценщика

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

**23 528 636 (Двадцать три миллиона пятьсот двадцать восемь тысяч шестьсот тридцать шесть) рублей.**

#### **10.4 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

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

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

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

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

<sup>21</sup> Ст. 149 НК, п.3, п.п. 22.

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

### 11.1 ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Понятие части объекта недвижимости (части объекта оценки).**

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

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

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

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

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

## 11.2 НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА

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

## 11.3 МЕТОДИЧЕСКАЯ БАЗА

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА

### Копии документов исполнителя

Приложение № 3 к Договору обязательного страхования ответственности оценочной организации № 12708 /1343-16 от 23.12.2016г. (далее - Договор)

	<b>ПОЛИС серия 12708 № 1343-16 от 23 декабря 2016 г.</b> <b>обязательного страхования ответственности оценочной организации</b> <b>(юридического лица, участвующего в оценочной деятельности)</b>
Вид полиса: <input checked="" type="checkbox"/> Первичный / <input type="checkbox"/> Дубликат (выдан ___.__.20__ г.) / <input type="checkbox"/> Взамен полиса № _____	
СТРАХОВЩИК: АО "Страховая компания "Астро-Волга" ИНН/КПП 6315232133/631501001, ОКПО 36877760, ОГРН 1036300442045	
Адрес регистрации (место нахождения центрального офиса): 443001, г. Самара, ул. Арцыбушевская, 167; тел. (846) 333-60-10, факс (846) 337-60-34; e-mail: sk@astro-volga.ru	
Межрегиональная дирекция: 445012, г. Тольятти, ул. Матросова, 10, тел. (8482) 41-50-52, 24-74-09; e-mail: md@astro-volga.ru	
Урегулирование убытков: тел. (846) 337-57-62	
Урегулирование убытков: тел. (8482) 21-91-13, 21-91-16, 21-91-32	
Страховой агент: Лаврова Е.В.	тел.: (846) 337-56-05
Подразделение, выдавшее полис:	тел.: (846) 337-56-05

Настоящий Полис выдан Страхователю на основании его Заявления от 23.12.2016г. и удостоверяет факт заключения договора обязательного страхования ответственности оценочной организации (далее - Договор страхования или Договор) на условиях, содержащихся в тексте Полиса и Договора, а также в действующих у Страховщика «Правилах страхования ответственности оценщиков» в редакции от 10.12.2014 г. (далее - Правила) - в той части, в которой положения Правил не противоречат положениям Полиса и Договора.

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

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

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

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

**5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ И ЕГО НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ (КРИТЕРИИ)** - с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами (договором страхования)  
 **Страхование по риску гражданской ответственности Страхователя:**  
Страховой случай - возникновение обязанности оценочной организации, заключившей с заказчиком договор на проведение оценки и трудовой договор с оценщиком, подписавшим отчет по данной оценке, возместить убытки, причиненные заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам (вред, причиненный имуществу третьих лиц, в том числе вследствие 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 - 2.5 Договора.**  
 **Страхование по риску внесудебных и/или судебных расходов Страхователя:**  
Дата страхового случая: определяется в соответствии с положениями раздела 2 Договора.  
Исключения из страхового покрытия: определены в разделе 2 Договора.

**6. СТРАХОВАЯ СУММА, ТАРИФ, СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ**

Страховые риски		Страховая сумма, руб.	Тариф, % за срок страхования 12 мес.	Страховая премия, руб.
Гражданская ответственность Страхователя	за причинение вреда третьим лицам	5 000 000,00	0,09	4 500,00
	за нарушение договора на проведение оценки		0,12	6 000,00
<b>ИТОГО:</b>				<b>10 500,00</b>

**ИТОГО СТРАХОВАЯ СУММА по Договору (прописью)** 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)  
**ИТОГО СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ по Договору (прописью)** 10 500,00 руб. (Десять тысяч пятьсот рублей 00 копеек)

**ХАРАКТЕР СТРАХОВОЙ СУММЫ:**

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

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

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

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ**

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

**10. СТРАХОВЫЕ СРОКИ (ПЕРИОДЫ)**

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с 00.00 час. 27.12.2016 г. по 24.00 час. 26.12.2017 г.

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

**11. УПЛАТА СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно /  в рассрочку  наличными /  перечислением на р/с Страховщика

Уплата  первого /  единовременного взноса: получение Страховщиком 23.12.2016 г.:

гражданская ответственность:  п/п /  квит. /  док. № 109, сумма (руб.): 3 500,00 руб. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек), из них:  
 ГО за причинение вреда третьим лицам (ГО за ПВ) 1 500,00 руб., ГО за нарушение договора на проведение оценки (ГО за НД) 2 000,00 руб.

внесуд.(суд.) расходы:  п/п /  квит. /  док. № \_\_\_\_\_, сумма (руб.): \_\_\_\_\_

График уплаты (сроки, размеры) последующих взносов:

№ взноса	2. гражданская ответственность			3. гражданская ответственность			4. гражданская ответственность		
	ГО за ПВ	ГО за НД	внесуд.(суд.) расходы	ГО за ПВ	ГО за НД	внесуд.(суд.) расходы	ГО за ПВ	ГО за НД	внесуд.(суд.) расходы
Взнос (руб.)	1 500,00 руб.	2 000,00 руб.	—	750,00 руб.	1 000,00 руб.	—	750,00 руб.	1 000,00 руб.	—
Уплатить до __г. вкл.	10.04.2017г.			10.07.2017г.			10.10.2017г.		

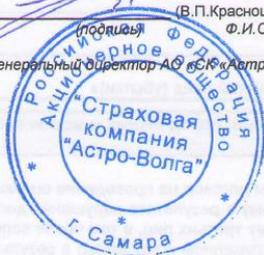
**12. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

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

**13. ЗАЯВЛЕНИЕ СТРАХОВАТЕЛЯ:** Условия страхования, изложенные в вышеуказанных Правилах АО "СК "Астро-Волга", мне известны, экземпляр Правил страхования мне вручен Страховщиком.

Сведения, содержащиеся в настоящем Полисе, являются полными и соответствуют действительности.  
 Я предупрежден(а) об обязанности незамедлительно сообщать Страховщику об изменении степени страхового риска, а также о том, что сообщение Страховщику заведомо ложных сведений об обстоятельствах, имеющих существенное значение для определения вероятности наступления страхового случая и размера возможных убытков от его наступления, дает Страховщику право требовать признания договора страхования недействительным и применения последствий, предусмотренных действующим законодательством (ст.179 ГК РФ).

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



Страхователь \_\_\_\_\_ (Ю.П.Ковалкин)  
 (подпись) Ф.И.О.  
 должность: Директор ООО «ЭКСПЕРТ-М»  
 М.П.



**14. ОТМЕТКИ О СТРАХОВЫХ ВЫПЛАТАХ ПО ДАННОМУ ПОЛИСУ:**

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

**15. ИЗМЕНЕНИЯ В ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ СТРАХОВАНИЯ** указаны в Дополнительных соглашениях (нумерация по порядку):

№ \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ к Полису.



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

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Ковалкин Юрий Петрович  
*(фамилия, имя и отчество)*

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

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

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

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

Президент  С.А. Табакова

**0022707 \***

**ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)**  
**№ 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 001533 от «07» апреля 2017 г.**  
**ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщик и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/17 / 0321R/776/00001/7 - 001533 от «07» апреля 2017 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 24.06.2015г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

<b>1. СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>1.1. Ковалкин Юрий Петрович</b> Паспортные данные: Сер. 3604 №065716 выдан УВД Советского р-на г. Самары (код подразделения - 632-002) 26.03.2003
<b>2. СОСТРАХОВЩИКИ:</b>	<b>2.1. СПАО «ИНГОССТРАХ»</b> (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%. Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г. <b>2.2. ОАО «АльфаСтрахование»</b> (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
<b>3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:</b>	<b>3.1.</b> Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с - риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. <b>3.2.</b> Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
<b>4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:</b>	<b>4.1.</b> По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. <b>4.2.</b> Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
<b>5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):</b>	<b>5.1.</b> С «01» июля 2017 года по «31» декабря 2018 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. <b>5.2.</b> Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
<b>6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:</b>	<b>6.1.</b> Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
<b>7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:</b>	<b>7.1.</b> В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
<b>8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:</b>	<b>8.1.</b> Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>300 000 (Триста тысяч) рублей.</b> <b>8.2.</b> Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере <b>100 000 (Сто тысяч) рублей.</b>
<b>9. ФРАНШИЗА:</b>	<b>9.1.</b> По настоящему Договору франшиза не установлена.
<b>10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	<b>10.1.</b> Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считает надлежаще исполненным свою обязанность по оплате согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя. <b>10.2.</b> При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>	<b>СОСТРАХОВЩИК 1: СПАО «ИНГОССТРАХ»</b> От Состраховщика 1: <i>(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании доверенности № 525/12-3/16 от 18.11.2016 г. и №3174/17 от 03.04.2017г. от ОАО «АльфаСтрахование»)</i>

*Ковалкин Юрий Петрович*

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

Приложение № 1  
к Дополнительному соглашению  
№43 от "23" ноября 2017г  
к Договору № ПИФ-Н- ПИФ – Н-02  
о долгосрочном сотрудничестве и оказании услуг

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

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

**Оценщик:**  
Генеральный директор



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

## П.3.1 ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В СРАВНИТЕЛЬНОМ ПОДХОДЕ

Аналоги однокомнатные

Аналог 1

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a 1-bedroom apartment. The listing title is "1-к квартира, 44 м², 8/10 эт." with a price of 1 317 000 Р. The listing includes a large image of a modern apartment building, a contact number (8 927 005-56-60), and the name of the agent, Юлия. Below the main image, there is a smaller image of a coastal area with the text "Квартиры у моря 1,5 млн." and a small "АВИАР" logo. The listing details include: "Количество комнат: 1-комнатные", "Тип дома: кирпичный", "Этаж: 8", "Этажей в доме: 10", and "Общая площадь: 44 м²". The address is "Самарская область, Отрадный, Чернышевского ул, 17". A map shows the location of the apartment. A detailed description of the apartment is provided, mentioning its features and the surrounding area. A small advertisement for "Продажа новых коттеджей в Самаре!" is also visible on the right side of the listing.

1-к квартира, 44 м², 8/10 эт. 1 317 000 Р

Юлия 8 927 005-56-60

Количество комнат: 1-комнатные Тип дома: кирпичный  
Этаж: 8 Общая площадь: 44 м²  
Этажей в доме: 10

Адрес: Самарская область, Отрадный, Чернышевского ул, 17  
Скрыть карту

Прекрасная 1-комнатная квартира в новом кирпичном теплом доме (толщина стен 64 см+утеплитель фасада) общей площадью 44 кв.м, жилая площадь 19 кв.м., кухня 9 кв.м.(квадратной формы) с/у совмещен, лоджия 3 кв.м. и балкон 3 кв.м. Дом сдан, заселен. Квартира со свидетельством. Отделка предчистовая: пластиковые окна, штукатурка стен по маякам, стяжка пола, электропроводка по всей квартире, отопительные радиаторы, приборы учета (водо-, газо-, электро).  
Экологически чистый район города, прекрасный вид из окон (на новую церковь), благоустроенный двор, чистый подъезд, интернет, кабельное ТВ. ЖК "Новый Отрадный" - дом, в котором хочется жить!+ремонт со скидкой быстро, качественно, недорого

Закрывать поселок в Туапсинском р-не. Рассрочка без процентов 6 мес. Собственный пляж!

Продажа новых коттеджей в Самаре!  
domvolg83.ru/Дом-под-ключ-Самара

[https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_44\\_m\\_810\\_et\\_750970180](https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_44_m_810_et_750970180)

Аналог 2

1-к квартира, 41 м², 1/5 эт. 1 250 000 ₽

№ 834705498, размещено 19 ноября в 23:24 2733 (+2)



8 927 215-56-80

Написать сообщение

Денис  
На Avito с марта 2016  
Продавец

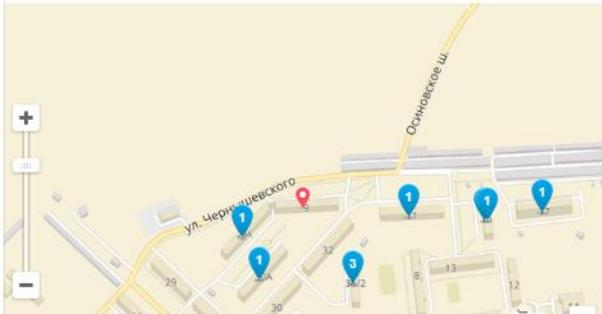
1 объявление пользователя

Адрес  
Самарская область, Отрадный, ул Чернышевского, 9

Квартиры у моря  
1 Е .....

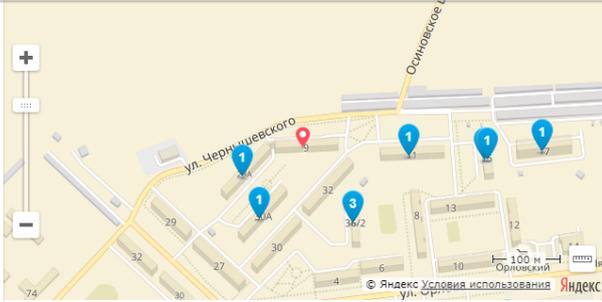
Закрытый посёлок в Туапсинском р-не. Рассрочка без процентов 6 мес. Собственный пляж!

Мечтаете о загородном доме? [yapark-samara.ru/ЯР-ПАРК](http://yapark-samara.ru/ЯР-ПАРК)



1-к квартира, 41 м², 1/5 эт. 1 250 000 ₽

Денис 8 927 215-56-80 Написать сообщение



Продаю квартиру в тихом, уютном городке Отрадный, в экологически чистом районе, в хорошем состоянии, жилая комната 24м, солнечная сторона, новые пластиковые окна, на окнах решетки, замена водяных труб, новая газовая колонка (автомат), косметический ремонт, имеется подвал. Возможен обмен на Самару без доплаты. ( Все предложения по телефону ).

Проектная декларация на рекламном сайте Яндекс Директ

[https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_41\\_m\\_15\\_et\\_834705498](https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_41_m_15_et_834705498)

### Аналог 3

1-к квартира, 36 м<sup>2</sup>, 8/9 эт. 1 350 000 ₽  
№ 1162901593, размещено 18 ноября в 14:37 396 (+2)

Количество комнат: 1-комнатные Тип дома: панельный  
Этаж: 8 Общая площадь: 36 м<sup>2</sup>  
Этажей в доме: 9

Адрес: Самарская область, Отрадный, ул Первомайская, 555  
Скрыть карту

8 927 747-48-42

Юля Захарова  
На Avito с мая 2017  
Продавец  
1 объявление пользователя

Адрес: Самарская область, Отрадный, ул Первомайская, 555

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

МОЖЕТ БЫТЬ ДОСТУПНЫМ!  
КВАРТИРЫ  
ОТ 1,2 МЛН. РУБ.  
+7 (846) 264 00 64

[https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_36\\_m\\_89\\_et\\_1162901593](https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_36_m_89_et_1162901593)

### Аналог 4

1-к квартира, 36,5 м<sup>2</sup>, 4/5 эт. 1 200 000 ₽  
№ 1147593295, размещено 8 ноября в 11:44 678 (+4)

Количество комнат: 1-комнатные Тип дома: панельный  
Этаж: 4 Общая площадь: 36,5 м<sup>2</sup>  
Этажей в доме: 5

Адрес: Самарская область, Отрадный, Первомайская 596  
Скрыть карту

8 929 700-55-95

Олег  
На Avito с июля 2014  
Продавец  
1 объявление пользователя

Адрес: Самарская область, Отрадный, Первомайская 596

Требуется косметический ремонт. Торг.

Старт продаж новой очереди

[https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_36.5\\_m\\_45\\_et\\_1147593295](https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_36.5_m_45_et_1147593295)

Аналог 5

Рамблер — медийный | 1-к квартира, 36,5 м², 4 | 1-к квартира, 33 м², 9/9 | Карта Отрадного: улицы | Надежный | [https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_33\\_m\\_99\\_et\\_1114581265](https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_99_et_1114581265)

☆ 1-к квартира, 33 м², 9/9 эт. 1 200 000 ₽  
№ 1114581265, размещено 8 ноября в 23:36 | 1680 (+3)



8 927 724-44-22

Написать сообщение

Ольга  
На Avito с мая 2013  
Продавец  
5 объявлений пользователя

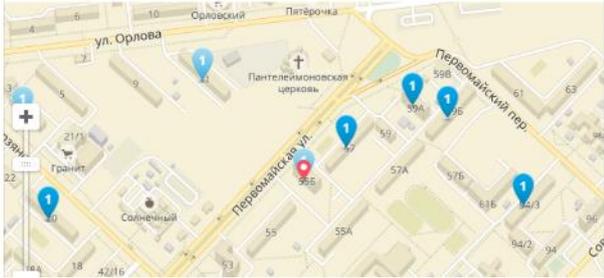
Адрес  
Самарская область, Отрадный, ул Первомайская 55б

ПРОСТОРНЫЕ СТУДИИ  
ФРЕГАТ жкфрегат.рф

СТУДИИ  
ЗА 1,9<sup>85</sup> МЛН РУБ.  
ЦЕНЫ ДЕРЖИМ ДО КОНЦА 2017 ГОДА  
ДОМ ПОСТРОЕН

Количество комнат: 1-комнатные Тип дома: панельный  
Этаж: 9 Общая площадь: 33 м²  
Этажей в доме: 9

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



Квартира улучш. планировки, чистая, светлая, теплая. Большая поджия застекленная стеклопакетами, счетчики на газ и воду, ламинат в зале, линолеум в коридоре и кухне ремонт сделан в 2016г. 1 собственник.

Квартиры у м. Отрадное  
special.mosdom.su



[https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k\\_kvartira\\_33\\_m\\_99\\_et\\_1114581265](https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/1-k_kvartira_33_m_99_et_1114581265)

# Аналоги трехкомнатные

## Аналог 1

Рамблер — медийный | 3-к квартира, 69 м², 1/5 | 3-к квартира, 86.5 м², 8 | Карта Отрадного: ул. Орловский

Надежный | [https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_86.5\\_m\\_810\\_et\\_1155597493](https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_86.5_m_810_et_1155597493)

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

Назад Следующее →

### ★ 3-к квартира, 86.5 м², 8/10 эт.

№ 1155597493, размещено 3 ноября в 11:43 | 979 (+2)

2 500 000 ₽

8 917 152-12-11

**Ольга**  
На Avito с мая 2016  
Агентство

16 объявлений пользователя

Адрес:  
Самарская область, Отрадный, ул Чернышевского, 17

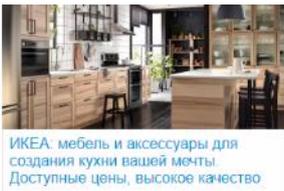


Количество комнат: 3-комнатные | Тип дома: кирпичный  
Этаж: 8 | Общая площадь: 86.5 м²  
Этажей в доме: 10

Адрес: Самарская область, Отрадный, ул Чернышевского, 17



Два балкона, не угловая, стяжка пола, стеклопакеты. Эл. проводка протянута по квартире, стоят маяки под штукатурку



[https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_86.5\\_m\\_810\\_et\\_1155597493](https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_86.5_m_810_et_1155597493)

## Аналог 2

Раиблиер — медийный | Купить квартиру в отрадн... | 3-к квартира, 65.8 м², 7/9 эт.

Надежный | [https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_65.8\\_m\\_79\\_et\\_769033869](https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_65.8_m_79_et_769033869) | В каталог | Следующее →

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

### ☆ 3-к квартира, 65.8 м², 7/9 эт.

№ 769033869, размещено 11 ноября в 10:33 | 1813 (+4)

2 600 000 ₽

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

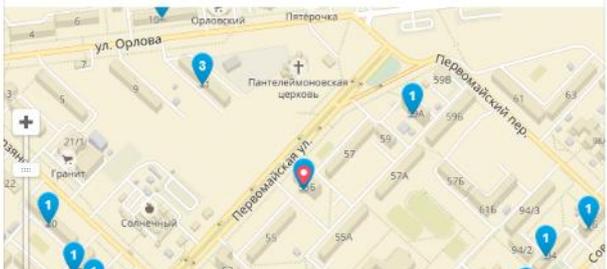
Адрес: Самарская область, Отрадный, Первомайская ул, 556  
[Скрыть карту](#)

8 927 731-59-71

Максим  
На Avito с августа 2011  
Продавец

2 объявления пользователя

Адрес  
Самарская область, Отрадный,  
Первомайская ул, 556



Продаю 3-комнатную квартиру с красивым видом на храм. Рядом школа, детский сад, магазины. Квартира теплая не угловая. Торг при осмотре. Подробности по телефону.

Мирмитино  
ПАРКОВКА В КАЖДОМ ДОМЕ  
разные стили, доступные цены, высокое качество!

[https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_65.8\\_m\\_79\\_et\\_769033869](https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_65.8_m_79_et_769033869)

## Аналог 3

Раиблиер — медийный | 3-к квартира, 69 м², 1/9 эт. | 3-к квартира, 65.8 м², 7/9 эт. | 3-к квартира, 69 м², 1/9 эт. | Карта Отрадного: улицы

Надежный | [https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_69\\_m\\_19\\_et\\_799540288](https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_69_m_19_et_799540288) | Назад | Следующее →

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

### ☆ 3-к квартира, 69 м², 1/9 эт.

№ 799540288, размещено 15 ноября в 23:14 | 2143 (+3)

2 150 000 ₽

Количество комнат: 3-комнатные | Тип дома: панельный  
Этаж: 1 | Общая площадь: 69 м²  
Этажей в доме: 9

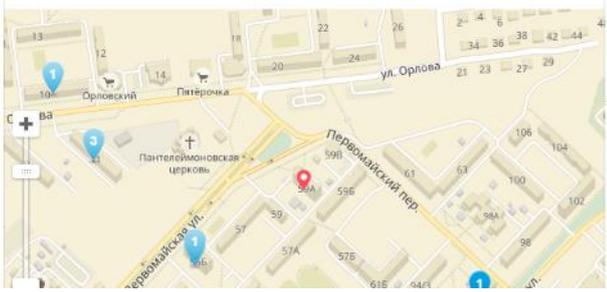
Адрес: Самарская область, Отрадный, ул Первомайская, 59А  
[Скрыть карту](#)

8 968 499-99-90

частное лицо  
На Avito с мая 2016  
Агентство

5 объявлений пользователя

Адрес  
Самарская область, Отрадный, ул  
Первомайская, 59А



Продаётся 3-х комнатная квартира в хорошем состоянии. В собственности более 3-х лет, один взрослый собственник. Без газовой колонки.

Ильинка  
«Моя Ильинка» - коттеджный поселок рядом с Самарой. Развитая инфраструктура.

[https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_69\\_m\\_19\\_et\\_799540288](https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_69_m_19_et_799540288)

Аналог 4

Рамблер — медийный | 3-к квартира, 69 м², 1/5 | 3-к квартира, 68.3 м², 5 | Карта Отрадного: ул. Советская

Надежный | [https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_68.3\\_m\\_55\\_et\\_1004492894](https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_68.3_m_55_et_1004492894)

### ★ 3-к квартира, 68.3 м², 5/5 эт.

№ 1004492894, размещено 17 ноября в 19:49 | 1098 (+3)

Количество комнат: 3-комнатные | Тип дома: панельный  
Этаж: 5 | Общая площадь: 68.3 м²  
Этажей в доме: 5

Адрес: Самарская область, Отрадный, ул. Советская дом 86  
[Скрыть карту](#)



Продается 3-х ком. квартира ул.ч. план. на 5 этаже 5-ти этажного дома. Большая кухня, коридор, застеклённая лоджия 6 метров. Площадь 68,3 кв. метра. После капитального ремонта (летом 2016 г. заменены все стояки, батареи, сантехника). Квартира в хорошем состоянии, установлены счётчики на свет, воду и газ (без долгов). Звонить по тел. Рассмотрим варианты обмена с вашей доплатой.

2 300 000 ₽

8 927 657-52-62

[Написать сообщение](#)

**Антон**  
На Avito с июля 2013  
Продавец

2 объявления пользователя

Адрес  
Самарская область, Отрадный, ул. Советская дом 86

**Распродажа квартир!**  
kvartiravkosheleve.ru/Крутые-Ключи



**Продажа квартир в КОШЕЛЕВ-проект**  
koshelevproekt.rf/КОШЕЛЕВ-проект



[https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_68.3\\_m\\_55\\_et\\_1004492894](https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_68.3_m_55_et_1004492894)

Аналог 5

продам 3 кв кв. Ул советская. Все напротив, магазины, садик, школа, табачка, Пятерочка, магнит. Кинотеатр также напротив. Самый хороший район в Отрадном. Этаж 4.  
 Квартира с шикарным ремонтом, есть ВСЕ. Все удобства.  
 Очень большая  
 -кухня 23 кв метра, отдельная гардеробная, где можно разместить все ваши вещи.  
 -В кв натяжные глянцевые ОЧЕНЬ КРАСИВЫЕ ПОТОЛКИ,  
 -Во всей квартире только НЕМЕЦКИЕ обои. Не дешевые.  
 -Во всем Отрадном вы не найдете такую квартиру за такие деньги, отдаем дешевле рыночной стоимости, тк покупаем недвижимость в другом городе СРОЧНО.  
 \_ Не угловая. Окна на 2 стороны, по этому очень светло. Квартира теплая, батареи не старые.  
 -Сравните квартиры и цены и сами в этом убедитесь.  
 Собственник  
 -Торг только, как говориться у капота. Только реальному покупателю. И только при просмотре.  
 -По телефону цену не скидываю

[https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k\\_kvartira\\_50\\_m\\_45\\_et\\_1082327675](https://www.avito.ru/otradnyy/kvartiry/3-k_kvartira_50_m_45_et_1082327675)

Анализ рынка

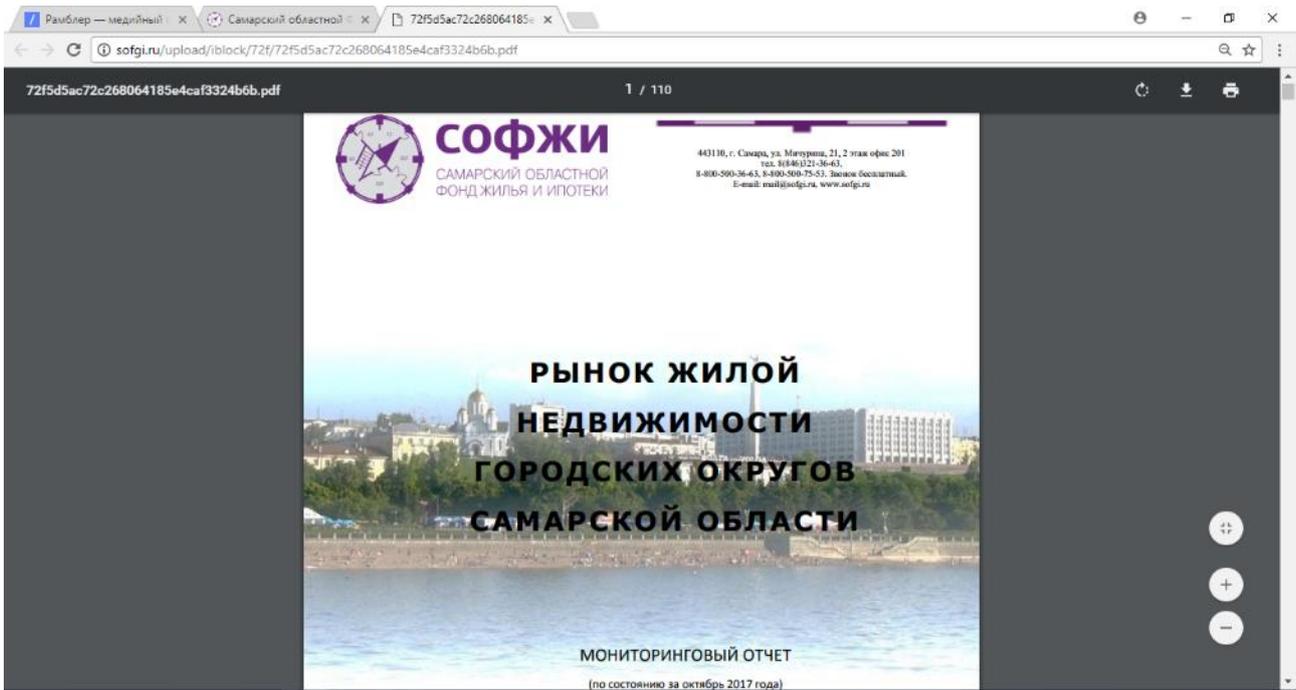
Вторичный рынок жилой недвижимости остальных городских округов Самарской области укрупненно представлен следующими типами квартир:

Таблица 6

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

Типизация по размеру  
 В настоящем отчете типизация по размеру проведена по количеству комнат. Рассмотрены одно-, двух- и трехкомнатные квартиры.  
 Ввиду незначительной доли предложения четырех- и более комнатных квартир данные объекты в настоящем отчете не рассматриваются.

<http://realtymarket.ru/RINOK-JILIH-POMESHENII/Samarskaya-oblast.-Rinok-jiloi-ndvijimosti-gorodskix-okrugov.-Oktyabr-2017.html>



<http://sofji.ru/upload/iblock/72f/72f5d5ac72c268064185e4caf3324b6b.pdf>

**Обобщенные результаты проведенного мониторинга**

При проведении мониторинга вторичного рынка жилой недвижимости городских округов Самарской области (одно-, двух- и трехкомнатные квартиры в многоквартирных жилых домах) было проанализировано 13 301 уникальных предложений к продаже, опубликованных в СМИ в октябре 2017 года.

Результаты проведенного анализа представлены в таблице.

Таблица 8

Городской округ	Количество жителей (тыс. чел.)	Количество предложений				Средняя удельная цена предложения 1 кв.м общей площади, руб.			
		всего	1-комн.	2-комн.	3-комн.	по всем типам	1-комн.	2-комн.	3-комн.
Самара	1 169,8	5 130	2 082	1 811	1 237	55 740	56 801	54 508	55 760
Тольятти	710,6	4 789	1 833	1 576	1 380	39 103	40 207	38 552	38 266
Новокуйбышевск	105,2	654	174	292	188	39 357	40 577	38 217	39 998
Сызрань	174,0	1 090	349	430	311	36 655	38 086	35 371	36 826
Жигулевск	58,7	384	123	154	107	28 624	30 101	28 188	27 553
Кинель	57,9	240	72	104	64	37 460	40 007	36 253	36 558
Октябрьск	26,5	146	45	71	30	23 106	23 163	22 967	23 352
Отрадный	47,5	337	96	152	89	31 250	30 884	31 150	31 816
Чапаевск	72,9	413	147	175	91	26 645	26 463	26 488	27 240
Покровское	29,3	118	29	51	38	27 889	29 020	27 826	27 111
<b>ИТОГО:</b>	<b>2 452,3</b>	<b>13 301</b>	<b>4 950</b>	<b>4 816</b>	<b>3 535</b>	<b>44 139</b>	<b>45 986</b>	<b>42 851</b>	<b>43 305</b>

<http://sofji.ru/upload/iblock/72f/72f5d5ac72c268064185e4caf3324b6b.pdf>